

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 12 – 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: 159/2026/DS-ST

Ngày: 05-8-2026

V/v tranh chấp về hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng
quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng dịch vụ.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 12 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH,
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà **Nguyễn Thị Thùy**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phan Tiến Dũng

2. Ông Lê Mạnh Hùng

- **Thư ký phiên tòa:** Ông **Lâm Công Chức** – Thư ký Tòa án của Tòa án nhân
khu vực 12 – Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 – Thành phố Hồ Chí Minh
tham gia phiên tòa:** Bà **Đậu Thị Ánh** – Kiểm sát viên.

Vào ngày 05 tháng 8 năm 2026 tại phòng xử án, Tòa án nhân dân khu vực 12 –
Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số
331/2025/TLST-DS ngày 05 tháng 11 năm 2025 về việc “Tranh chấp về hợp đồng đặt
cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng dịch vụ” theo Quyết định
đưa vụ án ra xét xử số 261/2026/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 7 năm 2026 giữa các
đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Đỗ Thị Mỹ D**, sinh năm: 1973 (có mặt)

Địa chỉ: 35 - 37 Huỳnh Khương Ninh, khu phố Lam Sơn, phường Tân Phước,
Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền của bà D: Ông **Nguyễn Thái H**, sinh năm: 1982
hoặc/và bà **Lâm Thị Bích L**, sinh năm: 1991 (văn bản ủy quyền lập ngày 20/11/2025)
(ông Hoàng có mặt)

Địa chỉ: 70 Trần Hưng Đạo, khu phố 3 Phước Nguyên, phường Bà Rịa, Thành
phố Hồ Chí Minh

2. Bị đơn:

2.1. Ông **Vũ Trùng D1**, sinh năm: 1978 (có mặt)

2.2. Bà Nguyễn Thị Kiều O, sinh năm: 1983 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 33 Lê Trọng Tấn, khu phố Hải Sơn, phường Tân Phước, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị Kiều O: Ông Vũ Trùng D1, sinh năm: 1978 (văn bản uỷ quyền lập ngày 13/12/2025) (có mặt)

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

3.1. Bà Nguyễn Thị A, sinh năm: 1957 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

3.2. Ông Triệu Đức P, sinh năm: 1953 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: 106/9 Phạm Văn Trị, phường Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh

3.3. Ông Tăng Bảo S, sinh năm: 1991 (có đơn xin xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: 71/10 Nguyễn Hữu Cảnh, phường Rạch Dừa, Thành phố Hồ Chí Minh

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 27/10/2025, đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung đề ngày 07/4/2026 của nguyên đơn bà Đỗ Thị Mỹ D và trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Nguyễn Thái H, bà Lâm Thị Bích L trình bày:

Ngày 08/01/2022, bà Đỗ Thị Mỹ D cùng với vợ chồng ông Vũ Trùng D1 có ký Hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng thửa đất số 260, tờ bản đồ 27, diện tích 1.007m² tọa lạc tại thôn Phước Tấn, xã Tân Hoà, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu (nay là phường Tân Hải, thành phố Hồ Chí Minh). Tại thời điểm giao kết hợp đồng thì bà D chưa được xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng có xuống xem đất và đồng ý nhận chuyển nhượng.

Hai bên thỏa thuận nội dung hợp đồng với các điều khoản cơ bản là: Giá chuyển nhượng là 4.900.000.000 đồng; bên mua đặt cọc là 1.500.000.000 đồng, số tiền còn lại thanh toán khi hoàn tất thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng; thời hạn hoàn tất thủ tục chuyển nhượng là 90 ngày kể từ ngày 08/01/2022; Bên bán có trách nhiệm chỉnh lý (đổi GCN) và chuyển mục đích sử dụng đất (lên thổ cư), sau khi hoàn tất 02 thủ tục vừa nêu thì mới tiến hành công chứng.

