

Bản án số: 240/2026/DS-ST
Ngày: 23/02/2026
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Vân

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lưu Đức Quang
2. Bà Nguyễn Thị Kim Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà An Phương Trang là Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 - Thành phố Hồ Chí Minh
tham gia phiên toà: Bà Cao Thanh Huyền - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 02 năm 2026 tại Tòa án nhân dân khu vực 4 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 555/2025/TLST-DS ngày 09 tháng 10 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 839/2025/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 12 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 23/2026/QĐST-DS ngày 23 tháng 01 năm 2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Trần Hoàng D** – sinh ngày 13/12/1976 (có đơn xin vắng mặt)

Căn cước số: 079076016802 cấp ngày 30/03/2021

Địa chỉ: đường L, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Ông **Dương Việt A** – sinh ngày 27/8/1978 (vắng mặt)

Căn cước số: 027078000343 cấp ngày 20/12/2021

Địa chỉ: đường T, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện cùng các tài liệu chứng cứ nguyên đơn cung cấp, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Ngày 02/4/2025, ông Trần Hoàng D với ông Dương Việt A có ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số 343/15L và 343/15M đường T, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là 343/15L và 343/15M đường T, Phường A, Quận B,

Thành phố Hồ Chí Minh) (gọi tắt là nhà và đất tại địa chỉ số 343/15L và 343/15M) với giá mua bán là 23.000.000.000 đồng (*Hai mươi ba tỷ đồng*), thời hạn để hai bên ký hợp đồng mua bán công chứng là 30 ngày kể từ khi ký hợp đồng tức là vào ngày 02/5/2025. Ngay sau ký hợp đồng, ông D đặt cọc cho ông A bằng tiền mặt số tiền là 1.000.000.000 đồng (*một tỷ đồng*). Sau đó, ông D nhiều lần gọi điện thoại cho ông A để tiến hành thủ tục sang nhượng nhà và đất nêu trên nhưng ông A không thực hiện. Nay, ông D được biết ông A đã tiến hành thủ tục sang nhượng nhà và đất nêu trên cho người khác nên ông D yêu cầu:

- Tuyên bố hủy hợp đồng đặt cọc ngày 02/4/2025 được ký kết giữa ông Trần Hoàng D với ông Dương Việt A.

- Buộc ông Dương Việt A phải trả cho ông Trần Hoàng D số tiền là 2.000.000.000 đồng, trong đó: tiền cọc là 1.000.000.000 đồng, tiền phạt cọc do vi phạm hợp đồng là 1.000.000.000 đồng.

Bị đơn: Ông Dương Việt A đã được Toà án triệu tập hợp lệ nhưng ông A vẫn không đến Toà làm việc nên không có ý kiến trình bày.

Tại phiên tòa hôm nay:

Nguyên đơn, bị đơn vắng mặt nên không có ý kiến trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – TP Hồ Chí Minh phát biểu:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, xác định đúng thẩm quyền, quan hệ pháp luật tranh chấp, những người tham gia tố tụng được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

- Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ vào đơn khởi kiện, bản tự khai cùng lời trình bày của nguyên đơn là phù hợp với chứng cứ có trong hồ sơ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 02/4/2025; buộc ông Dương Việt A phải trả cho ông Trần Hoàng D số tiền là 2.000.000.000 đồng, trong đó: tiền cọc là 1.000.000.000 đồng, tiền phạt cọc do vi phạm hợp đồng là 1.000.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án:

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn cùng các tài liệu có trong hồ sơ vụ án có đủ cơ sở xác định đây là vụ án dân sự về: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”; bị đơn cư trú tại phường Hòa Hưng, Thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Toà án nhân dân khu vực 4 - Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Luật số 85/2025/QH15 sửa đổi Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải đối thoại tại tòa án và Nghị quyết số 01/2025/NQ-

HĐTP ngày 27 tháng 6 năm 2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự:

Xét nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt. Bị đơn đã được Tòa án tổng đặt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vẫn vắng mặt. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn, bị đơn theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về yêu cầu đương sự:

[2.1] Về hủy hợp đồng đặt cọc:

Căn cứ vào lời khai nguyên đơn phù hợp với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Hội đồng xét xử có cơ sở xác định:

Ngày 02/4/2025, ông Trần Hoàng D ký hợp đồng đặt cọc với ông Dương Việt A để đảm bảo chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của:

- Thửa đất số 55, tờ bản đồ số 03, diện tích 69m² tọa lạc tại 343/15L đường T, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là: 343/15L đường T, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp GCN số CH01629 do Ủy ban nhân dân Quận 10 cấp ngày 08/05/2014, cập nhật biến động ngày 07/08/2018.

- Thửa đất số 54, tờ bản đồ số 03, diện tích 65,6m² tọa lạc tại 343/15M đường T, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là: 343/15M đường T, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào sổ cấp GCN số CH01668 do Ủy ban nhân dân Quận 10 cấp ngày 30/06/2014, cập nhật biến động ngày 07/08/2018.

Giá trị chuyển nhượng của 02 nhà và đất nêu trên là 23.000.000.000 đồng. Ngay sau ký hợp đồng, ông D đặt cọc cho ông A bằng tiền mặt số tiền là 1.000.000.000 đồng.

