

Ngày 12-9-2025

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 16 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị H.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

- Ông Lê Văn C;
- Bà Dương Thị B.

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Thái Thị Y, Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 16- Thành phố Hồ Chí Minh.

***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Tr - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 16 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 216/2025/TLST-DS ngày 30 tháng 7 năm 2025 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 214/2025/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

***- Nguyên đơn:*** Bà Trần Thị Ngọc T, sinh năm: 2001; thường trú: Thôn M, xã N, tỉnh Hưng Yên; nơi tạm trú: 67 M, khu phố A, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

***- Bị đơn:***

+ Ông Tống Đại N, sinh năm: 1993; nơi thường trú: Số A khu phố B, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện hợp pháp: Ông Hoàng Đình H, sinh năm 1998; thường trú: Thôn B, xã N, tỉnh Đồng Nai là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 05/8/2025). Có mặt.

+ Ông Tống Văn C, sinh năm: 1964; nơi thường trú: Số A khu phố B, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***\* Theo đơn khởi kiện ngày 06 tháng 5 năm 2025, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc T trình bày:***

Ngày 24/3/2025 bà Trần Thị Ngọc T với ông Tống Đại N và ông Tống Văn C có ký kết hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Theo nội dung hợp đồng, bà Trần Thị Ngọc T đã giao đủ số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng để đặt cọc đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 98,1m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 1165, tờ bản đồ số 92, tọa lạc khu phố B, phường T, Thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Hai bên thỏa thuận thời hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong vòng 30 ngày kể từ ngày 24/3/2025 đến ngày 24/4/2025. Tuy nhiên quá thời hạn trên, ông N và ông C vẫn không thực hiện việc chuyển nhượng cho bà Trần Thị Ngọc T theo quy định. Đến ngày 24/4/2025, ông N và ông C nói cho bà Trần Thị Ngọc T biết lý do chậm trễ là do người ký giáp ranh chết, phải xác minh thêm con đường phía trước thửa

đất mới ra bản vẽ để ký kết hợp đồng chuyển nhượng được và hẹn lại ngày 08/5/2025 và bà T không đồng ý. Đến ngày 08/5/2025, ông N và ông C gọi điện cho bà Trần Thị Ngọc T đến để ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà Trần Thị Ngọc T từ chối do bà Trần Thị Ngọc T đã thông báo chấm dứt hợp đồng đặt cọc và đã làm đơn khởi kiện tại Tòa án.

Tại đơn khởi kiện bà T yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên huỷ hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 24/3/2025 giữa bà Trần Thị Ngọc T với ông Tổng Đại N và ông Tổng Văn C.

- Buộc ông Tổng Đại N và ông Tổng Văn C thanh toán cho bà Trần Thị Ngọc T số tiền 150.000.000 đồng trong đó bao gồm: tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng và thanh toán tiền phạt vi phạm 100.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc T chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Tổng Đại N trả lại cho bà Trần Thị Ngọc T số tiền cọc 50.000.000 đồng và bồi thường chi phí đi lại cho bà Trần Thị Ngọc T là 20.000.000 đồng. Về các chi phí đi lại, bà Trần Thị Ngọc T xác định không có để cung cấp cho Tòa án.

*\* Tại bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Tổng Đại N do ông Hoàng Đình H là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ông Tổng Đại N là chủ sở hữu quyền sử dụng thửa đất số 1165, tờ bản đồ số 92, diện tích 98,1m<sup>2</sup> tọa lạc tại khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Ngày 24/3/2025 ông Tổng Đại N có ký kết hợp đồng đặt cọc với bà Trần Thị Ngọc T, nội dung hợp đồng đúng như bà T đã trình bày. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Tổng Đại N đã thực hiện đúng thỏa thuận của các bên. Cụ thể: Ngày 25/3/2025 ông N có đến Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương để nộp hồ sơ xin trích lục bản vẽ và được giấy hẹn ngày 17/4/2025 sẽ trả kết quả, đến ngày 18/4/2025 ông N có đến nhận kết quả thì nhận được công văn số 532 ngày 18/4/2025 của Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố T chuyển UBND phường T kiểm tra, xác định đường bê tông 3m hướng Bắc thửa đất. Ngày 23/4/2025 Ủy ban nhân dân phường T có lập biên bản v/v xác minh hiện trạng sử dụng đất cho ông N. Đến ngày 25/4/2025, ông N đến lại Ủy ban nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương để nộp biên bản trên và được gửi phiếu hẹn trả kết quả vào ngày 08/5/2025. Đến ngày 08/5/2025 ông N đã nhận kết quả và thông báo cho bà T biết, nhưng bà T từ chối không mua.

Ông Tổng Đại N xác nhận ông đã nhận của bà T số tiền cọc 50.000.000 đồng. Ông Tổng Văn C là cha ruột ông N chỉ nhận tiền cọc thay cho ông N do lúc đó ông N vắng nhà, còn người đứng tên trên quyền sử dụng đất là ông Tổng Đại N. Nay đối với yêu cầu khởi kiện của bà T thì ông N đồng ý huỷ hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 24/3/2025 giữa bà Trần Thị Ngọc T với ông Tổng Văn C, đồng ý trả lại toàn bộ số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng đã nhận và không đồng ý bồi thường chi phí đi lại là 20.000.000 đồng.