Ngày 08/01/2022 tại nhà ông Vũ Trùng D1, trước sự chứng kiến của vợ ông D1 là bà Nguyễn Thị Kiều O, bà D đã đặt cọc số tiền 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng) bằng hình thức chuyển khoản vào số tài khoản: 13256418442 của ông Vũ Trùng D1, mở tại Ngân hàng TMCP Sài Gòn (SCB). Hợp đồng đặt cọc là theo mẫu và do chính tay ông Vũ Trùng D1 viết thêm các nội dung, trong đó có đề tên bà O nhưng khi ký thì bà O không ký.

Quá thời hạn đặt cọc, nhưng ông Vũ Trùng D1 không thực hiện hợp đồng với nhiều lý do. Bà D vì vẫn muốn tiếp tục nhận chuyển nhượng nên đã đồng ý cho ông D1 thêm thời gian tổng cộng là 06 tháng nhưng ông D1 vẫn không thể hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Trong quá trình gia hạn thời hạn đặt cọc thì bà D có chuyển tiền nhiều lần cho ông D1 với số tiền tổng cộng là 90.000.000 đồng để ông D1 sửa chữa căn nhà cấp 4 trên đất.

Khoảng tháng 7/2025 thì bà D được biết Thửa đất nói trên được cấp giấy chứng nhận QSDĐ số AB 267128 cấp ngày 20/01/2005 đứng tên ông Lý An và bà Trần Thị Kim Cúc; Ngày 07/11/2023, Thửa đất được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DN 396232 đứng tên bà Nguyễn Thị A. Như vậy, theo thông tin mà bà D biết được thì đến ngày 07/11/2023 ông D1 mới hoàn tất thủ tục chỉnh lý (đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) nhưng vẫn chưa hoàn tất thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất sang đất ở như đã thỏa thuận là đã không thỏa mãn điều kiện chuyển nhượng quy định tại Hợp đồng.

Ngày 29/08/2025 bà D đã có Thông báo về việc chấm dứt hợp đồng đặt cọc gửi ông Vũ Trùng D1 và bà Nguyễn Thị Kiều O. Ngày 22/09/2025 ông D1 nhận được Thông báo chấm dứt Hợp đồng đặt cọc (Có báo phát của bưu điện) nhưng ông D1 không có phản hồi nào.

Khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 08/01/2022 bà D không được nhìn thấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên của ông Vũ Trùng D1, bà D tin lời của ông D1 nên không yêu cầu ông D1 đưa bất kỳ giấy tờ gì thể hiện phần đất này là của ông D1 cho bà D xem. Ông D1 chỉ dẫn bà D xuống đất để xem và hai bên tiến hành ký hợp đồng đặt cọc. Số tiền 90.000.000 đồng là tiền mà bà D yêu cầu ông D1 sửa chữa căn nhà trên đất, do bà D nghĩ phần đất này bà D đã đặt cọc mua nên căn nhà trên đất sẽ là của bà, việc sửa chữa căn nhà nhằm giúp làm tăng giá trị phần đất mà bà đặt cọc để nhận chuyển nhượng phần đất của ông D1.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa bà D mới biết được ông Vũ Trùng D1 đã cung cấp thông tin không đúng sự thật, cụ thể: Ông D1 không phải là chủ sử dụng Thửa đất, ông D1 cũng không được bà A, Ông P (là chủ sử dụng đất) ủy quyền chuyển nhượng (Thể hiện tại Bản tự khai ngày 25/11/2025 của bà A, Ông P và Bản tự khai ngày 25/11/2025 của ông D1). Như vậy việc bà D không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc là hoàn toàn do lỗi của ông D1.

