

**TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 9
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 1025/2026/DS-ST
Ngày: 30-3-2026
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 9 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Yến.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Trần Văn Xê.

2. Bà Nguyễn Thị Thanh Trà.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Khánh Linh - 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 Hồ Thị Vân – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 619/2025/TLST-DS ngày 20 tháng 6 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 220/2026/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Đình T, sinh năm 1975; địa chỉ: Số nhà B Đường số C, cư xá Đ, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1986; địa chỉ: Số nhà A Đường số A, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hiện đang chấp hành án.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Công ty TNHH Đ; địa chỉ: Số nhà F đường T, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Công ty: ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1986; là người đại diện theo pháp luật.

(Ông T và ông C có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn – ông Nguyễn Đình T và bản tự khai tại Tòa cùng các tài liệu, chứng cứ khác đã thu thập được có trong hồ sơ thì

nội dung vụ án được xác định như sau:

Nguyên đơn – ông Nguyễn Đình T trình bày: Ông có ký với ông Nguyễn Văn C các hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể như sau:

+ Ngày 02/5/2019, ông ký với ông Nguyễn Văn C 02 hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 lô đất là B10 và B11, mỗi lô có chiều rộng 6,5m; dài 8m, diện tích mỗi lô là 52m², thuộc thửa số 402, tờ bản đồ số 44 theo Giấy chứng nhận số H01551/AN LẠC ký ngày 16/7/2007 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 13/6/2018. Giá chuyển nhượng mỗi lô là 2.300.000.000 đồng. Để đảm bảo cho việc nhận chuyển nhượng, ông đã đặt cọc cho ông Nguyễn Văn C số tiền cọc mỗi lô là 500.000.000 đồng, thời hạn công chứng là trong 02 tháng.

+ Ngày 07/5/2019, ông có ký với ông Nguyễn Văn C hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 lô đất là B7 và B8, mỗi lô có chiều rộng 6,5m; dài 8m, diện tích mỗi lô là 52m², thuộc thửa số 402, tờ bản đồ số 44 theo Giấy chứng nhận số H01551/AN LẠC ký ngày 16/7/2007 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 13/6/2018. Giá chuyển nhượng mỗi lô là 2.300.000.000 đồng. Để đảm bảo cho việc nhận chuyển nhượng, ông đã đặt cọc cho ông Nguyễn Văn C số tiền cọc hai lô là 1.500.000.000 đồng, thời hạn công chứng là 02 tháng.

+ Ngày 23/8/2019, ông có ký với ông Nguyễn Văn C hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô đất A17, có chiều rộng 5m; dài 10m, diện tích là 50m², thuộc thửa số 402, tờ bản đồ số 44 theo Giấy chứng nhận số H01551/AN LẠC ký ngày 16/7/2007 do Ủy ban nhân dân quận B cấp ngày 13/6/2018. Giá chuyển nhượng là 2.400.000.000 đồng. Để đảm bảo cho việc nhận chuyển nhượng, ông đã đặt cọc cho ông Nguyễn Văn C số tiền cọc là 700.000.000 đồng, thời hạn công chứng là trong 01 tháng.

Tuy nhiên, đến hạn theo cam kết, ông C trì hoãn, không thực hiện việc chuyển nhượng và sau đó ông C bị tạm giữ hình sự.

Theo đơn khởi kiện, ông yêu cầu ông Nguyễn Văn C trả cho ông số tiền cọc là 3.200.000.000 đồng và tiền bồi thường là 1.568.000.000 đồng. Tuy nhiên, nay ông xin rút yêu cầu ông Nguyễn Văn C bồi thường 1%/tháng từ tháng 3/2021 đến ngày 08/5/2025 tương đương 1.560.000.000 đồng, ông chỉ yêu cầu ông C trả lại tiền cọc là 3.200.000.000 đồng, yêu cầu trả một lần ngay sau khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Ông yêu cầu cá nhân ông Nguyễn Văn C có trách nhiệm trả nợ cho ông, ông không yêu cầu vợ ông C và Công ty TNHH Đ có trách nhiệm trả nợ. Mặc dù hợp đồng được ký kết giữa ông và Công ty TNHH Đ nhưng giao nhận tiền là giữa cá nhân ông và cá nhân ông C, không liên quan vợ ông C và Công ty TNHH Đ cũng như không liên quan vợ ông vì đây là tài sản riêng của ông.

