

Bản án số: 32/2026/DS-ST

Ngày: 09-01-2026

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 4 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Hương

Các hội thẩm nhân dân:

- Ông Nguyễn Xuân Thảo
- Bà Lê Thị Thu Trà

- Thư ký phiên tòa: Bà Trà Thị Thúy Diễm – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 4 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Gấm – Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 01 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 4 - Thành phố Hồ Chí Minh (Cơ sở 1) xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 319/2025/TLST-DS ngày 06 tháng 5 năm 2025 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 768/2025/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 11 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số: 591/2025/QĐST-DS ngày 10 tháng 12 năm 2025 và Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 811/2025/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 12 năm 2025 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Trung H, sinh năm 1985

Địa chỉ: 73 đường B, phường G, Thành phố Hồ Chí Minh;

2. *Bị đơn:* Bà Bùi Thị Thùy T, sinh năm 1967

Địa chỉ: 927/6 đường C, phường S, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Hoàng Thị Bích V, sinh năm 1979.

Địa chỉ: 73 đường B, phường G, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 02/4/2025 của Nguyên đơn – ông Nguyễn Trung H (sau đây gọi là Nguyên đơn) cùng trình bày của Nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án thì: Bà Bùi Thị Thùy T (sau đây gọi là Bị đơn) là chủ sở hữu của thửa đất số 447, tờ bản đồ số 8 tại ấp P, xã Đ, huyện D, tỉnh Tây Ninh (Giấy chứng nhận số CN11403 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D, tỉnh Tây

Ninh cấp ngày 08/8/2023). Ngày 01/10/2024, Bị đơn ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng thửa đất trên cho Nguyên đơn với giá 1.880.000.000đ, Nguyên đơn đã đặt cọc 150.000.000đ và thỏa thuận ngày 11/10/2024 sẽ ra phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng. Đến hạn Nguyên đơn liên hệ với Bị đơn nhưng Bị đơn không đồng ý bán cho Nguyên đơn nữa, tiền đặt cọc mua đất là tiền Nguyên đơn và di là bà Hoàng Thị Bích V góp để mua chung. Căn cứ thỏa thuận của hai bên tại hợp đồng đặt cọc Nguyên đơn yêu cầu Tòa án: Tuyên chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 01/10/2024; Buộc Bị đơn hoàn trả cho Nguyên đơn 150.000.000đ tiền cọc đã nhận và bồi thường một khoản tương đương tiền đặt cọc là 150.000.000đ. Tổng số tiền Nguyên đơn yêu cầu Bị đơn phải trả là 300.000.000đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – bà Hoàng Thị Bích V trình bày: Nguyên đơn là cháu của bà, bà và Nguyên đơn có góp chung để đặt cọc mua thửa đất số 447, tờ bản đồ số 8 tại ấp P, xã Đ, huyện D, tỉnh Tây Ninh của Bị đơn. Nay Nguyên đơn khởi kiện, bà cùng chung ý kiến với Nguyên đơn, phần hai di cháu góp mua chung sẽ tự giải quyết.

Tại phiên tòa: Bị đơn, bà Hoàng Thị Bích V vắng mặt.

Nguyên đơn – ông Nguyễn Trung H trình bày: Do Bị đơn không thực hiện đúng theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đối với thửa đất số 447, tờ bản đồ số 8 tại ấp P, xã Đ, huyện D, tỉnh Tây Ninh đã ký nên Nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 01/10/2024 giữa Nguyên đơn và Bị đơn; Buộc Bị đơn có trách nhiệm hoàn trả cho Nguyên đơn 150.000.000đ tiền cọc đã nhận và bồi thường một khoản tương đương tiền đặt cọc là 150.000.000đ, trả ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:

- Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán đã làm đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của pháp luật, người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của đương sự tại phiên tòa. Đề nghị HĐXX tuyên chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Bị đơn phải trả lại tiền cọc, phạt cọc và tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Bị đơn cư trú tại Phường 7, quận Tân Bình (nay là phường Tân Sơn Nhất) nên Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Tòa