*\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tổng Văn C trình bày: Thống nhất với trình bày của người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Tổng Đại N.*

*Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến:*

- + Quá trình tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, các đương sự đã chấp hành và tuân theo pháp luật đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- + Về nội dung vụ án: Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Xét thấy, có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc huỷ hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 24/3/2025 giữa bà Trần Thị Ngọc T với ông Tổng Đại N và buộc bị đơn trả lại số tiền cọc đã nhận là 50.000.000 đồng. Đối

với yêu cầu buộc bị đơn bồi thường chi phí đi lại là 20.000.000 đồng là không có căn cứ, do đó đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện trên của nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về quan hệ tranh chấp: Bà Trần Thị Ngọc T khởi kiện yêu cầu ông Tống Đại N chấm dứt hợp đồng đặt cọc, trả lại tiền cọc và bồi thường chi phí đi lại do vi phạm hợp đồng nên quan hệ pháp luật trong vụ án được xác định là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về tố tụng: Bị đơn ông Tống Văn C có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn ông Tống Văn C theo quy định tại Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về việc thay đổi yêu cầu khởi kiện: Quá trình tố tụng nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện cụ thể: Yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 24/3/2025, buộc ông Tống Đại N trả lại số tiền cọc đã nhận 50.000.000 đồng và bồi thường chi phí đi lại cho nguyên đơn là 20.000.000 đồng. Xét việc thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện trên không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu, căn cứ Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi yêu cầu khởi kiện trên của nguyên đơn.

[4] Xét tính hợp pháp của Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 24/3/2025: Chủ thể ký kết hợp đồng đặt cọc trên là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của pháp luật, hợp đồng đặt cọc được các bên ký kết và thực hiện trên thực tế nên phát sinh hiệu lực theo Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015.

[5] Quá trình tố tụng nguyên đơn và bị đơn thống nhất toàn bộ nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 24/3/2025, thống nhất về số tiền đã đặt cọc và thống nhất việc vi phạm thời hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do phát sinh người ký giáp ranh chết, phải xác minh thêm con đường 03m phía trước. Sự thừa nhận của các đương sự là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[6] Đối với yêu cầu nhận lại tiền cọc và hủy hợp đồng đặt cọc: Xét thấy, hợp đồng đặt cọc ngày 24/3/2025 được lập nhằm bảo đảm cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi ký hợp đồng, bị đơn đã thực hiện ngay nghĩa vụ của mình khi đến Ủy ban nhân dân thành phố T nộp hồ sơ xin trích lục bản vẽ. Quá trình giải quyết hồ sơ, cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã ban hành công văn số 532/CNTA-ĐĐBĐ ngày 18/4/2025 chuyển UBND phường T kiểm tra, xác minh hiện trạng sử dụng đất, dẫn đến thời gian trả kết quả bị kéo dài ngoài dự liệu và ý chí của bị đơn. Bị đơn đã tiếp tục hoàn thiện thủ tục, đến ngày 08/5/2025 mới nhận được kết quả đề thông báo cho nguyên đơn. Như vậy, việc chậm trễ không bắt nguồn từ sự thiếu thiện chí hay cố ý vi phạm của bị đơn mà xuất phát từ yếu tố khách quan liên quan đến thủ tục hành chính. Đây là “trở ngại khách quan” theo khoản 1 Điều 156 Bộ luật Dân sự năm 2015. Trong trường hợp này, bị đơn không có lỗi, nên không thể coi là đã vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng đặt cọc. Theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015, chế tài phạt cọc chỉ được áp dụng khi bên nhận cọc có lỗi làm cho hợp đồng không được giao kết hoặc thực hiện. Do bị đơn không có lỗi nên không có căn cứ để áp dụng phạt cọc. Quá trình tố tụng, bị đơn đã thể hiện thiện chí khi tự nguyện hoàn trả lại số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng và đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc. Sự tự nguyện này là phù hợp nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Do đó, có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng đặt cọc và yêu cầu bị đơn hoàn trả số tiền cọc 50.000.000 đồng đã nhận

[7] Đối với yêu cầu ông Tổng Đại N bồi thường chi phí đi lại số tiền 20.000.000 đồng: Xét thấy, tại hợp đồng đặt cọc ngày 24/3/2025 không quy định, hợp đồng đặt cọc không thực hiện được là do lỗi khách quan, không phải lỗi chủ quan của bị đơn, nguyên đơn cũng không cung cấp được chứng cứ nào chứng minh cho yêu cầu khởi kiện trên. Vì vậy không có căn cứ chấp nhận đối với yêu cầu trên.

[8] Từ những phân tích trên, có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn ông Tổng Đại N phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu tuyên huỷ hợp đồng đặt cọc của nguyên đơn và án phí có giá ngạch trên số tiền 50.000.000 đồng phải thanh toán cho nguyên đơn.

- Nguyên đơn phải chịu án phí có giá ngạch trên số tiền 20.000.000 đồng không được chấp nhận.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 144, 147, 228, 244, 266, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 117, Điều 156; Điều 328, Điều 418, 419, khoản 5 Điều 428 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc T đối với bị đơn ông Tổng Đại N về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

- Tuyên huỷ “Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” ngày 24/3/2025 giữa bà Trần Thị Ngọc T với ông Tổng Văn C.

- Buộc ông Tổng Đại N có trách nhiệm trả lại cho bà Trần Thị Ngọc T số tiền cọc đã nhận là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thanh toán số tiền nêu trên thì người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án khoản tiền lãi bằng mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc T đối với bị đơn ông Tổng Đại N về việc buộc bị đơn ông Tổng Đại N bồi thường chi phí đi lại 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng).

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Tổng Đại N phải chịu 2.800.000đ (hai triệu tám trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Trần Thị Ngọc T phải chịu 1.000.000đ (một triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005411 ngày 24/7/2025 của Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Thi hành án Dân sự Thành phố H trả lại cho bà Trần Thị Ngọc T số tiền 2.750.000 đồng (hai triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí còn lại.

4. Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

5. 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:***

- Đương sự;
- VKSND Khu vực 16- Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS Khu vực 16- Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh.;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VP.

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

**Nguyễn Thị H**