

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỨC CƠ
TỈNH GIA LAI

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

Bản án số: 12/2025/DS-ST

Ngày 30/5/2025

V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC CƠ, TỈNH GIA LAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Lại Hùng Hưng;

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Lê Đình Hưng;

2. Ông Phạm Văn Miên.

Thư ký phiên tòa: Ông Phùng Lê Lâm – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đức Cơ.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Cơ tham gia phiên tòa: Ông Bùi Ngọc Trung - Kiểm sát viên.

Trong ngày 30/5/2025, tại Hội trường xét xử Tòa án nhân dân huyện Đức Cơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 52/2024/TLST-DS ngày 06 tháng 12 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 12/2025/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 4 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1988, địa chỉ: Thôn Đ, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai (có mặt);

- *Bị đơn:* Ông Mai Mạnh T1, sinh năm 1992 và bà Lê Thị H, sinh năm 1992, cùng địa chỉ: Tổ dân phố B, thị trấn C, huyện Đ, tỉnh Gia Lai (đều vắng mặt);

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Trịnh Thị Thu H1, sinh năm 1987, địa chỉ: Thôn Đ, xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Trong đơn khởi kiện, trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn, ông Nguyễn Văn T trình bày:

Ngày 29/5/2023, ông đặt cọc cho vợ chồng ông Mai Mạnh T1, bà Lê Thị H 70.000.000 đồng để cam kết nhận chuyển nhượng thửa đất lô số B05, tờ bản đồ số 00 (QH), diện tích 229m² tại thôn Đ (nay là thôn Đ), xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai của vợ chồng ông Mai Mạnh T1, bà Lê Thị H với giá 180.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc là

10 ngày. Hợp đồng đặt cọc được lập thành văn bản, có chữ ký của ông và chữ ký của bà Lê Thị H.

Trong ngày 29/5/2023, ông chuyển khoản cho bà H 70.000.000 đồng tiền đặt cọc. Ngày 31/5/2023, ông chuyển khoản cho bà H 20.000.000 đồng. Sau đó, bà H còn có nhận thêm của ông 2.000.000 đồng.

Đến thời hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng, vợ chồng ông T1, bà H không đến Văn phòng C ký kết hợp đồng theo thỏa thuận.

Qua liên lạc trao đổi, vợ chồng ông T1, bà H cam kết sẽ chuyển nhượng thửa đất cho vợ chồng ông theo thỏa thuận. Đồng thời đề nghị vợ chồng ông thanh toán đủ tiền nhận chuyển nhượng đất.

Ngày 29/12/2023, vợ ông (Trịnh Thị Thu H1) chuyển khoản cho bà H 30.000.000 đồng. Ngày 02/01/2024, vợ ông tiếp tục chuyển khoản cho bà H 58.000.000 đồng.

Tuy nhiên, sau khi nhận đủ tiền chuyển nhượng đất, vợ chồng ông T1, bà H vẫn không thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất theo như thỏa thuận. Bà H đã chuyển khoản trả cho vợ chồng ông 20.000.000 đồng.

Ông yêu cầu vợ chồng ông T1, bà H trả cho vợ chồng ông 70.000.000 đồng tiền đặt cọc, chịu phạt cọc 70.000.000 đồng và trả 110.000.000 đồng tiền thanh toán hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tổng cộng là 250.000.000 đồng.

Ông không chấp nhận khấu trừ 20.000.000 đồng bà H đã trả cho vợ chồng ông.

* Trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về phía nguyên đơn, bà Trịnh Thị Thu H1 trình bày:

Bà là vợ ông Nguyễn Văn T. Bà nhất trí với lời trình bày của ông Nguyễn Văn T. Số tiền 180.000.000 đồng đã giao cho vợ chồng ông T1, bà H là tài sản chung của vợ chồng bà.

Bà nhất trí với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T.

* Tại bản tự khai ngày 05/02/2025, bị đơn, bà Lê Thị H trình bày:

Ngày 29/5/2023, bà nhận đặt cọc của ông Nguyễn Văn T 70.000.000 đồng để cam kết chuyển nhượng cho ông T thửa đất lô số B05, tờ bản đồ số 00 (QH), diện tích 229m² tại thôn Đ (nay là thôn Đ), xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai với giá 180.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc là 10 ngày.

Sau đó, bà còn nhận thêm của vợ chồng ông T, bà H1 110.000.000 đồng. Sau đó, giữa bà và ông T có phát sinh thỏa thuận trao đổi đất nhưng không thực hiện được.

Bà đã trả cho ông T, bà H1 20.000.000 đồng.

Bà đồng ý trả cho vợ chồng ông T, bà H1 180.000.000 đồng đã nhận và trả làm nhiều lần.

Bà không đồng ý chịu phạt cọc 70.000.000 đồng.

* Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Cơ tại phiên tòa sơ thẩm như sau: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 116, 117, 328 Bộ luật Dân sự: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T.

Buộc bà Lê Thị H trả lại cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Trịnh Thị Thu H1 các khoản:

70.000.000 đồng tiền đặt cọc; 70.000.000 đồng tiền phạt cọc; 110.000.000 đồng tiền thanh toán hợp đồng. Tổng cộng: 250.000.000 đồng.

Bà H được khấu trừ vào số tiền 20.000.000 đồng đã chuyển trả cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Trịnh Thị Thu H1.

Bà H còn có nghĩa vụ thanh toán cho vợ chồng ông T, bà H1 230.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Ông Nguyễn Văn T khởi kiện ông Mai Mạnh T1 và bà Lê Thị H tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Ông T là người có quyền khởi kiện. Yêu cầu khởi kiện của ông T thuộc trường hợp theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai.

[1.2] Bị đơn, bà Lê Thị H, ông Mai Mạnh T1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bà H, ông T1 theo Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật tố Tụng dân sự.

[1.3] Vụ án ban đầu được thụ lý vào ngày 06/12/2024, ngày 07/02/2025 bổ sung thành phần đương sự là bà Trịnh Thị Thu H1, thời điểm thụ lý được tính lại là từ ngày 06/02/2025.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn, ông Nguyễn Văn T khởi kiện yêu cầu ông Mai Mạnh T1 và bà Lê Thị H trả lại số tiền đặt cọc là 70.000.000 đồng, chịu phạt cọc 70.000.000 đồng và trả lại 110.000.000 đồng đã nhận.

Ông Nguyễn Văn T cung cấp cho Tòa án chứng cứ gồm: 01 Hợp đồng đặt cọc đề ngày 29/5/2023 (Bản gốc, bút lục số 56; 57); Giấy giao nhận tiền ngày 29/5/2023 (bản gốc, bút lục số 58); Giấy vay tiền ghi ngày 29/5/2023 (bản gốc, bút lục số 59,

60); Giấy xác nhận mua bán đất (bản gốc, bút lục số 61); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (in từ màn hình điện thoại di động); Bản sao kê giao dịch ngân hàng (bút lục 05; 07; 62->64,)

[2.2] Bị đơn không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì.

Tại bản tự khai ngày 05/02/2025, bị đơn, bà Lê Thị H thừa nhận, ngày 29/5/2023, bà nhận đặt cọc của ông Nguyễn Văn T 70.000.000 đồng để cam kết nhận chuyển nhượng thửa đất lô số B05, tờ bản đồ số 00 (QH), diện tích 229m² tại thôn Đ (nay là thôn Đ), xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai với giá 180.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc là 10 ngày.

Sau đó, bà còn nhận thêm của vợ chồng ông T, bà H1 110.000.000 đồng.

Bà đã trả cho ông T, bà H1 20.000.000 đồng, khoản tiền này bà xem như là trả lại.

Bà đồng ý trả cho vợ chồng ông T, bà H1 180.000.000 đồng đã nhận và trả làm nhiều lần. Bà không đồng ý chịu phạt cọc 70.000.000 đồng.

[2.3] Bị đơn, bà Lê Thị H và ông Mai Mạnh T1 không tham gia các phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải và không tham gia phiên tòa.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ tất các văn bản tố tụng cho bà Lê Thị H và ông Mai Mạnh T1 theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng ông T1, bà H không có mặt tại Tòa án để tham gia các phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải và không tham gia phiên tòa, không cung cấp chứng cứ để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho mình. Như vậy, căn cứ theo Điều 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì đã từ bỏ nghĩa vụ chứng minh để phản đối yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.4] Các chứng cứ do nguyên đơn cung cấp thể hiện: Người ký kết Hợp đồng đặt cọc đề ngày 29/5/2023; Giấy giao nhận tiền ngày 29/5/2023; Giấy vay tiền ghi ngày 29/5/2023; Giấy xác nhận mua bán đất đều là bà Lê Thị H. Người nhận tiền đặt cọc, tiền thanh toán hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng là bà Lê Thị H. Do đó, có căn cứ nhận định nội dung vụ án như sau:

Ngày 29/5/2023, ông Nguyễn Văn T đặt cọc cho bà Lê Thị H 70.000.000 đồng để cam kết nhận chuyển nhượng thửa đất lô số B05, tờ bản đồ số 00 (QH), diện tích 229m² tại thôn Đ (nay là thôn Đ), xã I, huyện Đ, tỉnh Gia Lai với giá 180.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc là 10 ngày.

Ngoài số tiền đặt cọc, tính đến ngày 02/01/2024, vợ chồng ông T, bà H1 đã thanh toán cho bà H số tiền còn lại 110.000.000 đồng.

Tuy nhiên, sau khi nhận đủ tiền chuyển nhượng đất, bà H vẫn không thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất theo như thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc.

