

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 9
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 1158/2025/DS-ST
Ngày: 15-9-2025
V/v “tranh chấp hợp đồng đặt
cọc mua bán nhà”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 9 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Thái.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Trần Văn Xê;
- Bà Nguyễn Thị Ánh Phượng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thị Thanh Hương - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Từ Ngọc Hòa – Kiểm sát viên.

Ngày 15/9/2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 12/2025/TLST-DS ngày 09 tháng 01 năm 2025 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 207/2025/QĐXXST-DS ngày 21 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Vũ Hồng C, sinh năm 19xx;

Địa chỉ: số 320, đường V, phường H, quận P nay là phường H1, Thành phố H. (có yêu cầu vắng mặt)

2. Bị đơn: Ông Trương Công L, sinh năm 19xx và bà Đặng Thị T, sinh năm 19xx;

Địa chỉ: số 151/20, đường X, phường B, quận T nay là phường B1, Thành Phố H. (vắng mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Hồng L, sinh năm 19xx;

Địa chỉ: số 320, đường V, phường H, quận P nay là phường H1, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Hồng C, sinh năm 19xx. (có yêu cầu vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 09/12/2024 và Bản tự khai nộp cho Tòa án, nguyên đơn trình bày:

Ngày 06/3/2023, Ông Vũ Hồng C và Ông Trương Công L, bà Đặng Thị T đã ký kết “Hợp đồng mua bán nhà đất giấy nhận cọc” để chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tọa lạc số 151/16, đường X, phường B, quận T theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BV 133186, sổ vào sổ cấp GCN: CH14750 do Ủy ban nhân dân quận T cấp ngày 31/7/2014 cho Ông Trương Công L và bà Đặng Thị T. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 7.000.000.000 đồng, ông C đã đặt cọc 1.100.000.000 đồng vào ngày 06/3/2023; số tiền còn lại thỏa thuận sẽ giao vào ngày 06/9/2023 khi hai bên hoàn tất hợp đồng mua bán tại phòng công chứng.

Tuy nhiên, sau khi ký kết Hợp đồng thì ông L, bà T cho biết nhà, đất tọa lạc số 151/16, đường X, phường B, quận T hiện đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Quốc tế Việt Nam (VIB) và chưa thể tắt toán được khoản vay do ông L, bà T và Ngân hàng chưa thống nhất được phương án giải quyết khoản vay của ông bà; ông L, bà T đề nghị ông C hỗ trợ thanh toán tiền lãi hàng tháng và giao thêm tiền đặt cọc để xoay sở tiền lãi ngân hàng. Do thực sự có nguyện vọng mua nhà nên ông C đồng ý đặt cọc thêm 550.000.000 đồng vào các ngày 01/6/2023, 29/6/2023, ngày 05/10/2023; tổng số tiền ông C đã đặt cọc cho ông L, bà T là 1.650.000.000 đồng.

Quá thời hạn thỏa thuận công chứng hợp đồng chuyển nhượng (ngày 06/9/2023) nhưng ông L, bà T không thực hiện dù ông C đã nhiều lần liên hệ, yêu cầu nhưng chỉ được ông L, bà T xin gia hạn, hứa ra công chứng mà không thực hiện cho nên ông C khởi kiện, yêu cầu Tòa án:

- Tuyên hủy Hợp đồng mua bán nhà đất giấy nhận cọc ngày 06/3/2023 đối với nhà, đất tọa lạc số 151/16, đường X, phường B, quận T được ký kết giữa ông C và Ông Trương Công L, bà Đặng Thị T.

- Buộc Ông Trương Công L, bà Đặng Thị T trả cho ông C gấp hai lần số tiền đã đặt cọc (1.650.000.000 đồng) là 3.300.000.000 đồng.

- Buộc Ông Trương Công L, bà Đặng Thị T phải trả lãi chậm thanh toán theo mức lãi suất 20%/1 năm đối với 3.300.000.000 đồng tính từ ngày 06/12/2024 cho tới khi thanh toán xong khoản tiền nợ.

