TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 7 **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 932/2026/DSST
Ngày: 01 - 6 - 2026
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 7 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Minh Loan

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Hữu .

2. Bà Nguyễn Thị Mai Thương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Thành Luân - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 7 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 7 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Hồng – Kiểm sát viên.

Các ngày 21/5/2026, 28/5/2026 và 01/6/2026, tại Tòa án nhân dân Khu vực 7 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 1200/2025/TLST–DS ngày 24 tháng 11 năm 2025, về việc "Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 611/2026/QĐXXST – DS ngày 24 tháng 4 năm 2026 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 500/2026/QĐST-DS ngày 28/5/2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Văn P, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Số C đường H, khu phố F, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Bà Ao Huyền L, sinh năm 1973.

Địa chỉ: Số C Căn số B đường V, khu phố A, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Huỳnh Nguyễn Xuân T, sinh năm 1985, địa chỉ: 3 đường H, khu phố F, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng mặt).

(Ngày 21/5/2026, 28/5/2026 có mặt ông P, bà L; Ngày 01/6/2026 có mặt ông P, vắng mặt bà L).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai của ông Phạm Văn P trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa trình bày:

Ngày 28/9/2025, ông và bà A Huyền L ký hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất 203, tờ bản đồ 58 (TL 2005) tọa lạc tại phường T, Thành phố Hồ Chí Minh theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02155/09 ngày 10/9/2008 do Ủy ban nhân dân Quận A1 (cũ) cấp với nội dung:

Bà Ao Huyền L có nhận của ông số tiền 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng để chuyển nhượng thửa đất trên cho ông, thời hạn đến ngày 28/10/2025 bà L phải tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng và bàn giao thửa đất cho ông sử dụng và cam kết: Bên nhận tiền đặt cọc không cung cấp giấy tờ liên quan về thửa đất, thửa đất bị tranh chấp hoặc đổi ý không chuyển nhượng thửa đất, giao ranh đúng theo giấy chứng nhận, giao mặt bằng sạch theo hiện trạng giấy chứng nhận thì phải bồi thường gấp 02 lần số tiền đã đặc cọc. Tuy nhiên đến hết ngày 28/10/2025 bà L cố tình không thực hiện nội dung hợp đồng đặt cọc, không bàn giao đất, không bàn giao ranh, không giao mặt bằng sạch theo hiện trạng giấy chứng nhận do bị người khác chiếm dụng kinh doanh và tranh chấp quyền lợi trên thửa đất, không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận.

Do bà L không bàn giao mặt bằng sạch để ký kết hợp đồng nên không thể ký kết được hợp đồng nên lỗi không giao dịch được là do phía bà L nên bà L phải có trách nhiệm trả tiền cọc và phạt cọc theo thỏa thuận. Hiện nay tài sản theo thỏa thuận vẫn đang thế chấp cho ngân hàng nên cũng không thể thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng.

Do đó, ông khởi kiện yêu cầu xem xét giải quyết tuyên buộc bà A Huyền L hoàn trả lại cho ông số tiền đặt cọc 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng, bồi thường số tiền phạt cọc là 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng, tổng số tiền là 400.000.000 (Bốn trăm triệu) đồng.

Bị đơn bà A Huyền L trình bày:

Bà có ký hợp đồng đặt cọc với ông Phạm Văn P và nhận 200.000.000 đồng tiền đặt cọc chuyển nhượng thửa đất số 203 tờ bản đồ số 58 (TL 2005) tọa lạc tại phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau đó ông P không tiến hành đến ngân hàng tất toán và rút sổ công chứng mua bán theo như thỏa thuận mà lại đòi tiền cọc với lý do tài sản đang tranh chấp. Bà có yêu cầu ông P đưa ra bằng chứng tài sản đang tranh chấp nhưng ông P không đưa ra được và lấy lý do bà vi phạm hợp đồng để đòi lại tiền đặt cọc. Theo luật đặt cọc, người bán tài sản không bán tài sản thì phải đền tiền cọc và người mua tài sản nếu không mua sẽ bị mất cọc. Nay tài sản của bà vẫn trong ngân hàng và bà đã nhắn tin cho ông P để lên ngân hàng tất toán gói vay, vừa công chứng mua bán, chuyển nhượng nhưng ông P không lên.

Nay bà vẫn tiếp tục đồng ý tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng nếu ông P có đồng ý. Nếu ông P không đồng ý thì ông P buộc phải mất tiền cọc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Nguyễn Xuân T trình bày (Theo bản tự khai ngày 29/4/2026):

Bà là vợ của ông Phạm Văn P, số tiền đặt cọc là tài sản chung của vợ chồng. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án:

Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về xác định thẩm quyền giải quyết vụ án, xác định tư cách pháp lý của những người tham gia tố tụng; thực hiện việc gửi các văn bản tố tụng, hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng quy định.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, Điều 71; bị đơn chưa thực hiện đúng quy định tại Điều 70, Điều 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và trình bày của các đương sự tại phiên tòa: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, án phí sơ thẩm thực hiện theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Ông Phạm Văn P khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc mua bán đất và yêu cầu bà A Huyền L phải trả lại tiền đặt cọc và phạt cọc nên quan hệ tranh chấp là Tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Bị đơn đang cư trú tại phường A, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự và căn cứ khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải, đối thoại tại Tòa án số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 đây là vụ việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 7 - Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Nguyễn Xuân T có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa; Bị đơn vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt bà T và bà L.