án nhân dân khu vực 4 – Thành phố Hồ Chí Minh) thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2] Về việc tham gia phiên tòa của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Thành phố Hồ Chí Minh: Trong vụ án này, Tòa án có thu thập chứng cứ nên Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa sơ thẩm theo quy định tại Điều 21 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[3] Về sự có mặt của đương sự tại phiên tòa: Nguyên đơn có mặt; Bà Hoàng Thị Bích Vân có đơn xin vắng mặt; Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt Bị đơn, bà Vân theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[4] Xét yêu cầu của Nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên dứt hợp đồng đặt cọc giữa Nguyên đơn và Bị đơn ngày 01/10/2024. Xét thấy:

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DL868891 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D, tỉnh Tây Ninh cấp ngày 08/8/2023 (số vào sổ cấp GCN:CN11986) thì bà Bùi Thị Thùy T, sinh năm 1967, CCCD số: 046167000335; Địa chỉ thường trú: 116/6 Y, Phường Z, quận X, Thành phố Hồ Chí Minh là chủ sở hữu của thửa đất số 447, tờ bản đồ số 8 tại ấp P, xã Đ, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

Căn cứ Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 01/10/2024 giữa Nguyên đơn và Bị đơn thể hiện Bị đơn (bên bán) đồng ý bán cho Nguyên đơn (Bên mua) thửa đất số 447, tờ bản đồ số 8 tại ấp P, xã Đ, huyện D, tỉnh Tây Ninh với giá 1.880.000.000đ; Lần 1: Ngày 01/10/2024 Bên mua thanh toán cho Bên bán 100.000.000đ; Lần 2: Ngày 08/10/2024 Bên mua thanh toán 50.000.000đ; Lần 3: Trong vòng 11 ngày, kể từ ngày 01/10/2024 đến ngày 11/10/2024 hai bên sẽ ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ Bên mua phải thanh toán 1.730.000.000đ cho Bên bán

Căn cứ quy định tại các Điều 430, 431, 433, 434 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thỏa thuận của Nguyên đơn, Bị đơn phù hợp quy định của pháp luật về chủ thể ký kết hợp đồng, hình thức và nội dung của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật đối với Hợp đồng mua bán tài sản nên có giá trị pháp lý và hiệu lực thi hành.

Căn cứ Sổ phụ chi tiết kiêm báo nợ/báo có do Ngân hàng TMCP Quân Đội cung cấp thể hiện tài khoản số 898666889 của Bị đơn ngày 01/10/2024 có nhận chuyển khoản của Nguyên đơn số tiền 100.000.000đ, nội dung: “cọc thửa đất 447 tờ bản đồ số 8” và ngày 02/10/2024 có nhận chuyển khoản 50.000.000đ, nội dung: “cọc 150 triệu thửa đất 447 tờ bản đồ số 8”.

Căn cứ kết quả cung cấp thông tin số 1432/TT.TCTK-TC ngày 20/6/2025 của Trung tâm tính cước và thanh khoản Mobiphone thì Bị đơn là chủ của thuê bao số điện thoại 0908133563.

Căn cứ nội dung tin nhắn Nguyên đơn cung cấp cho Tòa án thể hiện ngày 10/10/2024 Nguyên đơn đã nhắn tin vào số điện thoại 0908133563 nhắc Bị đơn về việc ký hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 11/10/2024; Trong ngày 11/10/2024 Nguyên đơn đã có mặt tại phòng công chứng Nguyễn Đức Thắng, huyện D, tỉnh Tây Ninh từ 9 giờ sáng đến kết giờ làm việc của Phòng công chứng để chờ Bị đơn đến ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng Bị đơn không đến.

Từ các căn cứ trên có đủ cơ sở xác định Bị đơn đã vi phạm thỏa thuận của Nguyên đơn, Bị đơn tại Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 01/10/2024 nên yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 01/10/2024 của Nguyên đơn là có căn cứ. Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của Nguyên đơn tuyên chấm dứt hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 01/10/2024 giữa Nguyên đơn, Bị đơn.

