

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 8
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 1918/2025/DS-ST
Ngày: 30-9-2025
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 8 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Hồng Thủy.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Võ Văn Dương;
- Bà Phan Thị Xuân Hương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Quang Thị Thùy Ly - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 8 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 8 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Đào Văn Tiền - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 8 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 538/2022/TLST-DS ngày 02 tháng 11 năm 2022 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 561/2025/QĐXX-ST ngày 26 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 527/2025/QĐST-DS ngày 12 tháng 9 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị T, sinh năm 1993.

Thường trú: Khu phố M, phường P, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường P, tỉnh Đồng Nai).

Địa chỉ liên hệ: Căn hộ C Chung cư D, đường C, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đoàn Minh Q, sinh năm 2000 (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1985 (có mặt).

Cùng địa chỉ: 15/5 (tầng trệt) đường số G, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Ngọc U, sinh năm 1978 (vắng mặt).

Địa chỉ: 9 đường A, khu phố E, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường H, Thành phố Hồ Chí Minh).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Ông Thái Văn L, sinh năm 1976 (vắng mặt);

Địa chỉ: 6 tổ A, đường số E, khu phố B, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh).

Bà Tăng Thị Cẩm C, sinh năm 1985 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp N, xã T, huyện C, tỉnh Trà Vinh (nay là xã T, tỉnh Vĩnh Long).

Ông Hà Văn M, sinh năm 1978 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: Ấp F, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã P, Thành phố Hồ Chí Minh).

Bà Nguyễn Thị Thiên H, sinh năm 1978 (xin vắng mặt);

Địa chỉ: 5 Tỉnh lộ 7, ấp T, xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã N, Thành phố Hồ Chí Minh).

4. *Người làm chứng:* Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1988 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: 2 T, phường P, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện nộp ngày 18/7/2022, bản tự khai, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đoàn Minh Q, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Lê Văn Đ trình bày: Tháng 4/2022, qua giới thiệu bà Trần Thị T biết được bà Nguyễn Thị Ngọc U có nhu cầu sang nhượng lại quyền và nghĩa vụ của thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 691, tờ bản đồ số 79 tọa lạc tại xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, bà U cung cấp thông tin bà U đã thỏa thuận chuyển nhượng với ông Thái Văn L là đại diện theo ủy quyền của bà Tăng Thị Cẩm C với giá 1.350.000.000 đồng, bà U đặt cọc cho ông L 150.000.000 đồng theo giấy thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/4/2022, hẹn 17/5/2022 tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 22/4/2022, bà T và bà U ghi trong văn bản thỏa thuận theo đó bà T thanh toán cho bà U số tiền 220.000.000 đồng và bà U có trách nhiệm hỗ trợ bà T hoặc người khác do bà T chỉ định nhận chuyển nhượng lại thửa đất số 691 từ ông L và chủ đất. Bà T đã giao cho bà U 220.000.000 đồng vào các ngày 21/4/2022, 22/4/2022 và 23/4/2022. Đến ngày

