**TÒA ÁN NHÂN DÂN**
**KHU VỰC 19 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**
**THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**
Bản án số: 42/2026/DS-ST
Ngày 31-3-2026
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**CỘNG HÒA 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 19 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Mai.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Ông Nguyễn Đình Quân;

Ông Nguyễn Minh Tâm.

***- Thư ký phiên tòa***: Bà Lê Thị Thanh, là Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa***: Bà Hoàng Ngọc Tuyết - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 422/2024/TLST-DS ngày 16 tháng 10 năm 2024 về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 72/2026/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 3 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 62/2026/QĐST-DS ngày 27 tháng 3 năm 2026 giữa các đương sự:

*1. Nguyên đơn:* Ông Phạm Văn T, sinh năm 1963; nơi cư trú: khu phố I, phường C, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Hồ Phương T1, sinh năm 1985; tạm trú: Đường N, khu phố T, phường H, thị xã C, tỉnh Bình Phước; thường trú: Khu phố P, phường T, thành phố Đ, tỉnh Bình Phước (nay là khu phố P, phường B, tỉnh Đồng Nai), là người đại diện theo ủy quyền, có mặt.

*2. Bị đơn:* Bà Phạm Thị N, sinh năm 1989 trú tại: Tổ A, ấp D, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là ấp B, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh), có mặt.

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

- Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1988; Tổ 1, ấp D, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là ấp B, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt, có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt.

- Ngân hàng Thương mại Cổ phần N2; địa chỉ: Số A T, phường L, quận H, Thành phố Hà Nội (nay là phường H, Thành phố Hà Nội), vắng mặt, có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết xét xử vắng mặt.

*4. Người làm chứng:* Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1988; nơi thường trú: Tổ H, khu phố T, phường B, tỉnh Đồng Nai, vắng mặt, có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết xét xử vắng mặt.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Tại đơn khởi kiện ngày 04 tháng 6 năm 2024, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 30 tháng 3 năm 2022, ông T và bà Phạm Thị N ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 832, tờ bản đồ số 5, diện tích 1010,3m² đất toạ lạc tại ấp F, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước (nay là M, phường M, tỉnh Đồng Nai) đất được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 24/3/2022 đứng tên Phạm Thị N; Giá trị chuyển nhượng là 1.800.000.000 (một tỷ tám trăm triệu) đồng. Ông T đã đặt cọc cho bà N số tiền 1.300.000.000 (một tỷ ba trăm triệu) đồng. Bà N cam kết sẽ mua cho ông T 100m² đất thổ cư, đất không tranh chấp, không quy hoạch. Do phần diện tích đất chưa có đất thổ cư nên hai bên thoả thuận với nhau khi nào chuyển được mục đích đất thể hiện đất có thổ cư thì hai bên tiến hành làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thời hạn chuyển thổ cư là 02 tháng. Hết thời hạn 02 tháng bà N vẫn chưa làm được thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất để chuyển nhượng theo các bên thỏa thuận và xin ông T gia hạn thêm thời gian 03 tháng và ông T đồng ý. Khi đến hạn bà N vẫn không chuyển được mục đích sử dụng đất theo thỏa thuận, ông T nói với bà N rằng nếu bà N không làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất được thì ông T vẫn đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu hai bên ra văn phòng công chứng để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất ông T đã đặt cọc nêu trên nhưng bà N hứa hết lần này đến lần khác và không chịu hợp tác. Từ đó đến nay đã hơn 02 năm, ông T đã nhiều lần liên hệ với bà N để giải quyết nhưng bà N không chịu hợp tác, không chịu chuyển nhượng đất cho ông T và cũng không chịu trả lại tiền cọc. Ông T đã tìm hiểu và biết được ngày 20-5-2023, bà N đã thế chấp thửa đất trên cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần N2- Chi nhánh B1-PGD Chơn Thành theo hồ sơ 2544.TC.202388.

Xét thấy, quyền và lợi ích hợp pháp của ông T bị ảnh hưởng nghiêm trọng. Nên ông T yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh) giải quyết: Tuyên huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 30 tháng 3 năm 2022 giữa ông Phạm Văn T và bà Phạm Thị N đối với thửa đất số 832, tờ bản đồ số 5, diện tích 1010,3m² đất toạ lạc tại ấp F, xã M, huyện C (nay là khu phố F, phường M, thị xã C), tỉnh Bình Phước đất được sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 24/3/2022 đứng tên Phạm Thị N; Buộc bà Phạm Thị N phải trả lại cho ông T số tiền cọc là 1.300.000.000 (một một tỷ ba trăm triệu) đồng.

