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: 79/2026/DS-ST
Ngày: 02/4/2026
"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 18 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Thị Thùy Linh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Bắc;

2. Bà Phạm Minh Thuận

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Linh – 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: Bà Phạm Thị Quỳnh - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 61/2025/TLST-DS ngày 03 tháng 3 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc", theo định đưa vụ án ra xét xử số: 66/2026/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 02 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 38/2026/QĐST-DS ngày 16 tháng 3 năm 2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Đình S, sinh năm 1985; nơi thường trú: Tổ C, tổ dân phố T, thị trấn Đ, huyện Q, tỉnh Quảng Nam (nay là xã Q, thành phố Đà Nẵng). Địa chỉ liên hệ: Số C P, phường I, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh)

- *Bị đơn*: Bà Nguyễn Thị Thu N, sinh năm 1989; địa chỉ: Ấp B, xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã T, Thành phố Hồ Chí Minh).

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Ông Huỳnh Thế V, sinh năm 1962; địa chỉ: Số D đường C, khu phố F, phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh (nay là phường C, tỉnh Tây Ninh). Ông V hiện đang chấp hành án tại Trại giam T1 – Bộ C.

Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan xin vắng mặt. Bị đơn được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 17/02/2024, ngày 25/02/2025, đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện ngày 20/3/2025, quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn ông Nguyễn Đình S trình bày:*

Vào ngày 24/02/2022, thông qua người môi giới bất động sản là ông Võ Văn H, ông S có đặt cọc số tiền 40.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà Nguyễn Thị Thu N đối với phần đất có chiều ngang 05 m, dài 25m, diện tích 125m^2 (Lock E lô số 1) thuộc một phần thửa đất số 31, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại xã C, huyện D, tỉnh Tây Ninh với số tiền 225.000.000 đồng. Bên A (bà N) bao sổ cầm tay, bao tranh chấp, bao quy hoạch, bao ranh giới, căm trụ, hẹn đến ngày 31/5/2022 hoàn thành các thủ tục. Đến hẹn, bà N không thực hiện thỏa thuận mà hẹn đến ngày 30/6/2022 và dẫn ông S đi gặp ông Huỳnh Thế V, thỏa thuận nội dung là ông S giao tiếp cho bà N số tiền 40.000.000 đồng, đồng ý chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 24/02/2022, bà N bàn giao cho ông S tiếp tục giao dịch thửa 31, tờ bản đồ số 41 trực tiếp với ông V. Sau này khi hoàn thành thủ tục thì ông S thanh toán cho ông V số tiền còn lại. Ông S và bà N ký vào mặt sau của Hợp đồng đặt cọc ngày 22/02/2022, có ông H làm chứng. Tổng cộng, bà N đã nhận của S số tiền 80.000.000 đồng.

Trước khi nhận đặt cọc của bà N, ông H có chỉ cho ông S xem vị trí đất, lúc xem đất có gọi điện cho bà N để xác định vị trí. Lúc đó ông S biết đất đang trong quá trình làm giấy tờ nên không yêu cầu xem sổ đỏ, chỉ nghĩ bà N chính là chủ đất. Sau này ông S mới biết thửa đất này là của ông Huỳnh Thế V, ông V hiện đã bị xử tù giam về hành vi lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản và lừa đảo chiếm đoạt tài sản liên quan đến mảnh đất này.

Trước đây ông S đã khởi kiện bà N đến Tòa án từ năm 2023, sau đó vụ án chuyển đến Tòa án huyện D, tỉnh Tây Ninh, ông S quá mệt mỏi, rút đơn để hai bên thương lượng nhưng đến nay không có kết quả.

Ông S xác định đây là giao dịch đặt cọc giữa ông S và bà N, ông S không giao dịch gì với ông V, cũng không giao tiền cho ông V. Thỏa thuận đặt cọc giữa bà N và ông V không liên quan đến ông S. Bà N nhận đặt cọc thửa đất không phải của mình thì Hợp đồng vô hiệu, số tiền bà N nhận thì phải trả lại cho ông S, ông S xác định ông V không liên quan đến thỏa thuận đặt cọc giữa ông S bà bà N, nếu bà N đòi tiền của ông V thì bà N tự khởi kiện trong một vụ án khác.

Nay, ông S yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 24/02/2022 vô hiệu và yêu cầu bà N phải thanh toán cho ông S số tiền đặt cọc mà bà N đã nhận là 80.000.000 đồng.

Ngoài ra ông S không có ý kiến gì khác.