ra công chứng thì bà U không đến, ông L không đủ thẩm quyền để ủy quyền lại cho bà T làm hồ sơ và kê khai thuế. Cụ thể: Ngày 11/5/2022, bà T thông báo cho bà U và ông L hẹn ký công chứng vào lúc 09 giờ 30 phút ngày 17/5/2022 tại Văn phòng C1 thì các bên đồng ý. Đến ngày 17/5/2022, bà Nguyễn Thị V là người được bà T chỉ định nhận chuyển nhượng đến Văn phòng C1 để ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 691 thì chỉ gặp ông L, bà U vắng mặt. Đại diện văn phòng C1 giải thích bà C không có ủy quyền cho ông L kê khai thuế nên ông L không thể ủy quyền lại, bà T liên lạc với bà U yêu cầu bà U đến Văn phòng C1 để giải quyết nhưng bà U không đến và chặn liên lạc với bà T. Bà T cùng với bà V, ông L lập biên bản ghi nhận sự việc cùng ngày 17/5/2022. Bà T có thiện chí cho ông L và bà U phương án là ngày 18/5/2022 sẽ công chứng ủy quyền cho bà T hoặc trả lại cho bà T số tiền đặt cọc 220.000.000 đồng nhưng bà U và ông L không có thiện chí hợp tác, muốn chiếm đoạt số tiền của bà T. Theo nội dung của văn bản thỏa thuận thì trường hợp Bên A (tức bà U) không hỗ trợ để Bên B (tức bà T) được nhận chuyển nhượng lại hoặc chỉ định người khác nhận chuyển nhượng lại thì bên A chịu phạt gấp đôi số tiền đã nhận của Bên B là 440.000.000 đồng. Nguyên đơn yêu cầu hủy bỏ văn bản thỏa thuận ngày 22/4/2022 được ký kết giữa Trần Thị T và Nguyễn Thị Ngọc U; buộc bà Nguyễn Thị Ngọc U chịu trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn số tiền tạm tính đến ngày 12/7/2022 là 443.326.400 đồng gồm: Khoản tiền mà nguyên đơn đã đặt cọc 220.000.000 đồng, khoản tiền phạt cọc 220.000.000 đồng, khoản lãi chậm trả tiền cọc đến thời điểm xét xử sơ thẩm tạm tính đến ngày 12/7/2022 là 3.326.400 đồng, trả một lần ngay khi bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật. Tại phiên tòa, nguyên đơn rút lại yêu cầu tính lãi, nguyên đơn chỉ yêu cầu hủy bỏ văn bản thỏa thuận ngày 22/4/2022 được ký kết giữa Trần Thị T và Nguyễn Thị Ngọc U; buộc bà Nguyễn Thị Ngọc U chịu trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn số tiền 440.000.000đ (bốn trăm bốn mươi triệu đồng) gồm: Khoản tiền mà nguyên đơn đã đặt cọc 220.000.000 đồng, khoản tiền phạt cọc 220.000.000 đồng, trả ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc U vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thái Văn L vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tăng Thị Cẩm C có đơn xin vắng mặt. Tại biên bản lấy lời khai ngày 04/6/2025, bà C trình bày: Bà không quen biết bà Trần Thị T, bà Nguyễn Thị Ngọc U. Ngày 28/5/2021, bà có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Thái Văn L đối với phần đất thuộc thửa số 691, tờ bản đồ số 79, tọa lạc tại xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 870.000.000 đồng. Khi chuyển nhượng hai bên ký hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng C1, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng thực chất là bà chuyển nhượng cho ông L thửa đất 691 nêu trên. Hai bên giao nhận tiền cùng ngày với ngày ký hợp đồng ủy quyền trên tại Văn phòng C1. Sau khi nhận tiền xong thì bà giao đất và bản gốc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất nêu trên cho ông L quản lý sử dụng cho đến nay. Do thửa đất nêu trên bà đã chuyển nhượng cho ông L nên bà không yêu cầu gì trong vụ án này.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thiên H có đơn xin vắng mặt. Tại bản tự khai ngày 05/6/2025, bà H trình bày: Ngày 12/6/2022, vợ chồng bà có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 691, tờ bản đồ số 79 tọa lạc tại xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 1.500.000.000 đồng, đến ngày 11/8/2022 vợ chồng bà đã được Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện C cập nhật chuyển nhượng. Vợ chồng bà nhận chuyển nhượng thửa đất trên hoàn toàn phù hợp quy định pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hà Văn M có đơn xin vắng mặt. Tại bản tự khai ngày 05/6/2025, ông M trình bày: Ông là chồng bà Nguyễn Thị Thiên H, ông thống nhất như ý kiến vợ ông là bà H.

