

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 17- THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 51/2025/DS-ST
Ngày 29-8-2025
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 17 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Ngọc Quyết.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Huỳnh Sơn Tây;

2. Ông Đoàn Văn Lước.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Đỗ Đức Thắng - Thư ký Tòa án nhân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Trương Anh Tú - Kiểm sát viên.

Trong ngày 29 tháng 8 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 52/2025/TLST-DS ngày 09 tháng 4 năm 2025 về việc Tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 30/2025/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Lê Trạch L, sinh năm 1964 và bà Lê Thị L1, sinh năm 1967; cùng địa chỉ: Tổ C, khu phố P, phường M, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh);

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Như C, sinh năm 1986; địa chỉ: Tổ C, khu phố P, phường M, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh). Có mặt.

- **Bị đơn:** Ông Phạm Văn T, sinh năm 1988 và bà Vũ Thị H, sinh năm 1989; cùng địa chỉ: Tổ B, ấp T, xã Đ, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là xã B, Thành phố Hồ Chí Minh). Vắng mặt.

- **Người làm chứng:** Ông Phan Trọng N, sinh năm 1985; địa chỉ: Khu phố P, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 24 tháng 12 năm 2024 và lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn ông Phạm Như C trình bày:

Ngày 05/5/2022, giữa ông Lê Trạch L và bà Lê Thị L1 với ông Phạm Văn T và bà Vũ Thị H thoả thuận ký kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Nội dung hợp đồng thể hiện ông Lê Trạch L và bà Lê Thị L1 đặt cọc nhận chuyển nhượng 02 lô đất thuộc thửa đất số 520, tờ bản đồ số 4, diện tích mỗi thửa 350m² (ngang 5m, dài 70m) tại ấp T, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước (nay là xã T, tỉnh Đồng Nai) của ông Phạm Văn T và bà Vũ Thị H với tổng giá trị là 1.600.000.000 đồng. Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc ông L và bà L1 đã giao số tiền cọc 300.000.000 đồng cho ông T và bà H, sau đó cùng ngày ông L và bà L1 đã giao thêm số tiền 200.000.000 đồng. Tổng số tiền cọc ngày 05/5/2022, ông L và bà L1 đã giao cho ông T và bà H là 500.000.000 đồng. Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc ông T và bà H cam kết có đủ giấy tờ pháp lý chứng minh quyền sử dụng đất của thửa đất nêu trên là của ông T, không có tranh chấp. Thời hạn thực hiện hợp đồng đặt cọc là 90 ngày kể từ ngày 05/5/2022, đến ngày 05/8/2022 hai bên sẽ ra phòng công chứng để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, bên ông L1 sẽ giao đủ số tiền còn lại là 1.100.000.000 đồng. Quá thời hạn cam kết nếu bên bán không tiến hành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phải bồi thường gấp 2 lần số tiền đã nhận cọc.

Đến thời hạn cam kết, ông L và bà L1 đã nhiều lần liên hệ với ông T và bà H nhưng ông T và bà H lấy lý do thửa đất có trục trặc về pháp lý nên chưa làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng thời yêu cầu ông L và bà L1 muốn nhận đất nhanh thì giao thêm số tiền cọc là 900.000.000 đồng để ông T và bà H đi giải quyết thủ tục pháp lý. Do tin tưởng vợ chồng ông T nên ngày 22/9/2023, vợ chồng ông L đã giao thêm số tiền 900.000.000 đồng cho vợ chồng ông T. Sau khi nhận tiền, vợ chồng ông T đã ký xác nhận, nhận của vợ chồng ông L tổng số tiền 1.400.000.000 đồng và cam kết trong vòng 60 ngày sẽ thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng cho vợ chồng ông L. Trường hợp không thực hiện đúng cam kết thì vợ chồng ông T phải trả cho vợ chồng ông L gấp 02 lần số tiền đã nhận cọc.

