TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 14
TỈNH ĐỒNG NAI
Bản án số: 09/2025/DSST
Ngày 29/8/2025
(Tranh chấp hợp đồng đặt cọc)

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

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 14-ĐỒNG NAI

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Văn Th
Các Hội thẩm nhân dân:
Ông Võ Đức T
Ông Nguyễn Thành V

- *Thư ký phiên tòa*: Ông Phùng Quyền L– Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 14-Đồng Nai.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khư vực 14- Đồng Nai tham gia phiên tòa:* Bà Nguyễn Như Mai T- Kiểm sát viên

Vào ngày 29 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 14 -Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 262/2024/DSST ngày 08 tháng 11 năm 2024 .Về việc " *Tranh chấp hợp đồng đặt cọc* " theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 03/2025/QĐXXST- DS ngày 23 tháng 7 năm 2025, quyết định tạm ngừng phiên tòa số 01/2025/QĐST-DS ngày 11/8/2025 và thông báo thay đổi thời gian xét xử số 08/TB-TA ngày 19/8/2025 giữa:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Mạnh H, sinh năm 1997 (có mặt)
Nơi cư trú : 113/34, đường TCH 08, khu phố 11, phường Tân Chánh Hiệp, quận 12, TP- Hồ Chí Minh (Hiện nay 113/34, đường TCH 08, khu phố 11, phường Trung Mỹ Tây, TP- Hồ Chí Minh

Bị đơn: Ông Nguyễn Như V, sinh năm 1988 (vắng mặt)
Nơi cư trú : Tổ 7, Ấp 5, xã Lộc Hưng, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước (Hiện nay là tổ 7, ấp 5, xã Lộc Hưng, tỉnh Đồng Nai)
Người được ông Nguyễn Mạnh H uỷ quyền:
Bà Phan Thị Cẩm H, sinh năm 1981 (vắng mặt)
Nới cư trú : 439/51 đường số 10, phường 8, quận Gò Vấp, Tp – Hồ Chí Minh (hiện nay 439/51 đường số 10, phường Thông Tây Hội – TP – Hồ Chí Minh)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 04 tháng 3 năm 2024, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Hùng và người được nguyên đơn uỷ quyền bà Phan Thị Cẩm H trình bày:

Vào ngày 03/02/2024 ông Hùng mua 01 căn nhà của ông Nguyễn Như V thuộc thửa đất số 897, tờ bản đồ số 31, giấy chứng nhận QSDĐ CI 779923, số vào số

CS03074, cấp ngày 13/11/2017 đứng tên ông Nguyễn Như V. Diện tích 107,1m^2, đất toạ lạc tại 83/5H, ấp Tam Đông 3, xã Thới Tam Thôn, huyện Hóc Môn – TP -Hồ Chí Minh .Giá trị chuyển nhượng 5.100.000.000đồng (*Năm tỷ một trăm triệu đồng*).

Đợt 1 đặt cọc số tiền 150.000.000đồng vào ngày 03/02/2024, đợt hai là thanh toán 4.950.000.000đồng, trong tháng 02 năm 2024 sau khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng và bàn giao cho ông Hùng toàn bộ hồ sơ bản chính của giấy chứng nhận QSDĐ.

Ngày 03/02/2024 ông Hùng đã chuyển khoản cho ông Viên số tiền 150.000.000đồng theo thoả thuận của hợp đồng để thanh toán đợt 1, nhưng tại thời điểm thanh toán đợt 2 thì giấy chứng nhận QSDĐ của ông Viên vẫn đang thế chấp ở Ngân Hàng TMCP Á Châu (ACB) chi nhánh Cộng Hoà (Ngân hàng), hiện trạng thực tế của căn nhà có một phần đất nằm trong khuôn viên nhưng không thể hiện trên giấy chứng nhận QSDĐ, thấy sự việc xảy ra rủi do nên ông Hùng yêu cầu ông Viên tất toán khoản vay giải chấp tài sản ra khỏi Ngân hàng và cung cấp các tài liệu chứng minh nguồn gốc hợp pháp phần đất nằm trong khuôn viên căn nhà là hợp pháp, tại thời điểm đó thì phía ông Viên không cung cấp được, nên yêu cầu huỷ thoả thuận mua bán nhà đất ngày 03/02/2024 giữa ông Hùng và ông Viên, yêu cầu ông Viên trả số tiền 150.000.000đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn Nguyễn Như V trình bày:

Ông Nguyễn Như V và ông Nguyễn Mạnh H có thoả thuận mua bán nhà đất ngày 03/02/2024 cứ theo biên bản phía ông Hùng không có tiền bỏ về lúc công chứng hai lần theo thoả thuận đó là ông Hùng mất tiền, tôi không đồng ý trả cho ông Hùng số tiền 150.000.000đồng, ông Hùng trình bày tôi không đủ giấy tờ thì ông Hùng tự chứng minh, tôi không làm việc với người uỷ quyền, tôi làm việc với ông Hùng.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa:

** Về việc tuân theo pháp luật tố tụng:*

+ Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa kể từ ngày thụ lý vụ án cho đến trước khi Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

+ Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

** Về nội dung giải quyết vụ án:* Đề nghị Hội đồng xét xử:

+ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Mạnh H.

+ Hủy hợp đồng thoả thuận (về việc mua bán nhà đất) đã ký vào ngày 03 tháng 02 năm 2024 giữa ông Nguyễn Mạnh H và ông Nguyễn Như V.

+ Buộc ông Nguyễn Như V trả cho ông Nguyễn Mạnh H số tiền 150.000.000đồng *(Một trăm năm mươi triệu đồng)*.

+ Về án phí đương sự phải chịu án phí theo luật định.

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. Căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định.

Về tố tụng:

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

Nguyên đơn ông Nguyễn Mạnh H nộp đơn khởi kiện tại Tòa án yêu cầu: Hủy hợp đồng về việc mua bán nhà, đất đã ký vào ngày 03 tháng 02 năm 2024 giữa ông Nguyễn Mạnh H và ông Nguyễn Như V. Buộc ông Nguyễn Như V trả số tiền 150.000.000đồng *(Một trăm năm mươi triệu đồng)*.

Căn cứ yêu cầu của nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, xác định tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp hợp đặt cọc theo quy định tại khoản 3 điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Ông Nguyễn Như V có nơi cư trú tại : Ấp 4, xã Lộc Hưng, huyện Lộc Ninh, tỉnh Bình Phước (nay là ấp 4, xã Lộc Hưng, tỉnh Đồng Nai) nên Toà án nhân dân huyện Hóc Môn – Tp .Hồ Chí Minh chuyển cho Tòa án nhân dân khu vực 14- Đồng Nai giải quyết theo quy định tại Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự là phù hợp.

[2] Về thủ tục xét xử vắng mặt:

Tòa án nhân dân khu vực 14- Đồng Nai đã tiến hành tống đạt hợp lệ thủ tục để các đương sự tham gia phiên tòa, tuy nhiên phía bị đơn có mặt ngày 11/8/2025, nhưng vắng mặt ngày 29/8/2025.

Căn cứ vào điều 227, điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án xét xử vắng mặt đương sự.

[3] Về tài liệu đương sự cung cấp:

Nguyên đơn cung cấp 01 hợp đồng thoả thuận (về việc mua bán nhà đất) đã ký vào ngày 03 tháng 02 năm 2024 giữa ông Nguyễn Mạnh H và ông Nguyễn Như V (bản chính).

Bị đơn cung cấp 01 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, không có số, không có ngày tháng (bản phô tô), 01 biên bản xác nhận ngày 27/02/2024 đã bị gạch chéo (bản phô tô).

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Mạnh H : Quá trình giải quyết vụ án ông Hùng và ông Viên đều thống nhất khẳng định:

Ngày 03 tháng 02 năm 2024 ông Nguyễn Mạnh H và ông Nguyễn Như V có ký hợp đồng hợp thoả thuận về việc mua bán nhà, đất số số 897, tờ bản đồ số 31, giấy chứng nhận QSDĐ CI 779923, số vào số CS03074, cấp ngày 13/11/2017 đứng tên ông Nguyễn Như V. Diện tích 107,1m^2, đất toạ lạc tại 83/5H, ấp Tam Đông 3, xã Thới Tam Thôn, huyện Hóc Môn – TP -Hồ Chí Minh .

Xét tính pháp lý của hợp đồng mua bán nhà, đất :

Về hình thức: Hợp đồng thoả thuận được lập dưới hình thức văn bản. Có thể hiện đầy đủ nội dung thỏa thuận giữa các bên, người nhận cọc và người đặt cọc đã ký. Các đương sự không ai có ý kiến về hình thức của hợp đồng, chữ viết, ký tên và điểm chỉ trong hợp đồng. Hợp đồng thoả thuận (về việc mua bán nhà, đất) nhưng thực tế là hợp

đồng đặt cọc không yêu cầu phải được công chứng, chứng thực. Vì vậy, về hình thức của hợp đồng là phù hợp với quy định của pháp luật.

