

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 15
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 26/2026/DS-ST
Ngày 02-3-2026
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 15 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thế Vọng.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Hồng Thanh;
Bà Nguyễn Thị Mỹ Dung.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Đình Anh - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh, Tòa án nhân dân Khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 319/2025/TLST-DS ngày 10 tháng 10 năm 2025, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 07/2026/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 01 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 29/2026/QĐST-DS ngày 30 tháng 01 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Bùi Thanh H, sinh năm 1977; cư trú tại: Số F, Đường D, Khu phố E, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Chị Huỳnh Lan H1, sinh năm 1998 và chị Trần Thanh N, sinh năm 2002; cùng địa chỉ liên lạc: Số A, Đường A, Khu phố E, Khu dân cư H, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh; là những người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 17/10/2025), có mặt.

- Bị đơn: Công ty Cổ phần Đ; địa chỉ: Số I, Lô N, Đường C, Tổ A, khu phố P, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Theo đơn khởi kiện ngày 12 tháng 7 năm 2025 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Bùi Thanh H do chị Huỳnh Lan H1 và chị Trần Thanh N làm đại diện hợp pháp trình bày:

1. Đối với yêu cầu buộc Công ty Cổ phần Đ phải hoàn trả cho ông Bùi Thanh H số tiền là 551.500.000 đồng:

Ngày 20/5/2018, ông Bùi Thanh H đã ký Phiếu đặt chỗ để nhận chuyển nhượng của Công ty Cổ phần Đ (sau đây gọi tắt là Công ty Đ) 01 nền đất tại Block G, thuộc Dự án Sun Rise tại phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh). Ngày 21/5/2018, ông H và Công ty Đ đã ký Bản thỏa thuận đặt nền, với nội dung Công ty Đ đồng ý cho ông H đăng ký nền đất ký hiệu Block G Lô G12, có diện tích 85m² thuộc Dự án Sun Rise với giá 471.500.000 đồng; thời gian giao đất chậm nhất ngày 26/7/2019. Căn cứ Bản thỏa thuận đặt nền ngày 21/5/2018, ông H đã thanh toán tổng số tiền là 471.500.000 đồng; tuy nhiên đến thời hạn giao đất, ông H nhiều lần yêu cầu Công ty Đ giao đất và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng Công ty Đ từ chối thực hiện. Đến ngày 13/01/2020, ông H và Công ty Đ đã ký Bản thanh lý hợp đồng để thanh lý Bản thỏa thuận đặt nền ngày 21/5/2018 giữa các bên. Theo đó, Công ty Đ cam kết sẽ hoàn trả cho ông H tổng số tiền 551.500.000 đồng (bao gồm số tiền gốc là 471.500.000 đồng và số tiền lợi nhuận là 80.000.000 đồng). Việc thanh toán của Công ty Đ được chia làm hai đợt: ngày 20/4/2020 thanh toán số tiền là 275.000.000 đồng và ngày 20/5/2020 thanh toán số tiền là 276.500.000 đồng.

Tuy nhiên, đến ngày 23/6/2020, Công ty Đ vẫn chưa thanh toán khoản tiền nào cho ông H mà lại tiếp tục lập Phiếu hẹn thanh lý, với nội dung gia hạn thời hạn thanh toán theo bản Thanh lý hợp đồng đến ngày 30/6/2020. Kể từ khi đến hạn, dù ông H đã nhiều lần liên hệ làm việc với Công ty Đ nhưng Công ty này luôn cố tình tránh né, viện nhiều lý do không giải quyết, và cho đến nay ông H cũng không nhận được bất kỳ khoản thanh toán nào.

Căn cứ khoản 1 Điều 280 Bộ luật Dân sự về thực hiện nghĩa vụ trả tiền: “*Nghĩa vụ trả tiền phải được thực hiện đầy đủ, đúng thời hạn, đúng địa điểm và phương thức đã thỏa thuận*”.

Tại bản Thanh lý hợp đồng ngày 13/01/2020, Công ty Đ đã tự nguyện cam kết thanh toán cho ông H số tiền 551.500.000 đồng nhưng tới nay vẫn không thực hiện nghĩa vụ. Như vậy, ông H yêu cầu Công ty Đ phải hoàn trả cho ông H số tiền 551.500.000 đồng là hoàn toàn có căn cứ theo quy định pháp luật.