Bị đơn và người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi nghĩa vụ

liên quan Công ty TNHH Đ là ông Nguyễn Văn C trình bày: Ông xác nhận đúng với các nội dung mà ông Nguyễn Đình T trình bày. Mặc dù các hợp đồng, các biên nhận tiền, biên bản xác nhận công nợ là được ký kết giữa ông T và Công ty TNHH Đ do ông là người đại diện theo pháp luật nhưng đó chỉ để khách hàng tin tưởng hơn nhưng thực tế giao dịch là giữa cá nhân ông và cá nhân ông T, không liên quan vợ ông và công ty. Nay ông đồng ý một mình trả cho ông T số tiền 3.200.000.000 đồng, ông không đồng ý trả tiền bồi thường vì ông không có khả năng. Ông đồng ý trả cho ông T với tư cách cá nhân, không yêu cầu công ty TNHH Đ và vợ ông trả nợ cùng. Với tư cách cá nhân và với tư cách đại diện theo pháp luật công ty TNHH Đ, ông xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Bà Phạm Thị Hoa T1 trình bày: Bà là vợ ông Nguyễn Đình T. Việc đặt cọc mua bán 05 lô đất trên với số tiền 3.200.000.000 đồng là tiền riêng của ông T, không liên quan đến bà nên bà không có ý kiến gì và có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Vụ án không tiến hành hòa giải được do các đương sự có đơn xin vắng mặt và nguyên đơn đề nghị Tòa án không tiến hành hòa giải. Do đó, Tòa án đưa vụ án ra xét xử công khai ngày hôm nay.

Tại phiên tòa, các đương sự đều có đơn xin xét xử vắng mặt và không có ý kiến gì khác so với nội dung đã tự khai trong hồ sơ vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến và kết luận: 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. Tuy nhiên, thời hạn chuẩn bị xét xử vụ án chưa đảm bảo theo quy định Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định của pháp luật về quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 70, 71, 72, 73 và 234 Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Xét thấy, các đương sự đều thống nhất việc ông T đã giao và ông C đã nhận số tiền 3.200.000.000 đồng. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn hoàn trả số tiền này và bị đơn cũng đồng ý hoàn trả. Do giữa các bên không có tranh chấp nào khác liên quan đến hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 3.200.000.000 đồng. Đối với yêu cầu tiền bồi thường là 1.568.000.000 đồng, nguyên đơn rút yêu cầu trên, xác định chỉ yêu cầu nguyên đơn hoàn trả số tiền 3.200.000.000 đồng nên đình chỉ xét xử đối với yêu cầu trên theo quy định tại khoản 2 Điều 244 BLTTDS năm 2015 được sửa đổi, bổ sung năm 2025. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu 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 quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên đây là quan hệ tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Bị đơn cư trú tại phường A, Thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án 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 năm 2015 được sửa đổi, bổ sung năm 2025.

Vụ án thuộc trường hợp Viện kiểm sát nhân dân tham gia phiên tòa theo khoản 2 Điều 21 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về thủ tục tố tụng: Các đương sự trong vụ án đều có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên;

Nguyên đơn – ông Nguyễn Đình T yêu cầu một mình bị đơn ông Nguyễn Văn C trả số tiền đã đặt cọc cho nguyên đơn, không yêu cầu vợ ông C trả tiền, đồng thời vợ nguyên đơn là bà Phạm Thị Hoa T1 cũng xác định tiền đặt cọc là tiền riêng của ông T. Ngoài ra, khi xác nhận công nợ với ông T, ông C có sử dụng con dấu của Công ty TNHH Đ và ông C là người ký tên. Tuy nhiên, ông C thừa nhận sử dụng dấu công ty để khách hàng tin tưởng hơn và nay ông T và ông C thống nhất chỉ yêu cầu cá nhân ông C trả nợ cho ông T và ông C cũng đồng ý trả nợ cho ông T, không liên quan đến công ty Đ. Do đó, Tòa án không đưa vợ ông T và vợ ông C cũng như Công ty TNHH Đ vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

Về hình thức hợp đồng: Căn cứ vào Điều 119, Điều 328 và Điều 385 Bộ luật Dân sự, hai bên đã tuân thủ đúng quy định pháp luật về hình thức hợp đồng.