Do đó, bà Đỗ Thị Mỹ D sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện như sau: Yêu cầu Tòa án nhân dân Khu vực 12 – thành phố Hồ Chí Minh giải quyết:

1) Hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc ngày ký ngày 08/01/2022 giữa bà Đỗ Thị Mỹ D và ông Vũ Trùng D1;

2) Buộc ông Vũ Trùng D1 và vợ là bà Nguyễn Thị Kiều O phải trả lại cho bà D số tiền đặt cọc đã nhận là 1.500.000.000 đồng, cộng với tiền phạt cọc do vi phạm hợp đồng là 1.500.000.000 đồng và tiền sửa chữa căn nhà trên đất là 90.000.000 đồng. Tổng số tiền bà D yêu cầu ông Vũ Trùng D1 bà Nguyễn Thị Kiều O phải trả là 3.090.000.000đ (Ba tỷ không trăm chín mươi triệu đồng).

Bản chính hợp đồng đặt cọc ngày 08/01/2022 hiện nay bà D chưa tìm thấy nên ông không thể cung cấp cho Tòa án.

Tại phiên tòa, Nguyên đơn vẫn giữ nguyên ý kiến yêu cầu nêu trên và không có ý kiến yêu cầu gì khác.

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Vũ Trùng D1, ông D1 đồng thời cũng là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Kiều O trình bày:

Nguồn gốc phần đất thuộc thửa 260, tờ bản đồ 27 tại Phước Tấn, Tân Hòa, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Phước Tấn, Tân Hải, Thành phố Hồ Chí Minh) là của bà Nguyễn Thị A và ông Triệu Đức P. Ông P và bà A có nhu cầu chuyển nhượng phần đất này nên nhờ ông Tranh tìm người mua đất của bà A và Ông P. Ông Tranh qua gặp ông nhờ tìm người mua phần đất này. Sau đó, ông Tăng Bảo S có nhu cầu mua phần đất này nên ông đã giới thiệu cho Ông P và bà A. Ông P, bà A và ông S đã cùng nhau ký hợp đồng đặt cọc để ông S nhận chuyển nhượng phần đất này của Ông P và bà A với giá là 3.900.000.000 đồng, ông S đặt cọc cho Ông P, bà A số tiền 550.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì ngày 29/11/2021 bà A và Ông P uỷ quyền cho ông thực hiện thủ tục chỉnh lý về diện tích (nếu có), chuyển mục đích, tách thửa, hợp thửa, trích lục sơ đồ vị trí, đo đạc đăng ký biến động, kê khai và đóng các khoản thuế, phí, lệ phí, cấp đổi và nhận lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất nêu trên.

Do đất lên cao nên ông S có nhu cầu bán lại phần đất này, ông đã đứng ra mua lại của ông S với giá 4.500.000.000 đồng và ông đã đặt cọc cho ông S số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng). Hợp đồng đặt cọc giữa ông và ông S được lập thành văn bản.

Sau đó, bà Đỗ Thị Mỹ D có nhu cầu mua phần đất này nên ngày 08/01/2022 giữa ông và bà D có ký hợp đồng đặt cọc nhằm mục đích ông chuyển nhượng cho bà D phần đất thuộc thửa 260, tờ bản đồ 27 tại Phước Tấn, Tân Hòa, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Phước Tấn, Tân Hải, Thành phố Hồ Chí Minh) với giá 4.900.000.000 đồng (bốn tỷ chín trăm triệu đồng), bà D đặt cọc cho ông số tiền 1.500.000.000 đồng. Ông đã nhận được số tiền cọc 1.500.000.000 đồng từ bà D. Số tiền này ông sử dụng như sau: 1.000.000.000 đồng để trả tiền cọc cho ông S còn 500.000.000 đồng ông sử dụng cho việc cá nhân của ông. Khi ký hợp đồng đặt cọc với bà D thì ông đã thông báo cho bà D biết phần đất này ông chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, phần đất vẫn đang đứng tên bà A và ông đang được bà A uỷ quyền đi chỉnh lý làm giấy tờ. Do đó, ông và bà D thoả thuận và được ghi trong hợp đồng đặt cọc giữa ông và bà D khi nào chỉnh lý và lên thổ cư thì sẽ thực hiện thủ tục công chứng sang tên phần đất nêu trên cho bà D. Trong thời gian chờ chỉnh lý phần đất nêu trên thì bà D có nhờ ông sửa chữa lại căn nhà cấp 4 trên phần đất này. Tổng số tiền sửa chữa lại căn nhà cấp 4 là 90.000.000 đồng (chín mươi triệu đồng). Bà D đã chuyển khoản cho ông sau khi ông sửa chữa tôn tạo lại căn nhà theo yêu cầu của bà D.