Khoảng tháng 10/2024, bà Trịnh Thị Thu H1 viết “Giấy giao nhận tiền” có nội dung thể hiện ông Mai Mạnh T1 và bà Lê Thị H đã nhận của vợ chồng bà 180.000.000 đồng tiền chuyển nhượng đất. Giấy này bà H có ký tên và điểm chỉ. Tuy nhiên, trong “Giấy giao nhận tiền” lại ghi là ngày 29/5/2023.

Khoảng tháng 10/2024, bà H1 lập “Giấy vay tiền” có nội dung thể hiện ông Mai Mạnh T1 và bà Lê Thị H đã vay của vợ chồng bà 180.000.000 đồng. Giấy này bà H có ký tên và điểm chỉ. Tuy nhiên, trong “Giấy vay tiền” cũng ghi là ngày 29/5/2023.

Ngoài ra, bà H1 còn lập “Giấy xác nhận mua bán đất”, có điểm chỉ của bà Lê Thị H.

Bà H1, ông T thừa nhận các chứng cứ gồm: “Giấy giao nhận tiền”, “Giấy vay tiền”, “Giấy xác nhận mua bán đất” không phải là các giao dịch độc lập, mà đều có nguồn gốc từ hợp đồng đặt cọc ngày 29/5/2023.

[2.5] Điều 328. Đặt cọc

“1. Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng.

2. Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”.

Bà Lê Thị H đã nhận của vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Trịnh Thị Thu H1 70.000.000 đồng tiền đặt cọc và nhận thêm 110.000.000 đồng tiền thanh toán hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, bà H không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất lô số B05, tờ bản đồ số 00 cho ông T, bà H1. Bà H là người vi phạm cam kết theo hợp đồng đặt cọc ngày 29/5/2023 nên phải chịu nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng đặt cọc.

Ông Mai Mạnh T1 hoàn toàn không tham gia giao dịch đặt cọc, do đó ông T1 không có nghĩa vụ gì trong vụ án này.

Ông T yêu cầu bà H và ông T1 trả lại cho vợ chồng ông 70.000.000 đồng tiền đặt cọc, chịu phạt cọc 70.000.000 đồng và hoàn trả 110.000.000 đồng tiền thanh toán hợp đồng. Tổng cộng: 250.000.000 đồng. Tuy nhiên, cần áp dụng Điều 328 của Bộ luật Dân sự, buộc một mình bà H có nghĩa vụ trả các khoản tiền này cho vợ chồng ông T, bà H1.

Bà Lê Thị H đã chuyển trả cho vợ chồng ông T 20.000.000 đồng. Khoản tiền này được khấu trừ nghĩa vụ của bà H. Ông T không đồng ý khấu trừ, cho rằng khoản tiền này là tiền lãi phát sinh mà bà H có nghĩa vụ trả cho ông là không có căn cứ.

[3] Về án phí: Bà Lê Thị H phải chịu toàn bộ án phí theo quy định của pháp luật để sung ngân sách nhà nước.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 116, 117, 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 144, 147, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T.

Buộc bà Lê Thị H trả lại cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Trịnh Thị Thu H1 các khoản:

- 70.000.000 đồng tiền đặt cọc;
- 70.000.000 đồng tiền phạt cọc;
- 110.000.000 đồng tiền thanh toán hợp đồng.

Tổng cộng: 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng).

Bà H được khấu trừ vào số tiền 20.000.000 đồng đã chuyển trả cho vợ chồng ông Nguyễn Văn T, bà Trịnh Thị Thu H1.

Bà H còn có nghĩa vụ thanh toán cho vợ chồng ông T, bà H1 230.000.000 đồng (Hai trăm ba mươi triệu đồng).

2. Phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T không được chấp nhận là: 20.000.000 đồng.

3. Về án phí: Buộc bà Lê Thị H chịu 11.500.000 đồng (mười một triệu năm trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm để sung ngân sách nhà nước.

Buộc ông Nguyễn Văn T chịu 1.000.000 đồng (một triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm để sung ngân sách nhà nước, được khấu trừ vào 6.250.000 đồng (sáu triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0007934 ngày 06 tháng 12 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Cơ, tỉnh Gia Lai, trả lại cho ông T 5.250.000 đồng (năm triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí còn thừa.

4. Các vấn đề khác:

Các đương sự có quyền kháng cáo Bản án theo trình tự phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Thời hạn kháng cáo của người có mặt tại phiên tòa là 15 ngày kể từ

ngày tuyên án, của người vắng mặt tại phiên tòa là 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Kể từ ngày án có hiệu lực và 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 các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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, 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.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Đình Hưng

Phạm Văn Miên

Lại Hùng Hưng

Nơi nhận:

- TA tỉnh;
- VKS;
- CCTHADS;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lại Hùng Hưng

