

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 14
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 45/2025/DS-ST
Ngày: 11- 09- 2025
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 14- THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Hồng Hạnh

Các hội thẩm nhân dân: Bà Đỗ Thị Ngân

Ông Lê Ngọc Phi

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Phương Anh- Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 14- Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 14- Thành phố Hồ Chí Minh: không tham gia phiên tòa theo Công văn số 66/CV-VKS ngày 03/9/2025 của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 14- Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 11 tháng 9 năm 2025, tại Trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 14- Thành phố Hồ Chí Minh xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 387/2024/TLST- DS ngày 30/09/2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 89/2025/QĐXXST- DS ngày 19 tháng 08 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Lâm Thị Kim N, sinh ngày 22/8/1989 (vắng mặt)

Căn cước công dân số: 077189000171 do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 28/6/2021.

Địa chỉ: Tổ 3, khu phố H, thị trấn , huyện C tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (nay là Tổ 3, khu phố H, xã N, Thành phố Hồ Chí Minh).

Địa chỉ liên hệ: Thôn T, xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (nay là Ấp T, xã K, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lâm Thị Kim C, sinh ngày 03/10/1999 (có mặt)

Căn cước số: 077199003518 do Bộ Công an cấp ngày 04/10/2024.

Địa chỉ: Thôn T, xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (nay là Ấp T, xã K, Thành phố Hồ Chí Minh).

Bị đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh ngày 30/11/1977 (có mặt)

Căn cước công dân số: 042077001988 do Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội cấp ngày 19/4/2021

Địa chỉ: Thôn Tân X, xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu (nay là Thôn T, xã K, Thành phố Hồ Chí Minh).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:

Bà Lâm Thị Kim N có thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc thửa số 86, tờ bản đồ số 03 diện tích ngang 10m x dài 52,11m tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (nay là xã K, Thành phố Hồ Chí Minh) với số tiền là 960.000.000 đồng của ông Nguyễn Văn T. Ngày 03/5/2021 bà N đã đặt cọc cho ông T số tiền 400.000.000 đồng. Hai bên có lập Hợp đồng đặt cọc đề ngày 03/5/2021. Theo thỏa thuận Hợp đồng đặt cọc: hẹn đến ngày 03/9/2021 ông T sẽ ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng sang tên quyền sử dụng đất trên cho bà N và bà N sẽ giao số tiền còn lại cho ông T. Nhưng đến nay đã quá thời gian quy định nhưng ông T vẫn không thực hiện đúng như thỏa thuận. Mặc dù, bà đã liên hệ nhiều lần nhưng ông T vẫn không hợp tác. Do đó, bà đã làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Yêu cầu ông T tiếp tục thực hiện theo thỏa thuận của Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 03/5/2021 đối với thửa đất số 86, tờ bản đồ số 03, diện tích 10m x 52,11m tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (nay là xã K, Thành phố Hồ Chí Minh) cho bà N và bà N sẽ thanh toán số tiền còn lại cho ông T như đúng thỏa thuận.

Trước đây, bà N và ông Nguyễn Xuân S là vợ chồng nhưng đã ly hôn vào năm 2019. Do đó, thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc thì bà N và ông S không có quan hệ gì nữa và ông S là người đại diện theo ủy quyền cho ông T để làm thủ tục về đất đai cho ông T.

Nguyên đơn chỉ khởi kiện ông Nguyễn Văn T, yêu cầu ông T trả tiền cọc mà không yêu cầu vợ của ông T là bà Hoàng Thị Phương N liên đới cùng ông T trả số tiền cọc trên cho nguyên đơn.

Tuy nhiên, tại buổi hòa giải ngày 17/3/2025 đại diện theo ủy quyền của bà N thay đổi yêu cầu khởi kiện:

- Yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 03/5/2021 giữa ông Nguyễn Văn T và bà Lâm Thị Kim N

- Đề nghị ông Nguyễn Văn T trả lại cho bà N số tiền đã đặt cọc là 420.000.000 đồng (trong đó tiền đã đặt cọc là 400.000.000 đồng + 20.000.000 đồng đưa thêm sau này do ông Tyêu cầu). Tại phiên tòa, đại diện bà N đồng ý phụ thêm với ông T tiền chi phí môi giới mua đất trước đây là 10.000.000 đồng. Do đó, bà N chỉ yêu cầu ông T phải trả lại số tiền đã đặt cọc 410.000.000 đồng.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn trình bày:

Nguồn gốc thửa đất số 86 (mới là 227), tờ bản đồ số 03 (mới là 58), diện tích 1406m² tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (nay là xã K, Thành phố Hồ Chí Minh) có nguồn gốc là của cha mẹ ông là Nguyễn E, Hồ Thị T. Vào khoảng năm 2017 cha mẹ cho em trai là Nguyễn Văn T, sinh năm 1981. Ba mẹ đã làm thủ tục tặng cho sang tên cho em trai Nguyễn Văn T. Tháng 11 năm 2020 ông T bán lại cho ông diện tích đất trên với số tiền là 1.500.000.000 đồng nhưng làm dưới hình thức tặng cho. Thời điểm này, em trai ông chưa làm thủ tục sang tên cho ông mà chỉ ủy quyền cho ông được quyền quyết định mọi vấn đề đối với thửa đất trên.

