

Bản án số: 14/2025/DS-ST

Ngày 18/9/2025

*"V/v tranh chấp hợp đồng
đặt cọc"*

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 12- HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thiện Phán;

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Hoàng Hồng Hà, ông Nguyễn Trọng Văn;

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trịnh Hoàng Phương - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 12 – Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 12 – Hải Phòng, tham gia phiên tòa: Bà Ngô Thị Quế - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 12 – Hải Phòng mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số: 01/2025/TLST- DS ngày 23 tháng 7 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 13/2025/QĐXXST-DS ngày 21/8/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 10/2025/QĐST-DS ngày 09/9/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Lê Văn T, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Thôn P, phường V, thành phố Hải Phòng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn anh T: Ông Ninh Văn L, sinh năm 1976 – Luật sư Văn phòng L2.

Địa chỉ: Số C N, phường L, T.p. Hải Phòng.

Người đại diện theo uỷ quyền của anh T: chị Bùi Ngọc D, sinh năm 2001.
Địa chỉ: số A T, phường L, T.p. Hải Phòng.

Ông L và bà D có đơn xin xét xử vắng mặt.

2. Bị đơn: Anh Lê Hồng S, sinh năm 1992. Địa chỉ: tổ dân phố B, phường V, thành phố Hải Phòng. Vắng mặt.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: chị Hoàng Thị L1, sinh năm 1991. Địa chỉ: thôn P, phường V, thành phố Hải Phòng. Vắng mặt.

4. Người làm chứng: chị Phạm Thị T1, sinh năm 1985;

Địa chỉ: Tổ dân phố B, phường V, thành phố Hải Phòng. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp trình bày: Ngày 10/3/2025 tôi và anh Lê Hồng S có ký Hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng mảnh đất có diện tích 117 m², địa chỉ tại thôn P, xã C, huyện C, tỉnh Hải Dương (nay là tổ dân phố B, phường V, thành phố Hải Phòng), đã được UBND huyện C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CG 269998 ngày 20/02/2017 mang tên anh Lê Hồng S và chị Hoàng Thị L1. Đây là tài sản chung của anh S chị L1 trong thời kỳ hôn nhân, anh chị có nhu cầu bán nên tôi mua. Anh S cung cấp cho tôi Văn bản thống nhất thoả thuận phân chia tài sản sau ly hôn, Giấy chứng nhận QSDĐ bản gốc; chị L1 chuyển cho anh S phần quyền sử dụng thửa đất số: 325-2, tờ bản đồ số 01, diện tích 117 m²; anh S phải trả tiền cho chị L1, anh S nói đã thoả thuận xong với chị L1. Hợp đồng ký kết anh S chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho tôi với giá là 1.300.000.000 đồng; trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày ký bên A (anh S) nhận đủ tiền đặt cọc sẽ cùng với bên B (T2) làm thủ tục Công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Khi thủ tục Công chứng hoàn tất, bên B phải trả đủ số tiền còn lại cho bên A.

Trong 03 ngày 10, 11 và 12/3/2025, tôi đã chuyển cho anh S mỗi ngày 50.000.000 đồng để thực hiện nghĩa vụ đặt cọc. Quá 30 ngày khi tôi chuyển đủ tiền đặt cọc, anh S không làm thủ tục Công chứng, chuyển nhượng đất cho tôi. Tôi liên hệ với anh S thì anh S hứa hẹn, nhưng không thực hiện. Tôi liên hệ với chị L1 thì chị L1 nhất trí bán với điều kiện anh S phải thực hiện như thoả thuận giữa chị với anh S.

Ngày 13/6/2025, anh S chuyển trả cho tôi số tiền đặt cọc 150.000.000 đồng và nói không bán đất nữa. Nay theo cam kết của Hợp đồng đặt cọc, buộc anh S phải trả tôi 150.000.000 đồng tiền phạt cọc do anh S vi phạm. Tôi khẳng định Hợp đồng đặt cọc có hiệu lực pháp luật nên tôi không đề nghị giải quyết hậu quả pháp lý của Hợp đồng vô hiệu một phần hay toàn bộ.

Về bị đơn: Anh Lê Hồng S, quá trình giải quyết vụ án, Toà án đã tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý, Giấy triệu tập để lấy lời khai, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hoà giải... nhưng anh S không đến Toà để thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào các chứng cứ thu thập được để giải quyết vụ án.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:* Tôi và anh S đã ly hôn tháng

12/2024. Anh S và anh T ký Hợp đồng đặt cọc ngày 10/3/2025 để chuyển nhượng thửa đất số 325-2, tờ bản đồ số 01 ở thôn P, xã C, huyện C, tỉnh Hải Dương là tài sản chung của tôi và anh S, chúng tôi chưa thoả thuận phân chia xong tài sản. Lúc đầu tôi không biết Hợp đồng đặt cọc mà hai anh ký; sau này anh T có trao đổi nên tôi nhất trí với Hợp đồng đặt cọc nếu anh S mua phải trả tôi $\frac{1}{2}$ giá trị tài sản. Tôi xin vắng mặt các buổi làm việc và các phiên Tòa xét xử.

** Người làm chứng trình bày:* Việc anh Lê Hồng S và anh Lê Văn T ký Hợp đồng đặt cọc ngày 10/3/2025 để thực hiện chuyển quyền sử dụng thửa đất số: 325-2, tờ bản đồ số 01, ở thôn P, xã C, huyện C, tỉnh Hải Dương tôi có biết và ký làm chứng. Số tiền đặt cọc 150.000.000 đồng là của riêng anh T tự anh T mua bán, tôi không liên quan gì. Tôi xin vắng mặt các buổi làm việc và các phiên Tòa xét xử.