Ngày 07/11/2023 ông đã thực hiện xong việc chỉnh lý phần đất nêu trên, ông có thông báo cho bà A và Ông P về việc đã thực hiện xong việc chỉnh lý và 09/11/2023 ông chụp cho bà D giấy chứng nhận quyền quyền sử dụng đất, ông thông báo cho bà D chuẩn bị tiền và đi công chứng. Bà D đồng ý và nói để bà lo tiền rồi đi công chứng. Tuy nhiên, bà D viện đủ lý do để kéo dài thời gian, không đi công chứng lô đất này. Ngày 11/6/2025 ông có điện thoại cho bà D yêu cầu bà D đi công chứng trong tháng 08/2025 nếu không thì sẽ bị mất số tiền đặt cọc. Bà D đồng ý ký công chứng nhưng đợi bà xoay được tiền chứ bà D không thông báo cho ông biết là sẽ hủy hợp đồng đặt cọc.

Nay bà D yêu cầu:

Hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc ngày ký ngày 08/01/2022 giữa bà Đỗ Thị Mỹ D và ông Vũ Trùng D1;

Buộc ông và bà Nguyễn Thị Kiều O phải trả lại cho bà D số tiền đặt cọc đã nhận là 1.500.000.000 đồng, cộng với tiền phạt cọc do vi phạm hợp đồng là 1.500.000.000 đồng và tiền sửa chữa căn nhà trên đất là 90.000.000 đồng. Tổng số tiền bà D yêu cầu ông Vũ Trùng D1 bà Nguyễn Thị Kiều O phải trả là 3.090.000.000đ (Ba tỷ không trăm chín mươi triệu đồng).

Thì ông và bà O có ý kiến như sau:

Ông đồng ý huỷ hợp đồng đặt cọc ký ngày 08/01/2022, ông và bà O đồng ý trả cho bà D số tiền cọc 1.500.000.000 đồng; không đồng ý trả cho bà D số tiền sửa chữa căn nhà cấp 4 là 90.000.000 đồng, không đồng ý trả tiền phạt cọc 1.500.000.000 đồng

Đối với hợp đồng đặt cọc giữa ông với ông Tăng Bảo S thì ông không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này, nếu sau này có tranh chấp ông sẽ khởi kiện trong vụ án khác.

Tại phiên tòa: Ông đồng ý huỷ bỏ hợp đồng đặt cọc ký ngày 08/01/2022 giữa ông với bà D, ông và bà O đồng ý trả cho bà D số tiền cọc 1.500.000.000 đồng, số tiền sửa chữa căn nhà cấp 4 là 90.000.000 đồng; không đồng ý trả tiền phạt cọc 1.500.000.000 đồng

Tại bản tự khai ngày 25/11/2025 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị A, ông Triệu Đức P trình bày:

Ông bà là chủ sở hữu của phần đất thuộc thửa 260, tờ bản đồ số 27 thuộc ấp Phước Tấn, xã Tân Hòa, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là phường Tân Hải, Thành phố Hồ Chí Minh) đã được Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cập nhật biến động ngày 11/5/2005 cho bà Nguyễn Thị A.

Do có nhu cầu chỉnh lý phần đất nêu trên nên ngày 29/11/2021 ông bà ký hợp đồng ủy quyền với ông Vũ Trùng D1 để ủy quyền cho ông D1 thay ông bà đi chỉnh lý đối với thửa đất trên.

