

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 3 - ĐÀ NẴNG**

Bản án số 88/2025/DS-ST

Ngày 26.9.2025

V/v “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3 - ĐÀ NẴNG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Ngọc Cường

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Hà và ông Hoàng Quốc Cường

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Ngọc Yến - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Đà Nẵng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 3 - Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Mai Phương - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Khu vực 3 - Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 40/2025/TLST-DS ngày 11.7.2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 40/2025/QĐXXST-DS ngày 22.8.2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 40/2025/QĐST-DS ngày 10.9.2025 giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Ông Nguyễn T, sinh năm 1978; nơi cư trú: Số B đường N, phường A, thành phố Đà Nẵng. Đại diện theo ủy quyền: Ông Thái Quốc V, sinh năm 1984; địa chỉ: Số B đường N, phường A, thành phố Đà Nẵng, có mặt.

* Bị đơn: Ông Trần Công H, sinh năm 1985; nơi cư trú: K đường Đ, phường T, thành phố Đà Nẵng, vắng mặt;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện gửi Tòa án, trong biên bản hòa giải và tại phiên tòa đại diện nguyên đơn trình bày:*

Ngày 02/01/2025, nguyên đơn và ông Trần Công H có lập Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, Hợp đồng được lập tại địa chỉ: 5 Đ, thành phố Đà Nẵng. Đối tượng Hợp đồng là là toàn bộ diện tích nhà đất theo Giấy chứng nhận quy định đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất BE 431905 do Ủy ban dân quận H cấp ngày 23/5/2011. Giá trị chuyển nhượng của tài sản nêu trên là 10.500.000.000 đồng. Sau khi ký Hợp đồng đặt cọc,

nguyên đơn đã đặt cọc cho ông Trần Công H để nhận chuyển nhượng tài sản trên là 2.000.000.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản tiền: 1.050.000.000 đồng (Một tỷ không trăm năm mươi triệu đồng) và giao tiền mặt số tiền 950.000.000 đồng (Chín trăm năm mươi triệu đồng). Hai bên có thỏa thuận đến ngày 05/5/2025 sẽ đi công chứng và bàn giao đất và tài sản gắn liền với đất. Tuy nhiên, đến ngày thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thì theo đề nghị của ông H, nguyên đơn đồng ý gia hạn thời gian ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất, cụ thể như sau:

Lần 1: Ngày 26/4/2025, hai bên lập lại “Hợp đồng đặt cọc” tại địa chỉ: 5 Đ, thành phố Đà Nẵng. Chúng tôi thống nhất hạn chót để hoàn tất thủ tục công chứng là ngày 09/6/2025. Đồng thời, bên A cam kết bàn giao nhà trống vào ngày 09/6/2025.

Lần 2: Ngày 06/6/2025, H1 bên lập “Giấy gia hạn công chứng” tại địa chỉ: E Y, quận C, thành phố Đà Nẵng, ấn định ngày 12/6/2025 là thời hạn cuối cùng để ra công chứng. Trong giấy có thỏa thuận rõ: “Hai bên hẹn ngày 09/6/2025 theo phiếu cọc ngày 26/4/2025 tại địa chỉ: 5 Đ, thành phố Đà Nẵng sẽ ra công chứng. Nay hai bên thỏa thuận lại thời gian công chứng và thống nhất lại ngày 12/6/2025 sẽ ra công chứng. Nếu ngày 12/6/2025, bên A không ra công chứng thì đền cọc gấp hai lần cho Bên B theo thỏa thuận cọc”.

Trong nội dung Giấy gia hạn công chứng, hai bên có thỏa thuận nếu trong trường hợp ông Trần Công H không ra công chứng để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất như đã cam kết với nguyên đơn thì phải bồi thường gấp 02 lần số tiền cọc đã nhận là 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng).

Nguyên đơn và bên nhận đặt cọc là ông Trần Công H cùng thống nhất hạn cuối ký kết hợp đồng chuyển nhượng là 16 giờ ngày 12/06/2025, hai bên cùng có mặt tại tổ chức hành nghề Công chứng để thực hiện việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng tài sản đã đặt cọc trên. Đến ngày hẹn công chứng, ông T đã thông báo bằng hình thức nhắn tin và gọi điện cho bên nhận đặt cọc là ông Trần Công H biết nhưng cho đến lúc 16 giờ 50 ngày 12 tháng 06 năm 2025 vẫn không thấy sự có mặt của ông Trần Công H tại Văn phòng C để làm thủ tục Công chứng chuyển nhượng đối với thửa đất nêu trên.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Trần Công H hoàn trả toàn bộ số tiền 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng) mà nguyên đơn đã đặt cọc và buộc ông H chịu phạt cọc số tiền 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng); tổng số tiền buộc ông H phải trả cho nguyên đơn là 4.000.000.000đ (Bốn tỷ đồng).

