TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 19 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 54/2025/DS-ST
Ngày: 25-9-2025
V/v tranh chấp về hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 19 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Kim Xuyến.

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Phạm Thị Tuyết Nhung;

Ông Lê Thanh Hồng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Quế Trâm, là Thư ký Tòa án nhân khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai G - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 544/2024/TLST-DS ngày 27 tháng 11 năm 2024 về tranh chấp về hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 54/2025/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 43/2025/QĐST-DS ngày 08 tháng 9 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Hoàng Quang T, sinh năm 1980; hộ khẩu thường trú: số A khu phố B, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh; cư trú tại: số D, khu phố B, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1953; cư trú tại: khu phố B, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

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

3.1. Bà Lê Thị H, sinh năm 1990; cư trú tại: khu phố B, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3.2. Bà Bùi Thị Thu T1, sinh năm 1990; hộ khẩu thường trú: xóm A, xã H, tỉnh Ninh Bình; cư trú tại: số D, khu phố B, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ông Hoàng Quang T và bà Nguyễn Thị N không có mối quan hệ gì. Bà Lê Thị H là con dâu của bà N. Bà Bùi Thị Thu T1 là vợ ông T.

Năm 2021, ông T có nhu cầu nhận chuyển nhượng đất. Thông qua sự giới thiệu của bà H, ngày 25 tháng 5 năm 2021, ông T đến nhà bà N hỏi mua (nhận chuyển nhượng) thửa đất 388, tờ bản đồ 15, diện tích 1.633,8 m^2, tọa lạc ấp B, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh); đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất có số vào sổ CS03309 ngày 20 tháng 10 năm 2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho bà N. Sau khi thương lượng, ông T đồng ý nhận chuyển nhượng thửa đất trên với giá 2.950.000.000 đồng và đặt cọc tiền mặt cho bà N 30.000.000 đồng trong ngày 25 tháng 5 năm 2021.

Sau đó, ông T (bên mua), bà N (bên bán) và bà H (bên làm chứng) đã cùng ký vào 03 hợp đồng đặt cọc (do bà H viết theo mẫu) với tổng số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng, cụ thể:

[1] Ngày 29 tháng 5 năm 2021, tại nhà bà N, các bên ký Hợp đồng đặt cọc Vv: Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (viết tắt là Hợp đồng đặt cọc ngày 29 tháng 5 năm 2021), ghi rõ tiền cọc lần 1 là 30.000.000 đồng (đã cọc ngày 25 tháng 5 năm 2021); hẹn đến ngày 15 tháng 7 năm 2021 ra phòng công chứng ký chuyển nhượng đất, ông T trả hết số tiền còn lại cho bà N.

[2] Ngày 03 tháng 7 năm 2021, ông T cọc thêm cho bà N 120.000.000 đồng, chuyển khoản qua tài khoản của bà H (số thứ tự 23 trong Sao kê chi tiết giao dịch từ ngày 20 tháng 6 năm 2021 đến ngày 31 tháng 7 năm 2021 mà ông T nộp cho Tòa). Các bên ký Giấy biên nhận đặt cọc ngày 03 tháng 7 năm 2021, ghi rõ tiền cọc lần 1 ngày 03 tháng 7 năm 2021 là 150.000.000 đồng (gồm 30.000.000 đồng cọc ngày 25 tháng 5 năm 2021 và 120.000.000 đồng cọc ngày 03 tháng 7 năm 2021); ông T có nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại là 2.800.000.000 đồng vào ngày 01 tháng 8 năm 2021.

[3] Ngày 27 tháng 3 năm 2022, ông T đồng ý nhận chuyển nhượng thửa đất trên với giá cao hơn giá ban đầu là 3.400.000.000 đồng nếu bà N cập nhật được đường đi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các bên ký Hợp đồng đặt cọc (V/v Chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) ngày 27 tháng 3 năm 2022 (viết tắt là Hợp đồng đặt cọc ngày 27 tháng 3 năm 2022), ông T cọc tiếp 250.000.000 đồng cho bà N, chuyển khoản qua tài khoản của bà H (số thứ tự 06 trong Sao kê chi tiết giao dịch từ ngày 25 tháng 3 năm 2022 đến ngày 05 tháng 4 năm 2022). Hợp đồng đặt cọc ghi rõ, nếu bà N không cập nhật được đường đi chung thì ông T sẽ mua lại bằng giá ban đầu là 2.950.000.000 đồng (tổng số tiền cọc là 400.000.000 đồng, số tiền còn lại phải trả là 2.550.000.000 đồng).