Ngày 03/5/2021 ông đồng ý chuyển nhượng cho bà Lâm Thị Kim N, sinh năm 1989 với diện tích 10m x 52,11m (tách từ diện tích 1406m²) thửa 86, tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (nay là xã K, Thành phố Hồ Chí Minh). Hai bên lập hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 03/5/2021 có chữ ký của hai bên và có chữ ký của người làm chứng bà Hà Thị Thu H. Nội dung hợp đồng đặt cọc: Ngày 03/5/2021 bà N có đặt cọc cho ông số tiền 400.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên. Hai bên thỏa thuận ngày 03/9/2021 bên A và bên B ký hợp đồng công chứng thì bên B thanh toán hết số tiền còn lại là 560.000.000 đồng. Hai bên có cam kết chung (Điều 3): Bên A nhận tiền đặt cọc đồng ý bán bất động sản trên và cam kết bất động sản trên thuộc quyền sử dụng, sở hữu và không có bất kỳ tranh chấp nào. Cam đoan bất động sản nói trên không dính quy hoạch và đủ diện tích. Bên B được ủy quyền cho bên thứ 3 thay mình đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng hoặc hợp đồng ủy quyền. Nếu đến ngày công chứng mà bên A không bán bất động sản trên thì phải bồi thường gấp 02 lần số tiền đã đặt cọc cho bên B. Nếu đến ngày công chứng mà bên B không thanh toán tiền như cam kết thì sẽ chịu mất số tiền đặt cọc. Nếu kiểm tra dính quy hoạch thì bên B có thể từ chối mua bất động sản đó. Bên A phải trả lại toàn bộ số tiền mà bên B đã đặt cọc và hợp đồng đặt cọc này không có giá trị. Ngoài ra, hai bên có thỏa thuận khác: Ra sổ đỏ công chứng, Bên A chịu trách nhiệm cấp đổi khu đo sang tên chủ bán phí tự lo; Bên A lo thủ tục lên thổ cư sang tên cất thửa chi phí bên B chịu, phí lên thổ cư bên ai người đó đóng.

Ngày 03/5/2021 ông có lập giấy ủy quyền cho ông Nguyễn Xuân S, sinh năm 1981 (trước đây là chồng của bà N) để liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục giấy tờ sang tên theo quy định. Hai bên có lập giấy ủy quyền có công chứng của Phòng công chứng Trần Tuấn T vào ngày 03/5/2021. Hơn 01 năm sau thì bà N, ông S vẫn chưa làm thủ tục sang tên đất đai theo thỏa thuận nên ông đòi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông S tại nhà ông S, ông S đã trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và toàn bộ hồ sơ đất cho ông. Sau đó, ông là người trực tiếp đi làm thủ tục sang tên từ em trai sang tên cho ông theo quy định. Nên dẫn đến ngày 03/9/2021 ông và bà N không làm thủ tục sang tên được theo như thỏa thuận của Hợp đồng đặt cọc. Ngày 23/9/2022 ông đã làm thủ tục sang tên do ông đứng tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DH 498730 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu cấp diện tích

hiện nay là 1334m² thửa 227, tờ bản đồ số 58 tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (nay là xã K, Thành phố Hồ Chí Minh).

Sau đó, ông đã liên hệ với bà N để làm thủ tục công chứng sang tên theo quy định nhưng bà N đi nước ngoài, không liên lạc được. Ông đã liên hệ với ông S (chồng cũ bà N) thì cũng không liên lạc được. Từ đó cho đến nay, ông không liên lạc được với bà N. Vì việc không thể tiếp tục thực hiện thủ tục công chứng sang tên theo thỏa thuận của Hợp đồng đặt cọc đề ngày 03/5/2021 không phải là do lỗi của ông. Nay, bà N yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc đề ngày 03/5/2021 giữa ông và bà N thì ông vẫn đồng ý. Ông đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền đã đặt cọc là 420.000.000 đồng nhưng với điều kiện khi nào ông bán được đất thì ông sẽ trả lại tiền cho nguyên đơn.

Việc hai bên lập hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03/5/2021 là có thật. Không có việc lập hợp đồng đặt cọc này dựa theo hợp đồng vay tiền số công chứng là 3702, quyển số 01/2021/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng Trần Tuấn Thắng công chứng ngày 03/5/2021. Không có việc ông vay tiền bà N như Hợp đồng vay tiền. Không hiểu sao Văn phòng công chứng lại công chứng hợp đồng đặt cọc bằng hình thức Hợp đồng vay tiền trên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Qua nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Tòa án nhận định như sau:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn bà Lâm Thị Kim N khởi kiện ông Nguyễn Văn T, về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Bị đơn ông Nguyễn Văn T có địa chỉ: Thôn Tân X, xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (nay là xã K, Thành phố Hồ Chí Minh) nên thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân khu vực 14- Thành phố Hồ Chí Minh quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải, đối thoại tại Tòa án (sửa đổi, bổ sung Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự).

