

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 18
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 84/2026/DS-ST.

Ngày: 10-4-2026.

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 18 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Văn Thị Thanh Trúc.

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Phạm Minh Thuận;

Ông Nguyễn Đức Chung.

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Ngọc Thủy – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thủy – Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 4 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 1067/2025/TLST-DS ngày 26/12/2025 về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 85/2026/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 3 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 54/2026/QĐST-DS ngày 30 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trịnh Thị Hồng Thu, sinh năm 2001; địa chỉ thường trú: Tổ 1, khu phố Cầu Sắt, phường Bến Cát, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Trần Thị Bích Trâm, sinh năm 1993; địa chỉ liên hệ: Đường D5 - 5A, ấp Đồng Sổ, xã Bàu Bàng, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Huỳnh Thanh Xuân, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: Công ty TNHH MTV Xuân Huỳnh, số 35/22 đường Phạm Ngọc Thạch, khu phố 5, phường Bình Dương, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn Bằng, sinh năm 1976; địa chỉ thường trú: Tổ 4, khu phố Cầu Sắt, phường Bến Cát, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Đăng Tâm, sinh năm 1958; địa chỉ thường trú: Đường N9- 5B, ấp Bàu Bàng, xã Bàu Bàng, Thành phố Hồ Chí Minh. Là đại diện theo ủy quyền. Có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Tống Thị Thái, sinh năm 1982; địa chỉ thường trú: Tổ 4, khu phố Cầu Sắt, phường Bến Cát, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt theo đơn xin giải quyết, xét xử vắng mặt.

- *Người làm chứng:*

1. Ông Trịnh Ngọc Hóa, sinh năm 1979; địa chỉ thường trú: Tổ 8, ấp Cầu Sắt, xã Lai Hưng, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương (nay là phường Bến Cát, Thành phố Hồ Chí Minh). Vắng mặt theo đơn xin giải quyết, xét xử vắng mặt;

2. Ông Nguyễn Phi Hùng, sinh năm 1999; địa chỉ thường trú: Tổ 1, ấp Lai Khê, xã Lai Hưng, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương (nay là phường Bến Cát, Thành phố Hồ Chí Minh). Vắng mặt theo đơn xin giải quyết, xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:***

Bà Trịnh Thị Hồng Thu và ông Nguyễn Văn Bằng quen biết do gần nhà nhau. Ngày 10/10/2025, tại địa chỉ: Khu phố Cầu Sắt, phường Bến Cát, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Nguyễn Văn Bằng và bà Trịnh Thị Hồng Thu có ký kết Hợp đồng đặt cọc đề ngày 10/10/2025, đối với thửa đất số: 834, tờ bản đồ số: 01, diện tích: 358,3m², đất tọa lạc tại địa chỉ: Khu phố Cầu Sắt, phường Bến Cát, thành phố Hồ Chí Minh thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 09804. Giá chuyển nhượng là: 1.345.000.000 đồng. Ngay khi ký Hợp đồng đặt cọc bà Thu đã đưa đủ số tiền cọc bằng tiền mặt là: 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) cho ông Bằng. Bà Thu đã thực nghĩa đúng nghĩa vụ của bên mua.

Theo như Hợp đồng đặt cọc thì ông Bằng lo hoàn thành thủ tục ra đến Văn phòng công chứng kể từ ngày đặt cọc từ ngày 10/10/2025 đến ngày 08/12/2025 để thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng cho bà Thu. Ông Bằng giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do tin tưởng ông Bằng bà Thu cũng không lấy bản photo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà Thu không có để cung cấp cho Tòa án. Tuy nhiên, sau khi ông Bằng nhận đủ số tiền cọc thì ông Bằng im im, không cho bà Thu biết mọi thông tin, bà Thu nôn nóng sốt ruột nên đi tìm ông Bằng, ông Bằng mặt nóng mặt lạnh với bà Thu và bảo chưa đến ngày 08/12/2025. Chiều ngày 07/12/2025 bà Thu có nhắn tin cho ông Bằng bảo 09 giờ sáng ngày 08/12/2025 ra Văn phòng Công chứng Trần Văn Thông để ký Hợp đồng chuyển nhượng cho bà Thu nhưng ông Bằng không phản hồi thông tin gì. Đến 09 giờ sáng ngày 08/12/2025 ông Bằng vẫn không phản hồi thông tin, bà Thu gửi hình chụp bà Thu đã đến Văn phòng Công chứng Trần Văn Thông đợi ông Bằng thì đến 10 giờ ông Bằng mới gửi hình ảnh Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả của Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả UBND phường Bến Cát đề ngày 08/12/2025. Lúc đó bà Thu mới phát hiện ông Bằng tặng cho quyền sử dụng đất mở rộng đường giao thông cho Nhà nước. Nhưng