Tại Đơn khởi kiện ngày 14 tháng 11 năm 2024, Đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 30 tháng 7 năm 2025, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Hoàng Quang T trình bày:

Ngày 25 tháng 5 năm 2021, khi ông T đến nhà bà N, ông T được bà N cho xem bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và dẫn ông T đi xem thửa đất 388. Bà N có nói với ông T sẽ chừa cho ông T một lối đi vào thửa đất 388 có chiều rộng 05m nên ông T đồng ý và cọc cho bà N 30.000.000 đồng. Việc bà N hứa chừa lối đi 05m cho ông T không thể hiện trong Hợp đồng đặt cọc ngày 29 tháng 5 năm 2021 và Giấy biên nhận đặt cọc ngày 03 tháng 7 năm 2021.

Việc ông T cọc thêm 120.000.000 đồng vào ngày 03 tháng 7 năm 2021 do bà N yêu cầu để thực hiện các thủ tục giấy tờ liên quan đến thửa đất trên. Giấy biên nhận đặt cọc ngày 03 tháng 7 năm 2021 ông T đã làm thất lạc. Ngày 15 tháng 7 năm 2021, ông T liên hệ yêu cầu bà N thực hiện lời hứa chừa lối đi 05m vào thửa đất 388, cụ thể các anh em bà N có đất xung quanh làm một văn bản thống nhất chừa lối đi cho ông T, có xác nhận của chính quyền địa phương thì ông T mới đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng. Bà N và bà H nói không thực hiện được nên ông T không đồng ý đến văn phòng công chứng. Ông T nói với bà N nếu không có lối đi vào đất thì trả lại tiền cọc cho ông T. Bà N không đồng ý và nói tiền đã dùng hết để trị bệnh. Vì vậy, đến ngày 01 tháng 8 năm 2021, ông T không chuyển tiếp số tiền còn lại là 2.800.000.000 đồng như đã thỏa thuận. Sau đó, ông T có chuẩn bị tiền để trả tiền đất, nhưng do hai bên không thương lượng được lối đi vào đất nên ông T không đồng ý mua tiếp.

Đối với số tiền cọc ngày 27 tháng 3 năm 2022 là 250.000.000 đồng, bà N nói dùng số tiền này làm chi phí cập nhật đường đi trong vòng 45 ngày làm xong (nói miệng). Đến tháng 5 năm 2022, ông T liên hệ bà N nhiều lần để hỏi việc cập nhật đường. Bà N nói thủ tục chưa xong, phải chờ khoảng 07-08 tháng nữa. Ông T chỉ đồng ý trong khoảng 02 tháng trở lại, nếu không cập nhật được đường, ông T sẽ mua lại giá cũ, nếu kéo dài quá lâu ông T không đồng ý mua tiếp.

Theo đơn khởi kiện ban đầu, ông T yêu cầu:

(1) Tuyên Hợp đồng đặt cọc ngày 29 tháng 5 năm 2021 và Hợp đồng đặt cọc ngày 27 tháng 3 năm 2022 vô hiệu.

(2) Yêu cầu bà N trả cho ông T số tiền 400.000.000 đồng và bồi thường hợp đồng đặt cọc là 400.000.000 đồng, tổng cộng là 800.000.000 đồng.

Ngày 30 tháng 7 năm 2025, ông T có Đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền bồi thường hợp đồng đặt cọc là 400.000.000 đồng. Theo Biên bản về kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và Biên bản hòa giải cùng ngày 11 tháng 8 năm 2025, ông T và bà N đã thống nhất với nhau những nội dung sau:

(1) Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 29 tháng 5 năm 2021, Giấy biên nhận đặt cọc ngày 03 tháng 7 năm 2021 và Hợp đồng đặt cọc ngày 27 tháng 3 năm 2022.