** Theo bản tự khai ngày 11/6/2025 bị đơn bà Nguyễn Thị Thu N trình bày:*

Ngày 22/02/2022 bà N có đặt cọc thửa đất số 31 tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại xã C, huyện D, tỉnh Tây Ninh của ông Huỳnh Thế V với số tiền 60.000.000 đồng. Đất là do ông Võ Văn H giới thiệu, bà N có đi xem đất và biết thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 24/2/2022, ông H có giới thiệu ông S nhận sang nhượng lại thửa đất trên với giá 225.000.000 đồng. Ông S đặt cọc cho bà N số tiền là 40.000.000 đồng

và hẹn đến ngày 31/5/2022 sẽ làm thủ tục chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Ngày 31/5/2022 bà N, ông S và ông V gặp mặt trực tiếp thì ông V hẹn thêm 01 tháng nữa ra sổ. Khi đó ông S đề nghị đưa cho bà N thêm số tiền là 40.000.000 đồng để kết thúc hợp đồng. Ông S sẽ trực tiếp hợp đồng với ông V, bà N, ông V đồng ý. Việc này được ông S ghi vào mặt sau giấy hợp đồng đặt cọc. Sau đó ông S đưa thêm cho bà N số tiền 40.000.000 đồng.

Tại thời điểm đặt cọc thì ông S biết thửa đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nay ông S yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 24/02/2022 là vô hiệu và yêu cầu bà N thanh toán số tiền 80.000.000 đồng thì bà N không đồng ý. Bà N chỉ đồng ý thanh toán số tiền là 40.000.000 đồng.

Ngoài ra, bà N không trình bày gì thêm

** Theo Biên bản lấy lời khai ngày 07/01/2026, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Thế V trình bày:*

Ông V không biết ông S là ai. Tuy nhiên theo hợp đồng đặt cọc ngày 22/02/2022 thì ông V xác định nội dung hợp đồng đặt cọc giữa ông V và bà N là có thật. Nội dung chữ ký và dấu vân tay trên hợp đồng đặt cọc ngày 22/02/2022 và tại mặt sau của hợp đồng đặt cọc ngày 31/5/2022 là chữ ký và dấu vân tay của ông V. Nhưng do thời gian đã lâu, ông giao dịch với nhiều người nên không nhớ rõ chi tiết giao dịch với bà N, nhưng ông V xác định nội dung giao dịch là đúng. Ngày 31/5/2022 do trục trặc về thủ tục nên ông cùng những người đặt cọc đều gia hạn thực hiện đến ngày 30/6/2022.

Đối với thỏa thuận giao dịch giữa bà N và ông S hay lời trình bày của bà N về việc sang cọc thì ông V xác định không có. Ông không biết ông S là ai, không thỏa thuận gì với ông S. Ông V xác định không nhận khoản tiền nào từ ông S.

Phần đất thửa 31 tờ bản đồ số 41 là của ông Nguyễn Hữu T, nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tình trạng pháp lý của thửa đất đã được giải quyết tại Bản án số 77/2023/HS-ST ngày 23/9/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh và được xét xử phúc thẩm xong.

Trước yêu cầu khởi kiện của ông S thì ông V không liên quan đến giao dịch giữa bà N và ông S nên ông V không có ý kiến gì và yêu cầu Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Ngoài ra, ông V không trình bày gì thêm.

** Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên:*

- Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán được phân công thụ lý và giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Quan hệ pháp luật của vụ án là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc". Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ được Hội đồng xét xử xem xét và kết quả tranh luận tại phiên tòa cho thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Từ những tài liệu chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ, sau khi nghe lời trình bày của các đương sự Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về tố tụng: Ông Nguyễn Đình S khởi kiện bà Nguyễn Thị Thu N yêu cầu tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 24/2/2022 là vô hiệu, yêu cầu bà N thanh toán lại số tiền 80.000.000 đồng. Do đó, quan hệ tranh chấp của vụ án là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn bà N có nơi cư trú tại ấp B, xã A, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã T, Thành phố Hồ Chí Minh) nên vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân khu vực số A - Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nguyên đơn ông S, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông V có đơn xin xét xử vắng mặt. Bị đơn bà N được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt lần thứ hai không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Nội dung vụ án:

[2.1] Ngày 24/02/2022, ông S và bà N có xác lập giao dịch đặt cọc nhằm bảo đảm cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc thửa số 31, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại xã C, huyện D, tỉnh Tây Ninh với giá chuyển nhượng là 225.000.000 đồng. Ông S đã giao cho bà N số tiền đặt cọc ban đầu là 40.000.000 đồng. Sau đó, ông S tiếp tục giao thêm 40.000.000 đồng cho bà N, tổng cộng bà N đã nhận của ông S 80.000.000 đồng. Việc giao nhận tiền này được các bên thừa nhận, phù hợp với tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nên có cơ sở xác định là có thật.

