

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ BẢO LỘC
TỈNH LÂM ĐỒNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 12/2025/DS -ST

Ngày : 25- 3 - 2025

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BẢO LỘC, TỈNH LÂM ĐỒNG

- *Thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:*

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trịnh Đình Tú;

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Hoàng Xuân Ty; bà Nguyễn Thị Hạnh;

- *Thư ký phiên tòa:* Ông Phan Văn Dự – Thư ký Tòa án nhân dân TP. Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bảo Lộc tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Chung – Kiểm sát viên

Ngày 25 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bảo Lộc, Lâm Đồng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 09/2025/TLST- DS ngày 14 tháng 01 năm 2025, về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 06/2025/QĐXXST- DS ngày 20 tháng 01 năm 2025 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Phạm Thị L, địa chỉ: Thôn D, xã T, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Bị đơn: Ông Hoàng Hải V; địa chỉ: Số A đường P, phường L, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Nguyễn Đình T – Luật sư Công ty L1 thuộc Đoàn Luật sư T1;

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Nguyễn Thị C; địa chỉ: Số C đường L, xã Đ, TP ., Lâm Đồng.

(Bà L, ông V, ông T có mặt, bà C vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 27/4/2023, khởi kiện bổ sung ngày 18/8/2023 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Phạm Thị L trình bày:

Ngày 29/12/2020 bà L và ông Hoàng Hải V có lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng thửa đất số 143, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại Thôn G, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tên Nguyễn Thị C). Bà L (bên đặt cọc) giao cho ông V (bên nhận cọc) số tiền 500.000.000 đồng (*Năm trăm triệu đồng*), thời hạn đặt cọc là 15 ngày kể từ ngày 29/12/2020. Đến ngày 28/01/2021 bà L tiếp tục giao cho

ông V số tiền 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*). Tổng số tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng (*Sáu trăm triệu đồng*), tuy nhiên việc chuyển nhượng đất không thành nên bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc ngày 29/12/2020 giữa bà L với ông V, buộc ông Hoàng Hải V trả lại số tiền bà L đặt cọc là 600.000.000 đồng (*Sáu trăm triệu đồng*). Tại phiên tòa bà L rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 425.000.000 đồng (*Bốn trăm hai mươi lăm triệu đồng*). Yêu cầu Tòa án buộc ông V trả lại một phần số tiền đặt cọc là 175.000.000 đồng (*Một trăm bảy mươi lăm triệu đồng*).

Tại bản tự khai, các lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa bị đơn ông Hoàng Hải V trình bày:

Ngày 02/12/2020 ông V có lập hợp đồng đặt cọc với bà Nguyễn Thị C và đã đặt cọc cho bà C số tiền 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*) để đảm bảo thực hiện chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 143, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại Thôn G, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng với giá thỏa thuận là 2.500.500.000 đồng (*hai tỷ năm trăm triệu năm trăm ngàn đồng*). Hai bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc từ ngày 02/12/2020 đến ngày 30/01/2021. Tiếp đến ngày 30/12/2020 ông V đặt cọc thêm 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*) nữa, tổng cộng hai lần là 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*). Mục đích đặt cọc đất là để tìm người mua lại kiếm lời nên ngày 29/12/2020 ông V đã thỏa thuận sang lại toàn bộ hợp đồng đặt cọc mua, bán đất giữa ông V với bà C cho bà Phạm Thị L với giá 600.000.000 đồng (*Sáu trăm triệu đồng*). Hai bên lập hợp đồng đặt cọc đề ngày 29/12/2020 và ngay trong ngày 29/12/2020 bà L đã giao cho ông V 500.000.000 đồng (*Năm trăm triệu đồng*) và đến ngày 28/01/2021 bà L giao nốt số tiền 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*) còn lại. Giữa ông V và bà L thỏa thuận bà L sẽ thay ông V thực hiện tiếp việc chuyển nhượng đất với bà C. Số tiền 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*) ông V đặt cọc cho bà C sẽ được chuyển sang cho bà L. Việc chuyển nhượng tiếp theo giữa bà C với bà L do hai bên giải quyết ông V không còn quyền lợi, nghĩa vụ gì. Ông V cũng đã thông báo với bà C việc ông V sang lại hợp đồng đặt cọc cho bà L và bà C cũng đồng ý với việc sang cọc này, vì vậy bà C đã nhận thêm của bà L số tiền chuyển nhượng đất là 1.000.000.000 đồng (*Một tỷ đồng*). Nay việc mua bán giữa bà L và bà C không thành thì hai bên giải quyết quyền lợi, nghĩa vụ với nhau chứ ông V không liên quan gì. Tại phiên tòa ông V đồng ý trả lại cho bà L một phần số tiền đặt cọc là 175.000.000 đồng (*Một trăm bảy mươi lăm triệu đồng*). Bà C cố tình trốn tránh nên Tòa án không ghi được lời khai. Tòa án không tiến hành hòa giải được do bà C vắng mặt.

Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bảo Lộc tại phiên tòa:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý

vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục do Bộ luật Tố tụng dân sự quy định.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hủy hợp đồng đặt cọc ngày 29/12/2020 giữa bà L với ông V.

