TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 18** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 212/2025/DS-ST
Ngày: 26-12-2025
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 18 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Xuân N.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Xuân T

2. Bà Nguyễn Kim L

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh T - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn T- Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 18 -Thành phố Hồ Chí Minh tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 194/2025/TLST-DS ngày 06 tháng 8 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 348/2025/QĐXXST-DS ngày 19/11/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 150/2025/QĐHPT-DS ngày 08/12/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trang Thị Quỳnh L, sinh năm 1989; hộ khẩu thường trú: Tổ 4, ấp 5, xã N, tỉnh Đ; Tạm trú tại: Khu nhà ở Becamex Hòa Lợi, phường B, Thành phố H.

- Bị đơn: Bà Huỳnh Thị H, sinh năm 1968 và ông Trần Văn N, sinh năm 1968; hộ khẩu thường trú: Tổ 1, khu phố 3A, phường T, Thành phố H.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Triệu Văn H, sinh năm 1965; hộ khẩu thường trú: Số 347/17A, khu 17, khu phố 4, phường H, Thành phố H.

- Nguyên đơn bà Trang Thị Quỳnh L có mặt.

- Bị đơn bà Huỳnh Thị H, ông Trần Văn N có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Triệu Văn H vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện ngày 24/7/2025, đơn khởi kiện bổ sung ngày 14/9/2025 và quá trình tranh tụng tại phiên tòa nguyên đơn (bà Trang Thị Quỳnh L) trình bày:***

Hiện nay bà Trang Thị Quỳnh L đang nghề tự do và đăng ký nhân khẩu thường trú tại: Tổ 4, ấp 5, xã N, tỉnh Đ; Tạm trú tại: Khu nhà ở Becamex Hòa Lợi, phường B, Thành phố H.

Thông qua sự giới thiệu của ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1971; địa chỉ: Số 167, D10, khu phố 1, phường B, Thành phố H nên mới biết Huỳnh Thị H, ông Trần Văn N có nhu cầu chuyển nhượng phần đất tọa lạc tại xã T, thành phố B, tỉnh B (nay là phường H, Thành phố H). Sau đó ngày 13/4/2018, hai bên thống nhất ký "Giấy nhận tiền đặt cọc mua bán đất" với diện tích chuyển nhượng là 192m^2 (chiều ngang 06m, chiều dài 32m) giá trị 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng). Phần đất này thuộc một phần thửa đất số 66, tờ 6 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH09098 do UBND huyện B, tỉnh B cấp ngày 21/11/2013 cho ông Triệu Văn H. Đồng thời cùng ngày bà Lê có đặt cọc cho bà H, ông N số tiền 250.000.000 đồng và hai bên ký tên lăn tay xác nhận. Văn bản này được lập tại nhà của bà H, ông N và nội dung được lập trên tờ giấy 4A đã có sẵn nội dung, phía bà L chỉ điền thêm thông tin các bên chuyển nhượng, thửa đất, giá trị chuyển nhượng, phương thức thanh toán tiền, thỏa thuận ngày ký công chứng. Văn bản này được lập thành 02 bản chính, mỗi bên giữ 01 bản và có sự xác nhận của người làm chứng là ông Nguyễn Văn B và ông Trang Văn L, sinh năm 1967; địa chỉ: hộ khẩu thường trú: Tổ 4, ấp 5, xã N, tỉnh Đ; Tạm trú tại: Khu công nghiệp C, tỉnh B.

Trước khi đồng ý việc chuyển nhượng phần đất này thì bà L có hỏi bị đơn nguồn gốc đất này như thế nào thì bị đơn có đưa cho bà L xem 01 tờ bản chính giấy mua bán phần đất này nhưng phía bị đơn lấy tay che lại nội dung giá trị chuyển nhượng và phần ký tên vì cho rằng đây là nội dung riêng tư nên không cho bà L xem cụ thể. Tại thời điểm lập văn bản đặt cọc thì bà L có biết phần đất chuyển nhượng đứng tên quyền sử dụng đất là ông Triệu Văn H vì phía bên chuyển nhượng bà H, ông N có giao cho bà L giữ 01 bản photo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Triệu Văn H. Chứng cứ "Giấy nhận tiền đặt cọc mua bán đất" ngày 13/4/2018 mặc dù không thể hiện nội dung này nhưng hai bên có thỏa thuận là bên chuyển nhượng (ông N, bà H) là người hoàn tất thủ tục pháp lý để ký công chứng. Trước khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 13/4/2018 thì bà H, ông N có dẫn bà L cùng vời người làm chứng ông B, ông L có đến khu đất để xem xét vị trí, tứ cận và trên đất có trồng mấy cây cao su nhỏ. Số tiền 250.000.000 đồng bà L thanh toán cho bà H, ông N bằng tiền mặt cho bà H, ông N. Sự việc giao tiền có sự chứng kiến của ông B và ông L.