trước đó ông Bằng lại đi đem thửa đất này đi giao dịch và nhận cọc của bà Thu vào ngày 10/10/2025, diện tích đất chuyển nhượng là: 358,3m² thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 09804. Trước đó ông Bằng không thông tin gì về việc này, không thông tin về giấy tờ, pháp lý thửa đất nêu trên cho bà Thu biết, trong khi ông Bằng là người bán đất, đem thửa đất mình đi bán, là người giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Bằng hiểu rõ pháp lý về thửa đất của mình... Trong khi bà Thu là người mua, do tin tưởng ông Bằng nên phụ thuộc vào ông Bằng. Đến chiều ngày 08/12/2025, ông Bằng nhắn tin cho bà Thu kêu bà Thu gấp gấp 16 giờ ra Văn phòng Công chứng Bến Cát để gặp ông Bằng. Bà Thu nhắn tin lại hỏi ông Bằng: Ra để ký Hợp đồng chuyển nhượng hả? thì ông Bằng ập a, ập úng không đáp lại không trả lời của bà Thu. Do ông Bằng nhắn tin quá gấp gáp và sát giờ nên bà Thu không thể sắp xếp thời gian ra. Sau đó ông Bằng nhắn tin cho bà Thu là: Bà Thu đã không ra Văn phòng Công chứng nên bà Thu bị mất cọc. Ông Bằng còn quay video gửi cho bà Thu, trong video ông Bằng nói với văn phòng công chứng là: *em chấp nhận là đền cọc nhưng đến giờ này nó không ra..... giờ nó hết giờ rồi....*”, ông Bằng nói với Văn phòng Công chứng là đền cọc cho bà Thu nhưng bà Thu không ra..... trong khi ông Bằng nhắn tin cho bà Thu bảo bà Thu là bà Thu bị mất cọc. Ông Bằng lớn tuổi hơn bà Thu rất nhiều, kinh nghiệm sống nhiều hơn bà Thu nhưng ông quá lơ đãng và chiêu trò....Hiện tại ông Bằng đã đem bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS 09804 nộp cho UBND và tặng cho đất mở rộng giao thông nên không thể thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng cho bà Thu.

Số tiền bà Thu đặt cọc mua đất là tài sản của cá nhân bà Thu, không phải tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân hay tài sản chung với ai.

Bà Thu nhận thấy bên bị đơn không có thiện chí nên không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng. Bà Thu giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, cụ thể:

1. Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết ngày 10/10/2025 giữa bà Trịnh Thị Hồng Thu và ông Nguyễn Văn Bằng đối với thửa đất số 834, tờ bản đồ số 01, diện tích 358,3 m², tọa lạc tại khu phố Cầu Sắt, phường Bến Cát, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS09804;

2. Buộc ông Nguyễn Văn Bằng trả lại cho bà Trịnh Thị Hồng Thu số tiền đặt cọc ông Nguyễn Văn Bằng đã nhận là 50.000.000 đồng;

3. Buộc ông Nguyễn Văn Bằng trả cho bà Trịnh Thị Hồng Thu số tiền phạt cọc là 50.000.000 đồng;

Tổng số tiền ông Nguyễn Văn Bằng phải trả cho bà Trịnh Thị Hồng Thu là 100.000.000 đồng.

Ngoài ra, không có ý kiến nào khác.

*** Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:**

Ông Nguyễn Văn Bằng cần tiền nên có kêu bán đất. Ông Trịnh Ngọc Hóa có giới thiệu bà Thu đến mua đất của ông Bằng. Sau khi hai bên gặp nhau bàn bạc thì

ngày 10/10/2025 tại nhà bà ngoại của bà Thu, cũng gần khu nhà của bà Thu và nhà ông Bằng và khu đất bán tại đường N12, ấp Đồng Sở, Bàu Bằng thì ông Bằng và bà Thu thống nhất ký hợp đồng đặt cọc. Theo đó, bà Thu đồng ý mua thửa đất số 834, tờ bản đồ số 01, tại ấp Cầu Sắt, phường Bến Cát, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Bằng với giá 1.345.000.000 đồng, ngày 10/10/2025 đặt cọc trước số tiền 50.000.000 đồng bằng tiền mặt, số tiền còn lại được thanh toán khi ký hợp đồng chuyển nhượng được công chứng. Hai bên thỏa thuận 60 ngày sau ký hợp đồng công chứng nếu không thể ký được sau 60 ngày thì báo với bên kia để thỏa thuận lại ngày ký hợp đồng công chứng, nếu ai vi phạm thì đền cọc, tổng số tiền hoàn trả và bồi thường là 100.000.000 đồng. Hợp đồng này do anh Nguyễn Phi Hùng ghi, sau đó ông Bằng, bà Thu kiểm tra lại và ký tên, lấn tay. Anh Hóa và anh Hùng ký vào mục bên C là người làm chứng. Thời điểm bán đất thì ông Bằng cũng nói rõ với bà Thu là hiện trạng con đường trước đất có thay đổi, theo sổ là đường đất nhưng hiện tại là đường nhựa, thời điểm làm đường thì có thu hồi đất nên diện tích theo sổ sẽ giảm nên ông Bằng phải đi điều chỉnh lại sổ đất. Thời điểm này ông Bằng có cho bà Thu xem sổ đất. Sau khi ký hợp đồng cọc thì ông Bằng đi điều chỉnh lại sổ của ông Bằng, thời gian làm sổ lâu và có khả năng không ký hợp đồng công chứng vào ngày 08/12/2025 được nên ngày 20/11/2025 ông Bằng có điện thoại và gặp trực tiếp bà Thu báo việc này. Lúc này bà Thu nói là nếu không ký đúng ngày để qua năm sau thì phải bớt tiền cho bà Thu. Ban đầu bà Thu nói bớt 5.000.000 đồng rồi bà Thu hỏi ông Bằng ngày nào ký được thì ông Bằng báo cái này ông Bằng không nói trước được do tùy thuộc vào cơ quan Nhà nước làm lại sổ cho ông Bằng, lúc này bà Thu lại yêu cầu bớt 20.000.000 đồng mới chịu tiếp tục, ông Bằng không đồng ý bớt 20.000.000 đồng vì ông Bằng còn phải đóng thuế và tốn chi phí làm lại sổ nữa. Sau đó ông Bằng chỉ báo ngày 08/12/2025 không thể ký hợp đồng công chứng. Đến sáng ngày 08/12/2025 bà Thu nhắn tin yêu cầu ông Bằng ra Văn phòng Công chứng Bến Cát ký hợp đồng. Sáng đó ông Bằng có đến Bộ phận hành chính công UBND phường Bến Cát nộp hồ sơ điều chỉnh sổ đối với phần đất làm đường bị mất. Ông Bằng có chụp hình biên nhận này báo cho bà Thu nhưng bà Thu không đồng ý. Sau đó ông Bằng có suy nghĩ nếu bà Thu không muốn mua nữa thì ông Bằng sẽ trả lại cọc, chấm dứt mua bán với bà Thu nên chiều cùng ngày 08/12/2025 ông Bằng gọi bà Thu ra Văn phòng Công chứng Bến Cát để gặp hủy cọc, ông Bằng trả lại cọc cho bà Thu nhưng bà Thu không ra làm việc. Sau đó ngày 31/12/2025 ông Bằng nhận được sổ điều chỉnh, trích lục bản đồ địa chính, ông Bằng có nhắn tin hỏi bà Thu có muốn mua nữa không thì bà Thu nói đã kiện ông Bằng ra Tòa án rồi, không muốn mua nữa. Trường hợp làm đường của ông Bằng thì đường này là thu hồi đất không có đền bù. Thời điểm làm đường chính quyền địa phương thông báo việc làm đường, hỏi ý kiến dân có đồng ý nâng cấp, mở rộng đường, thu hồi đất không có đền bù. Ông Bằng đồng ý việc này. Thời điểm đó thì ông Bằng chưa điều chỉnh lại sổ do thấy chưa cần thiết. Đến khi bán đất cho bà Thu thì ông Bằng đi điều chỉnh sổ thì phải làm thủ tục đo đạc lại, phần đất làm đường thì làm đơn tặng cho Nhà nước để mở rộng đường. Thực tế việc làm đơn tặng cho này chỉ là hình thức vì thực tế đã tặng cho từ thời điểm Nhà nước làm đường rồi.