Tại phiên tòa bà L rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 425.000.000 đồng (*Bốn trăm hai mươi lăm triệu đồng*), đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ đối với phần này. Đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa, ông Hoàng Hải V có nghĩa vụ trả lại cho bà Phạm Thị L số tiền đặt cọc là 175.000.000 đồng (*Một trăm bảy mươi lăm triệu đồng*). Ông V phải chịu án phí trên số tiền phải thanh toán.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị C được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt, Tòa án tiến hành xét xử theo thủ tục vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2]. Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc ngày 29/12/2020 và yêu cầu bị đơn trả lại tiền cọc là 175.000.000 đồng (*Một trăm bảy mươi lăm triệu đồng*). Bị đơn cư trú tại phường L, TP ., Lâm Đồng. Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự xác định quan hệ tranh chấp là: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng.

[3]. Về áp dụng pháp luật nội dung: Hợp đồng đặt cọc ngày 29/12/2020 nên áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết.

[4]. Về yêu cầu của nguyên đơn:

[4.1]. Tại phiên tòa nguyên đơn bà Phạm Thị L rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 425.000.000 đồng (*Bốn trăm hai mươi lăm triệu đồng*). Xét việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện phù hợp với quy định của pháp luật Hội đồng xét xử đình chỉ đối với phần này.

[4.2]. Tại phiên tòa ông V đồng ý trả lại cho bà L số tiền 175.000.000 đồng (*Một trăm bảy mươi lăm triệu đồng*), đây là sự thỏa thuận tự nguyện phù hợp với quy định của pháp luật Hội đồng xét xử công nhận.

[4.3]. Đối với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 29/12/2020 giữa bà L với ông V: Do các đương sự đã tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết đối với số tiền đặt cọc, do vậy Hợp đồng đặt cọc ngày 29/12/2020 giữa bà L với ông V không còn giá trị cần tuyên hủy.

[5]. Đối với ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Nguyễn Đình T đồng ý với sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa.

[6]. Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 122 và Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí tòa án.

1/ Tuyên bố hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 29/12/2020 giữa bà Phạm Thị L với ông Hoàng Hải V.

2/ Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị L đối với số tiền 425.000.000 đồng (*Bốn trăm hai mươi lăm triệu đồng*).

3/ Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự: Ông Hoàng Hải V có nghĩa vụ trả lại cho bà Phạm Thị L số tiền 175.000.000 đồng (*Một trăm bảy mươi lăm triệu đồng*).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4/ Về án phí: Ông Hoàng Hải V phải chịu 9.050.000 đồng (*Chín triệu không trăm năm mươi ngàn đồng*) án phí DSST. Bà Phạm Thị L không phải chịu án phí; trả lại cho bà L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.300.000 đồng (*Mười bốn triệu ba trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu số 0005751, 0005901 ngày 22/5/2021 và ngày 22//8/3023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bảo Lộc.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

3/ Quyền kháng cáo: Trong thời hạn là 15 ngày kể từ ngày tuyên án, nguyên đơn, bị đơn có mặt có quyền kháng cáo, riêng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận hoặc ngày niêm yết bản án để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận :

- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- VKS TP Bảo Lộc;

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN-CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

- Chi cục T.H.A.D.S.TP.Bảo Lộc;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

Trịnh Đình Tú

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TP. BẢO LỘC – LÂM ĐỒNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BẢO LỘC

Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

- Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trịnh Đình Tú
- Các Hội thẩm nhân dân: Ông Hoàng Xuân Ty; bà Nguyễn Thị Hạnh.

Vào lúc giờ ngày 25 tháng 3 năm 2025, đã tiến hành nghị án hồ sơ thụ lý số: 09/2025/TLST-DS ngày 14 tháng 01 năm 2025, về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*", giữa nguyên đơn bà Phạm Thị Loan và bị đơn ông Hoàng Hải Vũ.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án HĐXX thảo luận và quyết định các vấn đề sau:

1/ Về quan hệ tranh chấp:

- + ý kiến của các Hội thẩm nhân dân: "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*",
- + ý kiến chủ tọa: Thống nhất với ý kiến của các HTND.

Biểu quyết: Thống nhất 3/3.

2/ Về áp dụng pháp luật:

- + Ý kiến của các Hội thẩm nhân dân: Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 122 và Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí tòa án.

- + Ý kiến chủ tọa: Thống nhất với ý kiến của các HTND.

Biểu quyết: Thống nhất 3/3.

3/ Về nội dung:

- + Ý kiến của các Hội thẩm nhân dân:

- Tuyên bố hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 29/12/2020 giữa bà Phạm Thị Loan với ông Hoàng Hải Vũ.

- Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Loan đối với số tiền 425.000.000 đồng (*Bốn trăm hai mươi lăm triệu đồng*).

- Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự: Ông Hoàng Hải Vũ có nghĩa vụ trả lại cho bà Phạm Thị Loan số tiền 175.000.000 đồng (*Một trăm bảy mươi lăm triệu đồng*).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

- Về án phí: Ông Hoàng Hải Vũ phải chịu 9.050.000 đồng (*Chín triệu không trăm năm mươi ngàn đồng*) án phí DSST. Bà Phạm Thị Loan không phải chịu án phí; trả lại cho bà Loan số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 14.300.000 đồng (*Mười bốn triệu ba trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu số 0005751, 0005901 ngày 22/5/2021 và ngày 22/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bảo Lộc.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền

thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

+ Ý kiến chủ tọa: Thống nhất với ý kiến của các HTND.

Biểu quyết: Thống nhất 3/3.

Ngoài ra các đương sự còn có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Buổi nghị án kết thúc lúc giờ ngày 25 tháng 3 năm 2025 các thành viên đã đọc lại biên bản và ghi nhận nội dung đã quyết định.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trịnh Đình Tú.

