

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

V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**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 Lê Viết Hoàng Lâm

*Các Hội thẩm nhân dân:* 1. Bà Võ Thị Phường

## 2. Ông Lê Văn Sơn

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Lê Thị Tường Vi - 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 toà: Bà Đoàn Thị Thúy Hà – Kiểm sát viên.**

Ngày 11 tháng 8 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai đối với vụ án Dân sự thụ lý số 531/2025/TLST-DS ngày 04 tháng 6 năm 2025, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 948/2026/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 6 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 634/2026/QĐST-DS ngày 14 tháng 7 năm 2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Vũ Hồng C, sinh năm 1981

Địa chỉ: 320 đường V, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh – Có mặt.

*Bị đơn:* Bà Trương Thị Ngọc N, sinh năm 2002

Địa chỉ: 43 đường Đ, phường T, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) – Vắng mặt.

# NỘI DUNG VỤ ÁN

- Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn ông Vũ Hồng C trình bày:

Ngày 08/09/2022, ông Vũ Hồng C có ký kết Hợp đồng mua bán nhà đất giấy nhận cọc với bà Trương Thị Ngọc N, mua căn nhà tọa lạc tại số 185/39 đường G, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BT 290378, số vào sổ cấp GCN: CH02310 do Ủy ban nhân dân quận T1 cấp ngày: 19/05/2014; cập nhật biến động ngày 06/05/2020 và ngày 18/01/2021.

Nội dung thỏa thuận Giá chuyển nhượng là 4.500.000.000 đồng (bốn tỷ năm trăm triệu đồng). Phương thức thanh toán được chia làm 03 đợt: Đợt 1: Ông C đặt

cọc cho bà N là 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng). Đợt 2: Ngày 08/11/2022 ký hợp đồng mua bán tại tổ chức hành nghề Công chứng sang tên cho ông C thì thanh toán tiếp 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng). Đợt 3: Ngày 10/11/2022 Bên bán bàn giao nhà cho bên mua thì thanh toán hết số tiền còn lại 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng).

Tuy nhiên, sau khi ký kết Hợp đồng giấy đặt cọc ngày 08/09/2022 thì bà N nhiều lần liên hệ và gặp ông C cho biết lý do quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ: 185/39 đường G, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh hiện đang được thế chấp tại ngân hàng và chưa thể tiến hành tất toán được khoản vay. Do đó xin ông C gia hạn ký hợp đồng sang tên cho ông C ngay ký tất toán khoản vay của ngân hàng. Vì chỗ quen biết nên ông C đồng ý cho bà N kéo dài thời gian để bà N tất toán khoản vay của Ngân hàng. Nhưng cho tới nay bà N gia hạn rất nhiều lần nhưng không có thiện chí để giải ngân cho ngân hàng và sang tên cho ông C, cụ thể:

- Bà N xin gia hạn thời gian công chứng tới ngày 08/01/2023;
- Xin gia hạn thời gian công chứng tới ngày 08/05/2023;
- Xin gia hạn thời gian công chứng tới ngày 08/07/2023;
- Xin gia hạn thời gian công chứng tới ngày 08/09/2023;
- Xin gia hạn thời gian công chứng tới ngày 08/11/2023;
- Xin gia hạn thời gian công chứng tới ngày 08/01/2024;
- Xin gia hạn thời gian công chứng tới ngày 08/03/2024;
- Xin gia hạn thời gian công chứng tới ngày 08/05/2024;
- Xin gia hạn thời gian công chứng tới ngày 08/07/2024;
- Xin gia hạn thời gian công chứng tới ngày 08/09/2024;
- Xin gia hạn thời gian công chứng tới ngày 08/11/2024;
- Xin gia hạn thời gian công chứng tới ngày 08/01/2025;
- Xin gia hạn thời gian công chứng tới ngày 08/03/2025.

Sau rất nhiều lần gia hạn thời gian tiến hành thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng, nhận thấy, bà Trương Thị Ngọc N đã nhận tiền cọc: 500.000.000 đồng của ông C nhưng lại cố tình chây ỳ, viện lý do gặp vướng mắc với ngân hàng không tất toán được khoản vay tại ngân hàng nên không thể tiến hành việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nêu trên cho ông C như đã thỏa thuận là đã xâm phạm nghiêm trọng tới quyền và lợi ích hợp pháp của ông C.