Đất của này là tài sản chung của vợ chồng ông Bằng, vợ ông Bằng tên là Tống

Thị Thái. Thời điểm đặt cọc thì vợ ông Bằng bận đi làm nên không có ký hợp đồng cọc được, nhưng vợ ông Bằng đồng ý việc bán đất.

Trong quá trình hòa giải ông Bằng có ý kiến là nếu bà Thu muốn tiếp tục mua đất thì ông Bằng đồng ý bán tiếp, đồng ý bớt số tiền 10.000.000 đồng nhưng không thể bớt số tiền 20.000.000 đồng như bà Thu yêu cầu. Nếu bà Thu không muốn mua đất nữa thì ông Bằng đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc, đồng ý trả số tiền cọc đã nhận 50.000.000 đồng. Còn số tiền phạt cọc bà Thu yêu cầu thì ông Bằng không đồng ý.

Tuy nhiên, sau đó ông Bằng và người đại diện hợp pháp của ông Bằng thay đổi ý kiến là ông Nguyễn Văn Bằng không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trịnh Thị Hồng Thu vì:

- Ông Bằng không vi phạm nội dung hợp đồng đặt cọc, hơn nữa trước khi bà Thu xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính). Và đi xem đất để mua ông Bằng đã nói rõ trước đó ông Bằng đã hiến quyền sử dụng đất mở rộng đường, phải điều chỉnh lại diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới chuyển nhượng được, bà Thu nghe xong mới đồng ý mua. Việc này được ông Trịnh Ngọc Hóa người môi giới cũng là người làm chứng đã thừa nhận tại biên bản lấy lời khai đương sự tại Tòa vào ngày 09/01/2026.

- Sau khi thỏa thuận được giá cả ông Bằng, bà Thu tiến hành ký hợp đồng đặt cọc giá chuyển nhượng 1.345.000.000 đồng. Ông Bằng đã nhận 50.000.000 đồng của bà Thu để làm chi phí đi điều chỉnh diện tích trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do thời gian điều chỉnh diện tích kéo dài không kịp ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thời hạn hợp đồng 60 ngày. Vì vậy ông Bằng và bà Thu có thỏa thuận khác được ghi rõ trong hợp đồng đặt cọc: Trong thời gian 60 ngày nếu bên A chưa hoàn thành thủ tục pháp lý thì hai bên thỏa thuận lại thời gian công chứng. Hơn nữa thỏa thuận này không ghi rõ thời gian ra phòng công chứng là bao nhiêu ngày (Do có thỏa thuận trên vì vậy ông Bằng không vi phạm nội dung hợp đồng đặt cọc).

- Mặt khác ông Bằng đi điều chỉnh diện tích gặp phải lúc Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai số 29 tạm ngưng tiếp nhận hồ sơ đo đạc. Ông Bằng phải đăng ký công ty đo đạc ngoài nên thời gian bị kéo dài, đây là yếu tố khách quan không phải lỗi do ông Bằng gây ra. Ông Bằng gọi điện và đến nhà gặp trực tiếp bà Thu để xin gia hạn thời gian ra công chứng. Bà Thu nói muốn gia hạn phải bớt tiền, lúc đầu bà Thu bớt 10.000.000 đồng, ông Bằng đồng ý 5.000.000 đồng, bà Thu không chịu. Sau đó ông Bằng đồng ý bớt 10.000.000 đồng. Bà Thu lại đòi bớt 20.000.000 đồng, ông Bằng không đồng ý. Nên việc thỏa thuận lại thời gian ra công chứng không thành. Việc bà Thu đòi bớt tiền cũng được ông Hóa chứng kiến và thừa nhận tại biên bản lấy lời khai ngày 09/01/2026.

