

Bản án số: 2834/2025/DS-ST
Ngày: 28-10-2025
V/v Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc mua bán nhà

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 9 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lưu Kim Ngân.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Bùi Diệu Huệ
- Ông Phan Thành Phương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thanh Trúc - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Bùi Thị Thu Thảo - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 10 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 286/2024/TLST-DS ngày 01 tháng 04 năm 2024 về “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 948/2025/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 9 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 743/2025/QĐST-DS ngày 02 tháng 10 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1979

Căn cước công dân số: 030179011456, cấp ngày: 25/5/2022, nơi cấp: Cục Q về trật tự xã hội

Địa chỉ thường trú: 1768/10/2G Tỉnh lộ 10, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Bà L có đơn xin vắng mặt).

2. Bị đơn:

2.1 Ông Nguyễn Minh C, sinh năm: 1985. Căn cước công dân số: 060085008414.

2.2 Bà Phạm Thị Minh H, sinh năm: 1987. Giấy chứng minh nhân dân số: 026101318, cấp ngày: 07/10/2015, nơi cấp: Công an Thành phố H.

Cùng địa chỉ thường trú: D đường số E, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Ông C và bà H vắng mặt)

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

Ông Vũ Xuân H1, sinh năm: 1975

Căn cước công dân số: 030075005511, cấp ngày: 12/01/2022, nơi cấp: Cục Q về trật tự xã hội

Địa chỉ thường trú: 1768/10/2G Tỉnh lộ 10, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh

(Ông H1 có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 31 tháng 01 năm 2024, bản tự khai và các biên bản không tiến hành hòa giải được tại Tòa cùng các tài liệu chứng cứ khác do các bên đương sự cung cấp thì nội dung vụ án được xác định như sau:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị L trình bày:

Ngày 24/10/2022, bà có thỏa thuận và ký hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng căn nhà của ông Nguyễn Minh C và bà Phạm Thị Minh H tại địa chỉ D đường số E, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Nội dung: Giá chuyển nhượng: 3.800.000.000 đồng (ba tỷ, tám trăm triệu đồng). Thực hiện hợp đồng, bà đã đặt cọc cho ông C và bà H số tiền 500.000.000 đồng. Thời hạn hai bên thỏa thuận ra công chứng ký hợp đồng mua bán là ngày 10/12/2022.

Sau rất nhiều lần hứa hẹn nhưng ông C và bà H vẫn không ra công chứng ký hợp đồng mua bán với bà L, ngày 20/12/2022 ông C và bà H xác nhận nội dung: đồng ý trả lại cho bà L 500.000.000 đồng tiền cọc đã nhận và bồi thường 250.000.000 đồng, tổng cộng là 750.000.000 đồng, thời hạn trả là ngày 30/12/2022, nếu không trả được thì ngày 02/01/2023 sẽ tiến hành công chứng mua bán.

Tuy nhiên, kéo dài đến ngày 23/02/2023, ông C và bà H mới trả được cho bà L số tiền tổng cộng là 305.000.000 đồng. Mặc dù bà L đã nhiều lần liên hệ yêu cầu ông C và bà H trả lại số tiền cọc nhưng ông C và bà H vẫn không trả nên bà L khởi kiện yêu cầu ông C và bà H tiếp tục hoàn trả số tiền đặt cọc đã nhận là 195.000.000 đồng. Bà L không yêu cầu tính lãi cũng như không yêu cầu số tiền bồi thường 250.000.000 đồng. Bà L yêu cầu trả một lần số tiền 195.000.000 đồng ngay sau khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Do bận công việc, bà L xin được vắng mặt không tham gia phiên hòa giải và phiên tòa, bà không còn ý kiến hay yêu cầu gì khác.

Bị đơn ông Nguyễn Minh C và bà Phạm Thị Minh H quá trình giải quyết vụ án đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không rõ lý do, không có lời khai.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Xuân H1 có đơn xin vắng mặt, có lời trình bày theo bản tự khai ngày 07/8/2024:

Ông là chồng của bà Nguyễn Thị L. Số tiền bà L dùng để ký kết hợp đồng đặt cọc mua bán nhà với ông Nguyễn Minh C và bà Phạm Thị Minh H là tài sản chung của vợ chồng ông. Ông thống nhất với toàn bộ ý kiến của bà L, ông không bổ sung ý kiến gì thêm. Mọi vấn đề trong vụ án do bà L khởi kiện ông C và bà H sẽ do bà L được toàn quyền quyết định, các văn bản tố tụng dân sự ông cũng đồng ý để bà L thay mặt ông nhận thay. Do bận công việc, ông H1 xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án các cấp giải quyết vụ án.