Sau khi nhận chuyển nhượng phần đất này của bị đơn thì bà L không có quản lý phần đất này vì nghĩ rằng mình đã mua bán đúng pháp luật nên chờ có

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ xây dựng nhà ở. Thời gian 03 năm đầu kể từ năm 2018 thì bà L có gặp bị đơn để yêu cầu làm thủ tục sang tên nhưng bị đơn cứ hứa hẹn là khi nào ra sổ đỏ được sẽ làm thủ tục sang tên cho bà L và nói bà L cứ yên tâm đi. Sau đó từ năm 2022 đến nay thì bị đơn cố tình trốn tránh không gặp mặt nguyên đơn nữa mà không nói rõ nguyên nhân.

Năm 2020 bà L tìm gặp ông Triệu Văn H nói nội dung việc mua bán giữa nguyên đơn và bị đơn thì ông H trả lời rằng bà Lê cứ yên tâm đi đến khi nào ông H làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H, ông N xong thì ông N, bà H sẽ tiếp tục thủ tục sang tên phần đất trên cho bà L theo đúng cam kết đã hứa. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại số tiền nhận cọc 250.000.000 đồng và phạt cọc vi phạm 250.000.000 đồng. Đồng thời nguyên đơn khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy "Giấy nhận tiền đặt cọc mua bán đất" ký ngày 13/4/2018, giữa bà Trang Thị Quỳnh L và bà Huỳnh Thị H, ông Trần Văn N đối với diện tích 192m^2 (chiều ngang 06m, chiều dài 32m) thuộc một phần thửa đất số 66, tờ 6 tọa lạc tại khu 17, khu phố 4, phường H, Thành phố H.

Ngoài ra, nguyên đơn không có tranh chấp gì khác.

- Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, bị đơn (bà Huỳnh Thị H và ông Trần Văn N) trình bày:

Bà Huỳnh Thị H và ông Trần Văn N đang tạp vụ ở công ty giấy ở khu công nghiệp VSip2 (lương tháng bà H là 5.400.000 đồng, còn ông N 5.700.000 đồng) và đăng ký nhân khẩu thường trú tại: Tổ 1, khu phố 3A, phường T, Thành phố H.

Thông qua sự giới thiệu của ông C (không rõ họ tên, năm sinh) - quan hệ là họ hàng với bà H - nhà ở đối diện nhà ông Triệu Văn H nên mới biết ông Triệu Văn H có nhu cầu chuyển nhượng phần đất tọa lạc tại xã T, thành phố B, tỉnh B (nay đổi tên là phường H, Thành phố H). Sau đó, ngày 04/3/2018, hai bên thống nhất thỏa thuận chuyển nhượng diện tích là 487m^2 (chiều ngang 15m, chiều dài 32,5m) với giá trị 487.000.000 đồng (bốn trăm tám mươi bảy triệu đồng) thể hiện tại chứng cứ "Giấy đặt cọc tiền đất". Phần đất này thuộc một phần thửa đất số 66, tờ 6 thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 334480 do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh B cấp ngày 21/11/2013 cho ông Triệu Văn H. Đồng thời cùng ngày bà H, ông N có đặt cọc cho ông H số tiền 187.000.000 đồng và hai bên ký tên lăn tay xác nhận. Nội dung thỏa thuận là bên A (ông Hiếu) sẽ chịu các khoản phí giấy tờ cho bên B (bà H, ông N) và cam kết đất không có tranh chấp, ngược lại bên B (ông N, bà H) không mua sẽ mất cọc. Ông H có cho tiền hoa hồng ông C nhưng không rõ số tiền bao nhiêu.

Trước khi hai bên ký giấy đặt cọc tiền đất thì phía ông H có cung cấp bản phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Triệu Văn H nên ông N, bà H căn cứ vào vị trị thửa đất xác định nội dung phần đất chuyển nhượng quyền sử dụng này. Văn bản này được lập tại nhà của ông Triệu Văn H. Nội dung là chữ viết của ông Triệu Minh P - quan hệ là cháu của ông Triệu Văn H - được lập trên tờ giấy tờ giấy học sinh, các bên thỏa thuận diện tích đất chuyển

nhượng, giá trị chuyển nhượng, phương thức thanh toán tiền và thỏa thuận cam kết giữa các bên. Văn bản này được lập thành 02 bản chính, mỗi bên giữ 01 bản nhưng chỉ có phía bà H, ông H ký tên, còn ông N không ký tên vì không biết chữ, đồng thời có sự xác nhận của người làm chứng là ông Triệu Minh P.