Tại đơn xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện và xác định lại yêu cầu khởi kiện ngày 06/5/2025, ông C xác định, yêu cầu Tòa án:

- Tuyên hủy Hợp đồng mua bán nhà đất giấy nhận cọc ngày 06/3/2023 đối với nhà, đất tọa lạc số 151/16, đường X, phường B, quận T được ký kết giữa ông C và Ông Trương Công L, bà Đặng Thị T.

- Buộc Ông Trương Công L, bà Đặng Thị T trả cho ông C 1.650.000.000 đồng tiền cọc.

Rút lại yêu cầu Tòa án buộc Ông Trương Công L, bà Đặng Thị T phải trả gấp đôi số tiền đặt cọc và tiền lãi chậm thanh toán theo mức lãi suất 20%/1 năm đối với 3.300.000.000 đồng tính từ ngày 06/12/2024 cho tới khi thanh toán xong khoản tiền nợ.

Quá trình giải quyết vụ án, do Ông Trương Công L, bà Đặng Thị T không có mặt theo triệu tập của Tòa án nên không thể ghi nhận được ý kiến của ông L, bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan_ bà Nguyễn Thị Hồng L trình bày: bà L có biết giao dịch đặt cọc nhận chuyển nhượng nhà, đất tọa lạc số 151/16, đường X, phường B, quận T giữa ông C với ông L, bà T và 1.650.000.000 đồng tiền cọc là tài sản chung của bà L với ông C; bà L đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu vắng mặt; bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không rõ lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 – Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Tòa án chưa đảm bảo về thời hạn chuẩn bị xét xử vụ án riêng các phần khác Tòa án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn về hủy Hợp đồng mua bán nhà đất giấy nhận cọc ngày 06/3/2023, buộc bị đơn trả cho nguyên đơn 1.650.000.000 đồng tiền cọc; đình chỉ đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả gấp đôi số tiền đặt cọc và tiền lãi chậm thanh toán theo mức lãi suất 20%/1 năm đối với 3.300.000.000 đồng tính từ ngày 06/12/2024 cho tới khi thanh toán xong khoản tiền nợ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

Ông Vũ Hồng C có đơn khởi kiện yêu cầu tranh chấp Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà với Ông Trương Công L, bà Đặng Thị T; bị đơn và bất động sản đều ở phường B1, Thành phố H nên căn cứ quy định tại Khoản 3 Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025; vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh.

Về sự có mặt của đương sự tại phiên tòa: Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có Đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai, nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

Thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc giữa ông C với ông L, bà T là năm 2023 nên áp dụng các quy định của Bộ luật dân sự năm 2015 và các văn bản pháp luật hướng dẫn áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết.

[2] Về nội dung: Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án tuyên huỷ “Hợp đồng mua bán nhà đất giấy nhận cọc” ngày 06/3/2023 (sau đây gọi tắt là Hợp đồng đặt cọc) đồng thời buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn 1.650.000.000 đồng tiền cọc đã nhận, Hội đồng xét xử nhận định:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ do nguyên đơn cung cấp, gồm: “Hợp đồng mua bán nhà đất giấy nhận cọc” ngày 06/3/2023, Biên nhận giao và nhận tiền; có cơ sở xác định: Giữa nguyên đơn và bị đơn có giao kết với nhau “Hợp đồng mua bán nhà đất giấy nhận cọc” để chuyển nhượng nhà và đất tọa lạc: 151/16, đường X, phường B, quận T nay là phường B1, Thành phố H.

Xét, “Hợp đồng mua bán nhà đất, giấy nhận cọc” thực chất là Hợp đồng cọc giữa các bên được lập thành văn bản, việc đặt cọc không bắt buộc phải công chứng, chứng thực; tại thời điểm giao kết hợp đồng, các chủ thể có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự, mục đích và nội dung của giao dịch được thực hiện trên cơ sở tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp với các quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015, Điều 122 Luật nhà ở năm 2014 nên phát sinh hiệu lực để các bên làm căn cứ thực hiện.