Vụ án không tiến hành hòa giải được do vắng mặt bị đơn. Do đó, Tòa án đưa vụ án ra xét xử công khai.

Tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Xuân H1 vẫn giữ nguyên yêu cầu và có đơn xin xét xử vắng mặt. Bị đơn ông Nguyễn Minh C và bà Phạm Thị Minh H đã được triệu tập họp lệ nhưng vắng mặt không rõ lý do.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến và kết luận:

1. Việc tuân theo pháp luật tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Tòa án đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về thẩm quyền, thủ tục. Hội đồng xét xử Tòa án nhân dân khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh đã thực hiện đầy đủ và đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Thời hạn xét xử không đảm bảo theo Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chấp hành đúng quy định của pháp luật về quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, 71, 73, 234 Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn không tuân thủ đúng quy định tại Điều 70, 72, 234 Bộ luật tố tụng dân sự.

2. Ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thấy, thửa đất số 639, tờ bản đồ số 56, GCN: CA 330518, Số vào sổ cấp GCN: CH15425 cấp ngày 22/05/2015 cho ông Nguyễn Minh C và bà Phạm Thị Minh H tọa lạc tại địa chỉ D đường số E, phường B, TP . chứng minh thửa đất trên do ông C, bà H là chủ sở hữu hợp pháp;

Ngày 24/10/2022 giữa bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Minh C, bà Phạm Thị Minh H có làm Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà địa chỉ D đường số E, phường B, TP . nội dung: Giá chuyển nhượng: 3.800.000.000 đồng (ba tỷ, tám trăm triệu đồng), bà L đã đặt cọc cho ông C và bà H số tiền là 500.000.000 đồng. Khi thực hiện giao kết hợp đồng, hai bên chủ thể đều thực hiện ký kết trên tinh thần tự nguyện, có nội dung không trái với quy định pháp luật và không vi phạm điều cấm nên Hợp đồng đặt cọc trên có hiệu lực và được công nhận.

Bà L đã nhiều lần đôn đốc, liên hệ với ông C, bà H nhưng không nhận được tiền. Đến ngày 23/02/2023, ông C và bà H mới trả được cho bà L số tiền tổng cộng là 305.000.000 đồng. Nay đã vượt quá thời hạn thực hiện hợp đồng mà ông C, bà H vẫn chưa thực hiện là vi phạm nghiêm trọng hợp đồng đã giao kết nên bà L yêu cầu ông C, bà H trả tiếp phần cọc còn thiếu là 195.000.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

Đối với ý kiến của ông Vũ Xuân H1 là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án cũng thống nhất với yêu cầu khởi kiện của bà L và ông không có ý kiến gì khác. Mọi vấn đề trong vụ án do bà L khởi kiện ông C và bà H sẽ do bà L được toàn quyền quyết định, các văn bản tố tụng dân sự ông cũng đồng ý để bà L thay mặt ông nhận thay. Do bận công việc, ông xin được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án các cấp giải quyết vụ án.

Ông Nguyễn Minh C và bà Phạm Thị Minh H mặc dù đã được Tòa án triệu tập nhiều lần nhưng vẫn không lên Tòa để giải quyết vụ án là tự tước bỏ đi quyền phản hồi của mình.

Căn cứ quy định tại Điều 117, 328 BLDS năm 2015 đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu của bà L, đồng thời yêu cầu ông C và bà H trả số tiền cọc còn thiếu cho bà L, bà L không yêu cầu phạt cọc nên không xem xét.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

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

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị L khởi kiện bị đơn về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Bị đơn ông Nguyễn Minh C và bà Phạm Thị Minh H có nơi cư trú tại số D đường số E, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh; do đó vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 9 - 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 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Về thủ tục tố tụng:

Tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị L và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Vũ Xuân H1 có đơn xin xét xử vắng mặt, căn cứ vào khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà L, ông H1. Bị đơn ông Nguyễn Minh C và bà Phạm Thị Minh H đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt, căn cứ vào khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông C, bà H.