Chứng cứ nguyên đơn xuất trình gồm: hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/3/2022.

*Tại bản tự khai và trong quá trình tố tụng, bị đơn bà Phạm Thị N trình bày:*

Tôi và ông T không có mối quan hệ thân thiết, tôi là người bán đất, ông T là người có nhu cầu mua. Việc mua bán giữa tôi và ông T diễn ra như sau:

Tôi có 01 phần diện tích đất hơn 14.000.000 $m^2$, tôi không nhớ diện tích chính xác, thời điểm này tôi chưa đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà đứng tên trên hợp đồng đặt cọc. Từ phần đất trên tôi tách làm 03 cuốn sổ đất. Ngày 11-12-2021, tôi và ông T thoả thuận với nhau như sau: tôi sẽ bán cho ông T một phần đất có diện tích ngang 10 m, chiều dài là 100 m, thời điểm này chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá các bên thoả thuận là 1.800.000.000 đồng, tôi nhận cọc của ông T là 300.000.000 đồng nhưng lập Hợp đồng đặt cọc với bà Trần Thị L, sau đó tôi yêu cầu ông T đặt cọc thêm cho tôi 200.000.000 đồng, tổng số tiền tôi nhận của ông T là 500.000.000 đồng, ông T là người đưa tiền cho tôi, đối với giấy đặt cọc này có ông Nguyễn Bá Q và bà Phạm Thị L1 là người làm chứng. Ngày 22-12-2021, tôi ký hợp đồng đặt cọc với ông T với số tiền 500.000.000 đồng, mục đích của hợp đồng này những người trong hợp đồng đặt cọc trước nhờ ký lại với ông T, chuyển tên qua cho ông T. Thực chất ngay từ đầu tôi cũng chỉ bán đất cho ông T và không có bán đất cho ai. Các giấy cọc hiện nay tôi không còn giữ, tôi chỉ giữ giấy cọc với ông T ngày 30-3-2022 với số tiền cọc tôi đã nhận là 1.300.000.000 đồng.

Ngày 30-3-2022, tôi và ông T ký với nhau 01 Hợp đồng đặt cọc, đây là hợp đồng đặt cọc hiện nay đang tranh chấp, thời điểm này phần diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tôi, cụ thể: diện tích là 1.010,3$m^2$, đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 06854, thửa đất số 832, tờ bản đồ số 5 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ngày 24-3-2022 cho bà Phạm Thị N, tôi ký tiếp hợp đồng đặt cọc với ông T số tiền ông T đưa thêm 800.000.000 đồng. Tổng số tiền ông T đã đưa cho tôi là 1.300.000.000 đồng. Hai bên thoả thuận như sau: "Bên A bao thổ cư 100 mét vuông, bao quy hoạch, không tranh chấp, trước khi ra công chứng cắm cọc mốc đo đạc đúng vị trí công chứng, trước khi ra công chứng báo trước 1 tuần, bên B giữa lại 500.000.000 đồng đến khi áp thổ cư vào thì nhận. Nếu bên A không có thổ cư thì đền gấp đôi số tiền". Các bên không thoả thuận ngày ký chuyển nhượng, chữ ký, chữ viết họ tên và dấu lăn tay là của tôi. Hiện nay phần đất này chưa mua thổ cư được vì quy định của nhà nước nhưng tôi đã đăng ký mua thổ cư đối với phần đất này và tôi vẫn là người sở hữu phần diện tích đất này.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T yêu cầu tôi trả lại số tiền mà ông T đã đặt cọc là 1.300.000.000 đồng và Huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 30-3-2022 thì tôi không đồng ý và có ý kiến như sau: Tôi không còn tài liệu chứng cứ nào nộp cho Tòa ngoài Hợp đồng đặt cọc ngày 30/3/2022 giống với bản Hợp đồng đặt cọc mà ông T cung cấp cho Tòa án. Tôi yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng bán đất cho ông T nếu ông T đồng ý tôi sẽ giảm cho ông T 200.000.000 đồng để ông T tự đi làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất, ông T phải giao thêm cho tôi 300.000.000 đồng để các bên ra công chứng sang tên cho ông T. Nếu ông T không đồng ý tôi yêu cầu vẫn tiếp tục thực hiện hợp đồng theo giá ban đầu thỏa thuận tôi bán cho ông T là 1.800.000.000 đồng.