2. Đối với yêu cầu buộc Công ty Cổ phần Đ thanh toán cho ông Bùi Thanh H tiền lãi chậm thanh toán tạm tính từ ngày 01/7/2020 cho đến khi có bản án/quyết định có hiệu lực pháp luật:

Ngày 23/6/2020, Công ty Đ lập Phiếu hẹn thanh lý với nội dung hẹn ngày 30/6/2020 sẽ thanh toán theo nội dung bản Thanh lý hợp đồng ngày 13/01/2020 cho ông H.

Kể từ ngày hết hạn thanh toán theo Phiếu hẹn thanh lý ngày 23/6/2020, ông H đã nhiều lần liên hệ với Công ty Đ để yêu cầu thanh toán thì Công ty này đã viện nhiều lý do và hứa hẹn chắc chắn sẽ thanh toán. Sau đó, Công ty Đ thông báo đang trong giai đoạn khó khăn do chịu ảnh hưởng nặng nề của dịch bệnh Covid-19 nên chưa thể hoàn tất việc thanh toán.

Với mong muốn giải quyết vấn đề giữa các bên một cách thiện chí, do đó ông H đã luôn thông cảm với Công ty Đ thông qua việc chấp nhận gia hạn thời hạn thanh toán. Tuy nhiên, kể từ đó cho đến nay, dù ông H đã rất nhiều lần liên hệ nhưng Công ty Đ luôn cố tình tránh né và vẫn không thanh toán bất kỳ khoản tiền nào như đã cam kết. Hành vi kéo dài thời gian thanh toán của Công ty Đ đã gây ra thiệt hại không nhỏ cho ông H trong suốt thời gian qua, ảnh hưởng đến đời sống sinh hoạt gia đình và công việc làm ăn của ông H khi bị mất đi một số tiền lớn mà lẽ ra được nhận.

Căn cứ Điều 357 BLDS 2015 về trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền: *“Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả”*.

Như vậy, hết hạn thanh toán theo thỏa thuận (ngày 30/6/2020) nhưng Công ty Đ vẫn không thực hiện nghĩa vụ hoàn trả nên Công ty Đ phải thanh toán lãi chậm trả tính từ ngày 01/7/2020 đối với số tiền 551.500.000 đồng tương ứng với số ngày chậm trả.

Bản Thanh lý hợp đồng ngày 13/01/2020 không quy định về mức lãi suất chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán. Do đó, việc xác định mức lãi suất này phải căn cứ theo quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Căn cứ khoản 2 Điều 357 BLDS 2015 quy định: *“Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định ... nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật này”*.

Căn cứ khoản 1 Điều 468 BLDS 2015 quy định: *“Trường hợp các bên có thỏa thuận về lãi suất thì lãi suất theo thỏa thuận không được vượt quá 20%/năm của khoản tiền vay, trừ trường hợp luật khác có liên quan quy định khác...”*.

Căn cứ khoản 2 Điều 468 BLDS 2015 quy định: *“Trường hợp các bên có thỏa thuận về việc trả lãi, nhưng không xác định rõ lãi suất và có tranh chấp về lãi suất thì lãi suất được xác định bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 Điều này tại thời điểm trả nợ”*.

Do đó, tạm tính mức lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền 551.500.000 đồng đối với Công ty Đ kể từ ngày 01/07/2020 cho đến khi có Bản án/Quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật là 10%/năm (tương đương 0,03%/ngày), tạm tính đến ngày 06/01/2026 là: $551.500.000 \text{ đồng} \times 2016 \text{ ngày} \times 0.03\% = 333.547.200 \text{ đồng}$ và tiếp tục tính lãi cho đến khi có bản án/quyết định có hiệu lực pháp luật.

Như vậy, tổng số tiền ông H yêu cầu Công ty Đ phải thanh toán tạm tính đến ngày 06/01/2026 là: 551.500.000 đồng + 333.547.200 đồng = 885.047.200 đồng.

[2] Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Công ty Cổ phần Đ đã được triệu tập hợp lệ nhiều lần đến Tòa án làm việc, tham gia hòa giải nhưng người đại diện hợp pháp vẫn vắng mặt không có lý do, cũng không gửi văn bản ghi ý kiến của mình cho Tòa án nên Tòa án không thể ghi nhận ý kiến của Công ty Cổ phần Đ được.

