

Bản án số: 41/2025/DS – ST
Ngày 31 - 7 - 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 Trần Thị Hà

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Trịnh Văn Lực;
- Bà Ngô Thị Diệu.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Chu Tường Vy – 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 Thúy A - Kiểm sát viên.

Trong ngày 31 tháng 7 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 766/2025/TLST-DS ngày 08 tháng 11 năm 2025 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1981; thường trú: ấp Đ, xã T, huyện T, tỉnh Kiên Giang (nay là xã T, tỉnh An Giang); tạm trú: số D đường N, khu phố B, phường A, thành phố D, tỉnh Bình Dương, (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp: bà Trịnh Thị Thúy N, sinh năm 2001; địa chỉ: số A, đường E, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương, (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 08/8/2024), có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Bị đơn: Công ty TNHH Đ; địa chỉ: số A đường N, khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương, (nay là phường D, Thành phố Hồ Chí Minh); Người đại diện theo pháp luật ông Nguyễn Hoàng H, vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Hoàng H, sinh năm 1991; thường trú: ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ (nay là xã T, thành phố Cần Thơ), vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 04/10/2024 lời khai trong quá trình tố tụng người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Trịnh Thị Thúy N trình bày:

Vào ngày 12/07/2024, ông Nguyễn Văn D đã ký Hợp đồng đặt cọc với người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Đ (sau đây gọi tắt là công ty Thiện Đ) là ông Nguyễn Hoàng H nhằm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số: 357; tờ bản đồ số: 11; diện tích: 200,1m²; tọa lạc: Ấp C, xã M, thị xã C, tỉnh Bình Phước; Giá chuyển nhượng: 550.000.000 đồng (năm trăm năm mươi triệu đồng); thỏa thuận phương thức thanh toán như sau: Đợt 1: Thanh toán tiền đặt cọc 50.000.000 đồng vào ngày 12/07/2024; đợt 2: Từ ngày 12/07/2024 đến ngày 12/08/2024, thanh toán 250.000.000 đồng khi hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng C; đợt 3: sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì thanh toán tiếp 150.000.000 đồng; đợt 4: thanh toán số tiền còn lại 100.000.000 đồng khi ông D được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông Nguyễn Văn D đã giao số tiền cọc 50.000.000 đồng cho Công ty TNHH Đ, người trực tiếp nhận tiền và viết phiếu thu là ông Nguyễn Hoàng H, thể hiện tại phiếu thu ngày 12/07/2024.

Tuy nhiên, khi đến thời hạn thanh toán tiền đợt 2 và ông D yêu cầu công ty Công ty TNHH Đ1 giao kết hợp đồng chuyển nhượng thì ông Nguyễn Hoàng H không tiếp tục thực hiện hợp đồng vì không cung cấp được giấy nhận quyền sử dụng đất của thửa đất nêu trên. Sau nhiều lần ông D gặp và yêu cầu công ty Thiện Đức P cũng như ông Nguyễn Hoàng H phải thực hiện giao kết hợp đồng thì ngày 18/07/2024 ông Nguyễn Hoàng H là người đại diện theo pháp luật của công ty Thiện Đức P đã viết giấy cam kết với nội dung: “... xin cam kết thửa đất 354 tờ bản đồ số 11; địa chỉ: Ấp C, xã M, thị xã C, tỉnh Bình Phước có sổ đi công chứng cho ông Nguyễn Văn D nếu không có sổ trong thời gian 18/7 – 28/7 nêu trên ông Nguyễn Hoàng H sẽ trả cọc 50 triệu lại cho ông Nguyễn Văn D và thưởng thêm 50 triệu cho ông Nguyễn Văn D”.

Tuy nhiên, hết thời hạn theo cam kết, nhưng ông H và Công ty Đ vẫn không thực hiện thỏa thuận của hợp đồng, mặc dù ông D đã nhiều lần liên hệ, yêu cầu ông H và Công ty Đ phải thực hiện hợp đồng trường hợp không thực hiện được việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng thì phải trả lại số tiền cọc đã nhận là 50.000.000 đồng cho ông D và số tiền bồi thường theo bản cam kết ngày 18/07/2024 nhưng ông H cũng như Công ty Đ không thực hiện nghĩa vụ trả lại tiền cho ông D.

Do phía Công ty Đ và ông Nguyễn Hoàng H đã vi phạm nghĩa vụ thực hiện hợp đồng và cố tình không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nên ông Nguyễn Văn D khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh tuyên:

- Hủy hợp đồng đặt cọc ký ngày 12/07/2024 giữa Công ty TNHH Đ và ông Nguyễn Văn D.

Buộc Công ty TNHH Đ và ông Nguyễn Hoàng H liên đới trả số tiền đặt cọc đã nhận 50.000.000 đồng và bồi thường số tiền 50.000.000 đồng theo cam kết ngày 18/07/2024 của ông Nguyễn Hoàng H. Tổng cộng 100.000.000 đồng.

- *Bị đơn Công ty TNHH Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng H:* Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án thông báo về nội dung yêu cầu khởi kiện, thông báo về các chứng cứ do nguyên đơn cung cấp, triệu tập yêu cầu đến Tòa án để tự khai trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, tham gia phiên tòa, nhưng trong suốt quá trình tố tụng bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt, không có ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không cung cấp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An: Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến tại phiên tòa, Tòa án và nguyên đơn chấp hành đúng pháp luật về tố tụng dân sự. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa không có lý do, đại diện nguyên đơn vắng mặt và có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Vì vậy Tòa án căn cứ Điều 228, 238 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt đại diện nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng quy định.