Về nội dung hợp đồng: Các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và việc giao kết hợp đồng được thực hiện trên cơ sở tự nguyện. Tuy nhiên, tại thời điểm giao kết và đến hạn hợp đồng, ông C chưa được cấp giấy chứng nhận đối với phần đất nhận cọc, dẫn đến đối tượng hợp đồng không thể thực hiện. Do đó, hợp đồng đặt cọc vô hiệu theo Điều 408 Bộ luật Dân sự. Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập; các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Ngoài ra, ông T và ông C đều thống nhất chấm dứt việc tiếp tục chuyển nhượng các lô đất trên và nay ông C đồng ý đối với yêu cầu của ông T là ông C có trách nhiệm trả cho ông T số tiền cọc mà ông C đã nhận là 3.200.000.000 đồng nên Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 3.200.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu tiền bồi thường là 1.568.000.000 đồng, nguyên đơn xin rút yêu cầu trên, xác định chỉ yêu cầu nguyên đơn hoàn trả số tiền 3.200.000.000 đồng nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu trên theo quy định tại khoản 2 Điều 244 BLTTDS năm 2015 được sửa đổi, bổ sung năm 2025.

Về trách nhiệm thực hiện trả tiền: Ông Nguyễn Đình T yêu cầu cá nhân ông Nguyễn Văn C thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho ông, không yêu cầu công ty và vợ ông C có trách nhiệm trả nợ cùng ông C. Đồng thời, ông C cũng xác nhận cá nhân ông thực hiện nhận tiền và ký hợp đồng với ông T, không liên quan đến vợ ông và công ty nên ông sẽ có nghĩa vụ trả tiền cho ông T, không yêu cầu vợ ông và công ty có trách nhiệm trả nợ cùng ông. Bà Phạm Thị Hoa T1 là vợ của ông Nguyễn Đình T xác định số tiền mà ông T sử dụng đặt cọc là tiền riêng của ông T, không liên quan đến bà nên bà không có yêu cầu gì trong vụ án này. Do đó, Hội đồng xét xử buộc ông Nguyễn Văn C trả cho ông Nguyễn Đình T số tiền trên.

Về thời hạn và thời hạn phương thức thanh toán: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền một lần, ngay khi bản án có hiệu lực là phù hợp với quy định của pháp luật nên có cơ sở chấp nhận.

[4] Đối với ý kiến phát biểu tại phiên tòa của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 9 - Thành phố Hồ Chí Minh thấy rằng các ý kiến và đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát về hình thức, nội dung là phù hợp quy định của pháp luật, nên chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí tính trên số tiền 3.200.000.000 đồng là: 96.000.000 đồng. Hoàn trả cho ông Nguyễn Đình T số tiền 56.384.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0077744 ngày 13/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 21, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 1 Điều 228, khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 được sửa đổi, bổ sung năm 2025;

Căn cứ Điều 131, Điều 328, Điều 357, Điều 408 và Điều 468 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 Điều 5 Nghị quyết 01/2025/NQ-HĐTP hướng dẫn áp dụng một số quy định về tiếp nhận nhiệm vụ, thực hiện thẩm quyền của các Tòa án nhân dân;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình T đối với bị đơn – ông Nguyễn Văn C.

Buộc ông Nguyễn Văn C phải trả cho ông Nguyễn Đình T số tiền 3.200.000.000 (Ba tỷ hai trăm triệu đồng), trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông Nguyễn Đình T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Nguyễn Văn C chưa thanh toán đủ số tiền nêu trên thì hàng tháng ông C 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.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu buộc ông Nguyễn Văn C trả số tiền bồi thường là 1.568.000.000 (Một tỷ năm trăm sáu mươi tám triệu) đồng.

Các đương sự thi hành án tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn C phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 96.000.000 (Chín mươi sáu triệu đồng). Hoàn trả cho ông Nguyễn Đình T số tiền 56.384.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0077744 ngày 13/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Thi hành án dân sự Thành phố H).

4. Quyền và thời hạn kháng cáo, kháng nghị:

Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có 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. Viện Kiểm sát cùng cấp và cấp trên trực tiếp có quyền kháng nghị theo quy định của pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định 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 TPHCM;
- VKSND TPHCM;
- VKSND khu vực 9 - TPHCM;
- THADS TPHCM;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Hồng Yến