Hội đồng xét xử nhận thấy,

Hợp đồng đặt cọc ngày 02/04/2025 giữa ông D với ông A được lập thành văn bản có chữ ký của bên đặt cọc và bên nhận cọc, pháp luật không bắt buộc hợp đồng đặt cọc phải công chứng, chứng thực nên hợp đồng đặt cọc ngày 02/4/2025 có chủ thể, hình thức và nội dung phù hợp với quy định tại Điều 117, Điều 119 và Điều 328 của Bộ luật dân sự 2015 nên có hiệu lực pháp luật.

Tại Điều 2 của hợp đồng thể hiện “Hai bên thỏa thuận số tiền đặt cọc để bảo đảm việc chuyển nhượng bất động sản nêu trên là 1.000.000.000 đồng. Ngay sau khi các bên ký hợp đồng này, bên B (ông D) sẽ giao toàn bộ số tiền đặt cọc nêu trên cho bên A (ông A)”. Mặt khác, ngày 23/02/2026 ông D cam kết: Ngay sau ký hợp đồng vào khoảng 10 giờ đến 11 giờ ngày 02/4/2025 ông D có trực tiếp giao tiền mặt số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng. Quá trình tố tụng,

ông A vắng mặt nên ông D tự nguyện khai báo số tiền đã đặt cọc là phù hợp chứng cứ có trong hồ sơ nên có cơ sở xem xét.

Ngoài ra, tại Điều 2 của hợp đồng thể hiện: đến hết ngày 02/05/2025 thì ông A phải thực hiện thủ tục chuyển nhượng và ông D sẽ giao tiếp số tiền là 21.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, theo công văn số 397/CN10 ngày 20/11/2025 thì vào ngày 09/5/2025 ông A đã chuyển nhượng nhà và đất nêu trên cho bà Trần Thị Thanh Huyền. Do đó, ông A đã vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng đặt cọc, ông A yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 02/4/2025 là phù hợp với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 423 của Bộ luật dân sự 2015 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.2] Về số tiền đặt cọc và phạt cọc:

Theo Điều 3 hợp đồng đặt cọc ngày 02/04/2025 các bên có thỏa thuận: đến hết ngày 02/05/2025 mà ông A không thực hiện việc chuyển nhượng cho ông D thì phải hoàn trả ngay cho ông D số tiền cọc là 1.000.000.000 đồng và chịu phạt cọc 1.000.000.000 đồng.

Theo công văn số 2471/BIDV.SGD2-QLRR ngày 17/12/2025 và công văn số 09/BIDV.SGD2-QLRR ngày 07/01/2026 nhà và đất tại địa chỉ số 343/15L và 343/15M từ ngày 27/4/2022 có thể chấp cho Ngân hàng TMCP Đầu tư Phát triển Việt Nam, đến ngày 09/5/2025 thực hiện giải chấp tài sản cho ông A và từ 27/4/2022 đến ngày 05/9/2025 Ngân hàng không có văn bản đồng ý cho chủ sở hữu Dương Việt A ký hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất tại địa chỉ số 343/15L và 343/15M cho ông Trần Hoàng D.

Từ các căn cứ trên đối chiếu với quy định tại khoản 5 Điều 321, Điều 328 Bộ luật dân sự 2015, Điều 160 của Luật nhà ở 2024 thì lỗi dẫn đến không thực hiện được việc ký hợp đồng chuyển nhượng là do ông A. Do đó, ông D yêu cầu ông A trả lại số tiền cọc là 1.000.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 1.000.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

[2.3] Về thời hạn thanh toán:

Do ông A vi phạm thỏa thuận trong hợp đồng làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông D. Do đó, ông D yêu cầu ông A phải thanh toán số tiền còn nợ ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật là có cơ sở chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội, ông A phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm, gồm 300.000 đồng đối với yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc và 72.000.000 đồng đối với yêu cầu hoàn trả lại tiền cọc và tiền phạt cọc.

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; Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228; khoản 2 Điều 244; Điều 266; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Luật số 85/2025/QH15 sửa đổi Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải đối thoại tại tòa án;

Căn cứ Điều 117, 119, 321, 328 và 423 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 160 của Luật nhà ở 2024;

Căn cứ Luật thi hành án dân sự năm 2008;

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;

Căn cứ Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27 tháng 6 năm 2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân.

Tuyên xử:

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

- Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc để đảm bảo chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 02/04/2025.

- Buộc ông Dương Việt A phải thanh toán cho ông Trần Hoàng D số tiền là: 2.000.000.000 đồng (*hai tỷ đồng*), trong đó: tiền cọc là 1.000.000.000 đồng, tiền phạt cọc do vi phạm hợp đồng là 1.000.000.000 đồng.

Thanh toán ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Việc giao nhận tiền được thực hiện tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) 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 quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Dương Việt A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 72.300.000 đồng (*Bảy mươi hai triệu, ba trăm ngàn đồng*) và nộp tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Hoàn lại cho ông Trần Hoàng D số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 36.000.000 đồng (*Ba mươi sáu triệu đồng*) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0021269 ngày 30/09/2025 của Thi hành án dân sự, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Quyền kháng cáo:

Ông Trần Hoàng D và ông Dương Việt A vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án lên Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trong thời hạn 15 ngày tính từ ngày bản án được tổng đạt hoặc niêm yết hợp lệ.

4. Về thi hành án:

Trường hợp bản án, quyết định 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 6,7,7a,7b 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:

- VKSND khu vực 4;
- TAND TP HCM;
- THADS TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Nguyễn Thị Thanh Vân