Cùng ngày 04/3/2018 thì bên ông N, bà H có đặt cọc cho ông H số tiền 187.000.000 đồng, tuy nhiên sau đó cách 02 ngày (là ngày 06/3/2018) ông H có yêu cầu ông N, bà H đưa thêm số tiền 100.000.000 đồng, tổng cộng số tiền đã đặt cọc cho ông H là 287.000.000 đồng nên bà H là người sửa chữa lại số tiền này từ 187.000.000 đồng thành 287.000.000 đồng và số tiền thanh toán còn lại 300.000.000 thành 200.000.000 đồng. Việc giao số tiền 100.000.000 đồng tại nhà ông H và việc chỉnh sửa số tiền này có mặt ông H và sửa lại nội dung của 02 bản chính (ông H giữ 01 bản, còn bà H giữ 01 bản). Tổng số tiền cọc thanh toán cho ông H 287.000.000 đồng, ông N, bà H đưa cho ông H bằng tiền mặt tại nhà của ông H (lần 01 ngày 04/3/2018 số tiền 187.000.000 đồng có sự chứng kiến của ông Triệu Minh P; lần 01 ngày 06/3/2019 số tiền 100.000.000 đồng không có sự chứng kiến của ông Triệu Minh P). Chứng cứ "Giấy đặt cọc tiền đất" ngày 04/3/2018 không thể hiện nội dung quy định thời gian hai bên ký tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng nhưng hai bên có thỏa thuận là bên chuyển nhượng (ông H) khi nào lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở Ngân hàng mà ông H đang thế chấp thì sẽ làm thủ tục ký công chứng cho bà H, ông N, đồng thời cam kết sẽ tách diện tích 100m^2 thổ cư nữa.

Trước khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 04/3/2018 thì ông H có dẫn bà H, ông N có đến khu đất để xem xét vị trí, tứ cận và cùng nhau kéo thước dây để xác định chiều ngang, chiều dài khu đất chuyển nhượng. Phần đất nhận chuyển nhượng nằm ở vị trí tiếp giáp căn nhà cấp 4A của ông H đang sử dụng. Từ năm 2018 đến nay thì ông N, bà H nhiều lần bị đơn đi tìm kiếm ông H để yêu cầu tách thửa đất nhưng không gặp vì ông H không có sinh sống ở căn nhà cấp 4A nữa, còn điện thoại của ông H thì không liên lạc được.

Thông qua sự giới thiệu của ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1971; địa chỉ: Số 167, D10, khu phố 1, phường B, Thành phố H nên mới biết bà L có nhu cầu nhận chuyển nhượng phần đất. Sau đó ngày 13/4/2018, giữa bị đơn và bà Trang Thị Quỳnh L thống nhất thỏa thuận diện tích chuyển nhượng là 192m^2 (chiều ngang 06m, chiều dài 32m) với giá trị 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) thể hiện tại chứng cứ "Giấy nhận tiền đặt cọc mua bán đất". Đồng thời cùng ngày bà L có đặt cọc cho bà H, ông N số tiền 250.000.000 đồng và hai bên ký tên lăn tay xác nhận. Vị trí khu đất mà ông N, bà H chuyển nhượng cho bà L phần đất diện tích ngang 06m nằm trong tổng diện tích 487m^2 mà bị đơn đã nhận chuyển nhượng từ ông Triệu Văn H thể hiện vị trí tứ cận:

- Phía Đông giáp căn nhà cấp 4A của ông H đang sử dụng.

- Phía Tây giáp diện tích còn lại 09m của bị đơn nhận chuyển nhượng của ông Hiếu.

- Phía Bắc giáp đất ông H.

- Phía Nam giáp đường đất.

Văn bản này được lập tại nhà của bà H, ông N và nội dung là chữ viết của bà L được lập trên tờ giấy 4A đã có sẵn nội dung, chỉ điền thêm thông tin các bên chuyển nhượng, thửa đất, giá trị chuyển nhượng, phương thức thanh toán tiền và thỏa thuận này ký công chứng (chứng cứ này do bà L soạn sẵn). Văn bản này được lập thành 02 bản chính, mỗi bên giữ 01 bản và có sự xác nhận của người làm chứng là ông Nguyễn Văn B và ông Trang Văn L. Trên thực tế thì ngày 13/4/2018 giữa bà L và bà H, ông N có lập 01 tờ giấy viết tay nội dung chuyển nhượng phần đất này và bà L chỉ đặt cọc số tiền 150.000.000 đồng, sau đó, bà L tự soạn sẵn văn bản chứng cứ "Giấy nhận tiền đặt cọc mua bán đất" đến nhà gặp bà H, ông N có đặt cọc thêm số tiền 100.000.000 đồng nên hai bên thống nhất ký tên xác nhận trên chứng cứ mà nguyên đơn đã cung cấp cho Tòa án. Số tiền 250.000.000 đồng bà L thanh toán cho bà H, ông N bằng tiền mặt và có sự chứng kiến của ông B và ông L. Quá trình bà L đặt cọc tiền 250.000.000 đồng cho bị đơn cũng như kiểm tra hiện trạng đất trước khi hai bên ký hợp đồng đặt cọc thì không có sự tham gia của ông Triệu Văn H nhưng ông N, bà H có trao đổi với ông H là sẽ chia lại cho con cháu một phần đất này.