- Người làm chứng bà Nguyễn Thị V có đơn xin vắng mặt. Tại bản trình bày ý kiến ngày 15/01/2024, bà V trình bày: Bà là người hùn vốn với bà Trần Thị T (tỷ lệ 50/50) và được bà T chỉ định đứng tên nhận chuyển nhượng thửa đất số 691, tờ bản đồ số 79 tọa lạc tại xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (“Thửa đất số 691”). Ngày 17/5/2022, thực tế là có xảy ra sự việc theo như nội dung tại biên bản ghi nhận sự việc ngày 17/5/2022 được bà, bà T và ông L ký xác nhận, cụ thể như sau: Ngày 17/5/2022, như đã hẹn, bà cùng bà T đến Văn phòng C1 để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Thửa đất số 691. Một lúc sau ông L đến, còn bà U thì vắng mặt. Sau khi nghe đại diện Văn phòng công chứng giải thích cho các bên về việc ông L không được bà Tăng Thị Cẩm C (chủ đất) ủy quyền thực hiện thủ tục kê khai thuế và nộp thuế nên không thể ủy quyền lại công việc này cho bà T. Vì vậy, bà T đã yêu cầu ông L liên hệ với bà C (chủ đất) ký hồ sơ thuế và ủy quyền cho bà T đi kê khai và nộp thuế, đồng thời tiếp tục yêu cầu ông L cung cấp thông tin của bà C (chủ đất) để bà T hoàn tất hồ sơ khai thuế nhưng ông L không thực hiện, từ chối làm việc với bà T và yêu cầu bà T liên hệ với bà U. Ngay lúc đó, bà T đã liên hệ với bà U để yêu cầu bà U lên văn phòng công chứng hỗ trợ nhưng bà U không lên và chặn luôn số điện thoại của bà T ngày 17/5/2022, sự việc này được bà, bà T và ông L lập biên bản ghi nhận sự việc cùng ngày. Tại Điều 2 của văn bản thỏa thuận ngày 22/4/2022 được ký kết giữa bà T và bà U, bà U có cam kết về khoản tiền phạt cọc, cụ thể như sau: “Điều 2. Trường hợp Bên A không hỗ trợ Bên B được nhận chuyển nhượng lại hoặc chỉ định người khác nhận chuyển nhượng lại thì Bên A chịu phạt gấp đôi số tiền đã nhận của Bên B là 440.000.000 đồng.”. Trên thực tế, bà U không thực hiện đúng trách nhiệm của mình, cụ thể: Khi ông L từ chối làm việc với bà T, yêu cầu bà T liên hệ với bà U để mời bà U làm việc ba bên. Ngay lúc đó, bà T đã liên hệ và yêu cầu bà U lên văn phòng C1 để hỗ trợ bà T ký kết hợp đồng với ông L nhưng bà U không đồng ý và chặn luôn số điện thoại của bà T gọi không thể liên lạc được, hậu quả là ông L không ký công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Thửa đất số 691 cho bà T. Hành vi của bà U đã vi phạm nghĩa vụ theo quy định tại khoản 1 Điều 351 Bộ luật Dân sự 2015 nên bà U phải chịu trách nhiệm dân sự đối với bà T theo quy định tại Khoản 2 Điều 328, Điều 357 Bộ luật Dân sự 2015 và Điều 2 văn bản thỏa thuận ngày 22/4/2022. Do đó, các khoản tiền mà bà T yêu cầu bà U phải hoàn trả tiền đặt