(2) Bà N có trách nhiệm trả cho ông T số tiền 125.000.000 đồng.

Ngày 18 tháng 8 năm 2025, ông T có Đơn đề nghị thay đổi nội dung thỏa thuận trên, ông T không chấp nhận hòa giải với bà N và yêu cầu Tòa án xét xử vụ án, do ông T không đồng ý việc bà N không trả tiền luôn cho ông T.

Tại phiên tòa: ông T yêu cầu bà N trả cho ông T số tiền 250.000.000 đồng. Ông T rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền cọc 150.000.000 đồng của hai lần cọc đầu do ông T biết sai, không tìm hiểu kỹ trước khi đặt cọc.

Tại Bản tự khai ngày 24 tháng 4 năm 2025, Biên bản lấy lời khai của đương sự ngày 28 tháng 4 năm 2025, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị N trình bày:

Theo Hợp đồng đặt cọc ngày 29 tháng 5 năm 2021, ông T đồng ý nhận chuyển nhượng thửa đất 388 của bà N với giá 2.950.000.000 đồng và đặt cọc cho bà N 30.000.000 đồng bằng tiền mặt.

Theo Giấy biên nhận đặt cọc ngày 03 tháng 7 năm 2021, ông T đặt cọc thêm cho bà N 120.000.000 đồng (chuyển tiền vào tài khoản của bà H); hai bên thỏa thuận ông T sẽ thanh toán số tiền còn lại là 2.800.000.000 đồng vào ngày 01 tháng 8 năm 2021, nếu đến hạn mà ông T không thanh toán cho bà N thì ông T sẽ chịu mất 150.000.000 đồng tiền cọc. Ngày 01 tháng 8 năm 2021, ông T không thực hiện như đã thỏa thuận. Khoảng tháng 02 năm 2022, bà N có liên lạc nhắc ông T thanh toán đủ tiền mua đất cho bà N. Ông T nói do làm ăn thua lỗ nên xin thời gian để gom đủ tiền trả, bà N đồng ý.

Ngày 27 tháng 3 năm 2022, ông T yêu cầu bà N cập nhật đường đi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất 388 mà ông T đã đặt cọc. Ông T đồng ý nhận chuyển nhượng thửa đất 388 với giá cao hơn là 3.400.000.000 đồng nếu bà N cập nhật được đường đi, nếu không cập nhật được thì ông T vẫn tiếp tục mua theo giá ban đầu là 2.950.000.000 đồng. Vì vậy theo Hợp đồng đặt cọc ngày 27 tháng 3 năm 2022, ông T đặt cọc thêm 250.000.000 đồng cho bà N, chuyển tiền vào tài khoản của bà H.

Khoảng tháng 7 năm 2022, bà N thông báo cho ông T không cập nhật được đường đi và yêu cầu ông T thanh toán số tiền đất còn lại theo giá ban đầu là 2.550.000.000 đồng, ông T không trả lời. Khoảng 10 ngày sau, ông T đến nhà bà N nói không có tiền mua đất nữa và xin lại tiền cọc. Bà N đồng ý trả tiền cọc cho ông T nếu bà N chuyển nhượng được đất. Khoảng tháng 2 năm 2024, ông T có giới thiệu người mua đất cho bà N nhưng không chuyển nhượng được. Sau đó, ông T có đến gặp bà N nhiều lần để xin lại số tiền cọc lần thứ ba là 250.000.000 đồng, do bà N không chuyển nhượng được đất nên bà N không có tiền trả lại. Đối với số tiền cọc hai lần đầu 150.000.000 đồng, ông T nói lâu rồi nên không xin lại nữa.

Nay, bà N vẫn muốn tiếp tục chuyển nhượng đất cho ông T và ông T phải trả số tiền còn lại là 2.550.000.000 đồng. Nếu ông T không tiếp tục nhận chuyển nhượng đất thì theo các giấy cọc, ông T phải chịu mất cọc. Tuy nhiên, tại phiên tòa bà N vẫn đồng ý theo Biên bản hòa giải ngày 11 tháng 8 năm 2025, đồng ý trả cho ông T ½ số tiền đặt cọc lần thứ ba là 125.000.000 đồng.

