

Bản án số: 63/2025/DS-ST.

Ngày 03-9-2025.

V/v “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7 – CẦN THƠ

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Mai.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Thanh Hải.

Bà Nguyễn Thị Hương Giang.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lâm Huệ Chi – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 7 – Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Nguyệt Hân – Kiểm sát viên.

Trong ngày 03 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 7 – Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 97/2025/TLST-DS ngày 17 tháng 6 năm 2025, về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 84/2025/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 7 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc H, sinh ngày 28/12/1968 (có mặt).

Địa chỉ: ấp N, xã P, tỉnh Cà Mau.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Hùng D, sinh năm 1969 (vắng mặt).

Địa chỉ: ấp Q, xã V, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 04 tháng 6 năm 2025, quá trình giải quyết và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc H trình bày: Giữa ông và ông D thỏa thuận chuyển nhượng phần đất có diện tích 2.008m², thuộc thửa số 887 và số 891, tờ bản đồ số 10, tọa lạc ấp T, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu nay là ấp T, xã C, tỉnh Cà Mau do hộ ông Nguyễn Hùng D đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, với số tiền 108.456.000 đồng. Khi thỏa thuận, ông đã giao tiền đặt cọc cho ông D là

50.000.000 đồng, số tiền còn lại ông sẽ trả đủ khi nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới của ông D đứng tên. Thời hạn đặt cọc thỏa thuận 30 ngày kể từ ngày 28/5/2024 đến 28/6/2024, việc thỏa thuận đặt cọc có lập biên bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 28/5/2024 có chữ ký của ông, ông D và bà Trương Thị Thùy L ký tên chứng kiến. Sau đó ông D có tạm ứng thêm số tiền 8.000.000 đồng, việc giao tiền có làm biên nhận viết tay lập ngày 28/5/2024 có chữ ký ông D và người chứng kiến bà Trương Thị Thùy L. Đến nay ông D vẫn trực tiếp sử dụng phần đất này mà không giao đất cho ông và không thực hiện thủ tục chuyển nhượng phần đất này cho ông nên đã vi phạm hợp đồng. Ông yêu cầu giải quyết buộc ông Nguyễn Hùng D trả lại cho ông số tiền cọc là 58.000.000 đồng và tiền phạt cọc tương ứng là 58.000.000 đồng, tổng cộng ông D phải trả số tiền 116.000.000 đồng. Tại phiên tòa ông H rút lại yêu cầu phạt cọc số tiền 8.000.000 đồng và giữ nguyên yêu cầu buộc ông D trả tiền cọc 58.000.000 đồng, phạt cọc 50.000.000 đồng.

- Bị đơn ông Nguyễn Hùng D vắng mặt, quá trình giải quyết không có văn bản trình bày ý kiến.

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Cần Thơ phát biểu: Từ khi thụ lý đến khi kết thúc phần tranh luận tại phiên tòa xét xử, Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, các thành viên Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, nguyên đơn được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ đúng với các quy định của pháp luật. Đối với bị đơn đã được tổng đạt hợp lệ và quá trình giải quyết không có văn bản trình bày ý kiến. Theo lời trình bày của nguyên đơn, chứng cứ giao nộp và lời khai của người làm chứng thì xác định được ông H và ông D có thỏa thuận chuyển nhượng phần đất có diện tích 2.008m², thuộc thửa số 887 và số 891, tờ bản đồ số 10, tọa lạc ấp T, xã C, huyện V, tỉnh Bạc Liêu nay là ấp T, xã C, tỉnh Cà Mau. Để làm tin ông H đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng và tạm ứng thêm cho ông D số tiền 8.000.000 đồng. Theo thỏa thuận thời hạn bên bán phải giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp đổi cho ông D trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày 28/5/2024 và nếu không giao giấy để thực hiện các thủ tục tiếp theo thì bên bán sẽ bồi hoàn gấp 05 lần so với số tiền mà bên mua (bên B) đặt cọc cho bên bán (bên A). Đến nay ông D không có hành động chứng minh đã thực hiện các thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc có hành động để giải quyết chấm dứt hợp đồng đặt cọc với ông H nên xác định ông D có lỗi khi không thực hiện đúng thỏa thuận tại “Bản thỏa thuận ngày 28/5/2024” là chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H. Vì vậy theo quy định tại khoản 1 Điều 122, khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng đặt cọc có hiệu lực và buộc ông D hoàn trả tiền cọc 58.000.000 đồng và bồi thường cọc cho ông H số tiền 50.000.0000 đồng. Đình chỉ phần yêu cầu phạt cọc 8.000.000 đồng mà nguyên đơn ông H đã rút. Buộc bị đơn ông D còn phải chịu án phí đối với nghĩa vụ phải thực hiện.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Yêu cầu khởi kiện của ông H là tranh chấp về giao dịch dân sự quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; bị đơn có nơi cư trú tại ấp Q, xã C, huyện T, tỉnh Sóc Trăng nay là ấp Q, xã V, thành phố Cần Thơ nên Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 – Cần Thơ thụ lý và giải quyết là đúng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã được triệu tập hợp lệ đến phiên tòa lần thứ hai, bị đơn ông D vắng mặt không có lý do nên căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[2] Về nội dung vụ án: Ông Nguyễn Ngọc H yêu cầu ông Nguyễn Hùng D trả tiền cọc là 58.000.000 đồng và bồi thường cọc 50.000.000 đồng, rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt cọc 8.000.000 đồng. Xét thấy nguyên đơn ông H rút một phần yêu cầu khởi là tự nguyện, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ xét xử đối với yêu cầu đã rút.