Quá trình thực hiện hợp đồng, theo nội dung thoả thuận, nguyên đơn đặt cọc cho bị đơn với tổng số tiền là 1.650.000.000 đồng để đặt cọc; thoả thuận

ngày 06/9/2023, hai bên tiến hành công chứng Hợp đồng chuyển nhượng tuy nhiên sau nhiều lần xin gia hạn, đến lần sau cùng là ngày 06/10/2024, ông L, bà T xin gia hạn thời gian công chứng Hợp đồng chuyển nhượng đến ngày 06/12/2024 nhưng cũng không thực hiện; từ đó cho thấy bị đơn đã vi phạm thoả thuận tại Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc giữa hai bên nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở, cần xem xét chấp nhận cho nguyên đơn được huỷ Hợp đồng đặt cọc đối với “Hợp đồng mua bán nhà đất giấy nhận cọc” ngày 06/3/2023 đồng thời buộc bị đơn phải trả lại số tiền cọc đã nhận của nguyên đơn.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần triệu tập hợp lệ Ông Trương Công L, bà Đặng Thị T nhưng ông L, bà T vẫn không có mặt để giải quyết vụ án, không cung cấp lời khai thể hiện ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên mặc nhiên từ bỏ quyền lợi của chính mình, đồng thời phải chịu mọi hậu quả đối với việc vắng mặt này.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn có đơn xin rút lại yêu cầu Tòa án buộc Ông Trương Công L, bà Đặng Thị T phải trả gấp đôi số tiền đặt cọc và tiền lãi chậm thanh toán theo mức lãi suất 20%/1 năm đối với 3.300.000.000 đồng tính từ ngày 06/12/2024 cho tới khi thanh toán xong khoản tiền nợ;

Xét, việc nguyên đơn rút lại các yêu cầu nêu trên là hoàn toàn tự nguyện, Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ giải quyết đối với các yêu cầu này theo quy định tại Điều 217 và Khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 – Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về huỷ Hợp đồng cọc và trả lại 1.650.000.000 đồng tiền đặt cọc. Xét, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[3] Về án phí:

- Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.
- Nguyên đơn không phải chịu án phí và được hoàn lại tiền tạm ứng án phí theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 217, Điều 227, Điều 228, Điều 244 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Áp dụng Điều 117, Điều 328, Điều 357, Điều 401, Điều 423, Điều 427, Điều 468 và Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 122 Luật Nhà ở năm 2014;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội 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 của nguyên đơn_ông Vũ Hồng C:

1.1. Huỷ hợp đồng đặt cọc theo “Hợp đồng mua bán nhà đất giấy nhận cọc” ngày 06/3/2023 giữa Ông Vũ Hồng C với Ông Trương Công L, bà Đặng Thị T liên quan đến nhà, đất tọa lạc số 151/16, đường X, phường B, quận T nay là phường B1, Thành phố H.

1.2. Buộc Ông Trương Công L, bà Đặng Thị T trả cho Ông Vũ Hồng C 1.650.000.000 (một tỷ sáu trăm năm mươi triệu) đồng tiền cọc đã nhận. Trả làm một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ khi Ông Vũ Hồng C có đơn yêu cầu thi hành án nếu Ông Trương Công L, bà Đặng Thị T chưa thanh toán thì hằng tháng ông L, bà T còn phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tại thời điểm thi hành tương ứng với thời gian và khoản tiền chưa thi hành án.

Thi hành tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của Ông Vũ Hồng C về việc yêu cầu Tòa án buộc Ông Trương Công L, bà Đặng Thị T phải trả gấp đôi số tiền đặt cọc và tiền lãi chậm thanh toán theo mức lãi suất 20%/1 năm đối với 3.300.000.000 đồng tính từ ngày 06/12/2024 cho tới khi thanh toán xong khoản tiền nợ.

3. Về án phí:

Ông Trương Công L, bà Đặng Thị T phải chịu 61.500.000 (sáu mươi một triệu năm trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Vũ Hồng C, không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho ông C 49.366.000 (bốn mươi chín triệu ba trăm sáu mươi sáu nghìn) đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0048849 ngày 07/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về quyền kháng cáo:

Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (vắng mặt) được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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 thoả 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 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:

- Đường sự;
- VKSND khu vực 9-TP.HCM;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- THADS TP.HCM;
- Lưu: HS + VT.

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

Nguyễn Quốc Thái

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Quốc Thái