Về nội dung thỏa thuận của hợp đồng: Nội dung trong hợp đồng các đương sự thừa nhận hoàn toàn tự nguyện thỏa thuận với nhau không bị ép buộc, lừa dối. Nội dung thể hiện các bên ký kết hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà, đất nội dung thỏa thuận này không trái với pháp luật, không trái với đạo đức xã hội.

Về quyền và nghĩa vụ của các bên: Theo hợp đồng hợp đồng thoả thuận về việc mua bán nhà, đất ngày 03/02/2024. Giá trị chuyển nhượng 5.100.000.000đồng (*Năm tỷ một trăm triệu đồng*). Đợt 1 đặt cọc số tiền 150.000.000đồng vào ngày 03/02/2024. Đợt 2 là sau khi hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng thì bên A (là ông Nguyễn Như V) giao toàn bộ giấy tờ nhà bản chính cho bên B (là ông Nguyễn Mạnh H) và bên B thanh toán tiếp cho bên A số tiền là 4.950.000.000đồng trong tháng 2 năm 2024. Ngày 03/02/2024 ông Hùng đã chuyển khoản cho ông Viên số tiền 150.000.000đồng theo thoả thuận của hợp đồng để thanh toán đợt 1, nhưng tại thời điểm thanh toán đợt 2 thì giấy chứng nhận QSDĐ của ông Viên vẫn đang thế chấp ở Ngân Hàng TMCP Á Châu (ACB) chi nhánh Cộng Hoà, nên ông Hùng yêu cầu ông Viên tất toán khoản vay giải chấp tài sản ra khỏi Ngân hàng và cung cấp các tài liệu cho ông Hùng, tại thời điểm này thì phía ông Viên không cung cấp được, nên yêu cầu huỷ thoả thuận mua bán nhà đất ngày 03/02/2024 giữa ông Hùng và ông Viên.

Tại phiên toà ngày 29/8/2025 ông Nguyễn Mạnh H trình bày, trước khi làm hợp đồng mua bán nhà, đất với ông Nguyễn Như V thì ông có đi coi nhà và biết được giấy chứng nhận quyền sỡ hữu nhà, đất hiện ông Viên đang thế chấp ở Ngân Hàng TMCP Á Châu (ACB) chi nhánh Cộng Hoà, khi làm hợp đồng thoả thuận về việc mua bán nhà, đất ngày 03/02/2024 và ông đã chuyển số tiền 150.000.000đồng cho ông Viên mục đích là đặt cọc, đến ngày 27/02/2024 ông Viên không trả tiền cho Ngân hàng và không lấy giấy tờ đất ra được, lúc này đã hết 11 giờ thì ông Hùng đi về, đến chiều không thấy ông Viên nói gì hết, cho nên việc ông Viên không lấy được giấy tờ nhà, đất từ Ngân hàng ra để đi công chứng là lỗi của ông Viên, ông Hùng không có lỗi, cho nên ông Hùng yêu cầu huỷ hợp đồng thoả thuận về việc mua bán nhà, đất ngày 03/02/2024, yêu cầu ông Nguyễn Như V trả số tiền 150.000.000đồng, ngoài ra không yêu cầu gì thêm.

Hội đồng xét xử thấy rằng việc các bên không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là nhà, đất là lỗi do ông Nguyễn Như V.

Vì tài sản đang thế chấp Ngân hàng theo Điều 3: Phương thức thanh toán - Thời gian nhận nhà; của hợp đồng thoả thuận về việc mua bán nhà, đất ngày 03/02/2024 cụ thể như sau: Đợt 2: Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng bên A (ông Nguyễn Như V) bàn giao toàn bộ giấy tờ nhà bản chính cho bên B (ông Nguyễn Mạnh H) và bên B thanh toán tiếp cho bên A số tiền là 4.950.000.000đồng trong tháng 2 năm 2024.

