

Bản án số: 35/2025/DS-ST
Ngày: 23-9-2025
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 2 - HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đỗ Văn Dũng.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Vũ Văn Thi

2. Ông Vũ Văn Minh

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Lê Anh Thư - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Hải Phòng.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 2 - Hải Phòng tham gia phiên tòa:** Ông Vũ Thành Lê - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 9 năm 2025 tại Trụ sở Toà án nhân dân Khu vực 2 - Hải Phòng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 51/2025/TLST-DS ngày 05 tháng 6 năm 2025 về Tranh chấp Tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 24/2025/QĐXX-DS ngày 08/8/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 29/2025/QĐST-DS ngày 26/8/2025 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Anh Nguyễn Thái A; địa chỉ: Tổ dân phố 14, đặc khu C, thành phố Hải Phòng; vắng mặt;

Người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn: Công ty Luật TNHH MTV Đỗ Gia An Phát; địa chỉ: Lô L7A9 chung cư Hoàng Huy, phường An Hải, thành phố Hải Phòng do ông Đỗ Trọng Anh - Chức vụ: Giám đốc; có mặt;

- **Bị đơn:** Ông Đoàn Quang T; địa chỉ: Tổ dân phố K, phường A, thành phố Hải Phòng; vắng mặt;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 15/5/2025 của anh Nguyễn Thái A, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn trình bày:

Giữa anh Nguyễn Thái A (bên nhận chuyển nhượng) và ông Đoàn Quang T (bên chuyển nhượng) có thỏa thuận chuyển nhượng cho nhau tài sản là Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 968m² tại thửa đất số 1324, tờ bản đồ

số 19, tại địa chỉ hiện nay là Tổ dân phố Kiều Đông, phường An Hải, thành phố Hải Phòng; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CX 551583, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CH 00350 do UBND huyện An Dương cấp ngày 10/12/2010 cho chủ sử dụng là ông Đoàn Quang T (Sau đây viết tắt là Thừa đất số 1324). Sau khi tìm hiểu, thảo luận, ngày 04/10/2023, anh Thái A và ông T có ký Hợp đồng chuyển nhượng và đặt cọc tiền để nhận chuyển nhượng Thừa đất số 1324. Anh Thái A đã đặt cọc cho ông T số tiền 1.575.000.000 đồng. Hai bên thống nhất tại hợp đồng đặt cọc sau 30 ngày kể từ ngày nhận cọc sẽ hoàn tất thủ tục chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng có thẩm quyền. Trường hợp ông T không tiếp tục hợp đồng trên thì có trách nhiệm hoàn trả lại cho anh Thái A số tiền đã nhận cọc cộng thêm khoản tiền phạt tương đương số tiền cọc là 1.575.000.000 đồng trong vòng 30 ngày. Tuy nhiên sau đó ông T không thực hiện nghĩa vụ của mình để hoàn thiện các thủ tục chuyển nhượng mà không có lý do gì. Đã nhiều lần anh Thái A gặp ông T yêu cầu phải thực hiện việc hoàn tất thủ tục để chuyển nhượng tài sản hoặc nếu không chuyển nhượng thì trả lại tiền đặt cọc và phạt cọc theo thỏa thuận nhưng ông T đều tìm nhiều lý do để thoái thác. Nay anh Thái A khởi kiện, và người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn yêu cầu ông T phải hoàn trả cho anh số tiền đã nhận cọc là 1.575.000.000 đồng và thanh T số tiền phạt là 1.575.000.000 đồng theo thỏa thuận đã ký kết. Không yêu cầu xử lý về hành vi hình sự của ông T.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhưng không đến Tòa án giải quyết vụ án.

