

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: **88/2026/DS-ST**  
Ngày 19 - 6 - 2026  
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 19 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

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

*Các Hội thẩm nhân dân:*

Bà Võ Thị Thu Thảo;

Bà Nguyễn Thị Thu Hương.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Long Thu Nguyệt - Thư ký Tòa án nhân dân 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 19 tháng 6 năm 2026, 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 254/2025/TLST-DS ngày 20 tháng 10 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 164/2026/QĐXXST-DS ngày 15/5/2026, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1971; địa chỉ: Tổ A, ấp I, xã A, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Đại diện theo ủy quyền:* Ông Phạm Hoài L, sinh năm 2000; địa chỉ thường trú: Thôn G, xã Đ, tỉnh Đồng Nai; địa chỉ liên hệ: Số C, Quốc lộ A, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo hợp đồng ủy quyền ngày 29/7/2025). Có mặt.

*Bị đơn:* Ông Nguyễn Xuân T1, sinh năm 1986 và bà Trần Thị H, sinh năm 1984; cùng địa chỉ: Tổ A, ấp D, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

*Người làm chứng:* Ông Lê Văn T2, sinh năm 1971; địa chỉ: Số B, khu phố B, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh. Có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền nguyên

*đơn, ông Phạm Hoài L trình bày:* Ông Nguyễn Văn T, ông Nguyễn Xuân T1 và bà Trần Thị H thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với một phần thửa đất số 1338, tờ bản đồ số 00, tọa lạc tại ấp C, xã L, huyện L, tỉnh Bình Phước với giá 560.000.000 đồng. Ông T đã đặt cọc cho ông T1, bà H 150.000.000 đồng. Thỏa thuận thời hạn 75 ngày, kể từ ngày 20/7/2023 đến ngày 05/10/2023 hai bên sẽ ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông T sẽ thanh toán cho ông T1, bà H số tiền còn lại là 410.000.000 đồng. Thửa đất số 1338, tờ bản đồ số 00 có diện tích 5.554m<sup>2</sup>, mục đích sử dụng đất là: Đất trồng cây lâu năm. Ông T và bà H, ông T1 thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 3.029,3m<sup>2</sup> được tách từ diện tích 5.554m<sup>2</sup> của thửa đất số 1338, tờ bản đồ số 00. Khi thỏa thuận chuyển nhượng thì thửa đất chưa được tách thửa. Hai bên chưa tiến hành đo đạc ra bản vẽ thể hiện diện tích tách thửa cụ thể vì sau khi đặt cọc việc hoàn tất thủ tục để chuyển nhượng là trách nhiệm của ông T1, bà H. Đến ngày hẹn công chứng là ngày 05/10/2023 thì ông T1, bà H không làm được thủ tục để chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận với ông T. Ông T và ông T1, bà H thỏa thuận cho ông T1, bà H đến ngày 30/11/2023, sau đó gia hạn thêm đến ngày 30/12/2023 phải thực hiện xong thủ tục tách thửa đất để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận nhưng ông T1, bà H không thực hiện được. Tại hợp đồng đặt cọc, hai bên thỏa thuận ông T1, bà H phải thực hiện việc tách thửa đất, hoàn tất thủ tục để ký hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, ông T1, bà H không thực hiện được thủ tục chuyển nhượng là vi phạm nghĩa vụ. Nguyên đơn yêu cầu ông T1, bà H phải thanh toán số cọc 150.000.000 đồng và phạt cọc 150.000.000 đồng. Tổng số tiền ông T1, bà H phải thanh toán cho ông T là 300.000.000 đồng.