Như vậy nghĩa vụ của ông Viên phải thanh toán hết số tiền vay của Ngân hàng để lấy giấy tờ ra hai bên mới đi ra Phòng công chứng làm thủ tục chuyển nhượng, từ khi thụ lý đến ngày xét xử ông Viên không cung cấp được giấy tờ, chứng cứ nào chứng minh cho việc lấy giấy tờ nhà, đất ra để làm thủ tục chuyển nhượng, chỉ cung cấp:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có ngày tháng nên không có giá trị. Biên bản xác nhận ngày 27/02/2025 đã gạch chéo không có giá trị.

Tại phiên toà ngày 11 tháng 8 năm 2025 theo yêu cầu của Viện kiểm sát và ông Nguyễn Như V yêu cầu hoãn phiên toà để ông Viên cung cấp tài liệu chứng cứ, nhưng ông Viên không cung cấp được chứng cứ nào chứng minh việc lấy giấy tờ nhà, đất. Như vậy; ông Nguyễn Như V đã vi phạm Điều 97, Điều 188 Luật đất đai. Hợp đồng thoả thuận về việc mua bán nhà, đất ngày 03/02/2024 giữa ông Viên và ông Hùng đã ký. Do đó ; ông Hùng yêu cầu hủy hợp đồng thoả thuận về việc mua bán nhà, đất ký ngày 03 tháng 02 năm 2024 với ông Nguyễn Như V là có cơ sở được chấp nhận.

Về giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng: Ông Nguyễn Mạnh H chỉ yêu cầu hủy hợp đồng thoả thuận về việc mua bán nhà, đất ngày 03/02/2024 . Yêu cầu ông Nguyễn Như V phải trả cho ông Nguyễn Mạnh H số tiền 150.000.000đồng *(Một trăm năm mươi triệu đồng)* là có cơ sở .

Ông Nguyễn Mạnh H không yêu cầu xem xét bồi thường tiền cọc như đã thỏa thuận trong hợp đồng nên Hội đồng xét xử không xem xét.

Căn cứ Điều 427 bộ luật dân sự 2015 quy định:

"1. Khi hợp đồng bị hủy bỏ thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết, các bên không phải thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận, trừ thỏa thuận về phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và thỏa thuận về giải quyết tranh chấp.

2. Các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận…."

Do hợp đồng thoả thuận về việc mua bán nhà, đất được ký kết giữa ông Nguyễn Mạnh H và ông Nguyễn Như V, lỗi do ông Viên không cung cấp được giấy tờ để các bên thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nên cần phải huỷ. Vì vậy; cần buộc ông Nguyễn Như V trả cho ông Nguyễn Mạnh H số tiền 150.000.000đồng *(Một trăm năm mươi triệu đồng)*.

[5] Về án phí: Căn cứ khoản 4 điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết 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 thì bị đơn chịu án phí dân sự sơ thẩm trong trường hợp yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận. Như vậy, số tiền án phí ông Nguyễn Như V phải chịu là 7.500.000đồng.

[6] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Điều 116, Điều 274, Điều 275, Điều 328, Điều 422, Điều 423, Điều 425,Điều 427, Bộ luật dân sự năm 2015.
- Điều 97, Điều 188 Luật đất đai .
- Nghị quyết 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 ông Nguyễn Mạnh H .

+ Hủy hợp đồng thoả thuận (về việc mua bán nhà đất) đã ký vào ngày 03 tháng 02 năm 2024 giữa ông Nguyễn Mạnh H và ông Nguyễn Như V.

+ Buộc ông Nguyễn Như V trả cho ông Nguyễn Mạnh H số tiền 150.000.000đồng *(Một trăm năm mươi triệu đồng)*.

2/ Về án phí: Ông Nguyễn Như V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 7.500.000đồng. Ông Nguyễn Mạnh H không phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm. Phòng Thi hành án dân sự khu vực 8 – TP.Hồ Chí Minh (cơ quan Thi hành án dân sự huyện Hóc Môn cũ) trả lại cho ông Nguyễn Mạnh H số tiền 3.750.000đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0024491 ngày 02/4/2024.

3/ Về nghĩa vụ chậm thi hành án: *Kể từ ngày bản án có hiệu lực 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 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.*

4/ *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 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.*

5/ Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết tại chính quyền địa phương nơi cứ trú để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử phúc thẩm.

T/M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa

Vũ Văn Th

Nơi nhận :
-TAND tỉnh Đồng Nai
-VKS khu vực 14
- Các đương sự.
-Phòng THA kv 8 Tp.HCM
- Phòng THA kv 14
- Lưu hồ sơ