Về tài liệu, chứng cứ thể hiện như sau:

+ Nguyên đơn xuất trình, giao nộp tài liệu là bản sao Hợp đồng chuyển nhượng và đặt cọc tiền ngày 04/10/2023 có nội dung anh Thái A đã giao cho ông Đoàn Quang T số tiền 1.575.000.000 đồng đặt cọc ghi mục đích là để thực hiện chuyển nhượng Thừa đất số 1324. Hai bên thỏa thuận trong thời hạn 30 ngày sẽ hoàn tất thủ tục chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng có thẩm quyền và trường hợp bên nào vi phạm thì chịu phạt cọc 1 lần số tiền đặt cọc; bản sao Giấy chứng nhận quyền sử dụng Thừa đất số 1324; bản sao căn cước công dân của ông Đoàn Quang T; công văn yêu cầu bị đơn trả tiền theo Hợp đồng chuyển nhượng và đặt cọc tiền ngày 04/10/2023 (công văn số 06 ngày 31/7/2024 anh Thái A gửi theo đường bưu điện và báo phát thành công cho người nhận là ông T vào ngày 01/8/2024);

+ Biên bản xác minh ngày 20/8/2025 của Tòa án tại Bưu cục chuyển phát thể hiện: Ngày 01/8/2024 Bưu cục Viettel Post tại địa chỉ 884 Trần Nhân Tông - Kiến An có giao đơn hàng của người gửi là Nguyễn Thái A cho người nhận là Đoàn Quang T tại địa chỉ nhận là số 6 Hoàng Thiết Tâm, phường Bắc Sơn, quận Kiến An. Ông Đoàn Quang T nhận trực tiếp vào hồi 14h54 phút ngày 01/8/2024. Theo quy định về dịch vụ chuyển phát tất cả các trường hợp gửi trực tiếp người nhận phải kí xác nhận, nhân viên giao hàng phải quét mã QRCode để lưu. Tuy nhiên việc lưu chỉ được thực hiện bắt buộc trong thời gian từ 03 đến 06 tháng nên việc lưu bản giấy của anh T không còn mà chỉ còn mã phiếu lưu điện tử (Bưu cục Viettel Post cung cấp cho Tòa án mã phiếu in từ máy ra có chứa toàn bộ thông tin liên quan đến việc gửi đơn hàng cho anh T).

+ Ngày 22/8/2025 Tòa án đã ban hành Văn bản số 272/TA-AD hỏi Phòng Bồ trợ - Hành chính - Sở Tư pháp thành phố Hải Phòng về nội dung: Thửa đất số 1324 có được ông Đoàn Quang T thực hiện giao dịch chuyển nhượng tại Phòng công chứng nào trên địa bàn thành phố Hải Phòng hay chưa. Tại Văn bản số 2936/STP-BT&HCTP ngày 28/8/2025 Sở Tư pháp thành phố Hải Phòng cho biết không có thông tin công chứng hợp đồng, giao dịch liên quan đến Thửa đất số 1324 thuộc thẩm quyền quản lý của Sở.

+ Ngày 27/8/2025 Tòa án đã xác minh tại UBND phường An Hải, thành phố Hải Phòng về nội dung Giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phường An Hải đối với Thửa đất số 1324 và được trả lời: Chưa khi nào UBND phường An Hải, thành phố Hải Phòng thực hiện việc chứng thực hợp đồng chuyển nhượng đất đối với Thửa đất số 1324. UBND phường An Hải, thành phố Hải Phòng được thành lập trên cơ sở sáp nhập UBND phường Hồng Thái, quận An Dương. Sau khi kiểm tra sổ lưu việc chứng thực trong lĩnh vực đất đai của UBND phường Hồng Thái, quận An Dương cũng như của UBND xã Hồng Thái, huyện An Dương trước đây cũng không có thông tin thể hiện việc đã thực hiện việc chứng thực hợp đồng chuyển nhượng đất đối với Thửa đất số 1324.

