

Bản án số: 117/2026/DS-ST
Ngày: 02-02-2026
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 9 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đoàn Thị Lệ Hoa.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Phan Phú Hiền.
- Ông Đinh Minh Hoàng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Trúc Ly – Là thư ký Tòa án nhân dân khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hạnh Nhung – Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 02 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 618/2025/TLST-DS ngày 20 tháng 6 năm 2025, về “tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 42/2026/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 01 năm 2026 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Lê Hoàng Ly L; sinh năm: 1992. Địa chỉ thường trú: 11.01 Chung cư KP, số 67 đường HTL, phường TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn Ch; sinh năm: 1986. Địa chỉ thường trú: 184 Đs1, phường AL, Thành phố Hồ Chí Minh. Hiện đang chấp hành án tại Trại tạm giam Bó Lá - Công an Thành phố Hồ Chí Minh.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

3.1/Ông Nguyễn Quý T; sinh năm: 1989. Địa chỉ thường trú: 11.01 Chung cư KP, số 67 đường HTL, phường TP, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2/Công ty TNHH Đo đạc Tư vấn Thiết kế Xây dựng D. Trụ sở: 839 LBB, phường TT, quận TP, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường TP, Thành phố Hồ Chí Minh). Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Ch; sinh năm: 1986. Địa chỉ thường trú: 184 Đs1, phường AL, Thành phố Hồ Chí Minh. Hiện đang chấp hành án tại Trại tạm giam Bó Lá - Công an Thành phố Hồ Chí Minh.

(Các đương sự đều có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn – Bà Lê Hoàng Ly L trình bày:

Ngày 02/10/2018, bà có ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Ông Nguyễn Văn Ch đối với lô đất mã số B6, chiều rộng 6,5m, chiều dài 8,05m, diện tích 52,5m², thuộc thửa đất số 402, tờ bản đồ số 44, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: H01551/An Lạc do Ủy ban nhân dân quận Bình Tân (cũ), Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 16/7/2007. Giá trị chuyển nhượng là 2.200.000.000 đồng. Bà đã đặt cọc cho Ông Ch số tiền 500.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận thời gian hoàn tất hợp đồng là 03 tháng. Đến thời hạn như đã cam kết nhưng Ông Ch không thực hiện như đúng thỏa thuận nêu trên do Ông Ch bị bắt giam trong vụ án hình sự và không thể thực hiện việc chuyển nhượng đất như trong hợp đồng đặt cọc đã ký. Số tiền đặt cọc là tài sản chung của bà và chồng là Ông Nguyễn Quý T. Bà chỉ giao dịch với cá nhân Ông Ch, bà không biết vợ Ông Ch là ai nên chỉ đề nghị cá nhân Ông Ch trả nợ cho bà và chồng bà là Ông Nguyễn Quý T. Trong hợp đồng đặt cọc có con dấu của Công ty TNHH Đo đạc Tư vấn Thiết kế Xây dựng D xác nhận để cho hai bên tin tưởng chứ thực tế bà chỉ giao dịch với cá nhân Ông Ch và đưa tiền cho cá nhân Ông Ch. Vì vậy bà khởi kiện yêu cầu Ông Nguyễn Văn Ch phải trả lại cho bà và Ông T số tiền đã đặt cọc là 500.000.000 đồng. Bà chỉ yêu cầu cá nhân Ông Ch trả số tiền nêu trên mà không yêu cầu vợ Ông Ch hay Công ty TNHH Đo đạc Tư vấn Thiết kế Xây dựng D trả tiền cho bà. Bà không yêu cầu Ông Ch trả thêm số tiền nào khác. Bà xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với Ông Ch về việc trả tiền lãi. Bà chỉ còn yêu cầu Ông Ch trả tiền cọc là 500.000.000 đồng. Ngoài ra không có ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Bị đơn – Ông Nguyễn Văn Ch trình bày:

Vào ngày 02/10/2018 ông và Bà Lê Hoàng Ly L có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nội dung của hợp đồng là Ông Nguyễn Văn Ch là chủ sở hữu quyền sử dụng đất tọa lạc tại thửa đất số 402, tờ bản đồ số 44, địa chỉ tại phường An Lạc, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh theo hợp đồng ủy quyền toàn quyền số 005824, quyền số 07/TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng công chứng Nguyễn Nguyệt Huệ, Thành phố Hồ Chí Minh chuyển nhượng cho Bà Lê Hoàng Ly L nền đất B6, diện tích chiều rộng 6,5m, chiều dài 8,05m, tổng diện tích 52,5m² thuộc thửa số 402, tờ bản đồ số 44. Theo giấy chứng nhận số H01551/An Lạc ký ngày 16 tháng 7 năm 2007 do Ủy ban nhân dân quận Bình Tân (cũ), Thành phố Hồ Chí Minh cấp và đã chuyển đổi đất ở ngày 13 tháng 8 năm 2018. Giá chuyển nhượng là 2.200.000.000 đồng. Ông đã nhận tiền cọc là 500.000.000 đồng của Bà L. Thỏa thuận sau 03 tháng sẽ tiến hành ra công chứng để ký hợp đồng. Trên hợp đồng này phần bên bán có dấu của Công ty TNHH Đo đạc Tư vấn Thiết kế Xây dựng D nhưng đó là để tạo niềm tin cho người mua chứ thực chất người nhận tiền và mua bán với Bà L là cá nhân ông thực hiện và chịu trách nhiệm toàn bộ với người mua là Bà L. Trong quá trình thực hiện hợp đồng hai bên đã thực hiện không đúng cam kết và kéo dài cho đến nay. Nay Bà L khởi kiện yêu cầu ông trả tiền cọc ông đồng ý trả

lại số tiền cọc 500.000.000 đồng cho Bà L. Các giao dịch này do cá nhân ông thực hiện, vợ ông không liên quan gì và không tham gia vào giao dịch này. Cá nhân ông sẽ thanh toán số tiền 500.000.000 đồng cho Bà L. Công ty D do ông làm người đại diện theo pháp luật không liên quan gì đến việc thanh toán tiền cho Bà L.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Công ty TNHH Đo đạc Tư vấn Thiết kế Xây dựng D trình bày:

Tại hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 02 ngày 10 năm 2018 giữa bên bán Ông Nguyễn Văn Ch với bên mua Bà Lê Hoàng Ly L có đóng dấu của Công ty TNHH Đo đạc Tư vấn Thiết kế Xây dựng D là để làm tin. Việc mua bán chuyển nhượng do cá nhân ông thực hiện không liên quan gì đến Công ty TNHH Đo đạc Tư vấn Thiết kế Xây dựng D. Việc ký hợp đồng và nhận tiền đều do Ông Ch thực hiện, do đó Công ty TNHH Đo đạc Tư vấn Thiết kế Xây dựng D không liên quan gì đến việc này.

2. Ông Nguyễn Quý T trình bày:

Ông là chồng của Bà Lê Hoàng Ly L, Bà L đã thanh toán số tiền 500.000.000 đồng là một phần trong tổng số tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với mã nền B6, diện tích chiều rộng 6,5m, chiều dài 8,05m, tổng diện tích 52,5m² thuộc thửa số 402, tờ bản đồ số 44, theo giấy chứng nhận số H01551/An Lạc ký ngày 16/7/2007 do Ủy ban nhân dân quận Bình Tân (cũ), Thành phố Hồ Chí Minh cấp với Ông Nguyễn Văn Ch. Giá chuyển nhượng là 2.200.000.000 đồng. Các bên đã thỏa thuận thời gian hoàn tất hợp đồng tối đa là 6 tháng nhưng đến nay chưa thực hiện được. Số tiền Bà L đặt cọc là tài sản chung của vợ chồng ông với Bà L. Do đó, yêu cầu của Bà L là yêu cầu của ông.

Tại phiên tòa hôm nay,

- Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu: Thẩm phán và Hội đồng xét xử tiến hành tố tụng theo đúng trình tự, thủ tục do pháp luật quy định, vụ án thụ lý đúng thẩm quyền. Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của 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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đặt cọc phát sinh từ hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên đây là quan hệ tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Bị đơn cư trú tại phường An Lạc, Thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a

khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27 tháng 6 năm 2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân.

Vụ án thuộc trường hợp Viện Kiểm sát nhân dân tham gia phiên tòa theo khoản 2 Điều 21 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về thủ tục tố tụng: Các đương sự trong vụ án đều có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự;

Đối với việc thay đổi, rút một phần yêu cầu khởi kiện: Tại đơn khởi kiện nguyên đơn có yêu cầu bị đơn phải thanh toán số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng và tiền lãi là 245.000.000 đồng. Tuy nhiên, nguyên đơn đã tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu thanh toán tiền lãi là 245.000.000 đồng. Xét, việc thay đổi, rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá phạm vi khởi kiện phù hợp với quy định tại Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về nội dung: Xét, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 02 tháng 10 năm 2018, nguyên đơn Bà Lê Hoàng Ly L và Ông Nguyễn Văn Ch ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô đất mã số B6, diện tích chiều rộng 6,5m, chiều dài 8,05m, tổng diện tích là 52,5m², thuộc thửa đất số 402, tờ bản đồ số 44, tại phường An Lạc, quận Bình Tân (cũ), Thành phố Hồ Chí Minh. Giá chuyển nhượng là 2.200.000.000 đồng. Bà L đã đặt cọc cho Ông Ch số tiền là 500.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận 03 tháng sau thời điểm đặt cọc đôi bên sẽ thực hiện công chứng Hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, giữa các bên đã không tiếp tục thực hiện thủ tục công chứng Hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải hoàn trả số tiền đã đặt cọc là 500.000.000 đồng. Bị đơn thừa nhận đã nhận số tiền 500.000.000 đồng của nguyên đơn và đồng ý hoàn trả số tiền 500.000.000 đồng cho nguyên đơn. Xét thấy, cả nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất về số tiền đã nhận, số tiền phải trả và không có tranh chấp khác đối với hợp đồng đặt cọc nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả số tiền 500.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