Nay ông C đề nghị Tòa án nhân dân quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9, Thành phố Hồ Chí Minh) giải quyết:

- Hủy Hợp đồng mua bán nhà đất giấy đặt cọc ngày 08/9/2022 được ký kết giữa ông Vũ Hồng C và bà Trương Thị Ngọc N với mục đích để mua bán quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại địa chỉ: 185/39 đường G, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Buộc bà Trương Thị Ngọc N phải trả lại cho ông Vũ Hồng C số tiền ông đã đặt cọc là: 500.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 500.000.000 đồng. Tổng cộng là 1.000.000.000 đồng.

- Bị đơn bà Trương Thị Ngọc N đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan và không có ý kiến trình bày.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:

+ Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký 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 vào nghị án đã tuân thủ theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về nội dung vụ án: Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Hồng C, hủy hợp đồng mua bán nhà đất giấy đặt cọc ngày 08/9/2022 được ký kết giữa ông Vũ Hồng C và bà Trương Thị Ngọc N; buộc bà Trương Thị Ngọc N phải trả cho ông Vũ Hồng C số tiền cọc là 500.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 500.000.000 đồng, tổng cộng là 1.000.000.000 đồng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Căn cứ đơn khởi kiện của ông Vũ Hồng C, Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án “Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc”. Do bị đơn bà Trương Thị Ngọc N có nơi cư trú tại quận T1 (nay là phường P, Thành phố Hồ Chí Minh) nên Tòa án nhân dân quận T1 (nay là Tòa án nhân dân khu vực 9 – Thành phố Hồ Chí Minh) thụ lý giải quyết là phù hợp theo quy định tại khoản 3 Điều 26; Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 sửa đổi, bổ sung năm 2025.

[2.] Về thủ tục tố tụng:

- Bà Trương Thị Ngọc N đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 sửa đổi, bổ sung năm 2025.

- Tại phiên tòa nguyên đơn trình bày không biết địa chỉ của người làm chứng ông Trương Công L, tại Giấy nhận cọc ngày 08/9/2022 cũng không ghi địa chỉ của ông Trương Công L. Vì vậy, không thể triệu tập Trương Công L tham gia tố tụng với tư cách người làm chứng, việc không triệu tập ông L trong vụ án này cũng không ảnh hưởng đến quyền lợi và nghĩa vụ của ông L và việc giải quyết vụ án.

[3]. Về yêu cầu tuyên hủy đồng mua bán nhà đất giấy nhận cọc ngày 08/9/2022 giữa ông Vũ Hồng C và bà Trương Thị Ngọc N.

[3.1] Căn cứ hợp đồng mua bán nhà đất giấy nhận cọc ngày 08/9/2022, các bên thỏa thuận mua bán căn nhà số 185/39 đường G, phường T, quận T2, Thành phố Hồ Chí Minh với giá mua bán là 4.500.000.000 đồng. Đợt 1 sau khi ký hợp đồng mua bán giữa hai bên thì bên mua đặt cọc cho bên bán là 500.000.000 đồng. Đợt 2: hai bên thống nhất hẹn đi công chứng vào ngày 08/11/2022 sau khi hoàn tất việc ký hợp đồng mua bán tại phòng công chứng thì bên mua giao tiếp cho bên bán số tiền trong ngày là 2.000.000.000 đồng. Đợt 3: bên bán giao nhà ngày 10/11/2022, bên

mua giao hết số tiền còn lại là 2.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xét thấy mặc dù tiêu đề là Hợp đồng mua bán nhà đất giấy nhận cọc, nhưng nội dung thực tế là hợp đồng đặt cọc.

[3.2] Căn cứ nội dung hợp đồng trên thì các bên đã thỏa thuận và thống nhất với nhau số tiền đặt cọc, giá mua bán và thời hạn giao kết hợp đồng chuyển nhượng. Căn cứ quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự thì hợp đồng nêu trên thỏa mãn đầy đủ các điều kiện có hiệu lực của một giao dịch dân sự nên hợp đồng này được xác định là hợp pháp, có hiệu lực buộc các bên phải thực hiện.