Sự việc bị đơn ông N, bà H chuyển nhượng phần đất trên cho bà L thì ông Triệu Văn H không có lập văn bản ủy quyền gì liên quan đến phần đất này. Sau khi nhận chuyển nhượng phần đất này thì nguyên đơn có yêu cầu bị đơn tách thửa thì ông N, bà H có cam kết khi nào ông H làm thủ tục sang tên cho ông N, bà H thì bị đơn sẽ ký công chứng chuyển nhượng cho bà L. Sau đó vì hoàn cảnh công việc gia đình nên bị đơn dọn nhà chuyển đi ở trọ chỗ khác và mất số điện thoại không liên lạc gì với bà L được.

Tại phiên tòa, phía bị đơn đồng ý tuyên vô hiệu "Giấy nhận tiền đặt cọc mua bán đất" ngày 13/4/2018. Đối với số tiền nhận cọc 250.000.000 đồng thì đồng ý trả lại nhưng hiện nay bị đơn đang nuôi dưỡng, chăm sóc mẹ già của bà H tên Nguyễn Thị L năm nay đã 86 tuổi và người con bị khuyết tật tên Trần Nguyễn P, sinh năm 1998 nên không có khả năng thoán 01 lần và xin trả dần mỗi tháng 5.000.000 đồng đến khi thanh toán hết số tiền trên.

**** Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (ông Triệu Văn H) trình bày:***

Hiện nay ông Triệu Văn H đang làm thuê giữ vườn cây cao su cho người khác ở C, tỉnh B và đăng ký nhân khẩu thường trú tại: Số 347/17A, khu 17, khu phố 4, phường H, Thành phố H.

Ông Triệu Văn H và bị đơn bà Huỳnh Thị H, ông Trần Văn N không có mối quan hệ gì.

Thời điểm năm 2017 - 2018 bà H, ông N tìm đến gặp ông H hỏi bán đất không và ông H đồng ý chuyển nhượng cho bà H, ông N một phần đất chiều ngang 15m, chiều dài hết đất (không rõ diện tích là bao nhiêu) với giá trị sau khi đo đạc thực tế là 1.100.000 đồng/1m^2 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH09098 do UBND huyện B, tỉnh B cấp ngày 21/11/2013 cho

ông Triệu Văn H. Việc chuyển nhượng này do vợ chồng bà H, ông N xác lập thành 02 bản giấy mua bán tay trên tờ giấy học sinh tại nhà của ông H, mỗi bên giữ 01 bản chứng cứ. Đồng thời ông N, bà H có đặt cọc trước cho ông H số tiền cọc là 185.000.000 đồng. Số tiền 185.000.000 đồng bà H, ông N thanh toán cho ông H bằng tiền mặt cho ông H. Khi chuyển nhượng phần đất trên cho bà H, ông N vào thời điểm cận tết âm lịch nên thỏa thuận sau tết sẽ liên hệ làm thủ tục đo đạc phần đất này. Trước khi ký giấy mua bán tay thì các bên bà H, ông N và ông H có xem xét vị trí, tứ cận phần đất này. Phần đất mà ông H chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng bà H, ông N là đất trống không có tài sản gì, phần đất này giáp căn nhà cấp 4 của ông H xây dựng năm 2009-2010. Sau đó, hai bên không có làm thủ tục đo đạc diện tích đất thực tế chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bà H, ông N vì lý do ông N, bà H không có liên hệ với ông H để làm thủ tục đo đạc lại phần đất này.

Từ năm 2018 cho đến nay ông H đã nhiền lần liên hệ với bà H, ông N nhưng không được và hiện nay ông Hiếu cũng không biết bà H, ông N ở đâu và làm công việc gì. Ông H không biết việc bà H, ông N đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Trang Thị Quỳnh L vào ngày 13/4/2018 với diện tích 192m^2. Thời điểm năm 2018 đến năm 2012, ông H có cho người em út tên Triệu Minh T, sinh năm 1969 cùng chung hộ khẩu với ông H ở trong căn nhà cấp 4 nên có thể bà L gặp mặt ông T để nói nội dung này.

- Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Quan hệ pháp luật của vụ kiện là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc". Tòa án đã tiến hành thu thập chứng cứ, tống đạt các văn bản tố tụng đúng đầy đủ, đúng trình tự thủ tục. Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân và Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật.