cọc, chịu phạt cọc, trả lãi chậm trả cho bà T là hoàn toàn hợp tình, hợp lý theo quy định pháp luật. Sau sự việc ngày 17/5/2022, bà không còn hợp tác với bà T để mua thửa đất 691 nữa. Giữa bà và bà T đã chấm dứt việc hợp tác mua bán thửa đất 691 và không khiếu nại, khiếu kiện gì về sau. Vì vậy, bà không còn liên quan gì đến việc mua bán thửa đất số 691 và tranh chấp phát sinh giữa bà T và bà U.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 8 - Thành phố Hồ Chí Minh: Đây là vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 8 - Thành phố Hồ Chí Minh). Quá trình giải quyết vụ án Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa, những người tham gia tố tụng đã thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tuy vi phạm thời hạn chuẩn bị xét xử nhưng không làm ảnh hưởng đến giải quyết vụ án. Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cho thấy, thửa đất tranh chấp diện tích 160,3m², thửa số 691, tờ bản đồ số 79 có nguồn gốc của bà Tăng Thị Cẩm C. Theo lời trình bày của bà C tại biên bản lấy lời khai ngày 04/6/2025 thì bà C đã chuyển nhượng cho ông Thái Văn L thửa đất nêu trên với giá 870.000.000 đồng vào ngày 28/5/2021 bằng hình thức lập hợp đồng ủy quyền. Sau khi được bà C ký hợp đồng ủy quyền số công chứng 015977 quyền số 02/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/5/2021 thì ông L đã ký giấy thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/4/2022 để thỏa thuận với bà Nguyễn Thị Ngọc U về việc đặt cọc chuyển nhượng phần đất thuộc thửa 691, tờ bản đồ số 79. Đến ngày 22/4/2022, bà U lại ký văn bản thỏa thuận với bà Trần Thị T, theo đó bà U đồng ý chuyển nhượng lại cho bà T giấy thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/4/2022 giao kết giữa bà U và ông L, số tiền nhận cọc 220.000.000 đồng. Tại Điều 3 của văn bản thỏa thuận ngày 22/4/2022, bà U cam kết bà sẽ có trách nhiệm liên hệ với ông L và chủ đất là bà C để thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T hoặc hỗ trợ cho bà T chuyển nhượng lại cho bên thứ ba. Hai bên đã thỏa thuận sẽ đi công chứng hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 17/5/2022. Tuy nhiên, đến ngày 17/5/2022 thì bà U không đến văn phòng công chứng để làm việc với bà T và ông L như đã cam kết. Tại văn bản thỏa thuận ngày 22/4/2022 giữa bà U và bà T không có chữ ký xác nhận của ông L nên việc ông L không đồng ý làm việc với bà T mà yêu cầu làm việc với bà U là hoàn toàn phù hợp với thực tế. Việc bà U không đến văn phòng công chứng để làm việc với ông L và bà T vi phạm nghiêm trọng thỏa thuận tại văn bản thỏa thuận ngày 22/4/2022, dẫn đến mục đích giao kết hợp đồng chuyển nhượng của bà T không đạt được. Do đó, căn cứ quy định tại Điều 423, 424 Bộ luật Dân sự 2015, có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên hủy văn bản thỏa thuận ngày 22/4/2022 giao kết giữa nguyên đơn và bà U. Căn cứ theo nội dung hợp đồng thì ngày 21/4/2022 nguyên đơn đã giao cho bị đơn 35.000.000 đồng, đến ngày ký văn bản thỏa thuận 22/4/2022 nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận tiếp tục giao thêm số tiền cọc 185.000.000 đồng. Tổng số tiền cọc theo văn bản thỏa thuận 220.000.000 đồng. Căn cứ bản sao kê tài khoản và các biên lai chuyển

khoản nguyên đơn cung cấp thì nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn 185.000.000 đồng, Do đó có đủ cơ sở khẳng định phía nguyên đơn thực hiện đúng thỏa thuận giao tiền cọc 220.000.000 đồng. Việc bị đơn vi phạm thỏa thuận hợp đồng nên bị đơn là người có lỗi dẫn đến không thể thực hiện hợp đồng. Do đó lỗi thuộc về bị đơn. Vì vậy có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền cọc 220.000.000 đồng và tiền phạt cọc 220.000.000 đồng theo quy định tại Điều 328 và Điều 427 Bộ luật Dân sự 2015. Đối với yêu cầu buộc bị đơn phải trả số tiền lãi chậm trả tính trên số tiền cọc tính đến ngày 12/7/2022 là 3.326.400 đồng, tại phiên tòa nguyên đơn rút đối với yêu cầu này. Do vậy đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử. Bởi các lẽ trên, căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, Khoản 1 Điều 35, Khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 328, Điều 357, Điều 423, Điều 424 và Điều 427 Bộ luật Dân sự 2015 chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc: Tuyên hủy văn bản thỏa thuận ngày 22/4/2022 giao kết giữa nguyên đơn và bà Nguyễn Thị Ngọc U. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc: Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc U phải thanh toán cho bà Trần Thị T số tiền 440.000.000 đồng trong đó khoản tiền mà bà T đã đặt cọc 220.000.000 đồng, khoản tiền phạt cọc 220.000.000 đồng. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu số tiền lãi do chậm trả tạm tính đến ngày 12/7/2022 là 3.326.400 đồng, cho đến ngày khởi kiện.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Theo nội dung đơn khởi kiện nộp ngày 18/7/2022, nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn trả lại số tiền đặt cọc 220.000.000 đồng và phạt cọc 220.000.000 đồng, tiền lãi phát sinh theo văn bản thỏa thuận ngày 22/4/2022, đây là quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” quy định tại Khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, thửa đất tranh chấp là quyền sử dụng đất tọa lạc tại xã A, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là xã A, Thành phố Hồ Chí Minh) nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 8 - Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm c Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Khoản 2 Điều 1 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 số 85/2025/QH15 ngày 26/5/2025.