Từ những vấn đề nêu trên cho thấy bà Thu đã vi phạm hợp đồng đặt cọc về việc thỏa thuận lại thời gian ra Văn phòng Công chứng. Đây là lỗi do bà Thu gây ra. Yêu cầu bà Thu tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì hồ sơ pháp lý đã hoàn thiện. Nếu bà Thu không tiếp tục hợp đồng ông Bằng không trả lại 50.000.000 đồng tiền đặt cọc cho bà Thu theo quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ

Luật Dân sự năm 2015. Đến thời điểm hiện tại ông Bằng chưa chuyển nhượng đất này cho người khác. Ngoài ra không còn ý kiến hay yêu cầu khác.

*** Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tổng Thị Thái trình bày:** Bà Tổng Thị Thái là vợ của bị đơn ông Nguyễn Văn Bằng. Bà Thái thống nhất ý kiến của chồng bà Thái là ông Bằng. Do Nhà nước chuyển đổi nên làm giấy tờ bị trục trặc, không làm xong ngay giấy tờ được chứ thực tế vợ chồng bà Thái không muốn trễ hẹn. Ngoài ra không còn ý kiến hay yêu cầu khác.

*** Người làm chứng trình bày:**

1. Ông Trịnh Ngọc Hóa trình bày:

Ông Trịnh Ngọc Hóa ở cùng ấp với ông Nguyễn Văn Bằng và bà Trịnh Thị Hồng Thu, không có quan hệ bà con họ hàng gì với hai người này. Ông Trịnh Ngọc Hóa biết ông Bằng có đất cần bán, bà Thu có nhu cầu mua đất nên ông Trịnh Ngọc Hóa mới giới thiệu để lấy hoa hồng. Sau khi ông Trịnh Ngọc Hóa giới thiệu cho hai bên gặp nhau bàn bạc thì ngày 10/10/2025 tại nhà bà ngoại của bà Thu, cũng gần khu nhà của bà Thu, ông Bằng và khu đất bán tại đường N12, ấp Đồng Sở, Bàu Bằng ông Bằng và bà Thu thống nhất ký hợp đồng đặt cọc. Theo đó, bà Thu đồng ý mua thửa đất số 834, tờ bản đồ số 01, tại ấp Cầu Sắt, phường Bến Cát, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Bằng với giá 1.345.000.000 đồng, ngày 10/10/2025 đặt cọc trước số tiền 50.000.000 đồng bằng tiền mặt, số tiền còn lại được thanh toán khi ký hợp đồng chuyển nhượng được công chứng. Hai bên thỏa thuận 60 ngày sau ký hợp đồng công chứng, nếu ai vi phạm thì đền cọc, tổng số tiền hoàn trả và bồi thường là 100.000.000 đồng. Hợp đồng này do ông Nguyễn Phi Hùng ghi, sau đó ông Bằng, bà Thu kiểm tra lại và ký tên, lấn tay. Ông Trịnh Ngọc Hóa và ông Nguyễn Phi Hùng ký vào mục bên C là người làm chứng. Ông Hóa chưa được nhận được tiền hoa hồng vì thỏa thuận sau khi mua bán xong mới chi hoa hồng mỗi giới. Do hai bên phát sinh tranh chấp thì không mua bán được nên không có hoa hồng mỗi giới nữa. Còn ông Hùng có nhận tiền hoa hồng không thì ông Hóa không biết. Theo thỏa thuận là 60 ngày tức 02 tháng sau hai bên thống nhất ra Văn phòng Công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng sau khoảng 01 tháng thì ông Bằng có liên hệ ông Hóa xin số điện thoại của bà Thu để trực tiếp liên hệ, thỏa thuận lại thời gian ký hợp đồng. Do thời điểm ký hợp đồng đặt cọc là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ, con đường giáp đất là đường đất nhưng hiện trạng là đường nhựa, rộng hơn nên để làm thủ tục chuyển nhượng ông Bằng phải làm thủ tục cập nhật sang sổ mới. Thời điểm chuyển nhượng bà Thu cũng biết rõ việc này và ông Bằng cũng nói rõ việc diện tích theo sổ sẽ ít hơn diện tích thực tế do con đường đã được làm lại rộng hơn. Theo ông Hóa biết thì do ông Bằng làm lại sổ mới không kịp nên mới liên hệ bà Thu dời ngày ký hợp đồng lại vào khoảng ngày 22/12/2025, không phải ngày 08/12/2025 như thỏa thuận ban đầu. Ban đầu bà Thu nói dời lại ngày ký hợp đồng thì phải bớt tiền, bớt 10.000.000 đồng. Ông Bằng chỉ đồng ý bớt 5.000.000 đồng. Sau đó ông Bằng đồng ý bớt 10.000.000 đồng thì bà Thu lại yêu cầu bớt 20.000.000 đồng. Do không thống nhất được nên bà Thu có nói đến ngày 08/12/2025 cứ ra Văn phòng Công chứng Bến Cát theo như thỏa thuận. Sáng ngày 08/12/2025 bà Thu đến Văn phòng Công