Xét yêu cầu của nguyên đơn bà Trang Thị Quỳnh L về việc tuyên hủy "Giấy nhận tiền đặt cọc mua bán đất" ký ngày 13/4/2018, giữa bà Trang Thị Quỳnh L và bà Huỳnh Thị H, ông Trần Văn N: Ngày 13/4/2018, bà Trang Thị Quỳnh L và vợ chồng ông Trần Văn N, bà Huỳnh Thị H ký giấy nhận tiền đặt cọc mua bán đất với diện tích chuyển nhượng là 192m² (chiều ngang 06m, chiều dài 32m) với giá trị 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng). Phần đất này thuộc 01 phần diện tích trong tổng diện tích 4.267m^2 của thửa đất số 66, tờ bản đồ số 6 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 334480 mang tên ông Triệu Văn H. Cùng ngày, bà L có đặt cọc cho bà H, ông N số tiền 250.000.000 đồng và hai bên ký tên lăn tay xác nhận. Văn bản này được lập thành 02 bản chính, mỗi bên giữ 01 bản và có sự xác nhận của người làm chứng là ông Nguyễn Văn B và ông Trang Văn L (sinh năm 1967; địa chỉ: hộ khẩu thường trú: Tổ 4, ấp 5, xã N, tỉnh Đ; tạm trú tại: Khu công nghiệp Chơn Thành, tỉnh B).

Phần đất mà ông N, bà H ký hợp đồng đặt cọc với bà L là 01 phần đất mà vợ chồng ông N, bà H đã ký giấy đặt cọc với ông Triệu Văn H trước đó vào ngày 04/3/2018 chuyển nhượng diện tích 487m² (chiều ngang 15m, chiều dài

32,5m) với giá trị 487.000.000 đồng (bốn trăm tám mươi bảy triệu đồng) thể hiện tại chứng cứ "Giấy đặt cọc tiền đất".

Quá trình giải quyết, xác định việc hai bên chỉ mới dừng lại là ký kết hợp đồng đặt cọc. Khi vợ chồng ông N, bà H ký hợp đồng đặt cọc cho bà Trang Thị Quỳnh L thì thửa đất trên đã không còn thuộc quyền sở hữu của ông Triệu Văn H, mà ông H đã ký hợp đồng chuyển nhượng, sang tên cho bà Võ Thị H ngày 15/3/2018. Do đó, đối tượng của hợp đồng không thực hiện được dẫn đến hợp đồng đặt cọc vô hiệu, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Mặt khác, bản thân bà L khi ký hợp đồng đặt cọc cũng chưa tìm hiểu kỹ về nguồn gốc thửa đất, tin tưởng vợ chồng ông N, bà H. Bản thân vợ chồng ông N, bà H khi ký hợp đồng với ông H cũng mới chỉ dừng lại là ký hợp đồng đặt cọc nhưng tiếp tục ký hợp đồng đặt cọc với bà L, về thực tế vợ chồng ông N, bà H cũng chưa phải là chủ sở hữu hợp pháp.

Ông Triệu Văn H trình bày khi ký hợp đồng đặt cọc với ông N, bà H. Sau đó, ông H có liên hệ vợ chồng ông N, bà H để ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng không liên lạc được, ông H xác định khi các bên ký hợp đồng đặt cọc ông H không biết việc này. Lời khai của bà Lcho rằng khoảng năm 2020 thì bà L tìm gặp ông H để nói nội dung việc mua bán giữa bà L với ông N, bà H thì ông H trả lời rằng bà L cứ yên tâm đến khi nào ông H làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H, ông N xong thì sẽ tiếp tục sang tên phần đất trên cho bà Lê theo đúng cam kết đã hứa. Lời khai các đương sự trong vụ kiện có sự mâu thuẫn, Tòa án cũng đã tiến hành đối chất theo đúng quy định của pháp luật. Căn cứ Điều 116, 117, 122 Bộ luật dân sự năm 2015, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

- Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả lại tiền cọc 250.000.000 đồng và tiền phạt cọc 250.000.000 đồng: Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trần Văn N, bà Huỳnh Thị H thừa nhận đã nhận số tiền đặt cọc 250.000.000 đồng của bà L và đồng ý trả lại tiền cọc nên đây chứng cứ tình tiết không cần phải chứng minh được quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tuy nhiên, xét về lỗi 02 bên đều có lỗi, vì thực tế thời điểm ký giấy đặc cọc tiền đất bà L được xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến xem vị trí đất nhưng do tin tưởng vợ chồng ông N, bà H nên đồng ý mua. Thực tế ông N, bà H thời điểm ký giấy đặt cọc ngày 13/4/2018 không phải chủ sử dụng đất hợp pháp. Bản thân, bị đơn ông N, bà H cũng tin tưởng ông H nên khi ký hợp đồng đặt cọc với ông H ngày 04/3/2018, sau đó 02 bên chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Theo lời khai của ông H, sau khi hợp đồng đặt cọc với ông N, bà Hòa, ông H có liên lạc để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không liên lạc được và bản thân ông H không biết việc ký hợp đồng đặt cọc ngày 13/4/2018 giữa bà L, ông N, bà H. Đến ngày 15/3/2018, ông H mới ký hợp đồng chuyển nhượng, sang tên cho bà Võ Thị H. Do đó, đối tượng của hợp đồng không thực hiện được dẫn đến hợp đồng đặt cọc vô hiệu, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015. Hậu quả hợp đồng bị vô hiệu, các bên hoàn trả lại số tiền đặt cọc đã nhận là

250.000.000 đồng. Do đó, căn cứ Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại tiền cọc 250.000.000 đồng.