Tại Đơn đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt ngày 09 tháng 9 năm 2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên bà Lê Thị H trình bày: bà H thống nhất lời khai và quan điểm của mẹ chồng bà là bà N.

Tại Bản tự khai ngày 22 tháng 8 năm 2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên bà Bùi Thị Thu T1 trình bày: bà T1 thống nhất với ý kiến của chồng bà là ông T, yêu cầu bà N phải trả tiền ngay. Ngoài ra, bà T1 không có ý kiến gì khác.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và về việc giải quyết vụ án:

Quá trình giải quyết vụ án, việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án: Hợp đồng đặt cọc ngày 29 tháng 5 năm 2021, Giấy biên nhận đặt cọc ngày 03 tháng 7 năm 2021 và Hợp đồng đặt cọc ngày 27 tháng 3 năm 2022 giữa bà N với ông T có hiệu lực theo quy định của pháp luật. Theo Hợp đồng đặt cọc ngày 27 tháng 3 năm 2022, bà N và ông T thỏa thuận rõ nếu bà N không cập nhật đường đi chung thì ông T sẽ mua lại bằng số tiền ban đầu là 2.950.000.000 đồng; việc ông T không tiến hành mua thì phải chịu mất tiền cọc. Vì vậy, yêu cầu khởi kiện của ông T là không có cơ sở. Tuy nhiên tại phiên tòa, bà N vẫn đồng ý trả cho ông T ½ số tiền cọc lần thứ ba là 125.000.000 đồng theo Biên bản hòa giải ngày 11 tháng 8 năm 2025, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, ghi nhận ý kiến này của bà N. Ngày 30 tháng 7 năm 2025, ông T có Đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền bồi thường cọc là 400.000.000 đồng; tại phiên tòa, ông T rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền của hai lần cọc đầu là 150.000.000 đồng; xét việc rút một phần yêu cầu này của ông T là tự nguyện, căn cứ Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử các yêu cầu này của ông T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phân tích, đánh giá và nhận định:

[1] Về thủ tục thụ lý việc khởi kiện của nguyên đơn đã thực hiện đúng theo các quy định về khởi kiện và thụ lý vụ án của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về quan hệ pháp luật: các bên phát sinh tranh chấp từ Hợp đồng đặt cọc ngày 29 tháng 5 năm 2021, Giấy biên nhận đặt cọc ngày 03 tháng 7 năm 2021 và Hợp đồng đặt cọc ngày 27 tháng 3 năm 2022, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật trong vụ án là tranh chấp về hợp đồng đặt cọc.

[3] Về thẩm quyền: tranh chấp về hợp đồng đặt cọc giữa các đương sự là một loại tranh chấp về dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Trong vụ này, nơi cư trú của bị đơn tại ấp B, xã H, huyện B, tỉnh Bình Dương (nay là khu phố B, phường C, Thành phố Hồ Chí Minh) và đối tượng tranh chấp là khoản tiền cọc, thẩm

quyền của Tòa án theo lãnh thổ là Tòa án nơi bị đơn cư trú. Vụ án đã được Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng thụ lý đúng thẩm quyền theo quy định tại Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Theo khoản 1 Điều 6 của Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27 tháng 6 năm 2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân, Tòa án nhân dân khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh tiếp nhận nhiệm vụ của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng tiếp tục giải quyết vụ án.

[4] Các vấn đề khác về tố tụng: người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H và bà T1 vắng mặt tại phiên tòa và có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt; căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[5] Xét các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T: yêu cầu tuyên Hợp đồng đặt cọc ngày 29 tháng 5 năm 2021 và Hợp đồng đặt cọc ngày 27 tháng 3 năm 2022 vô hiệu; yêu cầu bị đơn bà N trả cho ông T số tiền cọc 250.000.000 đồng.

[5.1] Xét hiệu lực của Hợp đồng đặt cọc ngày 29 tháng 5 năm 2021, Giấy biên nhận đặt cọc ngày 03 tháng 7 năm 2021 và Hợp đồng đặt cọc ngày 27 tháng 3 năm 2022.

Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều thừa nhận có ký Hợp đồng đặt cọc ngày 29 tháng 5 năm 2021, Giấy biên nhận đặt cọc ngày 03 tháng 7 năm 2021 và Hợp đồng đặt cọc ngày 27 tháng 3 năm 2022. Ông T cung cấp cho Tòa án Hợp đồng đặt cọc ngày 29 tháng 5 năm 2021 (bút lục 04) và Hợp đồng đặt cọc ngày 27 tháng 3 năm 2022 do ông T lưu giữ, được bà N thừa nhận (riêng Giấy biên nhận đặt cọc ngày 03 tháng 7 năm 2021 ông T đã làm thất lạc), tổng số tiền ông T đã đặt cọc cho bà N 03 lần là 400.000.000 đồng. Bà N cung cấp cho Tòa án Hợp đồng đặt cọc ngày 29 tháng 5 năm 2021 (bút lục 38), Giấy biên nhận đặt cọc ngày 03 tháng 7 năm 2021 (bút lục 37) và Hợp đồng đặt cọc ngày 27 tháng 3 năm 2022 (bút lục 36) do bà N lưu giữ, được ông T thừa nhận, tổng số tiền cọc bà N đã nhận của ông T là 400.000.000 đồng. Hội đồng xét xử xác định việc đặt cọc giữa các bên là có thật, là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Hợp đồng đặt cọc ngày 29 tháng 5 năm 2021, Giấy biên nhận đặt cọc ngày 03 tháng 7 năm 2021 và Hợp đồng đặt cọc ngày 27 tháng 3 năm 2022 giữa bà N và ông T được lập thành văn bản nên có hình thức phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 119 và Điều 328 của Bộ luật Dân sự. Các hợp đồng đặt cọc này thể hiện cơ bản các nội dung theo Điều 398 của Bộ luật Dân sự, đảm bảo các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo khoản 1 Điều 117 của Bộ luật Dân sự, cụ thể: các bên ký kết có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp và hoàn toàn tự nguyện; mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên các hợp đồng đặt cọc này đã phát sinh hiệu lực pháp luật. Việc ông T yêu cầu tuyên Hợp đồng

đặt cọc ngày 29 tháng 5 năm 2021 và Hợp đồng đặt cọc ngày 27 tháng 3 năm 2022 vô hiệu là không có cơ sở chấp nhận.

[5.2] Tại phiên tòa, ông T chỉ yêu cầu bà N trả cho ông T số tiền cọc lần thứ ba là 250.000.000 đồng. Đối với số tiền hai lần cọc đầu là 150.000.000 đồng, ông T biết sai, không tìm hiểu kỹ trước khi đặt cọc nên ông T không yêu cầu bà N trả.

Xét thấy: Hợp đồng đặt cọc ngày 29 tháng 5 năm 2021, Giấy biên nhận đặt cọc ngày 03 tháng 7 năm 2021 và Hợp đồng đặt cọc ngày 27 tháng 3 năm 2022 được ký giữa bà N và ông T nhằm để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 388, tờ bản đồ 15, diện tích 1.633,8 m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ CS03309 của bà N (bút lục 03); giá chuyển nhượng ban đầu là 2.950.000.000 đồng, giá chuyển nhượng nếu cập nhật được đường đi là 3.400.000.000 đồng. Số tiền ông T đặt cọc lần đầu ngày 25 tháng 5 năm 2021 cho bà N là 30.000.000 đồng, được cộng vào số tiền ông T đặt cọc lần thứ hai ngày 03 tháng 7 năm 2021 cho bà N là 120.000.000 đồng, tổng cộng là 150.000.000 đồng. Số tiền ông T đặt cọc lần thứ ba ngày 27 tháng 3 năm 2022 cho bà N là 250.000.000 đồng, cộng với số tiền 150.000.000 đồng, tổng cộng tiền cọc là 400.000.000 đồng và được trừ vào tiền chuyển nhượng (bút lục 36).