Tại tòa ông bà mới được biết phần đất của ông bà đã được ông D1 chỉnh lý xong và đã được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cấp cho bà Nguyễn Thị A đối với phần đất thuộc thửa mới là thửa 95, tờ bản đồ 27 xã Tân Hòa, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là xã Tân Hải, Thành phố Hồ Chí Minh) vào ngày 07/11/2023. Hiện nay ông D1 vẫn đang giữ bản chính giấy chứng nhận này mà chưa giao lại cho ông bà, mặc dù ông bà liên hệ để hỏi nhưng ông D1 luôn báo ông bà là chưa chỉnh lý xong phần đất nêu trên.

Nay ông bà nhận được thông báo thụ lý vụ án về việc bà Đỗ Thị Mỹ D yêu cầu Tòa án hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ký ngày 08/01/2022 giữa bà D với ông Vũ Trùng D1. Yêu cầu ông Vũ Trùng D1 và bà Nguyễn Thị Kiều O phải hoàn trả cho bà D số tiền đặt cọc 1.500.000.000 đồng và tiền sửa nhà 90.000.000 đồng. Tổng cộng là 1.590.000.000 đồng (một tỷ năm trăm chín mươi triệu đồng) thì ông bà có ý kiến như sau

Đối với hợp đồng đặt cọc mà bà D đặt cọc với ông D1 thì ông bà không biết gì, ông bà không ủy quyền cho ông D1 bán giúp cho ông bà phần đất này, ông bà chỉ ủy quyền cho ông D1 đi chỉnh lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc thửa 260, tờ bản đồ số 27 thuộc ấp Phước Tấn, xã Tân Hòa, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là phường Tân Hải, Thành phố Hồ Chí Minh) cho chúng ông. Ông bà không nhận bất cứ khoản tiền nào từ việc bà D đặt cọc cho ông D1 để nhận chuyển nhượng phần đất nêu trên.

Do đó, ông bà không có ý kiến gì trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ theo quy định của pháp luật. Ông bà cũng không có bất kỳ yêu cầu độc lập gì trong vụ án này.

Do ông bà đã trình bày lời khai, ông bà ở xa, lớn tuổi, đi lại khó khăn và ông bà cũng không có ý kiến yêu cầu gì trong vụ án này nên ông bà đề nghị Tòa án tiến hành giải quyết và xét xử vụ án vắng mặt ông bà, ông bà cam kết, không thắc mắc, khiếu nại gì về việc vắng mặt của mình.

Tại bản tự khai đề ngày 14/7/2026 người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Tăng Bảo S trình bày:

Giữa ông với bà Nguyễn Thị A và ông Triệu Đức P có ký với nhau một giấy đặt cọc để nhận chuyển nhượng của bà A và Ông P phần đất có diện tích 1007m² thuộc thửa 260, tờ bản đồ số 27 tọa lạc tại ấp Phước Tấn, xã Tân Hoà, huyện Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu với giá khoảng hơn 3.000.000.000 đồng. Ông đã đặt cọc cho bà A, Ông P số tiền khoảng 550.000.000 đồng (năm trăm năm mươi triệu đồng). Ông không cung cấp được cho Toà án bất kỳ giấy tờ gì thể hiện ông có thực hiện hợp đồng đặt cọc với Ông P, bà A, ông cũng không nhớ ngày ông thực hiện ký hợp đồng đặt cọc với Ông P, bà A.

Sau khi đặt cọc mua đất của Ông P và bà A thì ngày 08/01/2022 ông đã ký hợp đồng đặt cọc (sang cọc) với ông Vũ Trùng D1 dưới sự chứng kiến của ông Đỗ Văn Sĩ Quốc đối với phần đất nêu trên với giá 3.500.000.000 đồng. ông D1 đặt cọc cho ông số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng), ông đã nhận được số tiền cọc này của ông D1. Sau đó ông D1 tiếp tục chuyển nhượng phần đất này cho ai thì ông không biết. Ông không liên quan tới việc đặt cọc chuyển nhượng sau này của ông D1 với người khác. Ông cũng không biết bà Đỗ Thị Mỹ D là ai.