[2.2] Theo lời khai của các đương sự thì tại thời điểm nhận tiền đặt cọc của ông S, bà N không phải là chủ sử dụng hợp pháp đối với thửa đất nêu trên; đồng thời thửa đất này chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông V đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất này từ người khác nhưng chưa làm các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận theo quy định và có liên quan đến vụ án hình sự đã được giải quyết. Như vậy, bà N không có quyền nhận đặt cọc hay sang nhượng việc nhận đặt cọc quyền sử dụng đất đối với tài sản này. Do đó, ông S yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 24/02/2022 vô hiệu là có cơ sở chấp nhận.

[2.3] Xét về ý chí của các bên tại thời điểm ngày 31/5/2022:

Nguyên đơn và bị đơn cho rằng tại thời điểm này các bên đã thỏa thuận chấm dứt giao dịch đặt cọc giữa ông S và bà N, ông S sẽ trực tiếp giao dịch với ông V. Tuy nhiên, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Huỳnh Thế V không

thừa nhận có việc thỏa thuận với ông S, đồng thời xác định không nhận bất kỳ khoản tiền nào từ ông S. Ông S cũng thừa nhận thỏa thuận này chỉ giữa ông S và bà N; ông S cũng không giao tiền gì cho ông V. Do đó, không có căn cứ xác định giữa ông S và ông V đã phát sinh giao dịch dân sự.

Việc ông S giao thêm 40.000.000 đồng cho bà N vẫn thể hiện việc tiếp tục thực hiện quan hệ giữa ông S và bà N, không làm phát sinh quan hệ pháp lý trực tiếp giữa ông S với ông V. Vì vậy, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định giao dịch đặt cọc giữa ông S và bà N không chấm dứt như lời trình bày của bà N.

[2.4] Về hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu:

Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trong vụ án này, bà N đã nhận của ông S tổng số tiền 80.000.000 đồng, do đó bà N có nghĩa vụ hoàn trả lại toàn bộ số tiền này cho ông S.

Đối với quan điểm của bà N chỉ đồng ý trả lại 40.000.000 đồng là không có cơ sở, vì toàn bộ số tiền 80.000.000 đồng đều do bà N trực tiếp nhận từ ông S và không chứng minh được đã giao lại cho bên thứ ba hoặc có thỏa thuận hợp pháp khác làm thay đổi nghĩa vụ.

[2.5] Về trách nhiệm của ông Huỳnh Thế V:

Xét thấy, ông S không giao kết hợp đồng, không giao tiền và không có thỏa thuận trực tiếp với ông V; ông V cũng không thừa nhận có quan hệ giao dịch với ông S. Do đó, không có căn cứ xác định ông V có quyền, nghĩa vụ liên quan trực tiếp đến giao dịch giữa ông S và bà N trong vụ án này. Trường hợp bà N cho rằng quyền lợi của mình bị ảnh hưởng trong quan hệ với ông V thì có quyền khởi kiện bằng vụ án khác theo quy định của pháp luật.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: Bà N chịu án phí theo quy định của pháp luật.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 266, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 117, 122, 123, 131, 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện “tranh chấp hợp đồng đặt cọc” của ông Nguyễn Đình S đối với bà Nguyễn Thị Thu N.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 24/2/2022 ký giữa ông Nguyễn Đình S và bà Nguyễn Thị Thu N đối với phần đất có chiều ngang 05m, dài 25m, diện tích 125m^2 (Lock E lô số 1) thuộc một phần thửa đất số 31, tờ bản đồ số 41 tọa lạc tại xã C, huyện D, tỉnh Tây Ninh (nay là xã C, tỉnh Tây Ninh) vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị Thu N thanh toán cho ông Nguyễn Đình S số tiền 80.000.000 đồng (tám mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Thu N chịu 4.300.000 đồng (bốn triệu ba trăm nghìn đồng).

- H1 lại cho ông Nguyễn Đình S 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí mà ông S đã nộp theo Biên lai thu số 0007336 ngày 25/02/2025 và Biên lai thu số 0007377 ngày 20/3/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Quyền kháng cáo:

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tống đạt theo quy định pháp luật.

4. Quyền yêu cầu thi hành án:

Trường hợp bản án được thi hành án 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 Điều 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;
- Viện kiểm sát nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, văn thư.

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

Đặng Thị Thùy Linh