Tại Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc ngày 27 tháng 3 năm 2022 các bên đã thỏa thuận rõ, nếu bà N không cập nhật đường đi chung thì ông T sẽ mua lại bằng giá ban đầu là 2.950.000.000 đồng, số tiền còn lại ông T phải trả là 2.550.000.000 đồng. Tại phần Cam kết chung của Hợp đồng đặt cọc ngày 27 tháng 3 năm 2022 thể hiện, nếu ông T không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc. Khoảng tháng 7 năm 2022, bà N đã thông báo cho ông T biết không cập nhật được đường đi chung và yêu cầu ông T thanh toán số tiền chuyển nhượng còn lại theo giá ban đầu là 2.550.000.000 đồng nhưng ông T cho rằng thời gian cập nhật đường đi chung kéo dài quá lâu để từ chối giao kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất 388 là vi phạm thỏa thuận. Vì vậy, ông T khởi kiện yêu cầu bà N trả số tiền đặt cọc là 250.000.000 đồng là không có căn cứ.

Tuy nhiên, tại phiên tòa bà N đồng ý trả cho ông T ½ của số tiền đặt cọc lần thứ ba là 125.000.000 đồng theo như Biên bản hòa giải ngày 11 tháng 8 năm 2025 (bút lục 84 và 85), xét đây là sự tự nguyện của bà N nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[5.3] Xét Hợp đồng đặt cọc ngày 29 tháng 5 năm 2021, Giấy biên nhận đặt cọc ngày 03 tháng 7 năm 2021 và Hợp đồng đặt cọc ngày 27 tháng 3 năm 2022 đều liên quan đến việc ông T đặt cọc cho bà N nhằm đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 388. Dù ông T không yêu cầu đối với Giấy biên nhận đặt cọc ngày 03 tháng 7 năm 2021 nhưng nhằm để giải quyết triệt để vụ án, Hội đồng xét xử vẫn xem xét đối với giấy cọc này. Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử quyết định chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông T: tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 29 tháng 5 năm 2021, Giấy biên nhận đặt cọc ngày 03 tháng 7 năm 2021 và Hợp đồng đặt cọc ngày 27

tháng 3 năm 2022; ghi nhận sự tự nguyện của bà N có trách nhiệm trả cho ông T 125.000.000 đồng.

[6] Tại Đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 30 tháng 7 năm 2025 (bút lục 29), ông T rút yêu cầu bồi thường hợp đồng đặt cọc là 400.000.000 đồng. Tại phiên tòa, ông T rút yêu cầu trả lại số tiền của hai lần cọc đầu là 150.000.000 đồng. Xét việc rút một phần yêu cầu khởi kiện này của ông T là hoàn toàn tự nguyện, căn cứ khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu này của ông T.

[7] Xét ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa về việc tuân theo pháp luật tố tụng và về việc giải quyết vụ án là phù hợp.

[8] Về án phí:

Ông T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận theo quy định tại khoản 4 Điều 26 của 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.

Bà N là người cao tuổi (đủ 60 tuổi trở lên theo quy định tại Điều 2 của Luật Người cao tuổi) nên được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của 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 6 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 92, khoản 1 Điều 228 và khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 117, khoản 1 Điều 119, Điều 328 và Điều 398 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ vào điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 4 Điều 26 của 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; điểm b khoản 1 Điều 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm và khoản 1 Điều 6 của Nghị quyết số 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27 tháng 6 năm 2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân quy định.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Quang T đối với bà Nguyễn Thị N về việc tranh chấp về hợp đồng đặt cọc.

Hủy Hợp đồng đặt cọc Vv: Nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29 tháng 5 năm 2021, Giấy biên nhận đặt cọc ngày 03 tháng 7 năm 2021 và Hợp đồng đặt cọc (V/v Chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) ngày 27 tháng 3 năm 2022 giữa bà Nguyễn Thị N và ông Hoàng Quang T.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Nguyễn Thị N: bà Nguyễn Thị N có trách nhiệm trả cho ông Hoàng Quang T số tiền 125.000.000 đồng (một trăm hai mươi lăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với 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 Hoàng Quang T phải chịu 6.250.000 đồng (sáu triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng), trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 18.300.000 đồng (mười tám triệu ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng số 0006066 ngày 21 tháng 11 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H), hoàn lại cho ông Hoàng Quang T số tiền 12.050.000 đồng (mười hai triệu không trăm năm mươi nghìn đồng).

Bà Nguyễn Thị N được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

3. 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, 7a, 7b 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.

4. Về quyền kháng cáo: các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày 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 được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 19 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, VP.

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