Nay bà Đỗ Thị Mỹ D khởi kiện ông Vũ Trùng D1 và bà Nguyễn Thị Kiều O để yêu cầu Hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc ngày ký ngày 08/01/2022 giữa bà Đỗ Thị Mỹ D và ông Vũ Trùng D1; Buộc ông Vũ Trùng D1 và vợ là bà Nguyễn Thị Kiều O phải trả lại cho bà D số tiền đặt cọc đã nhận là 1.500.000.000 đồng, cộng với tiền phạt cọc do vi phạm hợp đồng là 1.500.000.000 đồng và tiền sửa chữa căn nhà trên đất là 90.000.000 đồng. Tổng số tiền bà D yêu cầu ông Vũ Trùng D1 bà Nguyễn Thị Kiều O phải trả là 3.090.000.000đ (Ba tỷ không trăm chín mươi triệu đồng) thì đây là việc của bà D với ông D1, bà O, không liên quan gì đến ông

Đối với hợp đồng đặt cọc (sang cọc) lập ngày 08/01/2022 giữa ông với ông D1 và hợp đồng giữa ông với bà A, Ông P thì ông không yêu cầu Toà án giải quyết trong

vụ án này. Ông và ông D1, bà A, Ông P sẽ tự thương lượng giải quyết với nhau, trong trường hợp sau này có tranh chấp thì ông sẽ yêu cầu Tòa án giải quyết bằng một vụ án dân sự khác.

Ngoài ra, ông không có ý kiến yêu cầu gì khác.

Do ông đã trình bày lời khai, bản việc gia đình và ông cũng không có ý kiến yêu cầu gì trong vụ án này nên ông đề nghị Tòa án tiến hành giải quyết và xét xử vụ án vắng mặt ông, ông cam kết, không thắc mắc, khiếu nại gì về việc vắng mặt của mình.

Tại phiên tòa, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 – Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 08/01/2022, buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền cọc 1.500.000.000 đồng và ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn về việc trả lại cho nguyên đơn số tiền sửa chữa căn nhà cấp 4 là 90.000.000 đồng, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả tiền phạt cọc 1.500.000.000 đồng.

Về án phí: Nguyên đơn chịu án phí đối với phần không được Tòa án chấp nhận; Bị đơn chịu án phí đối với phần yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp: Bà Đỗ Thị Mỹ D khởi kiện yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu bị đơn trả lại tiền cọc, tiền phạt cọc và tiền sửa chữa nhà đây là tranh chấp về hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng dịch vụ theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 sửa đổi bổ sung năm 2025.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Ông Vũ Trùng D1, bà Nguyễn Thị Kiều O cư trú tại địa chỉ 33 Lê Trọng Tấn, khu phố Hải Sơn, phường Tân Phước, Thành phố Hồ Chí Minh nên theo quy định tại Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 4 Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 12 - Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Về sự vắng mặt của các đương sự:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị A, ông Triệu Đức P, ông Tăng Bảo S có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt bà A, Ông P, ông S là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Về áp dụng pháp luật: Do giao dịch dân sự giữa nguyên đơn và bị đơn được thực hiện vào thời điểm Bộ luật dân sự năm 2015 có hiệu lực nên Hội đồng xét xử áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án.