+ Ngày 28/8/2025 Tòa án đã ban hành quyết định trưng cầu số 04/2025/QĐ-TCGD trưng cầu Phòng Kỹ thuật hình sự - Công an thành phố Hải Phòng thực hiện giám định dấu vân tay của ông Đoàn Quang T dưới mục Bên A trong hợp đồng chuyển nhượng và đặt cọc ghi ngày 04/10/2023 do nguyên đơn giao nộp (tài liệu cần giám định) với dấu vân tay của ông Đoàn Quang T lưu tại tầng thư căn cước công dân của Công an thành phố Hải Phòng có phải của ông Đoàn Quang T hay không. Kết luận giám định số 2431/KL-KTHS ngày 04/9/2025 Phòng Kỹ thuật hình sự - Công an thành phố Hải Phòng kết luận đây là dấu vân tay của cùng một người.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và về việc giải quyết vụ án như sau: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân theo đúng quy định của pháp luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Nguyên đơn đã chấp hành đúng quy định của pháp luật; bị đơn chưa chấp hành đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng điểm a khoản 1 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự (BLTTDS); các điều 116, 117, 275, 328 Bộ luật Dân sự; Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban thường vụ Quốc Hội ban hành ngày 30 tháng 12 năm 2016. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Thái A; buộc ông Đoàn Quang T phải trả lại số tiền đặt cọc là 1.575.000.000 đồng và số tiền phạt vi phạm hợp đồng đặt cọc là 1.575.000.000 đồng. Ông Đoàn Quang T phải nộp án phí dân sự sơ thẩm theo quy định; trả lại số tiền tạm ứng án phí cho anh Nguyễn Thái A.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy:

[1] Về thẩm quyền: Vụ án được Tòa án nhân dân quận An Dương thụ lý đúng thẩm quyền quy định tại điểm a khoản 1 Điều 39 của BLTTDS. Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về thành lập tòa án khu vực, Tòa án nhân dân quận An Dương, thành phố Hải Phòng thành Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Hải Phòng. Nay Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Hải Phòng tiếp tục giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền quy định tại khoản 1 Điều 6 Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao về tiếp nhận nhiệm vụ của Tòa án nhân dân cấp huyện.

[2] Về quan hệ tranh chấp: Theo nội dung đơn khởi kiện, xác định đây là quan hệ Tranh chấp hợp đồng dân sự quy định tại khoản 3 Điều 26 của BLTTDS.

[3] Về tố tụng: Bị đơn đã được Tòa án triệu tập đến phiên tòa hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Căn cứ khoản 2 Điều 227 của BLTTDS Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[4] Về quan hệ hợp đồng: Tài liệu là Hợp đồng chuyển nhượng và đặt cọc tiền ngày 04/10/2023 được kí giữa anh Thái A và ông T do nguyên đơn xuất trình đã được trưng cầu giám định. Căn cứ vào Kết luận giám định số 2431/KL-KTHS ngày 04/9/2025 Phòng Kỹ thuật hình sự - Công an thành phố Hải Phòng xác định được việc anh Thái A với ông T đã kí Hợp đồng chuyển nhượng Thửa đất số 1324 và anh Thái A đã đặt cọc số tiền 1.575.000.000 đồng là có căn cứ. Giao dịch đặt cọc của các bên phù hợp với Điều 328 của Bộ luật Dân sự nên hợp pháp.

[5] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[5.1] Sự vi phạm: Hết thời hạn thỏa thuận 30 ngày, bên bán không thực hiện đúng cam kết, mặc dù đã được bên mua yêu cầu thực hiện thông qua Công văn số 06 ngày 31/7/2024 gửi bằng đường bưu điện có báo phát thành công cho người nhận là ông Đoàn Quang T ngày 01/8/2024; được trích mã lưu mã phiếu in ra từ máy có chứa toàn bộ thông tin liên quan đến việc gửi đơn hàng cho ông T. Nhận định này phù hợp với cung cấp của Bưu cục Viettel Post tại số 884 Trần Nhân Tông - Kiến An với nội dung: Bưu cục Viettel Post tại số 884 Trần Nhân Tông - Kiến An có giao đơn hàng của người gửi là Nguyễn Thái A cho người nhận là Đoàn Quang T tại địa chỉ nhận là số 6 Hoàng Thiết Tâm, phường Bắc Sơn, quận Kiến An. Ông Đoàn Quang T nhận trực tiếp vào hồi 14h54 phút ngày 01/8/2024. Như vậy đủ căn cứ xác định ông T có lỗi làm cho các bên không thể tiếp tục hoàn thiện hợp đồng chuyển nhượng Thửa đất số 1324.