chứng Bền Cát và liên hệ với ông Bằng nhưng sáng đó ông Bằng và vợ là bà Thái đến Bộ phận hành chính công Bền Cát hỏi về hồ sơ đổi sổ. Sau đó chiều ngày 08/12/2025 thì ông Bằng ra Văn phòng Công chứng Bền Cát và liên hệ với bà Thu, yêu cầu bà Thu ra Văn phòng Công chứng Bền Cát để thỏa thuận. Sau đó hai bên không thống nhất được, bà Thu kiện ông Bằng ra Tòa. Thời điểm đặt cọc ông Bằng có thông báo rõ cho bà Thu biết ông Bằng phải làm thủ tục cập nhật đường đất lên nhựa trước mới làm thủ tục chuyển nhượng cho bà Thu

2. Ông Nguyễn Phi Hùng trình bày:

Ông Nguyễn Phi Hùng ở gần chỗ với ông Nguyễn Văn Bằng và bà Trịnh Thị Hồng Thu, không có bà con họ hàng gì với hai người này. Ông Nguyễn Phi Hùng chỉ là người được bà Thu nhờ hỗ trợ xem xét giấy tờ, tư vấn thủ tục pháp lý để bà Thu mua đất của ông Bằng. Sau đó ông Nguyễn Phi Hùng là người ghi giùm hợp đồng đặt cọc cho bà Thu và ông Bằng. Họ tự xem lại và ký, lăn tay vào hợp đồng này. Ông Nguyễn Phi Hùng cũng ký tên, lăn tay với tư cách làm chứng do ông Bằng và bà Thu nhờ. Ông Nguyễn Phi Hùng chỉ hỗ trợ nên không có nhận phí hay hoa hồng gì. Bà Thu và ông Bằng phát sinh tranh chấp thì ông Hùng không biết, sau khi hai bên ký hợp đồng đặt cọc thì ông Nguyễn Phi Hùng không còn liên quan gì. Sau này bà Thu kiện ông Bằng và nhờ ông Nguyễn Phi Hùng đến Tòa án trình bày những gì ông Nguyễn Phi Hùng biết có tranh chấp. Ông Nguyễn Phi Hùng không biết thời điểm đặt cọc ông Bằng có thông báo cho bà Thu biết ông Bằng phải làm thủ tục cập nhật đường đất lên nhựa trước mới làm thủ tục chuyển nhượng cho bà Thu biết không. Trong hợp đồng đặt cọc không thỏa thuận vụ cập nhật, chỉ xin thời hạn 60 ngày để ký công chứng. Ông Nguyễn Phi Hùng chỉ hỗ trợ tư vấn, xem xét và ghi hợp đồng đặt cọc giùm, còn ông Bằng và bà Thu tự thỏa thuận với nhau. Việc tranh chấp của họ không liên quan đến ông Nguyễn Phi Hùng, ông Nguyễn Phi Hùng đã khai toàn bộ nội dung ông Nguyễn Phi Hùng biết. Đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông Nguyễn Phi Hùng.

*** Tại phiên tòa:**

- *Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn – Luật sư Xuân trình bày:* Về thủ tục tố tụng thì không có ý kiến. Về nội dung vụ án: Bị đơn không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh trong thời hạn 60 ngày bị đơn đã hoàn tất thủ tục pháp lý để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng với nguyên đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn – Bà Trâm trình bày:* Thống nhất với trình bày của Luật sư Xuân. Ngoài những ý kiến đã trình bày trong quá trình tố tụng thì bà Trâm không đồng ý và không thừa nhận giá trị pháp lý về trình bày của người làm chứng Trịnh Ngọc Hóa tại Tòa án. Ông Hóa là người môi giới bán đất của ông Bằng, được nhận lợi ích từ ông Bằng nên lời khai của ông Hóa chỉ có lợi với phía ông Bằng.