Tại phiên tòa Hội đồng xét xử công bố các bút lục liên quan trong hồ sơ vụ án, thể hiện nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án: Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc anh Lê Hồng S phải trả cho nguyên đơn 150.000.000 đồng tiền phạt cọc theo quy định.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 12- Hải Phòng phát biểu quan điểm:* Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa; đại diện nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn thực hiện đúng các quy định của pháp luật. Bị đơn không thực hiện các quy định của pháp luật.

Đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng Điều 328; Điều 357; Điều 468 của Bộ luật dân sự; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu,...và lệ phí Tòa án.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc anh Lê Hồng S phải bồi thường số tiền phạt cọc là 150.000.000 đồng cho anh Lê Văn T.

- Về án phí: Các đương sự phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

1.1. Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả số tiền phạt cọc, phát sinh từ nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc; do vậy, xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Xét nơi cư trú của bị đơn theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, TAND Khu vực 12- có thẩm quyền giải quyết.

1.2. Về thời hiệu khởi kiện: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn còn thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 149; Điều 429 của Bộ luật dân sự.

1.3. Về người tham gia tố tụng tại phiên Tòa: Tại phiên tòa bị đơn vắng mặt lần hai, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử theo quy định tại khoản 2 Điều 227; khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung vụ án: Căn cứ Đơn khởi kiện và Hợp đồng đặt cọc ngày 10/3/2025 giữa anh Lê Văn T và anh Lê Hồng S thì thấy: Hợp đồng đặt cọc để đảm bảo giao kết chuyển nhượng 117 m² tại thửa số: 325-2, tờ bản đồ số 01, ở tổ dân phố B, phường V, thành phố Hải Phòng; đã được cấp Giấy chứng quyền sử dụng đất số: CG 269998 ngày 20/02/2017 mang tên anh Lê Hồng S và chị Hoàng Thị L1. Anh S và anh T thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.300.000.000 đồng; trong 3 ngày 10,11 và 12/3/2025 anh S đã nhận tiền đặt cọc của anh T là 150.000.000 đồng (bằng chuyển khoản). Hai bên thỏa thuận trong vòng 30, kể từ ngày ký bên A (anh S) nhận đủ tiền đặt cọc sẽ cùng bên B (anh T) làm thủ tục Công chứng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Khi thủ tục Công chứng hoàn tất, bên B trả đủ số tiền còn lại cho bên A. Nếu bên A vi phạm sẽ phải chịu phạt cọc gấp hai lần tức phải trả thêm cho bên B 150.000.000 đồng. Hợp đồng được hai bên ký kết và có người làm chứng.

[3]. Xét về hình thức, nội dung Hợp đồng và yêu cầu khởi kiện:

- Xét về hình thức của hợp đồng đặt cọc thì không bắt buộc phải công chứng, chứng thực. Khi ký hợp đồng thì các bên có đủ năng lực hành vi dân sự; về nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên phát sinh quyền và nghĩa vụ các bên từ thời điểm ký. Tại Điều khoản cam kết chung của Hợp đồng hai bên có thỏa thuận: Sau khi ký kết hợp đồng, quá thời hạn thỏa thuận trên, tức sau một tháng kể từ ngày bên bán nhận đủ tiền đặt cọc thì hai bên làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất; nếu bên A không bán, chuyển nhượng tài sản đã đặt cọc trên cho bên B, thì bên A phải bồi thường

cho bên B gấp 2 lần số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A. Tổng số tiền hoàn trả và bồi thường bằng 300.000.000 đồng.

Xét về người có quyền sử dụng đất là anh S và chị Hoàng Thị L1 (là vợ anh S, đã ly hôn; khi ly hôn anh chị chưa phân chia tài sản), thửa đất đang do anh S quản lý, trên đất không có tài sản. Nay chị L1 có quan điểm đồng ý với việc mua bán của anh S và anh T nếu hai bên thực hiện việc chuyển nhượng thành công thì anh S phải trả chị số tiền $\frac{1}{2}$ giá trị thửa đất.

Xét thoả thuận giữa anh S và anh T tại Hợp đồng đặt cọc phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 328 BLDS. Như vậy, anh S đã từ chối giao kết thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (đã trả lại anh T 150.000.000 đồng tiền đặt cọc) mà không có lý do chính đáng nên phải chịu phạt cọc theo điều khoản mà hai bên đã ký kết là có căn cứ. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền phạt cọc 150.000.000 đồng được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4]. Về án phí:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 328; Điều 357; Điều 468 của Bộ luật dân sự; khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu,...và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc anh Lê Hồng S phải trả cho anh Lê Văn T số tiền phạt cọc 150.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật; người được thi hành có đơn yêu cầu thi hành án mà người phải thi hành án không thi hành trả khoản tiền trên thì phải trả lãi chậm trả đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo Điều 357 hoặc khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

2. Về án phí:

Anh Lê Hồng S phải nộp số tiền 7.500.000 đồng án phí Dân sự sơ thẩm; hoàn trả T số tiền tạm ứng án phí 3.700.000 đồng (ba triệu bảy trăm ngàn đồng) theo biên lai số: 0001868 ngày 23/7/2025 của Thi hành án Dân sự thành phố Hải Phòng.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15, ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án 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 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND Khu vực 12-Hải Phòng;
- THADS thành phố Hải Phòng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thiện Phán