Đối với số tiền mà nguyên đơn yêu cầu tiền phạt cọc 250.000.000 đồng. Tại phiên Tòa, nguyên đơn xin rút đối với yêu cầu về tiền phạt cọc. Xét thấy, việc rút yêu cầu của nguyên đơn là tự nguyện nên đề nghị hội đồng xét xử đình chỉ đối với yêu cầu về tiền phạt cọc 250.000.000 đồng.

Vì vậy, căn cứ Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Căn cứ Điều 116, 117, 122, 131, 328 Bộ luật dân sự năm 2015, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên "Giấy nhận tiền đặt cọc mua bán đất" ký ngày 13/4/2018, giữa bà Trang Thị Quỳnh L và bà Huỳnh Thị H, ông Trần Văn N vô hiệu. Buộc bị đơn ông Trần Văn N, bà Huỳnh Thị H phải liên đới thanh toán lại số tiền đặt cọc 250.000.000 đồng cho bà Trang Thị Quỳnh L. Đình chỉ đối với yêu cầu của nguyên đơn về tiền phạt cọc 250.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Từ những tài liệu, chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ vụ án. Sau khi nghe lời trình bày của các đương sự và quá trình tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn bà Trang Thị Quỳnh L khởi kiện bị đơn bà Huỳnh Thị H và ông Trần Văn N về nội dung "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc". Căn cứ quy định tại khoản 2, khoản 3 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, việc xác định tư cách tham gia tố tụng của các đương sự đã nêu là phù hợp với quy định của pháp luật. Bị đơn bà Huỳnh Thị H và ông Trần Văn N có nơi cư trú tại tổ 1, khu phố 3A, phường T, Thành phố H nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại Điều 26, 35, 36, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 3, Điều 4 Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; điểm đ khoản 5 Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 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.

[2] Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Triệu Văn H vắng mặt tại phiên tòa, tuy nhiên ngày 15/9/2025 Tòa án đã tiến hành lấy lời khai của ông Triệu Văn H và tống đạt niêm yết các văn bản tố tụng để đương sự thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông Triệu Văn H theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

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

Về nguồn gốc đất mà các bên tiến hành đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh B cấp giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số vào sổ cấp GCN: CH09098 ngày 21/11/2013 cho ông Triệu Văn H đối với diện tích đất 4.267m^2, thửa đất số 66, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại xã T, huyện B, tỉnh B (nay là khu phố 4, phường H, Thành phố H).

Thông qua sự giới thiệu của ông C (không rõ họ tên, năm sinh) - quan hệ là họ hàng với bà Huỳnh Thị H - nhà ở đối diện nhà ông Triệu Văn H nên mới biết ông Triệu Văn H có nhu cầu chuyển nhượng một phần thửa đất 66, tờ bản đồ số 6. Sau đó, ngày 04/3/2018, bà Huỳnh Thị H, ông Trần Văn N và ông Triệu Văn H thống nhất thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 487m^2 (chiều ngang 15m, chiều dài 32,5m) với giá trị 487.000.000 đồng (bốn trăm tám mươi bảy triệu đồng) thể hiện tại chứng cứ "Giấy đặt cọc tiền đất". Đồng thời cùng ngày bà H, ông N có đặt cọc cho ông H số tiền 187.000.000 đồng và hai bên ký tên lăn tay xác nhận. Nội dung thỏa thuận là bên A (ông H) sẽ chịu các khoản phí giấy tờ cho bên B (bà H, ông N) và cam kết đất không có tranh chấp, ngược lại bên B (ông N, bà H) không mua sẽ mất cọc.