[5] Xét yêu cầu của đương sự:

5.1. Xét yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 08/01/2022

Căn cứ vào lời khai của nguyên đơn, lời thừa nhận của bị đơn thì Hội đồng xét xử có cơ sở xác định vào ngày 08/01/2022 giữa bà Đỗ Thị Mỹ D và ông Vũ Trùng D1 có ký với nhau một hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để nhằm đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất thuộc thửa 260, tờ bản đồ số 27 tọa lạc tại Phước Tấn, Tân Hòa, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là phường Tân Hải, Thành phố Hồ Chí Minh) với giá 4.900.000.000 đồng, bà D đặt cọc cho ông D1, bà O số tiền 1.500.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn ông Vũ Trùng D1 đều thống nhất hủy bỏ hợp đồng đặt cọc đề ngày 08/01/2022 giữa bà Đỗ Thị Mỹ D và ông Vũ Trùng D1, đây là sự thỏa thuận của các bên và phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn.

5.2. Xét yêu cầu trả số tiền cọc 1.500.000.000 đồng

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác nhận bà D đã giao số tiền cọc 1.500.000.000 đồng, bị đơn ông Vũ Trùng D1, bà Nguyễn Thị Kiều O thừa nhận đã nhận được số tiền cọc 1.500.000.000 đồng. Bị đơn đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền cọc này. Do đó, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận và buộc ông Vũ Trùng D1 và bà Nguyễn Thị Kiều O phải trả lại cho bà Đỗ Thị Mỹ D số tiền cọc 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng).

5.3. Xét yêu cầu phạt cọc 1.500.000.000 đồng

Khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định:

“Trường hợp hợp đồng đặt cọc giao kết thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”

Theo nguyên đơn cho rằng trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa nguyên đơn mới biết được ông Vũ Trùng D1 đã cung cấp thông tin không đúng sự thật, cụ thể: Ông D1 không phải là chủ sử dụng thửa đất, ông D1 cũng không được bà A, Ông P (là chủ sử dụng đất) ủy quyền chuyển nhượng (thể hiện tại Bản tự khai ngày 25/11/2025 của bà A, Ông P và Bản tự khai ngày 25/11/2025 của ông D1). Như vậy việc bà D không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc là hoàn toàn do lỗi của ông D1. Tuy nhiên Hội đồng xét xử xét thấy, theo thói quen thông thường của người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trước khi tiến hành đặt cọc nghĩa vụ của bên mua đều phải tìm hiểu tính pháp lý của lô đất mà mình sẽ nhận chuyển nhượng như giấy tờ thể hiện bên bán là chủ sở hữu của phần đất hoặc các giấy tờ thể hiện bên bán có quyền đối với phần đất này, tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn thừa nhận khi ký hợp đồng đặt cọc thì bị đơn không cung cấp cho nguyên đơn bất kỳ giấy tờ gì thể hiện bị đơn là chủ sở hữu hợp pháp của phần đất này, đáng lẽ ra nguyên đơn có quyền từ chối đặt cọc nhưng nguyên đơn vẫn đồng ý giao kết hợp đồng đặt cọc, do đó nguyên đơn cũng có phần lỗi trong giao dịch đặt cọc này.

Ngoài ra theo như tài liệu mà bị đơn cung cấp là vi bằng thể hiện nội dung trao đổi qua zalo giữa nguyên đơn và bị đơn thì ngày 09/11/2023 và ngày 11/6/2025 bị đơn đã yêu cầu nguyên đơn đến phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì nguyên đơn đã nhắn “để chị cố gắng” điều này được hiểu rằng nguyên đơn đã nhận được lời đề nghị thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bị đơn, như vậy bị đơn không phải là người từ chối giao kết, thực hiện hợp đồng.

Do đó Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự 2015 không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn đối với bị đơn.

5.4. Xét yêu cầu trả số tiền sửa nhà 90.000.000 đồng

Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận số tiền 90.000.000 đồng này là tiền sửa chữa căn nhà cấp 4 trên phần đất thuộc thửa 260, tờ bản đồ số 27 theo sự yêu cầu của nguyên đơn.