Tại phiên tòa:

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Theo đơn khởi kiện, ông H yêu cầu Công ty Đ phải thanh toán tổng số tiền tạm tính đến ngày 06/01/2026 là 885.047.200 đồng (trong đó: Số tiền theo thỏa thuận hoàn trả là 551.500.000 đồng và tiền lãi phát sinh là 333.547.200 đồng). Tuy nhiên, ngày 16/01/2026 ông H đã có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể ông H chỉ yêu cầu Công ty Đ thanh toán số tiền đã cam kết hoàn trả là 551.500.000 đồng và không yêu cầu Công ty Đ phải thanh toán tiền lãi phát sinh tạm tính đến ngày 06/01/2016 là 333.547.200 đồng.

- Bị đơn Công ty Cổ phần Đ không có người đại diện hợp pháp tham gia phiên tòa.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 15 - Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

+ Về tuân theo pháp luật tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi khai mạc phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Thư ký đã tiến hành tố tụng đúng quy định của pháp luật. Vụ án được đưa ra xét xử đúng thời hạn theo quy định tại Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đầy đủ thẩm quyền theo quy định tại chương XIV về phiên tòa sơ thẩm. Nguyên đơn đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định tại các Điều 70, 71 của Bộ luật Tố tụng dân sự, riêng phía bị đơn không thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định tại các Điều 70, 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kiểm sát viên không kiến nghị khắc phục gì thêm.

+ Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận việc rút một phần yêu cầu khởi kiện và chấp nhận yêu cầu khởi kiện còn lại của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] *Về quan hệ pháp luật tranh chấp*: Theo đơn khởi kiện ngày 12 tháng 7 năm 2025 và trong quá trình giải quyết vụ án, ông Bùi Thanh H yêu cầu Công ty Cổ phần Đ (sau đây gọi tắt là Công ty Đ) trả lại số tiền đã nhận là 551.500.000 đồng theo Bản thỏa thuận đặt nền ngày 21/5/2018 và Bản thanh lý hợp đồng ngày 13/01/2020 đã ký giữa các bên nên Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự.

[1.2] *Về thẩm quyền*: Tại thời điểm thụ lý, bị đơn Công ty Đ đăng ký hoạt động tại phường P, Thành phố Hồ Chí Minh nên căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 1 của Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự thì đây là vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

[1.3] *Về tham gia phiên tòa của đương sự*: Tại phiên tòa lần thứ hai, vắng mặt người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty Đ không có lý do mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ. Vì vậy, căn cứ vào Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử để giải quyết vụ án vắng mặt người đại diện hợp pháp của Công ty Đ.

[1.4] *Về yêu cầu của đương sự tại phiên tòa:* Theo đơn khởi kiện, ông H yêu cầu Công ty Đ phải thanh toán tổng số tiền tạm tính đến ngày 06/01/2026 là 885.047.200 đồng (trong đó: Số tiền theo thỏa thuận hoàn trả là 551.500.000 đồng và tiền lãi phát sinh là 333.547.200 đồng). Tuy nhiên, ngày 16/01/2026 ông H đã có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể ông H chỉ yêu cầu Công ty Đ thanh toán số tiền đã cam kết hoàn trả là 551.500.000 đồng và không yêu cầu Công ty Đ phải thanh toán tiền lãi phát sinh tạm tính đến ngày 06/01/2016 là 333.547.200 đồng. Xét thấy, việc rút yêu cầu khởi kiện về phần tiền lãi của nguyên đơn là tự nguyện nên được Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử yêu cầu này theo quy định tại Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của ông H về việc buộc Công ty Đ phải thanh toán số tiền đã cam kết ngày 13/01/2020 là 551.500.000 đồng, xét thấy:

Ngày 20/5/2018, ông H đã ký Phiếu đặt chỗ để nhận chuyển nhượng của Công ty Đất Việt 01 nền đất tại Block G, thuộc Dự án Sun Rise tại phường C, thị xã B, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) (BL5a). Ngày 21/5/2018, ông H và Công ty Đ đã ký Bản thỏa thuận đặt nền, với nội dung Công ty Đ1 đồng ý cho ông H đăng ký nền đất ký hiệu Block G Lô G12, có diện tích 85m² thuộc Dự án Sun Rise với giá 471.500.000 đồng; thời gian giao đất chậm nhất ngày 26/7/2019 (BL07-09). Căn cứ vào các Phiếu thu vào các ngày 21/5, 14/6, 23/10/2018 và ngày 26/02/2019 (BL10-13) thì tổng số tiền ông H đã thanh toán cho Công ty Đ là 471.500.000 đồng. Theo phía ông H thì khi đến thời hạn giao đất, ông H nhiều lần yêu cầu Công ty Đất Việt giao đất và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng Công ty Đ từ chối thực hiện. Do không thực hiện được việc bàn giao đất nên ngày 13/01/2020 ông H và Công ty Đ đã ký Bản thanh lý hợp đồng để thanh lý Bản thỏa thuận đặt nền ngày 21/5/2018 giữa các bên (BL14). Theo nội dung của Bản thanh lý hợp đồng thì Công ty Đ có trách nhiệm trả cho ông H tổng số tiền 551.500.000 đồng (bao gồm số tiền gốc là 471.500.000 đồng và số tiền lợi nhuận là 80.000.000 đồng) và việc thanh toán của Công ty Đ được chia làm hai đợt: Đợt 1 vào ngày 20/4/2020 thanh toán số tiền là 275.000.000 đồng và đợt 2 ngày 20/5/2020 thanh toán số tiền là 276.500.000 đồng. Như vậy, việc thỏa thuận thanh lý hợp đồng của các bên là tự nguyện, không trái quy định của pháp luật nên có giá trị đối với các bên theo quy định tại Điều 328, Điều 375 và Điều 422 của Bộ luật Dân sự. Tuy nhiên, đến ngày 23/6/2020, Công ty Đ vẫn chưa thanh toán khoản tiền nào cho ông H mà lại tiếp tục lập Phiếu hẹn thanh lý, với nội dung gia hạn thời hạn thanh toán theo bản Thanh lý hợp đồng đến ngày 30/6/2020 (BL15). Theo phía ông H thì đến ngày 30/6/2020 và cho đến nay phía Công ty Đ vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho ông H. Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện Công ty Đ đã thanh toán cho ông H một phần hay toàn bộ số tiền đã cam kết vào ngày 13/01/2020 là trả cho ông H số tiền là 551.500.000 đồng nên đã vi phạm trách nhiệm trả tiền theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự. Do đó, ông H khởi kiện yêu cầu Công ty Đ trả số tiền 551.500.000 đồng là có cơ sở nên được chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; căn cứ 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:

- Ông H không phải chịu.

- Công ty Đ phải chịu trên số tiền trả cho ông H (551.500.000 đồng), với số tiền án phí cụ thể là: 20.000.000 đồng (của số tiền 400.000.000 đồng) x 4% x 151.500.000 đồng (số tiền vượt quá 400.000.000 đồng) = 26.060.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; các Điều 147; 227, 228, 244, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 1 của Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 328, 357, 375 và 422 của Bộ luật Dân sự; Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình.

- Căn cứ 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. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Thanh H về việc buộc Công ty Cổ phần Đ phải trả cho ông Bùi Thanh H tiền lãi phát sinh là 333.547.200đ (ba trăm ba mươi ba triệu, năm trăm bốn mươi bảy nghìn, hai trăm đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Bùi Thanh H về việc buộc Công ty Cổ phần Đ phải trả cho ông Bùi Thanh H số tiền 551.500.000đ (năm trăm năm mươi một triệu, năm trăm nghìn đồng) theo Bản thanh lý hợp đồng đã ký giữa ông Bùi Thanh H và Công ty Cổ phần Đ ngày 13/01/2020.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Công ty Cổ phần Đ phải nộp số tiền: 26.060.000đ (hai mươi sáu triệu, không trăm sáu mươi nghìn đồng).

2.2. Ông Bùi Thanh H không phải nộp; hoàn trả cho ông Bùi Thanh H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 18.831.475đ (mười tám triệu, tám trăm ba mươi một nghìn, bốn trăm bảy mươi lăm đồng), theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0019080 ngày 23/9/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được yêu cầu 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 của Bộ Luật Dân sự.

4. Trường hợp Bản án 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 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.

5. Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Khu vực 15-TPHCM;
- Thi hành án dân sự TPHCM (Phòng THADS Khu vực 15);
- Các đương sự;
- Lưu VP, HS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thế Vọng