[5.2] Đối với yêu cầu trả lại số tiền đặt cọc: Như đã phân tích ở trên thì có căn cứ chấp nhận yêu cầu của anh Thái A, buộc ông T phải thanh T, trả cho anh Nguyễn Thái A số tiền đặt cọc là 1.575.000.000 đồng phát sinh từ Hợp đồng chuyển nhượng và đặt cọc tiền ngày 04/10/2023.

[5.3] Về yêu cầu phạt cọc: Tại Hợp đồng chuyển nhượng và đặt cọc tiền ngày 04/10/2023 các bên thỏa thuận phạt cọc bằng 01 lần số tiền đặt cọc. Thỏa thuận phạt

cọc giữa các bên phù hợp với quy định tại Điều 328 của BLDS nên chấp nhận. Tuy nhiên cần xem xét lỗi dẫn đến việc các bên không tiếp tục hợp đồng.

[6] Đánh giá về lỗi: Căn cứ vào các tài liệu thu thập có được, đủ căn cứ xác định sau khi nhận tiền đặt cọc, ông T không có thiện chí tiếp tục thủ tục chuyển nhượng Thửa đất số 1324 cho anh Thái A. Ông T không thể hiện trách nhiệm hoàn tất nhanh chóng thủ tục trong thời hạn như hai bên đã thỏa thuận; và sau thời hạn 30 ngày cũng không có ý thức chủ động tìm gặp anh Thái A nêu lý do để cùng tìm hướng giải quyết. Cho đến thời điểm xét xử vụ án không có tài liệu chứng minh bên mua có lỗi; bên bán đã nhận được công văn số 06 ngày 31/7/2024 nhưng không có ý kiến phản hồi. Quá trình Tòa án giải quyết, ông T không đến làm việc, để thực hiện nghĩa vụ chứng minh. Do đó căn cứ vào các tài liệu có được, Tòa án xác định bên bán là ông T có lỗi hoàn toàn nên có căn cứ buộc ông T phải thanh T cho anh Thái A số tiền phạt cọc là 1.575.000.000 đồng phát sinh từ Hợp đồng chuyển nhượng và đặt cọc tiền ngày 04/10/2023.

[7] Về án phí: Do yêu cầu của anh Thái A được chấp nhận toàn bộ nên ông T phải chịu toàn bộ án phí tính trên số tiền phải thanh T cho anh Thái A theo quy định tại khoản 2 Điều 26 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. Trả lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 147 và khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 116, 117, 275, 328 của Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 26 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 anh Nguyễn Thái A. Buộc ông Đoàn Quang T phải thanh T, trả cho anh Nguyễn Thái A số tiền phát sinh từ Hợp đồng chuyển nhượng và đặt cọc tiền ngày 04/10/2023 là 3.150.000.000 đồng (trong đó số tiền đặt cọc là 1.575.000.000 đồng; số tiền phạt cọc là 1.575.000.000 đồng).

Về lãi suất chậm thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được 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.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Ông Đoàn Quang T phải nộp 95.000.000 đồng. Trả lại anh Nguyễn Thái A số tiền tạm ứng án phí 47.500.000 đồng tại biên lai số 8773 ngày 05/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự quận An Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2 - Hải Phòng).

Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; Đương sự vắng mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Về quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án: Bản án này 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 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:

- Dương sự;
- TAND thành phố Hải Phòng;
- VKSND thành phố Hải Phòng;
- VKSND Khu vực 2 - Hải Phòng;
- THADS thành phố Hải Phòng;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Đỗ Văn Dũng