Đề chứng minh cho yêu cầu khởi kiện ông H cung cấp Bản thỏa thuận ngày 28/5/2024, có nội dung “*Bên bán Nguyễn Hùng D (gọi tắt bên A) và bên mua Nguyễn Ngọc H (gọi tắt bên B), bên A nhất trí chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên B 2.008m², đất trồng lúa thể hiện trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tờ bản đồ số 10, số thửa 887, số 891 do UBND huyện ký 10/9/1999. Chuyển nhượng với số tiền 108.456.000 đồng. Bên B đặt cọc cho bên A là 50.000.000 đồng. Bên A nhận đủ số tiền đặt cọc khi ký bản thỏa thuận với bên B.....Bên B tự chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bên A nhưng bên A có trách nhiệm cùng với bên B tiến hành các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Thời gian mà bên A giao giấy chứng nhận sử dụng đất của mình cho bên B là 30 ngày tính từ ngày ký bản thỏa thuận. Trong quá trình thực hiện theo nội dung bản thỏa thuận: Nếu bên A thay đổi ý chí không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên B thì phải bồi hoàn gấp đôi so với số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A. Nếu đến thời gian quy định 30 ngày bên A không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (mới) của mình cho bên B tiến hành các thủ tục tiếp theo thì bên A sẽ bồi hoàn gấp 05 lần so với số tiền mà bên B đặt cọc cho bên A....” và tờ giấy ghi nội dung “Tôi Nguyễn Hùng D có tạm ứng thêm của ông H số tiền 8.000.000 đồng (tiền bán đất 1,5 công)” đề ngày 28/5/2024. Kết quả xác minh bà Trương Thị Thùy L ngày 08/7/2025 (bl 46 47) khai có trực tiếp chứng kiến việc thỏa thuận mua bán đất giữa ông H với ông D và có chứng kiến việc giao nhận tiền 02 lần như ông H trình bày. Qua đó có căn cứ xác định ông D đã thỏa thuận giao kết hợp đồng đặt cọc và nhận tiền cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H. Đối với bị đơn ông D không có ý kiến phản đối yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không có hành động chứng minh đã thực hiện các thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất như thỏa thuận và cũng không có hành động đã giải quyết chấm dứt hợp đồng đặt cọc với ông H. **Từ phân tích cho thấy ông D có lỗi khi không thực hiện đúng nội dung giao kết nên theo thỏa thuận ông D là bên bán (chuyển nhượng) phải bồi thường cọc cho bên***

mua là ông H. Vì vậy, có căn cứ chấp nhận yêu cầu của ông H đối với ông D về tiền cọc 58.000.000 đồng (tiền cọc 50.000.000 đồng và tiền tạm ứng thêm 8.000.000 đồng) và bồi thường cọc 50.000.000 đồng

[3] Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

[4] Xét đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 117, Điều 328, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015. Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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 và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc H đối với bị đơn ông Nguyễn Hùng D về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Buộc ông Nguyễn Hùng D có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Ngọc H số tiền 108.000.000 đồng (một trăm lẻ tám triệu đồng), gồm tiền cọc 58.000.000 đồng và bồi thường cọc là 50.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền chậm thi hành án.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc H đối với ông Nguyễn Hùng D về bồi thường cọc 8.000.000 đồng.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Hùng D phải chịu là 5.400.000 đồng (năm triệu bốn trăm nghìn đồng). Hoàn trả cho ông Nguyễn Ngọc H tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 2.900.000 đồng theo biên lai thu số 0001953 ngày 17/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thanh Trì, tỉnh Sóc Trăng.

Nguyên đơn, bị đơn có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, người vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

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, 7a, 7b 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.

Nơi nhận:

- TAND thành phố Cần Thơ;
- VKSND khu vực 7 – Cần Thơ;
- THADS thành phố Cần Thơ;
- Đường sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Thị Thanh Mai