Ngoài ra bị đơn không còn ý kiến gì khác và không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ nào khác.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn S trình bày:*

Khoảng tháng 5 năm 2021, vợ chồng ông S có mua 01 miếng đất 1 mẫu 4, chúng tôi đã tách ra làm 3 sổ nhỏ cho vợ chồng tôi đứng tên, tại văn phòng C đã ký giấy cam kết tài sản riêng cho vợ chồng tôi. Nên hợp đồng đặt cọc giữa bà N và ông T thì ông S không liên quan. Rất mong sự xem xét của Tòa án, bà N sẽ là người chịu trách nhiệm giải quyết.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần N2 trình bày:*

Ngày 10/04/2025, Ngân hàng Thương mại Cổ phần N2 (V) nhận được Thông báo về việc thụ lý vụ án (bổ sung) số 04/TB-TLVA ngày 20/03/2025 của Q1 cơ quan về việc Ngân hàng Thương mại Cổ phần N2 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án dân sự số 422/2024/TLST-DS về việc tranh chấp về hợp đồng đặt cọc giữa ông Phạm Văn T và và Phạm Thị N. V đã phúc đáp theo Chi công văn số 265/BPH-KT ngày 11/04/2025.

Ngày 17/10/2025, Ngân hàng Thương mại Cổ phần N2 tiếp tục nhận được Giấy triệu tập tham dự buổi làm việc liên quan đến vụ án dân sự này. V phúc đáp như sau:

Qua thông tin từ bà Phạm Thị N, căn cước công dân số 030189012564 (chứng minh nhân dân cũ số 281405513), Ngân hàng Thương mại Cổ phần N2 (V) biết được vụ việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc liên quan đến thửa đất số 832, tờ bản đồ số 5, địa chỉ thửa đất tại ấp F, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước (nay là khu phố M, phường M, tỉnh Đồng Nai), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 194712, số vào số CS 06854, ngày cấp 24/03/2022, nơi cấp Sở Tài Nguyên và Môi Trường tỉnh B cấp cho bà Phạm Thị N. Tính đến hết ngày 04/11/2025, V không phát sinh quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến thửa đất số 832, tờ bản đồ số 5 như trên. Vì vậy, Ngân hàng Thương mại Cổ phần N2 thông báo cho Tòa án được biết và Ngân hàng Thương mại Cổ phần N2 sẽ không tham dự với tư cách là người có quyền, nghĩa vụ liên quan trong tất cả buổi làm việc, các phiên xét xử của Tòa án liên quan đến vụ án nói trên.

Ngân hàng Thương mại Cổ phần N2 - Chi nhánh B1 (V1) nhận được thông báo (bổ sung tài liệu, chứng cứ) số 45/TB- TA ngày 26/01/2026 liên quan đến vụ án dân sự số 422/2024/TLST-DS ngày 16/10/2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" giữa ông Phạm Văn T và và Phạm Thị N. Ngân hàng Thương mại Cổ phần N2 - Chi nhánh B1 (VCB B) phúc đáp như sau: Bằng văn bản này, VCB B cung cấp đến Quý cơ quan các hồ sơ, tài liệu gồm: Đề nghị tất toán của bà Phạm Thị N1, biên bản giao nhận tài sản theo đề nghị "Cung cấp hồ sơ tất toán khoản vay của bà Phạm Thị N liên quan đến phần đất thuộc thửa đất số 832, tờ bản đồ số 5, diện tích 1010,3m² đất tọa lạc tại ấp F, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước (nay là Mình L, phường M, tỉnh Đồng Nai) đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 24/3/2022 đứng tên Phạm Thị N1 (bản photo có mộc treo)"; Hợp đồng vay số 15BH23TL/CT, giấy nhận nợ số 1, Hợp đồng thế chấp số 15TC23/BH; giấy chứng nhận QSDĐ có số phát hành số DD 194712, Phiếu yêu cầu đăng ký giao dịch bảo đảm theo Hợp đồng thế chấp số 15TC23/BH theo đề nghị "Cung cấp hồ sơ vay vốn của bà Phạm Thị N tại Ngân hàng liên quan đến thửa đất số 832, tờ bản đồ số 5, diện tích 1010,3m² đất tọa lạc tại ấp F, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước (nay là M,

phường M, tỉnh Đồng Nai) đất được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 24/3/2022 đứng tên Phạm Thị N (bản photo có mộc treo)" và Đơn yêu cầu Tòa án giải quyết xét xử vắng mặt của Ngân hàng Thương mại Cổ phần N2. Để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp của khách hàng và tuân thủ quy định của pháp luật. V1 đề nghị Q1 Cơ quan tiếp nhận, lưu trữ, quản lý, sử dụng và thực hiện các hành vi khác đối với thông tin được cung cấp theo đúng quy định của pháp luật.