[2] Về nội dung:

Xét, nguyên đơn yêu cầu ông Nguyễn Minh C và bà Phạm Thị Minh H trả một lần toàn bộ số tiền còn nợ 195.000.000 đồng ngay sau khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Căn cứ các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định, bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Minh C, bà Phạm Thị Minh H có ký kết Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 24/10/2022, hợp đồng viết tay không công chứng chứng thực. Đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng đất và bất động sản trên đất thuộc thửa 639 tờ bản đồ số 56 tọa lạc tại địa chỉ số D đường số E, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền

sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 330518 do UBND quận B cấp ngày 22/5/2015 cho ông Nguyễn Minh C và bà Phạm Thị Minh H. Giá trị chuyển nhượng là 3.800.000.000 đồng. Căn cứ Điều 328 Bộ luật Dân sự, hợp đồng có nội dung và hình thức phù hợp với quy định pháp luật.

Thực hiện hợp đồng, bà L đã thanh toán số tiền đặt cọc cho ông C và bà H tổng cộng là 500.000.000 đồng. Ngày 20/12/2022, ông C và bà H có viết cam kết với nội dung ngày 30/12/2022 sẽ trả đủ số tiền cọc lại cho bà L và bồi thường cho bà L 250.000.000 đồng. Tuy nhiên, ông C và bà H chỉ thanh toán được cho bà L số tiền 305.000.000 đồng và còn nợ lại số tiền 195.000.000 đồng đến nay vẫn chưa trả lại.

Từ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định, ông C và bà H đã nhận đủ số tiền đặt cọc theo thỏa thuận với bà L nhưng không tiếp tục thực hiện hợp đồng nên hai bên đã thỏa thuận chấm dứt hợp đồng. Ông C, bà H đã trả cho bà L số tiền cọc 305.000.000 đồng, còn nợ lại số tiền 195.000.000 đồng thì ngưng không thanh toán nữa. Do đó, việc bà L khởi kiện yêu cầu ông C và bà H phải có trách nhiệm trả lại số tiền 195.000.000 đồng bà L đã đặt cọc ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật là có căn cứ.

[2.2] Theo Điều IV Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 24/10/2022 các bên có thỏa thuận phạt cọc. Tuy nhiên, bà L tự nguyện không yêu cầu tính lãi cũng như không yêu cầu số tiền bồi thường gấp 1,5 lần tiền cọc, điều này là có lợi cho bị đơn nên Tòa án ghi nhận.

[2.3] Ông Nguyễn Minh C và bà Phạm Thị Minh H đã được Tòa án triệu tập cũng như tổng đạt hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không có lý do và cũng không có bất cứ ý kiến gì phản đối yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó, ông C và bà H đã từ bỏ quyền phản đối của mình. Căn cứ vào khoản 2 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét yêu cầu của ông C và bà H.

[3] Đối với ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận thấy các ý kiến và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát về hình thức và nội dung là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên có cơ sở để chấp nhận.

[4] Về án phí:

Ông Nguyễn Minh C và bà Phạm Thị Minh H chịu 9.750.000 đồng (chín triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng) tiền án phí theo quy định của pháp luật.

Bà Nguyễn Thị L không phải chịu án phí. H2 lại cho bà L số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015;

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 Luật Thi hành án Dân sự;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị L.

Buộc ông Nguyễn Minh C và bà Phạm Thị Minh H trả cho bà Nguyễn Thị L số tiền 195.000.000 đồng (một trăm chín mươi lăm triệu đồng), trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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

Kể từ ngày bà Nguyễn Thị L có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Nguyễn Minh C và bà Phạm Thị Minh H chưa thanh toán đủ số tiền nêu trên thì hàng tháng ông C và bà H còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian và khoản tiền chưa thi hành án.

3. Về án phí:

Ông Nguyễn Minh C và bà Phạm Thị Minh H chịu 9.750.000 đồng (chín triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

H2 lại cho bà Nguyễn Thị L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 4.875.000 đồng (bốn triệu, tám trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) theo biên lai số 0012165 ngày 20 tháng 3 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh).

4. Quyền kháng cáo:

Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được giao nhận, tổng đạt hợp lệ hoặc được niêm yết theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

5. Trường hợp bản án, quyết định này 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 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 KV9-TP.HCM;
- THADS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP.

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

Lưu Kim Ngân