[5] Xét yêu cầu Bị đơn có trách nhiệm hoàn trả cho Nguyên đơn 150.000.000đ tiền cọc đã nhận và bồi thường một khoản tương đương tiền đặt cọc là 150.000.000đ của Nguyên đơn. Xét thấy:

Căn cứ Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 01/10/2024 giữa Nguyên đơn, Bị đơn thể hiện hai bên có thỏa thuận: “...Trường hợp bên A (bên bán) không cung cấp giấy tờ gì liên quan về thửa đất, hay thửa đất bị tranh chấp, hoặc đổi ý không chịu bán thì phải bồi thường gấp 2 lần số tiền mà bên B (bên mua) đã đặt cọc. Trường hợp bên B không đúng hẹn theo thỏa thuận đặt cọc sẽ mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc cho bên A ...”.

Như phân tích ở trên thì Nguyên đơn đã chứng minh được việc đã thanh toán 150.000.000đ tiền đặt cọc cho Bị đơn theo đúng thỏa thuận, nhưng đến ngày hẹn (ngày 11/10/2024) Bị đơn đã không ra phòng công chứng để cùng Nguyên đơn ký hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 01/10/2024 là vi phạm hợp đồng.

Khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận cọc; nếu bên nhận cọc từ chối việc giao kết thì, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác ”.

Từ những căn cứ trên cho thấy thỏa thuận bồi thường gấp 2 lần tiền cọc giữa Nguyên đơn, Bị đơn là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp quy định của pháp luật,

Bị đơn là bên có lỗi trong việc không thực hiện được hợp đồng mua bán nên yêu cầu của Nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận. Hội đồng xét xử buộc Bị đơn phải trả lại Nguyên đơn 150.000.000đ tiền đặt cọc và 150.000.000đ tiền phạt cọc, tổng số tiền Bị đơn phải trả cho Nguyên đơn là 300.000.000đ.

[6] Về thời hạn thanh toán: Tại phiên tòa Nguyên đơn yêu cầu Bị đơn phải trả ngay 300.000.000đ. Xét thấy: Yêu cầu này của Nguyên đơn là phù hợp quy định của pháp luật nên chấp nhận.

[7] Đối với ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ chấp nhận.

[8] Về án phí: Căn cứ Khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Khoản 1 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, trả lại Nguyên đơn 7.500.000đ tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp.

Căn cứ Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, Bị đơn phải chịu 15.000.000đ án phí Dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 21; Khoản 3 Điều 26; điểm a Khoản 1 Điều 35; điểm c Khoản 1 Điều 39; điểm c Khoản 1 Điều 217; Điều 227; Điều 228; Khoản 1 Điều 273; Khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Khoản 2 Điều 328; khoản 2 Điều 357; Điều 430; Điều 431; Điều 433; Điều 434 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ vào Luật Thi hành án Dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014);

- Căn cứ vào Khoản 1, Khoản 2 Điều 26 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, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn – ông Nguyễn Trung H.

1.1 Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 01/10/2024 giữa ông Nguyễn Trung H và bà Bùi Thị Thùy T.

1.2 Buộc bà Bùi Thị Thùy T phải thanh toán cho ông Nguyễn Trung H số tiền 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng), bao gồm: 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng) tiền cọc và 150.000.000đ (Một trăm năm mươi triệu đồng) tiền phạt cọc.

2/ Về án phí: Bà Bùi Thị Thùy T phải chịu số tiền 15.000.000đ (Mười lăm triệu đồng) tiền án phí Dân sự sơ thẩm.

Trả lại ông Nguyễn Trung H số tiền 7.500.000đ (Bảy triệu năm trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0080561 ngày 16/4/2025 của Chi cục Thi hành án Dân sự quận Tân Bình,

Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phòng Thi hành án Dân sự khu vực 4 – Thành phố Hồ Chí Minh).

3/ Kể từ ngày ông Nguyễn Trung H có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bà Bùi Thị Thùy T còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 của Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

4/ Thời hạn thi hành: Ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

5/ Địa điểm thi hành: Thi hành tại Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

6/ Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

7/ Về quyền kháng cáo: Ông Nguyễn Trung H được quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Bà Bùi Thị Thùy T, bà Hoàng Thị Bích V được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày được tổng đạt hoặc niêm yết bản án hợp lệ.

8/ Về quyền kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 – Thành phố Hồ Chí Minh, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh được quyền kháng nghị theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự./.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 4 - Thành phố Hồ Chí Minh;
- Thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Mai Hương