Về nội dung: Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về việc vắng mặt của các đương sự: Đại diện nguyên đơn có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án thông báo tham gia phiên tòa vào các ngày 24/7/2025 và ngày 31/7/2025 nhưng đều vắng mặt không rõ lý do. Căn cứ Điều 228 và Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt tất cả các đương sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thấy rằng: Ngày 12/07/2024, ông Nguyễn Văn D và ông Nguyễn Hoàng H là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Đ triềnđịa ốc Thiện Đức P1 đã giao kết hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thuộc thửa đất số 357, tờ bản đồ số 11, diện tích 200,1 m², tọa lạc: ấp C, xã M, thị xã C, tỉnh Bình Phước, với giá thỏa thuận chuyển nhượng là 550.000.000 đồng.

Theo nội dung hợpđặt cọc, ông Nguyễn Văn D đã giao cho ông Nguyễn Hoàng H số tiền 50.000.000 đồng, được thể hiện qua phiếu thu lập ngày 12/07/2024. Các bên thỏa thuận sau khi ký hợp đồng đặt cọc, sẽ tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng và hoàn tất các đợt thanh toán còn lại theo tiến độ. Tuy nhiên, kể từ khi ký hợp đồng đến hết thời hạn cam kết, phía Công ty TNHH Đ và ông Nguyễn Hoàng H không thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo như thỏa thuận ban đầu. Điều này thể hiện rõ bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng đặt cọc, làm cho mục đích của hợp đồng

không thể thực hiện. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền cọc đã nhận là 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng là có căn cứ.

[3] Về tiền bồi thường: Xét thấy, vào ngày 18/07/2024, để tạo được lòng tin đối với ông D thì ông Nguyễn Hoàng H đã viết giấy cam kết có nội dung: “...Nếu không có sổ trong thời gian từ ngày 18/07 đến 28/07 thì ông Nguyễn Hoàng H sẽ trả lại cọc là 50.000.000 đồng và thưởng thêm 50.000.000 đồng cho ông Nguyễn Văn D.” Xét, đây là thỏa thuận bổ sung mang tính ràng buộc, thể hiện rõ cam kết cá nhân của ông Nguyễn Hoàng H đối với ông Nguyễn Văn D. Tuy nhiên, hết thời hạn cam kết, ông H cũng không thực hiện nghĩa vụ hoàn trả tiền cọc cũng như tiền bồi thường như đã cam kết với ông D.

Quá trình tố tụng, Tòa án đã thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng cho bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc thụ lý vụ án, các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp, thông báo yêu cầu cung cấp chứng cứ... nhưng bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt không có lý do đồng thời không cung cấp văn bản thể hiện việc phản đối yêu cầu của nguyên đơn và tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp, ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Căn cứ vào khoản 4 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự quy định: “*Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ vụ việc*”.

Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền đưa ra các chứng cứ để chấp nhận hoặc bác bỏ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không thực hiện xem như từ bỏ quyền chứng minh của mình.

Như vậy, Công ty TNHH Đ và ông Nguyễn Hoàng H vi phạm nghĩa vụ thực hiện hợp đồng và nghĩa vụ thanh toán làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Vì vậy việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 12/07/2024 giữa ông Nguyễn Văn D1 và Công ty TNHH Đ và buộc Công ty TNHH Đ và ông Nguyễn Hoàng H phải trả lại tiền cọc đã nhận là 50.000.000 đồng và tiền bồi thường theo cam kết là 50.000.000 đồng; tổng cộng số tiền mà Công ty TNHH Đ và ông Nguyễn Hoàng H phải trả cho ông Nguyễn Văn D là 100.000.000 (một trăm triệu) đồng là có căn cứ chấp nhận.

[4] Từ những phân tích trên nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An tham gia phiên tòa là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải chịu do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 91, 144, 147, 227, 228, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 280, 328, 353, 357, 413, 425, 427 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ khoản 4 Điều 27 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;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Văn D với bị đơn Công ty TNHH Đ về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

- Tuyên bố hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 12/07/2024 giữa ông Nguyễn Văn D và Công ty TNHH Đ.

- Buộc Công ty TNHH Đ và ông Nguyễn Hoàng H liên đới trả lại cho ông Nguyễn Văn D số tiền 100.000.000 (một trăm triệu) đồng (trong đó tiền đặt cọc đã nhận là 50.000.000 đồng và tiền bồi thường do ông Nguyễn Hoàng H đã cam kết ngày 18/07/2024 là 50.000.000 đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 theo quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Chi phí tố tụng khác: Chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng là 4.740.000 đồng, nguyên đơn tự nguyện chịu, được khấu trừ toàn bộ vào tạm ứng chi phí nguyên đơn đã nộp tại Tòa án.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bị đơn Công ty TNHH Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hoàng H phải chịu 5.300.000 (năm triệu ba trăm nghìn) đồng (trong đó 5.000.000 án phí có giá ngạch và 300.000 đồng án phí không có giá ngạch). Phòng thi hành án dân sự khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh trả lại cho ông Nguyễn Văn D số tiền 2.800.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số: 0007611 ngày 25/12/2024 của Chi cục thi án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh).

4. Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa được kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp bản án được thi hành án 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 và Điều 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:

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

- TAND Thành phố Hồ Chí Minh (cơ sở 2) (01);
- VKSND khu vực 16 (01);
- Phòng THA DS khu vực 16 (01);
- Các đương sự (03);
- Lưu văn thư; hồ sơ vụ án (02).

Trần Thị Hà

