

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 14
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Bản án số: 36/2026/DS-ST
Ngày: 04-02-2026
“V/v trA chấp hợp đồng đặt cọc”

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

NHÂN DA
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 14, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Bà Châu Nguyễn Xuân Thu

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Đ Thị Mến

Ông Đào DA Tuất

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Văn Hiếu -Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 14, thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 04 tháng 02 năm 2026 tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 14, thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 81/2025/TLST-DS ngày 01 tháng 4 năm 2025 về “TrA chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết Đ đưa vụ án ra xét xử số 226/2025/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 12 năm 2025, Quyết Đ hoãn phiên tòa số 01/2026/QĐST-DS ngày 05/01/2026 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông Đ H, sinh ngày 04/6/1989, CCCD số do Cục cảnh sát quản lý về trật tự xã hội cấp ngày , thường trú: Thôn 8 , H, N, Thừa T (Nay là Thôn 8, xã N, tỉnh Thừa Thiên Huế). Địa chỉ liên hệ: phường Hiệp B, thành phố Th, thành phố Hồ Chí Minh (Nay là phường H, thành phố Hồ Chí Minh) (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông P H A, sinh ngày do Cục cảnh sát quản lý về trật tự xã hội cấp ngày , địa chỉ liên hệ: lầu 1, số 141 Ng, khu đô thị V, phường H, thành phố Thủ Đức, thành phố Hồ Chí Minh (Nay là phường H, thành phố Hồ Chí Minh), (Có mặt)

*** Bị đơn:**

-Ông Nguyễn T L, sinh năm 1963, CCCD số , bà Đặng Thị H H, sinh năm do Cục cảnh sát quản lý về trật tự xã hội cấp ngày , địa chỉ: ấp P, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Nay là xã H, thành phố Hồ Chí Minh), (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Đặng Thị H H: Bà P Thị Đ, sinh ngày , địa chỉ : ấp P, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (Nay là xã H, thành phố Hồ Chí Minh), (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

-Tại đơn khởi kiện nguyên đơn ông Đ H và trong quá trình tố tụng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông P H A trình bày: Ngày 06/01/2022, ông Đ H có ký hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn T L và bà Đặng

Thị H H đối với thửa đất số 255, tờ bản đồ số 44, diện tích 417 m², xã Hòa Hiệp, giá chuyển nhượng là 3.200.000.000 đồng. Khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 06/01/2022 thì ông H đã đưa cho ông L bà H số tiền là 1.000.000.000 đồng, đến ngày 15/02/2022, ông H đã đưa thêm 1.000.000.000 đồng, tổng cộng là 2.000.000.000 đồng, có giấy xác nhận đã nhận đủ số tiền 2.000.000.000 đồng. Khi đó hai bên cam kết số tiền còn lại là 1.200.000.000 đồng sẽ trả toán sau khi ra phòng Công chứng ký chuyển nhượng mảnh đất trên. Tuy nhiên, đến nay đã hơn 2 năm kể từ ngày ký Hợp đồng đặt cọc nhưng ông L bà H vẫn chưa hoàn thành việc trả số để chuyển nhượng cho ông H.

Ông H đã thông báo gia hạn cho ông Nguyễn T L, bà Đặng Thị H H thêm thời hạn để hoàn tất nghĩa vụ của mình và ra văn phòng công chứng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông H là 15 ngày tính từ ngày 01/8/2024. Chậm nhất đến ngày 16/8/2024 nếu ông L bà H không ra văn phòng công chứng để ký chuyển nhượng mảnh đất nói trên cho ông H theo đúng thời hạn thì ông H sẽ đơn phương chấm dứt hợp đồng đặt cọc ký ngày 06/01/2022, yêu cầu ông L bà H hoàn trả lại số tiền cọc đã nhận và bồi thường phạt cọc theo quy Đ.

Nhưng đến hiện tại ông H vẫn không nhận được bất kỳ sự phản hồi nào của ông L bà H

Tại đơn khởi kiện, ông H yêu cầu:

- Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 06/01/2022 giữa ông Đ H và ông Nguyễn T L, bà Đặng Thị H H.

- Buộc ông L bà H trả lại số tiền cọc là 2.000.000.000 đồng và phạt cọc là 2.000.000.000 đồng, tổng cộng là 4.000.000.000 đồng.

Tại phiên hòa giải, ông H xin rút lại yêu cầu bồi thường cọc, ông H yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 06/01/2022 giữa ông Đ H và ông Nguyễn T L, bà Đặng Thị H H và buộc ông L bà H trả lại số tiền cọc là 2.000.000.000 đồng.

Số tiền đặt cọc là tiền riêng của ông H, không liên quan đến vợ của ông H nên đề nghị Tòa án không đưa vợ ông H tham gia tố tụng trong vụ án này.

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn xác Đ nguyên đơn yêu cầu tuyên Hợp đồng đặt cọc ngày 06/01/2022 giữa ông Đ H và ông Nguyễn T L, bà Đặng Thị H H là vô hiệu và buộc ông L bà H trả lại số tiền cọc là 2.000.000.000 đồng.