Thông qua sự giới thiệu của ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1971; địa chỉ: Số 167, D10, khu phố 1, phường B, Thành phố H nên mới biết bà Trang Thị Quỳnh L có nhu cầu nhận chuyển nhượng phần đất. Ngày 13/4/2018, bà Trang Thị Quỳnh L và vợ chồng bà Huỳnh Thị H, ông Trần Văn N đồng ý chuyển nhượng diện tích 192m^2 (chiều ngang 06m, chiều dài 32m) với giá trị 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng) thể hiện tại chứng cứ "Giấy nhận tiền đặt cọc mua bán đất". Phần đất này nằm trong tổng diện tích 487m^2 thuộc một phần thửa đất số 66, tờ 6 mà bị đơn đã nhận chuyển nhượng của ông Triệu Văn H. Đồng thời cùng ngày bà L có đặt cọc cho bà H, ông N số tiền 250.000.000 đồng và hai bên ký tên lăn tay xác nhận. Văn bản này được lập tại nhà của bà H, ông N và nội dung được lập trên tờ giấy 4A đã có sẵn nội dung, phía bà L chỉ điền thêm thông tin các bên chuyển nhượng, thửa đất, giá trị chuyển nhượng, phương thức thanh toán tiền, thỏa thuận ngày ký công chứng. Văn bản này được lập thành 02 bản chính, mỗi bên giữ 01 bản và có sự xác nhận của người làm chứng là ông Nguyễn Văn B và ông Trang Văn L, sinh năm 1967; địa chỉ: hộ khẩu thường trú: Tổ 4, ấp 5, xã N, tỉnh Đ; Tạm trú tại: Khu công nghiệp C, tỉnh B. Phần đất diện tích 192m^2 (chiều ngang 06m, chiều dài 32m) mà ông N, bà H chuyển nhượng cho bà L có vị trí tứ cận:

- Phía Đông giáp căn nhà cấp 4A của ông Triệu Văn H đang sử dụng.

- Phía Tây giáp diện tích còn lại 09m của bị đơn nhận chuyển nhượng của ông Triệu Văn Hiếu.

- Phía Bắc giáp đất ông Triệu Văn H.

- Phía Nam giáp đường đất.

Như vậy, số tiền mà ông N, bà H đã nhận cọc của bà Lê là 250.000.000 đồng, đây là những tình tiết có thật, được các bên đương sự thừa nhận, không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Mặc khác đánh giá toàn bộ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử thấy rằng: Trên thực tế, trước đó ngày 30/01/2018, ông Triệu Văn H

đã lập "Hợp đồng ủy quyền" cho bà Nguyễn Phương Thảo, sinh năm 1989; hộ khẩu thường trú: Khu phố 4, phường T, thị xã B, tỉnh B (nay là khu phố 4, phường H, Thành phố H) với mục đích chuyển nhượng cho người khác đối với thửa đất số 66, tờ 6 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP 334480 do Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh B cấp ngày 21/11/2013 cho ông Triệu Văn H và được Văn phòng công chứng B, tỉnh B chứng nhận số công chứng 003109, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD. Trên cơ sở đó, ngày 08/3/2018, bà Nguyễn Phương T (thay mặt ông Triệu Văn H) ký "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với bà Võ Thị H, sinh năm 1969; hộ khẩu thường trú: Khu phố 4, phường T, Thành phố H được Văn phòng công chứng H, thị xã B, tỉnh B chứng nhận số công chứng 1099, quyển số 09/2018TP/CC-SCC/HĐGD. Đến ngày 15/3/2018, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B, tỉnh B (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai số 29 - Thành phố H) ký biến động quyền sở hữu tài sản cho bà Võ Thị H. Việc bà Võ Thị H nhận chuyển nhượng đất ký ngày 08/3/2018 thì tài sản này không có tranh chấp, đất không bị kê biên để thi hành án, đất được quyền chuyển nhượng hợp pháp, ngay tình. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được cơ quan nhà nước thẩm định và đã hoàn thành theo quy định tại Điều 26, 27, 134, 135 Luật đất đai (sửa đổi, bổ sung năm 2024) và các Điều 500, 501, 502 Bộ luật dân sự năm 2015.

Đối với giao dịch dân sự đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 04/3/2018, giữa bà Huỳnh Thị H, ông Trần Văn N và ông Triệu Văn H phần đất chuyển nhượng diện tích là 487m^2 (chiều ngang 15m, chiều dài 32,5m) các bên chỉ mới dừng lại là ký kết hợp đồng đặt cọc, phía bà H, ông N chưa được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai nên ông N, bà H không phải là chủ sở hữu hợp pháp. Sau khi nhận chuyển nhượng của ông Triệu Văn H đối với phần đất này thì ngày 13/4/2018 ông N, bà H tiếp tục chuyển nhượng cho bà Trang Thị Quỳnh L diện tích đất 192m^2, tuy nhiên thửa đất số 66, tờ 6 không còn thuộc quyền sở hữu của ông Triệu Văn H mà đã sang tên chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Võ Thị H nên việc tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trang Thị Quỳnh L và bà Huỳnh Thị H, ông Trần Văn N là do đối tượng quyền sử dụng đất không thể thực hiện được dẫn đến giao dịch đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu. Xét, về lỗi 02 bên đều có lỗi, vì thực tế thời điểm ký giấy đặt cọc tiền đất bà Trang Thị Quỳnh L biết rõ nguồn gốc đất chuyển nhượng là của ai, đến xem vị trí đất nhưng do tin tưởng vợ chồng ông Nhơn, bà Hòa nên đồng ý mua. Thực tế ông N, bà H thời điểm ký giấy đặt cọc ngày 13/4/2018 không phải chủ sử dụng đất hợp pháp để định đoạt phần đất này. Bản thân, bị đơn ông N, bà H cũng tin tưởng ông H nên khi ký hợp đồng đặt cọc với ông H ngày 04/3/2018, sau đó 02 bên chưa làm thủ tục sang tên quyền sử dụng đất. Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xác định giao dịch dân sự đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/4/2018 giữa bà L và bà H, ông Nhlà vô hiệu nên xử lý hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu là hai bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bị đơn bà H, ông N phải hoàn trả lại cho nguyên đơn bà L số tiền đã nhận cọc 250.000.000 đồng là phù hợp pháp luật quy định tại các