Bị đơn ông Nguyễn Xuân T1 và bà Trần Thị H được tổng đạt hợp lệ thông báo về việc thụ lý vụ án, các văn bản tố tụng, giấy triệu tập nhưng vắng mặt, không cung cấp ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 19 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa có ý kiến:

- Việc tuân theo pháp luật của người tiến hành tố tụng và của đương sự từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa là đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung vụ án: Nguyên đơn, bị đơn có thực hiện hợp đồng đặt cọc được ký kết ngày 20/7/2023, nội dung hợp đồng đặt cọc các bên thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 3.029,3m<sup>2</sup> được tách từ diện tích 5.554m<sup>2</sup> của thửa đất số 1338, tờ bản đồ số 00 với giá 560.000.000 đồng, nguyên đơn đặt cọc cho bị đơn 150.000.000 đồng, thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng là 75 ngày, kể từ ngày 20/7/2023 đến ngày 05/10/2023. Ngày 07/12/2023, nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận đến hết ngày 30/12/2023, bị đơn sẽ làm thủ tục của bên bán chuyển nhượng cho nguyên đơn. Nếu như bị đơn không thực hiện thì sẽ bồi thường số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng. Nguyên đơn và bị đơn đã thống nhất thỏa thuận số tiền đặt cọc và phạt cọc là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc bị đơn không thực hiện

thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vi phạm nghĩa vụ thực hiện hợp đồng. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, quyết định.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa; Sau khi Kiểm sát viên phát biểu về việc chấp hành pháp luật tố tụng dân sự của người tiến hành tố tụng và của đương sự, về nội dung vụ án; Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện bị đơn tranh chấp hợp đồng đặt cọc và phạt cọc được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn có địa chỉ tại tổ A, ấp D, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu giải quyết nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 19 - Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Nội dung tranh chấp:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ, lời khai của đương sự có trong hồ sơ vụ án, quá trình tranh tụng tại phiên tòa xác định nguyên đơn, bị đơn có thực hiện hợp đồng đặt cọc được ký kết ngày 20/7/2023. Theo nội dung hợp đồng đặt cọc các bên thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 3.029,3m<sup>2</sup> được tách từ diện tích 5.554m<sup>2</sup> của thửa đất số 1338, tờ bản đồ số 00 với giá 560.000.000 đồng, nguyên đơn đặt cọc cho bị đơn 150.000.000 đồng, thỏa thuận thời hạn 75 ngày, kể từ ngày 20/7/2023 đến ngày 05/10/2023 hai bên sẽ ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì ông T sẽ thanh toán cho ông T1, bà Hằng số tiền còn lại là 410.000.000 đồng. Tuy nhiên, đến hạn bị đơn không thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, bị đơn vi phạm nghĩa vụ của bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán tiền cọc 150.000.000 đồng và phạt cọc 150.000.000 đồng.

[3] Về nguồn gốc quyền sử dụng đất tại hợp đồng đặt cọc:

Tại Công văn số 534/VPĐKĐĐ.LN-ĐK&CGCN ngày 28/5/2026 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ - Chi nhánh L1 thông tin thửa đất như sau: Thửa số 1338, tờ bản đồ số 00, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS00847 được chính lý biến động chuyển nhượng cho bà Trần Thị H và ông Nguyễn Xuân T1 tại trang 3 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện L xác nhận ngày 29/8/2022. Ngày 06/11/2023, Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đ - Chi nhánh L1 nhận được Quyết định số 06/QĐ-CCTHADS ngày 03/11/2023 của Chi cục Thi hành án huyện Lộc Ninh về việc tạm dừng việc đăng ký, chuyển nhượng quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản của thuê đất nêu trên. Thửa đất có đăng ký giao dịch bảo đảm tại Ngân hàng TMCP T3 (T4) Thành phố Hồ Chí Minh theo hồ sơ số 6550 ngày 23/6/2023.

[4] Về hình thức, nội dung của hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn, bị đơn được lập văn bản, có thỏa thuận nội dung của hợp đồng, các bên tham gia giao dịch đủ năng lực hành vi dân sự, có chữ ký, xác nhận của hai bên nên về hình thức hợp đồng có giá trị pháp lý, phù hợp với quy định của pháp luật tại khoản 1 Điều 119 của Bộ luật Dân sự.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng và trả số tiền phạt cọc là 150.000.000 đồng:

Hội đồng xét xử xét thấy, theo hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 20/7/2023 được ông Nguyễn Xuân T1, bà Trần Thị H ký tên, lăn tay tại bên A (đại diện bên bán) và ông Nguyễn Văn T ký tên, lăn tay bên B (đại diện bên B), hai bên thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với một phần diện tích 3.029,3m<sup>2</sup>, thuộc thửa số 1338, tờ bản đồ số 00, với giá 560.000.000 đồng, nguyên đơn đặt cọc cho bị đơn 150.000.000 đồng, thỏa thuận thời hạn 75 ngày, kể từ ngày 20/7/2023 đến ngày 05/10/2023 sẽ công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại hợp đồng đặt cọc ngày 20/7/2023, thỏa thuận diện tích 3.029,3m<sup>2</sup> sẽ ra thửa mới theo quy định luật đất đai, diện tích trên sẽ có sự chênh lệch 2 bên A và B thống nhất. Thời điểm nguyên đơn, bị đơn thực hiện hợp đồng đặt cọc thì thửa đất số 1338 đăng ký giao dịch bảo đảm tại Ngân hàng TMCP T3 (T4) Thành phố Hồ Chí Minh theo hồ sơ số 6550 ngày 23/6/2023. Tại hợp đồng đặt cọc hai bên đã thỏa thuận: *“Trường hợp bên A không cung cấp giấy tờ liên quan về thửa đất hay thửa đất bị tranh chấp hoặc đổi ý không bán thì phải hoàn trả lại tiền cọc và phải bồi thường gấp đôi lần số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A. Trường hợp bên B không đúng hẹn theo thỏa thuận đặt cọc sẽ mất toàn bộ số tiền đặt cọc cho bên A”*. Giao dịch đặt cọc giữa nguyên đơn và bị đơn là để giao kết hợp đồng, cụ thể là đặt cọc 150.000.000 đồng để giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn, việc thửa đất đăng ký tài sản bảo đảm nhưng bị đơn không thông báo tình trạng thửa đất cho nguyên đơn. Bị đơn cam kết về thủ tục pháp lý đủ điều kiện để chuyển nhượng cho nguyên đơn. Thể hiện, ngày 15/10/2023 nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận gia hạn hợp đồng. Ngày 07/12/2023, giữa nguyên đơn và bị đơn ông T1 đã thỏa thuận theo hợp đồng đặt cọc nội dung: *“Từ ngày hôm nay cho đến hết ngày 30/12/2023 tôi sẽ làm thủ tục của bên bán chuyển nhượng lô đất của khách bên anh Nguyễn Văn T đứng tên. Nếu như tôi không thực hiện bên chuyển nhượng được cho bên mua thì tôi sẽ bồi thường số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng”*. Như vậy, ý chí của nguyên đơn, bị đơn đã gia hạn hợp đồng đến ngày 30/12/2023, nếu bị đơn không thực hiện chuyển nhượng thì sẽ bồi thường tiền cọc là 300.000.000 đồng. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy, bị đơn ông T1, bà H đã vi phạm thỏa thuận đặt cọc dẫn đến hai bên không ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất theo thỏa thuận nên yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền 150.000.000 đồng đặt cọc và số tiền 150.000.000 đồng phạt cọc là có căn cứ, phù hợp với quy định pháp luật.

[6] Xét ý kiến của Viện kiểm sát đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp với chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào

- Khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các Điều 5, 91, khoản 1 Điều 157, các Điều 184, 228, 244, 266, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025.

- Các Điều 117, 119, 328, 357, 468 của Bộ luật Dân sự.

- Điều 26 của 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T đối với bị đơn ông Nguyễn Xuân T1 và bà Trần Thị H về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Hủy Hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa ông Nguyễn Văn T với ông Nguyễn Xuân T1 và bà Trần Thị H ngày 20/7/2023. Buộc ông Nguyễn Xuân T1 và bà Trần Thị H phải liên đới thanh toán cho ông Nguyễn Văn T 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng), trong đó: Tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng), phạt cọc 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các 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.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T 7.500.000 đồng (bảy triệu năm trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0012229 ngày 28/8/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Nguyễn Xuân T1 và bà Trần Thị H phải liên đới nộp 7.800.000 đồng (bảy triệu tám trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận đư +ợc bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết công khai theo quy định của pháp luật.

*Trường hợp bản án 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:**

- 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;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

**Nguyễn Thị Mùi**