- Bị đơn ông Nguyễn T L vắng mặt nên không trình bày

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Đặng Thị H H là bà P Thị Đ trình bày: Bà H và ông Nguyễn T L có nhận tiền cọc của ông Đ H số tiền là 2.000.000.000 đồng, do bà H cũng đặt cọc của người khác thửa đất này, nên thửa đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà H và ông L, nên chưa đi công chứng với ông H được, hiện nay sắp có sổ đỏ nên bị đơn vẫn muốn chờ có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đi công chứng với nguyên đơn, bị đơn không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả trả lời, Tòa án nhân dân khu vực 14, thành phố Hồ Chí Minh nhận Đ:

[1] Về thủ tục tố tụng và quan hệ trả chấp: Đây là vụ án trả chấp hợp đồng đặt cọc, bị đơn cư trú tại xã Hòa Hiệp, thành phố Hồ Chí Minh, nên thuộc

thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 14, thành phố Hồ Chí Minh theo quy Đ tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bị đơn ông Nguyễn T L đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vắng mặt nên Tòa án xét xử vắng mặt đương sự theo quy Đ tại Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Về yêu cầu của nguyên đơn:*

Tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn xác Đ nguyên đơn yêu cầu tuyên Hợp đồng đặt cọc ngày 06/01/2022 giữa ông Đ H và ông Nguyễn T L, bà Đặng Thị H H là vô hiệu và buộc ông L bà H trả lại số tiền cọc là 2.000.000.000 đồng.

Về nguồn gốc sử dụng đất: Qua chứng cứ Văn Phòng đăng ký đất đai số 35 cung cấp, thể hiện không có thông tin lưu trữ về hồ sơ kê khai đăng ký đất đai, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất của thửa đất số 255, tờ bản đồ 44, tại xã Hòa Hiệp.

Ngày 06/01/2022, ông H và ông L, bà H đã ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất số 255, tờ bản đồ 44, tại xã Hòa Hiệp, ông H đã đặt cọc cho ông L, bà H tổng cộng số tiền là 2.000.000.000 đồng. Như vậy, vào ngày 06/01/2022 khi ông Đ H và ông Nguyễn T L, bà Đặng Thị H H ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng đối với thửa đất số 255, tờ bản đồ 44, tại xã Hòa Hiệp, thì ông Nguyễn T L, bà Đặng Thị H H không có quyền sử dụng đối với thửa đất này, ông L, bà H không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến nay ông L bà H vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất này. Như vậy, đối tượng để thực hiện hợp đồng đặt cọc không thực hiện được. Có cơ sở để xác Đ ông L, bà H khi ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng đối với thửa đất số 255, tờ bản đồ 44, tại xã Hòa Hiệp, khi ông L, bà H không có quyền của chủ sử dụng đất mà lại ký hợp đồng đặt cọc nhằm mục đích chuyển nhượng thửa đất trên, nên Hợp đồng đặt cọc ký ngày 06/01/2022, giữa ông Đ H và ông Nguyễn T L, bà Đặng Thị H H về việc chuyển nhượng thửa đất số 255, tờ bản đồ 44, tại xã Hòa Hiệp bị vô hiệu theo Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Do đó, căn cứ các Điều 122, 131, 408 Bộ luật Dân sự năm 2015 có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ H, xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu là buộc ông Nguyễn T L, bà Đặng Thị H H phải trả lại cho ông H số tiền đặt cọc là 2.000.000.000 đồng,

[3]*Về án phí:* Do có nghĩa vụ trả tiền nên ông L, bà H phải chịu án phí dân sự có giá ngạch được quy Đ tại khoản 2 Điều 26, điểm b tiêu mục 1.3, Mục 1, Phần II (DA mục án phí) Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy Đ về mức miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án đối với số tiền 2.000.000.000 đồng, tức là 72.000.000 đồng.

Nguyên đơn không phải nộp án phí dân sự sơ thẩm.

[4]*Về quyền kháng cáo:* Các đương sự được quyền kháng cáo theo luật Đ. Vì các lẽ trên,

QUYẾT Đ:

Căn cứ vào:

- Điều 122, 131, 408 Bộ luật Dân sự năm 2015.
- Điều 26, 35, 39, 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Điều 26, tiểu mục 1.3, Mục 1, Phần II (DA mục án phí) Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy Đ về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ H đối với ông Nguyễn T L, bà Đặng Thị H H.

Tuyên bố “*Hợp đồng đặt cọc ký ngày 06/01/2022, giữa ông Đ H và ông Nguyễn T L, bà Đặng Thị H H về việc chuyển nhượng thửa đất số 255, tờ bản đồ 44, tại xã Hòa Hiệp*” bị vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn T L và bà Đặng Thị H H có trách nhiệm liên đới trả cho ông Đ H số tiền là 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 Đ tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

-Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Nguyễn T L và bà Đặng Thị H H phải chịu 72.000.000 đồng (Bảy mươi hai triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho ông Đ H số tiền tạm ứng án phí 56.000.000 đồng (Năm mươi sáu triệu đồng) theo biên lai thu số 0000361 ngày 28/3/2025 của Chi cục thi hành án Dân sự huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (Nay là Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh).

Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (04/02/2026), đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án, quyết Đ được thi hành theo quy Đ 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 Đ 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 Đ Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 14, thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu;

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

Châu Nguyễn Xuân Thu