[2] Về thời hiệu:

Hợp đồng được ký ngày 22/4/2022. Do không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng, ngày 18/7/2022 nguyên đơn nộp đơn khởi kiện là vẫn còn thời hiệu khởi kiện 03 năm quy định tại Điều 429 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Về thủ tục tố tụng:

Bị đơn bà Nguyễn Thị Ngọc U, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Thái Văn L đã được Tòa án tổng đạt Thông báo về việc thụ lý vụ án, Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử và Quyết định hoãn phiên tòa nhưng bà U, ông L vẫn vắng mặt không lý do. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tăng Thị Cẩm C, bà Nguyễn Thị Thiên H, ông Hà Văn M có đơn xin vắng mặt. Người làm chứng bà Nguyễn Thị V có đơn xin vắng mặt. Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà U, ông L, bà C, bà H, ông M theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về phạm vi khởi kiện:

Nguyên đơn yêu cầu hủy bỏ văn bản thỏa thuận ngày 22/4/2022 được ký kết giữa Trần Thị T và Nguyễn Thị Ngọc U; buộc bà Nguyễn Thị Ngọc U chịu trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn số tiền tạm tính đến ngày 12/7/2022 là 443.326.400 đồng gồm: Khoản tiền mà nguyên đơn đã đặt cọc 220.000.000 đồng, khoản tiền phạt cọc 220.000.000 đồng, khoản lãi chậm trả tiền cọc đến thời điểm xét xử sơ thẩm tạm tính đến ngày 12/7/2022 là 3.326.400 đồng, trả một lần ngay khi bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật. Tại phiên tòa, nguyên đơn rút lại yêu cầu tính lãi, nguyên đơn chỉ yêu cầu hủy bỏ văn bản thỏa thuận ngày 22/4/2022 được ký kết giữa Trần Thị T và Nguyễn Thị Ngọc U; buộc bà Nguyễn Thị Ngọc U chịu trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn số tiền 440.000.000 đồng gồm: Khoản tiền mà nguyên đơn đã đặt cọc 220.000.000 đồng, khoản tiền phạt cọc 220.000.000 đồng, trả ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Việc thay đổi yêu cầu của nguyên đơn không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu theo quy định tại Khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5] Về yêu cầu của đương sự:

Văn bản thỏa thuận ngày 22/4/2022 được ký kết giữa bên đặt cọc là bà Trần Thị T, bên nhận đặt cọc là bà Nguyễn Thị Ngọc U, cuối hợp đồng có chữ ký của bà T và chữ ký của bà U. Như vậy về mặt hình thức, văn bản thỏa thuận ngày 22/4/2022 đã được lập thành văn bản, phù hợp với Điều 117 và Điều 119 của Bộ luật Dân sự năm 2015, loại hợp đồng này không bắt buộc phải công chứng. Do bà U không đến Tòa án để cung cấp lời khai, trình bày ý kiến nên Hội đồng xét xử xác định chữ ký, chữ viết trong văn bản thỏa thuận ngày 22/4/2022 là của Nguyễn Thị Ngọc U đã ký, việc bà T đặt cọc cho bà U thể hiện ý chí của các bên là nhằm đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau này, tại thời điểm ký kết văn bản thỏa thuận, các bên tham gia ký kết đều đủ năng lực hành vi dân sự, việc giao kết hợp đồng xuất phát từ ý chí tự nguyện của các bên, không bị ép buộc theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Ông L là đại diện theo ủy quyền của bà C. Do đó, giấy thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/4/2022 được ký kết giữa ông L và bà U là đúng quy định pháp luật. Tại văn bản thỏa thuận ngày 22/4/2022 bà U và bà T xác định đối tượng thực hiện chuyển nhượng là giấy thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất

ngày 17/4/2022, nghĩa vụ bà U có trách nhiệm liên hệ với ông L và chủ đất để bà T có thể nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 691. Sau khi ký văn bản thỏa thuận ngày 22/4/2022, bà T đã thanh toán đủ số tiền 220.000.000 đồng cho bà U vào các ngày 21/4/2022, 22/4/2022 và 23/4/2022. Bà U không thực hiện nghĩa vụ. Ông L từ chối làm việc với bà T, yêu cầu bà T liên hệ với bà U để làm việc. Bà T đã liên hệ bà U đến văn phòng công chứng để phối hợp, hỗ trợ bà T ký hợp đồng công chứng với ông L nhưng bà U không đồng ý, không liên lạc được. Ông L không ký công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T được. Bà U đã vi phạm văn bản thỏa thuận ngày 22/4/2022, không thực hiện đúng cam kết, trách nhiệm, không hỗ trợ bà T. Do đó, căn cứ quy định tại Điều 423, 424 của Bộ luật Dân sự năm 2015, có cơ sở chấp nhận yêu cầu của bà T về việc tuyên hủy bỏ văn bản thỏa thuận ngày 22/4/2022 được ký kết giữa bà T và bà U. Bà U vi phạm thỏa thuận hợp đồng, bà U là người có lỗi dẫn đến không thể thực hiện hợp đồng. Căn cứ quy định tại Điều 328 và Điều 427 của Bộ luật Dân sự năm 2015 có cơ sở để chấp nhận yêu cầu của bà T về việc buộc bà U phải trả cho bà T số tiền đã đặt cọc 220.000.000 đồng và tiền phạt cọc 220.000.000 đồng, tổng cộng 440.000.000đ (bốn trăm bốn mươi triệu đồng).

[6] Tại phiên tòa, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện không yêu cầu bà Nguyễn Thị Ngọc U thanh toán khoản lãi chậm trả tiền cọc đến thời điểm xét xử sơ thẩm. Hội đồng xét xử xét thấy việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện, không trái pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử đình chỉ phần yêu cầu đã rút của nguyên đơn theo quy định tại Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[7] Về chi phí tố tụng: Do chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn nên bị đơn phải thanh toán lại cho nguyên đơn số tiền 4.000.000đ (bốn triệu đồng) theo quy định tại Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[8] Xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 8 - Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp nên chấp nhận.

[9] Về nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Ngọc U phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với việc văn bản thỏa thuận ngày 22/4/2022 tuyên hủy bỏ và chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền đặt cọc và phạt cọc phải trả lại cho bà Trần Thị T theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm c Khoản 1 Điều 39, Điều 58, Điều 147, Điều 157, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 273,

Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Khoản 2 Điều 1 của Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 số 85/2025/QH15 ngày 26/5/2025;

Căn cứ vào Điều 117, Điều 119, Điều 328, Điều 357, Điều 423, Điều 424, Điều 427 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 6, Điều 7, Điều 26, Điều 30 và Điều 31 của Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị T, tuyên hủy bỏ văn bản thỏa thuận ngày 22/4/2022 được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Ngọc U và bà Trần Thị T, buộc bà Nguyễn Thị Ngọc U phải trả cho bà Trần Thị T số tiền 440.000.000đ (bốn trăm bốn mươi triệu đồng) gồm: Số tiền 220.000.000 đồng bà U đã nhận và số tiền phạt cọc 220.000.000 đồng, thi hành ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bà T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà U chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại Khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị T về việc xin rút một phần khởi kiện yêu cầu bà Nguyễn Thị Ngọc U thanh toán khoản lãi chậm trả tiền cọc đến thời điểm xét xử sơ thẩm.

3. Buộc bà Nguyễn Thị Ngọc U có trách nhiệm trả lại cho bà Trần Thị T chi phí tố tụng 4.000.000đ (bốn triệu đồng).

Thi hành ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

4. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm 21.900.000đ (hai mươi một triệu chín trăm nghìn đồng) bà Nguyễn Thị Ngọc U phải chịu.

Trả lại cho bà Trần Thị T tiền tạm ứng án phí 10.866.528đ (mười triệu tám trăm sáu mươi sáu nghìn năm trăm hai mươi tám đồng) theo biên lai thu tiền số 0020088 ngày 02/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Củ Chi, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 8 - Thành phố Hồ Chí Minh).

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

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. Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Khu vực 8 - Tp. Hồ Chí Minh;
- Thi hành án dân sự Tp. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ.

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

Nguyễn Hồng Thủy