[1.2] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 14- Thành phố Hồ Chí Minh vắng mặt. Tuy nhiên, Viện kiểm sát khu vực 14 đã có Công văn số 66/CV-VKS ngày 03/9/2025, có nội dung: Qua nghiên cứu hồ sơ cho thấy vụ án Tòa án không tiến hành thu thập chứng cứ và cũng không thuộc trường hợp được quy định tại khoản 2 Điều 21 Bộ luật tố tụng dân sự nên Viện kiểm sát nhân dân khu vực 14 không tham gia phiên tòa xét xử vụ án trên.

[1.3] Khi ký kết hợp đồng đặt cọc, bà Lâm Thị Kim N độc thân. Bà N chỉ khởi kiện yêu cầu ông T phải trả số tiền đặt cọc trên mà không yêu cầu vợ của

ông T là bà Hoàng Thị Phương N cùng liên đới với ông T vào tham gia tố tụng để giải quyết trong vụ án này. Xét thấy, đây là sự tự nguyện của đương sự. Do đó, căn cứ Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án không đưa bà N vào tham gia tố tụng.

[2] *Về nội dung:*

[2.1] Xét hình thức Hợp đồng đặt cọc đề ngày 03/5/2021:

Xét thấy: Hợp đồng đặt cọc đề ngày 03/5/2021 giữa bà Lâm Thị Kim N và ông Nguyễn Văn T về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất (ngang 10m x dài 52,11m) là 01 phần thửa số 86 (mới là 227), tờ bản đồ số 03 (mới là 58), diện tích 1406m² tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (nay là xã K, Thành phố Hồ Chí Minh). Sự thỏa thuận được lập thành văn bản, có chữ ký của các bên trên cơ sở tự nguyện, các bên tham gia giao dịch có đủ năng lực hành vi dân sự nên căn cứ Điều 117, 119, Điều 328 Bộ luật Dân sự thì Hợp đồng đặt cọc này là hợp pháp và đã phát sinh quyền, nghĩa vụ đối với các bên.

[2.2] Xét yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc đề ngày 03/5/2021 và đề nghị trả cọc của nguyên đơn:

Nguyên đơn bà Lâm Thị Kim N khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc đề ngày 03/5/2021 giữa hai bên và yêu cầu ông T trả số tiền đã đặt cọc là 410.000.000 đồng. Bị đơn đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó, Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc hủy hợp đồng đặt cọc đề ngày 03/5/2021 giữa bà Lâm Thị Kim N và ông Nguyễn Văn T và ông Nguyễn Văn T có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền mà bà Lâm Thị Kim N đã đặt cọc là 410.000.000 đồng.

Xét yêu cầu của ông T: Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa ông T chỉ đồng ý trả hết tiền đặt cọc cho bà N khi bán được đất. Xét thấy, đại diện của bà N không đồng ý với yêu cầu của ông T. Ngoài ra, việc trả tiền sẽ được thực hiện theo trình tự Thi hành án dân sự. Do đó, việc yêu cầu trả tiền đặt cọc khi bán được đất của ông T là không có căn cứ để chấp nhận.

[3] *Về án phí:*

Do nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả tiền cọc và bị đơn đồng ý trả cọc. Do đó, bị đơn chỉ chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Hoàn trả lại cho bà Lâm Thị Kim N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001349 ngày 30/9/2024 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (nay là Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 5, Điều 227, Điều 228; Điều 147, 266, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 của Quốc hội sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải, đối thoại tại Tòa án (sửa đổi, bổ sung Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự); Điều 328 Bộ luật dân sự; Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 bà Lâm Thị Kim N.

- Hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập bằng giấy tay ghi ngày 03/5/2021 giữa bà Lâm Thị Kim N và ông Nguyễn Văn T đối với diện tích (ngang 10m x 52,11m) là 01 phần thửa đất số 86 (mới là 227), tờ bản đồ số 03 (mới là 58), diện tích 1406m² tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (nay là xã K, Thành phố Hồ Chí Minh).

- Buộc ông Nguyễn Văn T phải có trách nhiệm hoàn trả cho bà Lâm Thị Kim N số tiền đã đặt cọc là 410.000.000 đồng (bốn trăm mười triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn ông Nguyễn Văn T phải nộp án phí 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng).

- Hoàn trả cho bà Lâm Thị Kim N số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001349 ngày 30/9/2024 của Chi Cục Thi hành án dân sự huyện Châu Đức, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu (nay là Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm.

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 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:

- Các đương sự;
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND KV14- TP. Hồ Chí Minh;
- Thi hành án Dân sự TP. Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS KV14- TP. Hồ Chí Minh;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**
(Đã ký)

Trần Thị Hồng Hạnh