- *Người đại diện hợp pháp của bị đơn – Ông Tâm trình bày:* Không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và trình bày của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn. Bị đơn

không thừa nhận giá trị pháp lý của những tài liệu do phía nguyên đơn cung cấp tại phiên tòa. Giữ nguyên quan điểm đã trình bày trong quá trình tố tụng, sau khi ký hợp đồng đặt cọc với nguyên đơn thì bị đơn đã liên tục thực hiện thủ tục giấy tờ để hoàn thiện giấy tờ pháp lý cho việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Việc không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng là do nguyên đơn từ chối việc gia hạn thời gian ký hợp đồng do không thỏa thuận được việc giảm tiền thanh toán.

**** Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa trình bày quan điểm:***

- Về tố tụng: Việc thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ là đúng theo quy định, những người tham gia tố tụng và những người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có căn cứ chấp nhận một phần đối với yêu cầu tuyên hủy hợp đồng đặt cọc, buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền cọc 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng), không chấp nhận yêu cầu phạt cọc số tiền 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) 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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền và quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp với bị đơn về hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 834, tờ bản đồ số 01, diện tích: 358,3m², tọa lạc tại: Khu phố Cầu Sắt, phường Bến Cát, thành phố Hồ Chí Minh. Bị đơn có địa chỉ thường trú và hiện đang sinh sống tại địa chỉ: Tổ 4, khu phố Cầu Sắt, phường Bến Cát, Thành phố Hồ Chí Minh. Vì vậy, quan hệ pháp luật được xác định là tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 36 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về việc xét xử vắng mặt đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Tống Thị Thái có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt bà Tống Thị Thái.

[2] Về nội dung tranh chấp:

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 10/10/2025 giữa nguyên đơn và bị đơn; buộc bị đơn trả lại nguyên đơn số tiền cọc 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) và bị đơn phải chịu phạt cọc số tiền 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) do bị đơn là bên có lỗi.

Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn cho rằng hợp đồng không thực hiện được là do lỗi của nguyên đơn nên không đồng ý trả lại số tiền cọc 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng).

[2.1] Về giá trị pháp lý của Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 10/10/2025 (bút lục số 36) giữa nguyên đơn và bị đơn và số tiền cọc 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) nguyên đơn đã giao cho bị đơn:

Các bên đương sự đều thống nhất vào ngày 10/10/2025 hai bên thống nhất ký Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, theo đó nội dung hợp đồng hai bên thỏa thuận là bà Trịnh Thị Hồng Thu đặt cọc cho ông Nguyễn Văn Bằng số tiền 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) với mục đích nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 358,3m², thuộc thửa đất số 834, tờ bản đồ số 01, tọa lạc tại: Khu phố Cầu Sắt, phường Bến Cát, thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ cấp GCN: CS09804, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho ông Nguyễn Văn Bằng ngày 03/01/2020, với giá chuyển nhượng là 1.345.000.000 đồng (một tỷ ba trăm bốn mươi lăm triệu đồng). Tại thời điểm ký Hợp đồng đặt cọc thì hai bên đã giao nhận số tiền 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) này. Do các đương sự đều thống nhất nên đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Quyền sử dụng đất thửa đất số 834, tờ bản đồ số 01 nêu trên là tài sản chung, được hình thành trong thời kỳ hôn nhân của vợ chồng ông Nguyễn Văn Bằng và bà Tống Thị Thái. Mặc dù tại thời điểm ký Hợp đồng đặt cọc ngày 10/10/2025 bà Thái không có mặt, không ký tên vào hợp đồng đặt cọc nhưng có căn cứ xác định bà Thái biết và đồng ý việc giao kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất này. Nguyên đơn cũng nhận thức rõ đây là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân của bị đơn nhưng vẫn giao kết hợp đồng. Xét, mục đích của đặt cọc là để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại thời điểm này các bên chỉ mới đặt cọc chứ chưa ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, trong thời gian đặt cọc các bên có nghĩa vụ thực hiện xong các nội dung như đã thỏa thuận để đủ điều kiện giao kết hợp đồng. Do vậy, việc bà Thái không ký vào hợp đồng đặt cọc không làm ảnh hưởng đến hiệu lực của hợp đồng đặt cọc. Vì vậy, không có căn cứ xác định hợp đồng đặt cọc vô hiệu vì bà Thái không ký vào hợp đồng đặt cọc.