Về trách nhiệm thực hiện trả tiền: Bà Lê Hoàng Ly L và Ông Nguyễn Quý T đều yêu cầu cá nhân Ông Nguyễn Văn Ch thực hiện nghĩa vụ trả tiền. Ông Nguyễn Văn Ch cũng đồng thời xác nhận cá nhân ông thực hiện nhận tiền và ký hợp đồng với Bà L, nên ông sẽ có nghĩa vụ trả tiền cho Bà L, ông xác định vợ ông không tham gia trong việc này và đề nghị không đưa vợ ông vào tham gia tố tụng trong vụ án. Như vậy, các đương sự đều xác định trách nhiệm trả tiền thuộc về cá nhân Ông Nguyễn Văn Ch.

Theo Ông Nguyễn Quý T thì số tiền mà Bà Lê Hoàng Ly L sử dụng đặt cọc là tiền chung của vợ chồng ông trong thời kỳ hôn nhân với Bà L, ông có ý kiến

là yêu cầu của Bà L chính là yêu cầu của ông. Bà L cũng xác nhận số tiền này là tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân giữa bà với Ông T, đồng thời cũng có yêu cầu Ông Ch phải trả cho cả hai vợ chồng. Do đó, buộc Ông Nguyễn Văn Ch phải trả cho Bà Lê Hoàng Ly L và Ông Nguyễn Quý T số tiền là 500.000.000 đồng.

Đối với Công ty TNHH Do đạc Tư vấn Thiết kế Xây dựng D có đóng dấu trên hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Bà L với Ông Ch các bên đều xác nhận việc đóng dấu chỉ để làm tin mà không có quyền lợi và nghĩa vụ gì. Trong vụ án này Công ty TNHH Do đạc Tư vấn Thiết kế Xây dựng D không có yêu cầu gì nên không xem xét yêu cầu và trách nhiệm của Công ty TNHH Do đạc Tư vấn Thiết kế Xây dựng D.

Đối với việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc thanh toán tiền lãi trên số tiền nợ, xét thấy việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện nên Hội đồng xét xử sẽ đình chỉ đối với việc rút yêu cầu.

[4] Đối với ý kiến phát biểu tại phiên tòa của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh thấy rằng các ý kiến và đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát về hình thức, nội dung là phù hợp quy định của pháp luật, nên chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do được chấp nhận yêu cầu nên nguyên đơn không phải nộp án phí, hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Bị đơn Ông Nguyễn Văn Ch phải nộp án phí số tiền án phí là 24.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 21, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 228, khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 328, Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ 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 nguyên đơn – Bà Lê Hoàng Ly L đối với bị đơn – Ông Nguyễn Văn Ch.

Buộc Ông Nguyễn Văn Ch phải trả cho Bà Lê Hoàng Ly L và Ông Nguyễn Quý T số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng (từ hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/10/2018).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, 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 quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu của nguyên đơn Bà Lê Hoàng Ly L về việc rút yêu cầu về tiền lãi đối với bị đơn Ông Nguyễn Văn Ch.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Do được chấp nhận yêu cầu nên nguyên đơn Bà Lê Hoàng Ly L không phải nộp án phí, hoàn trả cho Bà L toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 16.900.000 (mười sáu triệu chín trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0077689, ngày 10 tháng 6 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh nay là Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn Ông Nguyễn Văn Ch phải nộp án phí số tiền là 24.000.000 (hai mươi bốn triệu) đồng.

Các đương sự thi hành án tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

4. Quyền và thời hạn kháng cáo, kháng nghị: Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ. Viện Kiểm sát cùng cấp và cấp trên trực tiếp có quyền kháng nghị theo quy định của pháp luật.

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:

- VKSND TP. HCM;
- VKSND khu vực 9-TP.HCM;
- Thi hành án dân sự TP.HCM;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đoàn Thị Lệ Hoa