*Người làm chứng bà Nguyễn Thị Phương trình B:*

Ngày 30 tháng 3 năm 2022, ông T và bà Phạm Thị N ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: 832, tờ bản đồ số 5, diện tích 1010,3m²; đất toạ lạc tại ấp F, xã M, huyện C (nay là khu phố F, phường M, thị xã C), tỉnh Bình Phước đất được sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 24/3/2022 đứng tên Phạm Thị N; Giá trị chuyển nhượng là 1.800.000.000 (một tỷ tám trăm triệu) đồng. Ông T đã đặt cọc cho bà N số tiền 1.300.000.000 (một tỷ ba trăm triệu) đồng. Bà N cam kết sẽ mua cho ông T 100m² đất thổ cư, đất không tranh chấp, không quy hoạch; Do đất chưa có thổ cư nên hai bên thoả thuận với nhau là khi nào mua được thổ cư thì hai bên tiến hành làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thời hạn mua thổ cư là 02 tháng. Hết thời hạn 02 tháng thì bà N vẫn chưa mua được thổ cư để chuyển nhượng theo quy định và xin ông T gia hạn thêm thời gian 03 tháng thì ông T cũng đồng ý. Khi đến hạn bà N vẫn không mua thổ cư vào sổ cho ông T. Sau đó ông T nói với bà N thổ cư không nhập về sổ thì ông T vẫn đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu bà N cùng ông T ra văn phòng công chứng để làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất ông T đã đặt cọc nêu trên nhưng bà N hứa lần này đến lần khác nhưng không chịu hợp tác. Toàn bộ sự việc đặt cọc và thoả thuận giữa 02 bên tôi đều chứng kiến. Nay, ông T khởi kiện Tuyên huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 30 tháng 3 năm 2022 giữa tôi và bà Phạm Thị N đối với thửa đất số 832, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.010,3m²; đất toạ lạc tại ấp F, xã M, huyện C (nay là khu phố F, phường M, thị xã C), tỉnh Bình Phước đất được sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 24/3/2022 đứng tên Phạm Thị N; Buộc bà Phạm Thị N phải trả lại cho tôi số tiền cọc là 1.300.000.000 (một một tỷ ba trăm triệu) đồng thì tôi không có ý kiến gì.

Tại phiên toà:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn trình bày: Tôi thống nhất tất cả các nội dung thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, sau khi ký hợp đồng đặt cọc tôi có liên hệ làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T. Tuy nhiên, do chính sách của nhà nước nên tôi chỉ đăng ký mua và chờ, hiện nay phần diện tích đất bán cho ông T không thể hiện đất có thổ cư, trong thời gian tôi bán đất cho ông T, tôi đã sử dụng phần diện tích đất trên là tài sản bảo đảm đi vay vốn tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần N2, Ngân hàng đã giải ngân cho tôi, nhưng tôi đã tất toán cho Ngân hàng vào tháng 10/2025, tôi đã lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về. Tôi thừa nhận trong quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc phần diện tích đất trên nhưng lại sử dụng là tài sản đảm bảo để thế chấp tại Ngân hàng là lỗi của tôi, nhưng hiện nay tôi đã lấy sổ đất về, tôi vẫn mong muốn thực hiện hợp đồng đặt cọc với ông T, tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng đất cho ông T, tôi sẽ giảm