Hết hạn 60 ngày nhưng vợ chồng ông T không thực hiện được cam kết, đồng thời có thái độ thách thức vợ chồng ông L mặc dù vợ chồng ông L đã có thiện chí để hoà giải tìm cách giải quyết sự việc nhưng phía ông T không hợp tác và đã trốn khỏi địa phương, hiện không rõ vợ chồng ông T đang cư trú tại đâu. Việc vợ chồng ông T không thực hiện đúng thoả thuận làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của vợ chồng ông L. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết những vấn đề sau:

- Buộc ông Phạm Văn T và bà Vũ Thị H trả số tiền cọc đã nhận là 1.400.000.000 đồng;

- Buộc ông Phạm Văn T và bà Vũ Thị H trả số tiền phạt cọc là 2.800.000.000 đồng. Tổng số tiền ông Phạm Văn T và bà Vũ Thị H phải trả cho ông Lê Trạch L và bà Lê Thị L1 là 4.200.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, nguyên đơn rút một phần yêu cầu phạt cọc, cụ thể yêu cầu bị đơn trả số tiền phạt cọc là 1.400.000.000 đồng. Tổng số tiền ông Phạm Văn T và bà Vũ Thị H phải trả cho ông Lê Trạch L và bà Lê Thị L1 là 2.800.000.000 đồng.

Ngoài ra, nguyên đơn không có yêu cầu gì khác.

- *Đối với bị đơn ông Phạm Văn T và bà Vũ Thị H:*

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải bằng hình thức thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng để yêu cầu bị đơn có ý kiến trả lời bằng văn bản đối với các yêu cầu của nguyên đơn cũng như cung cấp các chứng cứ liên quan đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng bị đơn vắng mặt không có lý do, không cung cấp chứng cứ cho Tòa án. Ngày 04/8/2025, Tòa án triệu tập bị đơn tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng bị đơn vắng mặt không có lý do.

- *Người làm chứng ông Phan Trọng N trình bày:*

Ngày 22/9/2023, ông N có đi cùng vợ chồng ông L đến tại nhà vợ chồng ông T, bà H tại xã Đ, huyện B để đòi tiền cọc đất. Tại đây, giữa vợ chồng ông L và vợ chồng ông T có thỏa thuận với nhau về việc vợ chồng ông T xác nhận đã nhận của ông L số tiền cọc 1.400.000.000 đồng, trong thời hạn 60 ngày sẽ thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho vợ chồng ông L1. Trường hợp vợ chồng ông T không thực hiện được cam kết thì sẽ trả lại gấp đôi số tiền cọc đã nhận. Hai bên có nhờ ông N ký xác nhận người làm chứng.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh:

Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến tại phiên tòa, Tòa án và nguyên đơn đã chấp hành đúng pháp luật về tố tụng dân sự, bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn là đúng quy định của pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: Xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn là có căn cứ chấp nhận nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về sự vắng mặt của các đương sự: Theo biên bản xác minh của Tòa án tại Công an xã Đ, huyện B (nay là xã B, Thành phố Hồ Chí Minh) xác định ông Phạm Văn T và bà Vũ Thị H có đăng ký thường trú tại địa chỉ tổ B, ấp T, xã Đ, huyện B (nay là xã B, Thành phố Hồ Chí Minh) nhưng đã chuyển đến tổ A, khu B, phường P, thành phố T (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) từ tháng 6/2023. Theo kết quả xác minh tại phường P xác định ông Phạm Văn T và bà Vũ

Thị H có đăng ký thường trú tại địa chỉ nêu trên nhưng đã đi khỏi địa phương từ khoảng cuối năm 2023, khi đi không trình báo nên chính quyền địa phương không biết hiện cư trú tại đâu. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành thủ tục thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng để triệu tập bị đơn về làm việc nhưng bị đơn vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc. Tòa án đã triệu tập bị đơn tham gia phiên tòa vào các ngày 22/8/2025 và 29/8/2024 nhưng vắng mặt không có lý do. Vì vậy, căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định.

[2] Về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tại phiên tòa, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bị đơn trả 1.400.000.000 đồng tiền phạt cọc. Xét đây là sự tự nguyện đình đốn của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng Dân sự đình chỉ đối với yêu cầu trên.

[3] Về nội dung vụ án: Bị đơn vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án, không cung cấp tài liệu chứng cứ nên Tòa án căn cứ vào chứng cứ do nguyên đơn cung cấp làm căn cứ giải quyết vụ án.

Xét hợp đồng đặt cọc ngày 05/5/2022, giữa ông Phạm Văn T và bà Vũ Thị H với ông Lê Trạch L và bà Lê Thị L1 có nội dung và hình thức rõ ràng phù hợp với nguyện vọng, ý chí của các bên; không có ý kiến tranh chấp về nội dung hợp đồng đặt cọc đã ký kết. Do đó, hợp đồng đặt cọc là hợp pháp.