[3.3] Căn cứ lời trình bày của nguyên đơn và nội dung xin gia hạn của bà Trương Thị Ngọc N tại các ngày 08/01/2023, 08/5/2023, 08/7/2023, 08/9/2023, 08/11/2023..., có những nội dung do chưa rút sổ đang cầm ngân hàng xin gia hạn như các ngày đã nêu trên rồi ra công chứng nhà đất số 185/39 G, phường T, quận T1 (nay là phường T1), nội dung xin gia hạn cuối cùng là ngày 08/3/2025. Tuy nhiên đến nay các bên vẫn chưa ký kết được hợp đồng mua bán là do tài sản trên vẫn đang thế chấp tại ngân hàng.

[3.4] Tại Điều 328 Bộ luật dân sự quy định: “Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng. Đồng thời tại án lệ số 79 ngày 25/12/2025 đã nhận định hợp đồng đặt cọc là hợp đồng độc lập, việc các bên thỏa thuận đặt cọc để đảm bảo cho việc thực hiện nghĩa vụ giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên trong thời gian tài sản đang thế chấp tại ngân hàng không ảnh hưởng đến hiệu lực của hợp đồng.

Từ các căn cứ trên, Hội đồng xét xử xét thấy đã hết thời gian theo thỏa thuận của các bên hẹn đi công chứng vào ngày 08/11/2022 và gia hạn ngày cuối cùng là 08/3/2025, nhưng đến nay vẫn không thực hiện được là do lỗi của bị đơn. Vì vậy yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở và phù hợp với quy định tại điểm a khoản 1 Điều 423 Bộ luật dân sự, nên Hội đồng xét xử chấp nhận hủy Hợp đồng mua bán nhà đất giấy nhận cọc ngày 08/9/2022.

[4] Về yêu cầu hoàn trả tiền cọc và phạt cọc:

[4.1] Tại mặt thứ 3 của Hợp đồng mua bán nhà đất giấy nhận cọc ngày 08/9/2022 có nội dung biên nhận: giao và nhận tiền thì ngày 08/9/2022 bà Trương Thị Ngọc N đã nhận 500.000.000 đồng, người giao tiền ông Vũ Hồng C.

[4.2] Tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự quy định: “...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...”. Đồng thời tại Điều 4 của hợp đồng nêu trên các bên cùng thỏa thuận “Trong quá trình thực hiện việc mua bán nhà mà bên A có thay đổi ý kiến không bán nữa thì phải bồi thường gấp hai lần số tiền bên B đã đặt cọc...”

[4.3] Như phân tích trên việc hợp đồng không thể thực hiện được là do lỗi hoàn toàn của bị đơn nên yêu cầu của nguyên đơn về việc thanh toán tiền cọc và phạt cọc là có cơ sở theo quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận..

[6]. Về án phí:

- Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 26; Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 180; Điều 192; điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2025.

Căn cứ 117, Điều 328 và điểm a khoản 1 Điều 423 Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ vào khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Luật Phí và lệ phí; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc hội; và Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1.1. Hủy hợp đồng mua bán nhà đất giấy nhận cọc ngày ngày 08/9/2022 giữa ông Vũ Hồng C và bà Trương Thị Ngọc N.

1.2. Buộc bà Trương Thị Ngọc N trả cho ông Vũ Hồng C số tiền đặt cọc là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng và tiền phạt cọc là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng. Tổng cộng là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng, thanh toán một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

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

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Trương Thị Ngọc N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 42.000.000 (bốn mươi hai triệu) đồng.

- Hoàn lại ông C số tiền tạm ứng án phí đã tạm nộp là 21.000.000 (hai mươi một triệu) đồng, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0078644 ngày 03/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền làm đơn kháng cáo trong thời

hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Tòa 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 tổng đạt hợp lệ bản án.

5. Trường hợp Bản án, Quyết định này được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2025 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, Điều 7 và Điều 36, Điều 71 Luật Thi hành án dân sự năm 2025; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án dân sự năm 2025

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- TAND TP.HCM;
- VKSND khu vực 9 – TP.HCM;
- THA DS TP.HCM;
- Lưu VP, hồ sơ.

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

**Lê Viết Hoàng Lâm**