cho ông T 200.000.000 đồng và ông T sẽ tự đi mua thổ cư. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày các bên thỏa thuận 02 tháng sau khi ký hợp đồng đặt cọc các bên sẽ ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng vì các bên không thỏa thuận ngày ký hợp đồng chuyển nhượng do chưa mua được thổ cư, các bên chỉ thỏa thuận khi nào mua được thổ cư các bên sẽ tiến hành chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nay chưa mua được thổ cư, ông T khởi kiện yêu cầu tuyên hủy hợp đồng đặt cọc và yêu cầu tôi trả lại số tiền 1.300.000.000 đồng, tôi không đồng ý. Tôi yêu cầu tiếp tục thực hợp đồng đặt cọc với ông T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người làm chứng vắng mặt có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi khai mạc phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Thư ký đã tiến hành đúng, đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định. Tính đến ngày Tòa án có quyết định đưa vụ án ra xét xử, vụ án còn trong thời hạn chuẩn bị xét xử theo điểm a khoản 1 Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Căn cứ Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, khoản 2 Điều 328, Điều 423 của Bộ luật dân sự năm 2015. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc". Tuyên huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 30 tháng 3 năm 2022 giữa ông T và chị Phạm Thị N đối với thửa đất số 832, tờ bản đồ số 5, diện tích 1.010,3m² đất toạ lạc tại ấp F, xã M, huyện C (nay là khu phố F, phường M, thị xã C), tỉnh Bình Phước đất được sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 24/3/2022 đứng tên Phạm Thị N và buộc chị Phạm Thị N phải trả lại cho ông T số tiền cọc là 1.300.000.000 (một tỷ ba trăm triệu) đồng. Từ những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, quyết 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 toà và căn cứ kết quả tranh tụng. Tòa án nhân dân khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp: Ông T khởi kiện yêu cầu tòa án giải quyết buộc bà N trả cho ông T số tiền nhận cọc 1.300.000.000 đồng phát sinh từ hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30-3-2022 và Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 30-3-2022. Căn cứ khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng Dân sự quan hệ pháp luật được xác định là tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết: Bị đơn bà Phạm Thị N có nơi thường trú tại Tổ A, ấp D, xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là ấp B, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh). Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự xác định vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.3] Về sự có mặt của đương sự tại phiên tòa: Quá trình tố tụng và tại phiên toà bị đơn người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người làm chứng vắng mặt có

đơn yêu cầu Tòa án giải quyết xét xử vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử quyết định tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, người làm chứng theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp là "hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30-3-2022" thể hiện bên bán là bà Phạm Thị N bên mua là ông Phạm Văn T có chữ ký, chữ viết của các đương sự. Theo đó các bên thỏa thuận chuyển nhượng phần diện tích 1.010,3m² đất toạ lạc tại ấp F, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước (nay là M, phường M, tỉnh Đồng Nai) đất được sở tài nguyên và môi trường tỉnh B cấp ngày 24/3/2022 đứng tên Phạm Thị N, thỏa thuận phần đặt cọc có 100m$^2$ thổ cư. Bị đơn bà N trình bày: ngày 11-12-2021, bà và ông T thoả thuận với nhau bà N sẽ bán cho ông T một phần đất có diện tích ngang 10 m, chiều dài là 100m, thời điểm này chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá các bên thoả thuận là 1.800.000.000 đồng, bà N nhận cọc của ông T là 300.000.000 đồng nhưng lập Hợp đồng đặt cọc với bà Trần Thị L, sau đó bà N yêu cầu ông T cọc thêm 200.000.000 đồng. Bà L này bà N không biết có mối quan hệ gì với ông T, đối với giấy đặt cọc này có ông Nguyễn Bá Q và bà Phạm Thị L1 là người làm chứng. Ngày 22-12-2021, bà N ký hợp đồng đặt cọc với ông T với số tiền 500.000.000 đồng, đây là tổng số tiền cọc của hai lần trước bà N đã nhận của ông T, mục đích của hợp đồng này là ký lại để đứng tên ông T, chuyển tên qua cho ông T. Thực chất ngay từ đầu bà N cũng chỉ bán đất cho ông T. Ngày 30-3-2022, thời điểm này đã có sổ, diện tích là 1.010,3m$^2$, đất có sổ được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 06854, thửa đất số 832, tờ bản đồ số 5 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà N ngày 24-3-2022, bà N ký hợp đồng đặt cọc với ông T số tiền ông T đưa thêm 800.000.000 đồng, tổng số tiền ông T đã đưa cho bà N là 1.300.000.000 đồng (số tiền này là tổng số tiền cọc ông T đã đưa trước đó). Hai bên thoả thuận như sau: "Bên A bao thổ cư 100m$^2$, bao quy hoạch, không tranh chấp, trước khi ra công chứng cắm cọc mốc đo đạc đúng vị trí công chứng, trước khi ra công chứng báo trước 1 tuần, bên B giữa lại 500.000.000 đồng đến khi áp thổ cư vào thì nhận. Nếu bên A không có thổ cư thì đền gấp đôi số tiền". Các bên thống nhất về diện tích, vị trí đất, thửa đất. Ông T trình bày chỉ ký 01 Hợp đồng đặt cọc ngày 30-3-2022, ngoài ra không ký Hợp đồng đặt cọc nào khác. Quá trình tố tụng và tại phiên Tòa bà N không cung cấp được Hợp đồng đặt cọc nào ký với ông T ngoài Hợp đồng đặt cọc ngày 30-3-2022. Tuy nhiên, bà N thống nhất với toàn bộ nội dung các bên thỏa thuận như trong Hợp đồng đặt cọc ngày 30-3-2022 về diện tích, vị trí, số tiền đã nhận cọc, ngày ký Hợp đồng đặt cọc, chữ ký, chữ viết họ và tên, dấu lăn tay. Xét thấy, Hợp đồng phù hợp với các quy định tại Điều 117, Điều 118, Điều 119 và Điều 120 của Bộ luật Dân sự năm 2015, các bên đã thừa nhận các nội dung trong hợp đồng đặt cọc đây là tình tiết sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.2] Các bên thỏa thuận mua phần diện tích đất trên trong đó có 100m$^2$ đất có thổ cư, nguyên đơn trình bày trong thời hạn 02 tháng bị đơn phải chuyển mục đích sử dụng đất, trong đó có 100m$^2$ thổ cư để chuyển nhượng cho nguyên đơn nhưng trong hợp đồng không thỏa thuận ngày ký hợp đồng chuyển nhượng, bị đơn cũng