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

Đối với yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu tòa buộc bị đơn phải trả lại số tiền cọc là 200.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 200.000.000 đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 28/9/2025 giữa bà Ao Huyền L và ông Phạm Văn P thể hiện: Hai bên thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 203, Tờ bản đồ số 58 theo Giấy chứng nhận số vào sổ CH02155/09 ngày 10/9/2008 với giá 3.700.000.000 đồng, lần 1 ngày 28/9/2025 thanh toán số tiền 200.000.000 đồng, lần 2 ngày 28/10/2025 thanh toán số tiền 3.500.000.000 đồng.

Căn cứ lời khai của ông Phạm Văn P, bà Ao Huyền L thể hiện bà L có nhận cọc của ông P số tiền 200.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc nói trên.

Nguyên đơn ông Phạm Văn P cho rằng, đến hết ngày 28/10/2025 bà L cố tình không thực hiện nội dung hợp đồng đặt cọc, không bàn giao đất, không bàn giao ranh, không giao mặt bằng sạch theo hiện trạng GCN do bị người khác chiếm dụng kinh doanh và tranh chấp quyền lợi trên thửa đất, không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận.

Bị đơn bà Ao Huyền L cho rằng, ông P không muốn tiếp tục hợp đồng là do tài sản đang có tranh chấp, không bàn giao mặt bằng sạch là do bà vi phạm hợp đồng nhưng không có tài liệu nào thể hiện.

Cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận, tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc thì tài sản theo giấy chứng nhận trên đang thế chấp cho ngân hàng, trường hợp muốn ký hợp đồng chuyển nhượng thì phải tất toán khoản nợ để rút hồ sơ từ ngân hàng thì mới ký được hợp đồng chuyển nhượng. Do Hợp đồng không quy định ai sẽ thực hiện tất toán với ngân hàng thì đương nhiên nghĩa vụ tất toán sẽ thuộc về bên bán. Trường hợp này bà L muốn bán được đất thì bà L phải tất toán toàn bộ số tiền vay ngân hàng để lấy giấy chứng nhận và ra công chứng với ông P. Tuy nhiên tại phiên toà bà L xác nhận bà không có tiền để tất toán khoản vay ngân hàng, nên có thể thấy việc hai bên không thực hiện được giao dịch là do lỗi của bà L.

Ngoài ra hợp đồng có quy định: *"Bên A bàn giao ranh, mặt bằng sạch trước khi ra công chứng"* nhưng khi ông P yêu cầu bà L bàn giao mặt bằng trống cho ông trước khi ra công chứng thì bà L không giao được. Tại Toà bà L cho rằng do bà sơ ý không đọc kỹ hợp đồng trước khi ký, chứ ông P chỉ mới giao cho bà 200.000.000 đồng thì không thể nào bà giao toàn bộ thửa đất cho ông được, lý do bà L trình bày không được Toà chấp nhận bởi lẽ bà L là người có đầy đủ năng lực hành vi, bà phải chịu trách nhiệm về nội dung hợp đồng mà bà đã ký.

Từ những nhận định trên cho thấy việc giao dịch không tiếp tục thực hiện được theo thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc hoàn toàn là do lỗi của bị đơn.

Theo thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc: "*Trường hợp bên A không cung cấp giấy tờ liên quan về thửa đất này, hay thửa đất bị tranh chấp…thì bồi thường gấp 02 lần số tiền mà bên B đã đặt cọc"*. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu phạt cọc số tiền 200.000.000 đồng là phù hợp với thỏa thuận của các bên nên chấp nhận.

Do đó, chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn: Buộc bị đơn có trách nhiệm trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc đã nhận là 200.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 200.000.000 đồng, tổng cộng là 400.000.000 đồng.

Xét ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 7 - Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp nên chấp nhận.

[4] Về án phí:

Căn cứ vào Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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, lệ phí Tòa án.

Do bị đơn phải trả lại số tiền cọc và phải bồi tiền cọc đã nhận cho nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí là 20.000.0000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải, đối thoại tại Tòa án số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025;

- Căn cứ vào Điều 328 của Bộ luật Dân sự 2015;

- Căn cứ vào Luật phí và lệ phí;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 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, lệ phí Tòa án.

- Căn cứ Luật thi hành án dân sự;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc bà A Huyền L phải trả lại cho ông Phạm Văn P số tiền cọc đã nhận là 200.000.000 đồng. Trả tiền bồi cọc cho ông P là 200.000.000 đồng, tổng cộng là

400.000.000 (bốn trăm triệu) đồng làm một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ khi ông P có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà L chưa trả số tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả, lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Ao Huyền L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 20.000.000 (Hai mươi triệu) đồng. Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Hoàn trả cho ông Phạm Văn P số tiền tạm ứng án phí 10.000.000 đồng theo biên lai tạm ứng án phí số 0040320 ngày 20/11/2025 của Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

3 Về quyền kháng cáo: Ông Phạm Văn P và bà Ao Huyền L được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bà Huỳnh Nguyễn Xuân T được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

4. Trường hợp 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, 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:
- TAND TP.HCM;
- VKSND Khu vực 7;
- Thi hành án DS TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ.

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

Lê Minh Loan