Điều 513 Bộ luật dân sự 2015 quy định: *“Hợp đồng dịch vụ là sự thoả thuận giữa các bên, theo đó bên cung ứng dịch vụ thực hiện công việc cho bên sử dụng dịch vụ, bên sử dụng dịch vụ phải trả tiền dịch vụ cho bên cung ứng dịch vụ”*

Điều 514 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định về đối tượng của hợp đồng dịch vụ: *“Đối tượng của hợp đồng dịch vụ là công việc có thể phải thực hiện không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội”*

Khoản 2 Điều 515 Bộ luật dân sự quy định về nghĩa vụ của bên sử dụng dịch vụ: *“trả tiền dịch vụ cho bên cung ứng dịch vụ theo thoả thuận”*. Khoản 1 Điều 519 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định *“Bên sử dụng dịch vụ phải trả tiền dịch vụ theo thoả thuận”*.

Như vậy ông D1 sửa chữa căn nhà cấp 4 là đang thực hiện công việc theo yêu cầu của bà D đây là hợp đồng dịch vụ bằng miệng giữa nguyên đơn với bị đơn, hợp đồng này phù hợp với Điều 513, Điều 514 của Bộ luật dân sự và có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm giao kết. Vì vậy bà D phải có trách nhiệm trả tiền dịch vụ cho ông D1 theo thoả thuận là phù hợp với khoản 2 Điều 515, khoản 1 Điều 519 Bộ luật dân sự năm 2015. Tuy nhiên tại phiên toà bị đơn đã đồng ý trả số tiền này cho nguyên đơn đây là sự tự nguyện của bị đơn, không trái luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn về việc trả cho nguyên đơn số tiền sửa chữa căn nhà cấp 4 là 90.000.000 đồng.

[6] Bị đơn không có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[7] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận một phần nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần không được chấp nhận và bị đơn phải chịu án phí đối với phần yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và 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. Cụ thể, bà Đỗ Thị Mỹ D chịu 57.000.000 đồng (năm mươi bảy triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm, ông Vũ Trùng D1, bà Nguyễn Thị Kiều O chịu 59.700.000 đồng (năm mươi chín triệu bảy trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 36, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 4 Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Căn cứ vào Điều 328, Điều 422, Điều 357, Điều 468, Điều 513, Điều 514, Điều 515, khoản 1 Điều 519 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào 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 một phần yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Thị Mỹ D.

1.1. Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 08/01/2022 giữa bà Đỗ Thị Mỹ D và ông Vũ Trùng D1 đối với phần đất thuộc thửa 260, tờ bản đồ số 27 tại Phước Tấn, Tân Hòa, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là phường Tân Hải, Thành phố Hồ Chí Minh).

1.2. Buộc ông Vũ Trùng D1, bà Nguyễn Thị Kiều O có trách nhiệm trả cho bà Đỗ Thị Mỹ D số tiền cọc 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng) và tiền sửa chữa căn nhà cấp 4 là 90.000.000 đồng (chín mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu của bà Đỗ Thị Mỹ D về việc yêu cầu ông Vũ Trùng D1, bà Nguyễn Thị Kiều O phải trả tiền phạt cọc 1.500.000.000 đồng (một tỷ năm trăm triệu đồng)

3. Về án phí:

3.1. Bà Đỗ Thị Mỹ D chịu 57.000.000 đồng (năm mươi bảy triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 2.250.000 đồng (hai triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) và 46.000.000 đồng (bốn mươi sáu triệu đồng) mà bà D đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0033703 ngày 03/11/2025 và số 0030933 ngày 19/5/2026 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Bà D phải nộp bổ sung số tiền 8.750.000 đồng (tám triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

3.2. Ông Vũ Trùng D1, bà Nguyễn Thị Kiều O chịu 59.700.000 đồng (năm mươi chín triệu bảy trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền 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 tổng đạt hợp lệ.

5. 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, 8 và 36 Luật Thi hành án dân sự năm 2025; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án dân sự năm 2025.

Nơi nhận:

- TAND TP. HCM;
- VKSND KV 12 - TPHCM;
- THADS TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ, VT.

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

Nguyễn Thị Thùy