Điều 116, 117, 122, 131, 328 Bộ luật dân sự năm 2015. Vì vậy, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc phạt cọc vi phạm số tiền số 250.000.000 đồng và khởi kiện bổ sung yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 13/4/2018. Tại phiên tòa nguyên đơn thay đổi ý kiến đồng ý tuyên giao dịch đặt cọc ngày 13/4/2018 giữa bà L và bà H, ông N là vô hiệu, đồng thời xin rút lại yêu cầu phạt vi phạm số tiền 250.000.000 đồng đối với bị đơn. Xét đây là ý chí tự nguyện của đương sự và phù hợp pháp luật nên Hội đồng xét xử quyết định đình chỉ xét xử yêu cầu này theo quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Xét, ý kiến của bị đơn bà Huỳnh Thị H, ông Trần Văn N về việc đồng ý trả lại số tiền nhận cọc 250.000.000 đồng cho nguyên đơn nhưng với phương án trả dần mỗi tháng 5.000.000 đồng cho đến khi thanh toán hết số tiền trên vì hiện nay có hoàn cảnh kinh tế khó khăn nên không có khả năng thanh toán 01 lần. Tuy nhiên phương thức trả dần số tiền này phía nguyên đơn bà bà Trang Thị Quỳnh L không đồng ý và gây ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát về phần thủ tục tố tụng, về nội dung đề nghị giải quyết là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp: Số tiền 2.000.000 đồng. Bị đơn bà Huỳnh Thị H, ông Trần Văn N phải chịu. Nguyên đơn bà Trang Thị Quỳnh L đã nộp tạm ứng chi phí này nên bị đơn phải hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền 2.000.000 đồng (hai triệu đồng).

[7] Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận. Hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền 6.300.000 đồng tạm ứng án đã nộp theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào các Điều 5, 26, 35, 39, 68, 92, 147, 235, 244, 264, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào các Điều 116, 117, 122, 131, 328 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trang Thị Quỳnh L đối với bà Huỳnh Thị H, ông Trần Văn N về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Tuyên vô hiệu "Giấy nhận tiền đặt cọc mua bán đất" ký ngày 13/4/2018 giữa bà Trang Thị Quỳnh L và bà Huỳnh Thị H, ông Trần Văn N đối với diện tích đất chuyển nhượng 192m^2 (chiều ngang 06m, chiều dài 32m) thuộc một

phần thửa đất số 66, tờ 6 tọa lạc tại xã T, thành phố B, tỉnh B (nay là phường H, Thành phố H).

Buộc bà Huỳnh Thị H, ông Trần Văn N có trách nhiệm liên đới thanh toán cho bà Trang Thị Quỳnh L số tiền nhận cọc 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bà Trang Thị Quỳnh L có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Huỳnh Thị H, ông Trần Văn N không thanh toán số tiền trên, thì hàng tháng bà Huỳnh Thị H, ông Trần Văn N còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của bà Trang Thị Quỳnh L đối với bà Huỳnh Thị H, ông Trần Văn N về việc phạt cọc vi phạm số tiền 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng).

3. Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ tài sản tranh chấp: Số tiền 2.000.000 đồng. Bị đơn bà Huỳnh Thị H, ông Trần Văn N phải hoàn trả lại cho nguyên đơn bà Trang Thị Quỳnh ê số tiền 2.000.000 đồng (hai triệu đồng).

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Huỳnh Thị H, ông Trần Văn N phải nộp số tiền 12.800.000 đồng (mười hai triệu tám trăm ngàn đồng).

- Hoàn trả cho bà Trang Thị Quỳnh L số tiền 6.300.000 đồng (sáu triệu ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0005291 ngày 24/7/2025 và biên lai thu số 0019089 ngày 23/9/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố H.

5. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn, bị đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày Tòa tuyên án (ngày 26/12/2025).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

6. Về quyền yêu cầu thi hành án:

Bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VT.

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

Phan Xuân N