

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 2
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 2969/2026/DS-ST

Ngày: 18/8/2026

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 2 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Đinh Khắc Hưng.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Nguyễn Thị Hương;

2. Ông Phạm Thế Hùng.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Quốc Khánh – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Ngọc Huệ – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 46/2026/DSST ngày 13 tháng 01 năm 2026, về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 6590/2026/QĐST-DS ngày 20/7/2026 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trịnh Văn N, sinh năm 1984

Địa chỉ: tổ E, phường H, quận N (nay là phường N), Thành phố Đà Nẵng.

Đại diện theo ủy quyền: Phạm Thị Thanh N1; Địa chỉ: số H đường S, Khu đô thị L, phường A, thành phố T (nay là phường B), Thành phố Hồ Chí Minh. Xin vắng mặt.

Bị đơn: Ông Nguyễn Thanh Y, sinh năm 1976

Địa chỉ: Căn hộ B chung cư N M, khu phố C, phường A, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm 1965

- Ông Tống Đức P, sinh năm 1959

Cùng địa chỉ: B (hẻm B mới), X, phường T, thành phố T (nay là phường A), Thành phố Hồ Chí Minh. Cùng vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định:

Quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 606, tờ bản đồ số 17 có diện tích 85,2 m², tọa lạc tại phường B, thành phố T (nay là phường B), Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản thuộc sở hữu của vợ chồng ông Tống Đức P và bà Nguyễn Thị Thanh H theo theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CL 165163, số vào sổ cấp GCN số CH 06008 do UBND thành phố T cấp ngày 18/3/2022.

Ngày 06/10/2022, ông Tống Đức P và bà Nguyễn Thị Thanh H đã ký Hợp đồng ủy quyền cho ông Nguyễn Thanh Y được toàn quyền quyết định các nội dung về giá bán, chuyển nhượng, được nhận tiền bán, chuyển nhượng đối với thửa đất nêu trên.

Ngày 02/7/2024 ông N và ông Y đã ký Hợp đồng đặt cọc nhằm chuyển nhượng thửa đất nêu trên với giá chuyển nhượng là 8.700.000.000 đồng, thời gian ký Hợp đồng công chứng chuyển nhượng là ngày 20/7/2024, số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng. Ngay khi ký hợp đồng, ông N đã chuyển số tiền 100.000.000 đồng đặt cọc qua số tài khoản 1225578, chủ tài khoản Nguyễn Thanh Y, mở tại Ngân hàng TMCP Á (A).

Tuy nhiên, đến thời điểm ký Hợp đồng công chứng chuyển nhượng, phía ông Y không tắt toán với Ngân hàng dẫn đến không thể tiến hành ký công chứng chuyển nhượng. Do đó, ông Y đã đề xuất gia hạn thời gian ký Hợp đồng chuyển nhượng sang ngày 22/7/2024 và cam kết chịu toàn bộ trách nhiệm trong việc xử lý hồ sơ để hoàn tất thủ tục sang tên như đã thỏa thuận. Đến ngày 22/7/2024, là thời hạn các bên ra công chứng hợp đồng nhưng ông Y vẫn không thể tắt toán nợ với Ngân hàng để tiến hành các thủ tục ký chuyển nhượng.

Ngày 17/8/2024, thống nhất lập Giấy xác nhận cam kết nội dung thanh lý hợp đồng như sau:

“ Nay hai bên thống nhất không mua bán nữa vì tôi đã sai theo cam kết của hợp đồng nên 2 bên thống nhất tôi trả lại cọc và phạt 01 lần số tiền đặt cọc trên theo đúng điều khoản hđ. Tôi xin xác nhận hẹn đến ngày 05/9/2024 tôi sẽ thanh toán lại số tiền trên cho anh N. Tổng số là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Nếu sai cam kết tôi xin chịu mọi trách nhiệm trước pháp luật. ”

Từ ngày 17/8/2024 đến nay, ông Y vẫn không trả cho ông N bất kỳ khoản tiền nào, hành vi trên đã gây ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Nay, nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết như sau:

- Tuyên buộc ông Nguyễn Thanh Y phải trả cho ông Trịnh Văn N tổng số tiền 200.000.000 đồng trong, đó số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng, số tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng.

- Yêu cầu ông Nguyễn Thanh Y thanh toán một lần ngay khi Bản án hoặc Quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn và Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án tổng đạt hợp

lệ các văn bản tố tụng nhưng vắng mặt tại phiên tòa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 2 - Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng từ khi thụ lý cho đến mở phiên tòa đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự, tuy nhiên có vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử. Tại phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Tranh chấp giữa các bên phát sinh từ hợp đồng đặt cọc, bị đơn cư trú trên địa bàn phường A, Thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại Điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 3 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bị đơn và Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt tại phiên tòa đến lần thứ hai mặc dù đã được triệu tập hợp lệ, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Nguyên đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, do đó Hội đồng xét xử áp dụng điểm a và điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt đương sự.

[2] Về nội dung: Xét về hình thức Hợp đồng đặt cọc ngày 02/7/2024 giữa hai bên được lập bằng văn bản và xác lập hoàn toàn tự nguyện là phù hợp với quy định của pháp luật.

Thực hiện hợp đồng, nguyên đơn đã chuyển đủ số tiền cọc, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ ký hợp đồng chuyển nhượng nên ngày 17/8/2024, hai bên thống nhất lập Giấy xác nhận với nội dung thanh lý hợp đồng như sau:

“ Nay hai bên thống nhất không mua bán nữa vì tôi đã sai theo cam kết của hợp đồng nên 2 bên thống nhất tôi trả lại cọc và phạt 01 lần số tiền đặt cọc trên theo đúng điều khoản hđ. Tôi xin xác nhận hẹn đến ngày 05/9/2024 tôi sẽ thanh toán lại số tiền trên cho anh N. Tổng số là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Nếu sai cam kết tôi xin chịu mọi trách nhiệm trước pháp luật.”

Nội dung thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng đặt cọc, trả tiền cọc và phạt cọc như trên là hoàn toàn tự nguyện. Bị đơn ông Y mặc dù là người được ủy quyền nhưng thừa nhận là người trực tiếp nhận tiền cọc, đồng thời không có tài liệu chứng cứ nào thể hiện bị đơn đã chuyển số tiền nhận cọc cho chủ sử dụng đất nên việc bị đơn cam kết tự nguyện chịu trách nhiệm cá nhân với nguyên đơn là có cơ sở. Do bị đơn không thực hiện đúng cam kết nên phải có nghĩa vụ trả số tiền 200.000.000 đồng như yêu cầu của nguyên đơn là có cơ sở.

[3] Về án phí:

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. H1 lại tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 271; khoản 1 Điều 273; Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 116, 117, 119, 328 và Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật phí và lệ phí;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2025;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Văn N về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” đối với bị đơn ông Nguyễn Thanh Y.

Buộc ông Nguyễn Thanh Y phải trả cho ông Trịnh Văn N số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc ông Nguyễn Thanh Y chịu số tiền 10.000.000 đồng. Ông Trịnh Văn N được nhận lại tiền tạm ứng án phí 5.300.000 đồng, theo biên lai số 0046394 và số 0046395 ngày 07/11/2024 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 1- Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Về quyền kháng cáo:

Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc ngày bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2025 thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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, 8, 71 và 72 Luật Thi hành án dân sự năm 2025; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án dân sự năm 2025.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân TP . HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP . HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân khu vực 2-TP . HCM;
- Phòng THADS khu vực 2 – TP . HCM;
- Các đương sự;
- Lưu HS,VP.

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

Đinh Khắc Hưng