trình bày các bên không thỏa thuận ngày ký hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, đang trong thời gian thực hiện hợp đồng đặt cọc với ông T, ngày 20/5/2023, bà N đã ký hợp đồng tín dụng thế chấp thửa đất nêu trên tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần N2 – Chi nhánh B1 – P1 mặc dù hiện nay bà N đã tất toán khoản vay ngày 30/10/2025, bà N đã thừa nhận có sự việc này, thừa nhận phần lỗi này là của bà N. Các bên thỏa thuận chuyển nhượng phần diện tích đất trên trong đó có 100m$^2$ đất có thổ cư nhưng trên thực tế giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không có đất thổ cư, bà N cũng thừa nhận có làm thủ tục chuyển mục đích đất nhưng đến hiện nay không được. Qua Hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Văn phòng Đ chi nhánh C1 thể hiện chủ sở hữu đất là của bà N và mục đích sử dụng đất không thay đổi. Việc bà N không thực hiện như thỏa thuận chuyển mục đích sử dụng đất sang đất có 100m$^2$ đất có thổ cư mà sử dụng tài sản đã bán cho ông T để làm tài sản bảo đảm cho khoản vay tại Ngân hàng là không thực hiện nghĩa vụ như đã cam kết đó là lỗi chủ quan của bà N vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng đặt cọc theo quy định tại Điều 117 và Điều 328 và 423 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Vì vậy, Căn cứ vào các Điều 117, 328 và 423 của Bộ luật Dân sự năm 2015, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Toà án buộc bị đơn trả lại số tiền đã nhận cọc và yêu cầu Toà án tuyên bố hủy hợp đồng đặt cọc ngày 30-3-2022 là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.3] Quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn không yêu cầu bồi thường thiệt hại hay yêu cầu về phạt cọc nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn là có căn cứ nên chấp nhận.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa là phù hợp nên hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của ông Phạm Văn T được Tòa án chấp nhận nên bà Phạm Thị N phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 4 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

Các Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 147; Điều 227, Đi ều 228, Điều 243, Điều 244, Điều 266, Điều 269, Điều 271, Điều 273, Điều 278, Điều 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Các Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 328 và Điều 423, Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn T đối với bị đơn bà Phạm Thị N về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

1.1. Tuyên bố Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 30 tháng 3 năm 2022 được ký giữa bà Phạm Thị N và ông Phạm Văn T.

1.2. Buộc bà Phạm Thị N trả cho ông Phạm Văn T số tiền đặt cọc là 1.300.000.000 (một tỷ ba trăm triệu) đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phạm Văn T là người cao tuổi được miễn án phí theo quy định.

Bà Phạm Thị N phải chịu 51.300.000 (năm mươi mốt triệu ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3. 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 tống đạt hợp lệ.

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.

***Nơi nhận:***
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Thị Mai**