** Trong văn bản gửi Tòa án, trong biên bản hòa giải bị đơn trình bày:*

Ông H thống nhất nội dung trình của đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn về quá trình ký hợp đồng đặt cọc và đối tượng của hợp đồng đặt cọc. Ông H đã nhận số tiền cọc của nguyên đơn là 2.000.000.000 đồng. Tuy nhiên hiện nay ông H không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên. Ông H thống nhất trả cho nguyên đơn số tiền cọc là 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng) và số tiền phạt cọc là 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng). Tuy nhiên, cho xin thời gian đến 25/9/2025 sẽ trả số tiền cọc là 2.000.000.000đ (Hai tỷ đồng) và xin nguyên đơn giảm số tiền phạt cọc.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 3 - Đà Nẵng phát biểu quan điểm: Tòa án thụ lý, giải quyết vụ án đúng thẩm quyền; quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký tòa án đã thực hiện đầy đủ thủ tục trình tự tố tụng theo quy định của pháp luật; Hội đồng xét xử tại phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình khi tham gia tố tụng. Về nội dung vụ án, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn trả số tiền đặt cọc 2.000.000.000đ và phạt cọc 2.000.000.000đ cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Tranh chấp giữa nguyên đơn ông Nguyễn T và bị đơn ông Trần Công H là tranh chấp hợp đồng đặt cọc, bị đơn có địa chỉ cư trú trên địa bàn phường T nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Đà Nẵng theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm a khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2025 và Điều 4 Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

[2] Về nội dung giải quyết vụ án:

Ngày 02/01/2025, ông Nguyễn T và ông Trần Công H có lập Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, Hợp đồng được lập tại 536/09/06 Đ, thành phố Đà Nẵng. Đối tượng Hợp đồng là là toàn bộ diện tích nhà đất tại thửa đất số C1 – 31, tờ bản đồ 00, địa chỉ F H, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng (cũ) theo Giấy chứng nhận quy định đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất BE 431905 do Ủy ban dân quận H cấp ngày 23/5/2011. Giá trị chuyển nhượng của tài sản nêu trên là 10.500.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận và ký Hợp đồng đặt cọc, ông T đã đặt cọc cho ông H số tiền 2.000.000.000 đồng. Hội

đồng xét xử xét thấy, hợp đồng đặt cọc trên là giao dịch dân sự đúng về hình thức và phù hợp về nội dung nên được pháp luật thừa nhận, các bên tham gia trong giao dịch dân sự này có nghĩa vụ thực hiện các cam kết đã ký. Trong hợp đồng đặt cọc các bên đã thỏa thuận giá cả cũng như thời hạn làm thủ tục chuyển nhượng đồng thời quy định quyền và nghĩa vụ của mỗi bên. Theo thỏa thuận thì ngày 05.5.2025, các bên sẽ thực hiện các thủ tục chuyển nhượng tại Phòng công chứng. Tuy nhiên, sau đó các bên thỏa thuận lại thời hạn cuối cùng để các bên làm thủ tục chuyển nhượng tại phòng công chứng là ngày 12.6.2025. Đến thời hạn thỏa thuận trên, ông H đã không thực hiện việc chuyển nhượng tại phòng công chứng và ông T đã lập vi bằng ghi nhận sự vắng mặt của ông H tại Văn phòng C và đến nay việc chuyển nhượng giữa các bên vẫn chưa được thực hiện. Hội đồng xét xử thấy rằng, khi ký kết hợp đồng đặt cọc để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì các bên đã thỏa thuận hậu quả của việc không thực hiện hợp đồng, cụ thể là nếu trong trường hợp ông H không ra công chứng để thực hiện việc chuyển nhượng thì phải bồi thường gấp 2 lần tiền cọc đã nhận là 2 tỷ đồng. Quá trình giải quyết vụ án, ông H thừa nhận việc vi phạm trong việc chuyển nhượng, chấp nhận trả lại tiền cọc và chịu phạt cọc cho ông T. Như vậy, ông H vi phạm nghĩa vụ đã cam kết, là bên có lỗi trong giao dịch dân sự này nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T để buộc ông H phải trả tiền cọc 2 tỷ đồng và phải chịu tiền phạt cọc 2 tỷ đồng cho ông T là hoàn toàn phù hợp theo thỏa thuận của các bên và phù hợp quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự .

[3] Ông H yêu cầu nguyên đơn giảm tiền phạt cọc nhưng nguyên đơn không đồng ý nên Hội đồng xét xử không có cơ sở để chấp nhận.

[4] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 3 - Đà Nẵng về việc chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn trả số tiền đặt cọc 2.000.000.000đ và phạt cọc 2.000.000.000đ cho nguyên đơn thấy phù hợp với nhận định ở trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Vì chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên án phí dân sự bị đơn ông H phải chịu: $72.000.000đ + (2.000.000.000đ \times 2\%) = 112.000.000$ đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

1. Căn cứ: - Điều 328 Bộ luật dân sự;

- Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về việc "Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, sử dụng án phí lệ phí Tòa án" của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*" của ông Nguyễn T đối với ông Trần Công H.

- **Xử:** Buộc ông Trần Công H phải trả cho ông Nguyễn T số tiền 4.000.000.000 đồng (bốn tỷ đồng), trong đó 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) tiền đặt cọc và 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng) tiền phạt cọc.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ trả tiền thì phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án.

3. Án phí dân sự sơ thẩm ông Trần Công H phải chịu 112.000.000 đồng. Ông Nguyễn T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, H2 lại cho ông Nguyễn T số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 56.000.000 đồng ông T đã nộp theo biên lai thu số 0000409 ngày 11.7.2025 của Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

Án xử công khai sơ thẩm, nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm. Bị đơn, ông Trần Công H vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật 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.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND KV 3 - Đà Nẵng;
- THSDS TP. Đà Nẵng;
- Lưu.

Đặng Ngọc Cường