[3.1] Xét yêu cầu trả lại tiền cọc 1.400.000.000 đồng của nguyên đơn:

Tại điều 2 của hợp đồng đặt cọc ngày 05/5/2022 thể hiện số tiền nguyên đơn đặt cọc là 300.000.000 đồng, mặt sau của Hợp đồng đặt cọc thể hiện nội dung ngày 05/5/2022, bị đơn nhận số tiền 500.000.000 đồng, ngày 22/9/2023 xác nhận đã nhận của nguyên đơn số tiền 1.400.000.000 đồng. Xét lời trình bày của nguyên đơn đã giao cho bị đơn tổng số tiền 1.400.000.000 đồng là phù hợp với chứng cứ là Hợp đồng đặt cọc nguyên đơn cung cấp, phù hợp với lời khai của người làm chứng. Nên có cơ sở xác định bị đơn đã nhận của nguyên đơn số tiền cọc là 1.400.000.000 đồng. Tính từ thời điểm ngày 22/9/2023 đã quá thời hạn 60 ngày nhưng bị đơn không thực hiện đúng theo cam kết nên việc nguyên đơn yêu cầu trả lại tiền cọc là có cơ sở chấp nhận.

[3.2] Xét yêu cầu phạt cọc số tiền 1.400.000.000 đồng của nguyên đơn:

Hợp đồng đặt cọc thể hiện nội dung bị đơn cam kết hoàn thành thủ tục chuyển nhượng cho nguyên đơn trong vòng 60 ngày kể từ ngày 22/9/2023, trường hợp bị đơn không thực hiện được cam kết thì bị đơn có trách nhiệm bồi thường gấp đôi số tiền đã nhận của nguyên đơn. Xét thỏa thuận của hai bên không nêu rõ số tiền 1.400.000.000 đồng là tiền đặt cọc nhưng nội dung cam kết của bị đơn thể hiện bồi thường gấp đôi số tiền đã nhận chính là việc bị đơn và nguyên đơn thừa nhận với nhau tổng số tiền 1.400.000.000 đồng là tiền đặt cọc. Đến thời điểm nguyên đơn khởi kiện bị đơn vẫn chưa thực hiện được cam kết, được thể hiện qua việc bị đơn đã đi khỏi nơi cư trú, không thông báo cho nguyên đơn biết địa chỉ cư trú, nhằm mục đích trốn tránh việc thực hiện nghĩa vụ với nguyên đơn. Xét nguyên

nhân dẫn đến việc hai bên không thực hiện được thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc là lỗi của bị đơn. Việc bị đơn cam kết trả lại gấp đôi số tiền cọc đã nhận là hoàn toàn tự nguyện. Nay bị đơn vi phạm cam kết với nguyên đơn nên việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền phạt cọc là 1.4000.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

[4] Từ những phân tích nêu trên, xét có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[5] Về chi phí đăng báo: Nguyên đơn đã tạm ứng chi phí đăng báo số tiền 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng), nguyên đơn tự nguyện chịu chi phí trên, đã quyết toán xong.

[6] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu theo quy định của Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

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, khoản 4 Điều 147, Điều 228, Điều 244, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 328 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội khóa 14 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Trạch L và bà Lê Thị L1 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bị đơn ông Phạm Văn T và bà Vũ Thị H.

Buộc ông Phạm Văn T và bà Vũ Thị H trả cho ông Lê Trạch L và bà Lê Thị L1 tổng số tiền 2.800.000.000 đồng (Hai tỷ, tám trăm triệu đồng), trong đó: Tiền cọc là 1.400.000.000 đồng (Một tỷ, bốn trăm triệu đồng); tiền phạt cọc là 1.400.000.000 đồng (Một tỷ, bốn trăm triệu đồng).

Kể từ ngày người được yêu cầu thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thi hành thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Trạch L và bà Lê Thị L1 về việc yêu cầu bị đơn ông Phạm Văn T và bà Vũ Thị H trả số tiền phạt cọc 1.400.000.000 đồng (Một tỷ, bốn trăm triệu đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Phạm Văn T và bà Vũ Thị H phải chịu 88.000.000 đồng (T1 mười tám triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho ông Lê Trạch L và bà Lê Thị L1 số tiền 22.150.000 đồng (Hai mươi hai triệu, một trăm năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0004011 ngày 25/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bắc Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H).

4. Nguyên đơn có mặt được quyền kháng cáo Bản án trong hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc kể từ ngày Bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND Thành phố Hồ Chí Minh (01);
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh (01);
- VKSND khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh (01);
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh (01);
- PTHADS khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh (01);
- Các đương sự (02);
- Lưu: VT, HSVA (02).

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

Nguyễn Ngọc Quyết