Như vậy, có đủ cơ sở khẳng định Hợp đồng đặt cọc ngày 10/10/2025 nêu trên được lập dựa trên ý chí tự nguyện của các bên tham gia hợp đồng. Hợp đồng đặt cọc ngày 10/10/2025 giữa nguyên đơn và bị đơn đảm bảo theo đúng quy định pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên có giá trị ràng buộc trách nhiệm giữa hai bên.

[2.2] Về việc lựa chọn Văn phòng Công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Theo Hợp đồng đặt cọc ngày 10/10/2025 hai bên không ghi rõ lựa chọn Văn phòng Công chứng nào để tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất thừa nhận Văn phòng Công chứng hai bên lựa chọn là Văn phòng Công chứng Bến Cát (tên cũ là Văn phòng Công chứng

Trần Văn Thông). Do các đương sự đều thống nhất nên đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.3] Về nhận thức của nguyên đơn đối với tình trạng pháp lý của thửa đất:

Nguyên đơn cho rằng theo như thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc thì bị đơn sẽ hoàn tất giấy tờ hợp pháp để hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng Bến Cát vào ngày 08/12/2025. Bị đơn giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không cung cấp cho nguyên đơn bản sao hay hình ảnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dù nguyên đơn yêu cầu. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc vào ngày 10/10/2025 thì bị đơn không cung cấp cho nguyên đơn thông tin gì về tiến độ hoàn tất giấy tờ cho việc ký hợp đồng chuyển nhượng dù nguyên đơn nhiều lần yêu cầu. Đến ngày hẹn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/12/2025 khi nguyên đơn có mặt tại Văn phòng Công chứng Trần Văn Thông (tên mới là Văn phòng Công chứng Bến Cát) và gửi thông tin đang chờ cho bị đơn thì đến 10 giờ cùng ngày bị đơn mới gửi cho nguyên đơn hình ảnh Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả của Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả UBND phường Bến Cát đề ngày 08/12/2025. Đến thời điểm này nguyên đơn mới biết bị đơn tặng cho một phần thửa đất để mở rộng đường giao thông cho Nhà nước trong khi đã ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nguyên đơn. Bị đơn hoàn toàn không thông tin gì về việc này, không thông tin về giấy tờ, pháp lý thửa đất nêu trên cho nguyên đơn biết.

Tuy nhiên, căn cứ lời khai của những người làm chứng là ông Trịnh Ngọc Hóa, ông Nguyễn Phi Hùng tại Biên bản lấy lời khai ngày 09/01/2026 (bút lục số 84-86), Biên bản đối chất ngày 27/01/2026 (bút lục số 111-113) và lời trình bày của các bên tại các bản tự khai, biên bản hòa giải, có cơ sở xác định trước khi ký Hợp đồng đặt cọc ngày 10/10/2025, bà Thu đã trực tiếp xem hiện trạng thửa đất, được ông Bằng cho xem bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và được tư vấn về tình trạng pháp lý.

Bà Thu và người đại diện hợp pháp cho rằng tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc ông Bằng cố tình giấu diếm bà Thu về tình trạng pháp lý của thửa đất là đã bị thu hồi một phần để mở rộng đường giao thông nông thôn Nhà nước. Tuy nhiên, tại Biên bản đối chất ngày 27/01/2026 (bút lục số 111-113) khi được hỏi ông Bằng có thông báo cho bà Thu biết hiện trạng thửa đất so với theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khác nhau và có thông báo cho bà Thu biết diện tích thửa đất giảm so với giấy chứng nhận do thời điểm làm đường giao thông nông thôn đã bị thu hồi mà không được bồi thường thì bà Thu trả lời: *“Anh Bằng không nói với tôi, tôi chỉ nghe loáng thoáng qua anh Hóa chứ anh Bằng không nói trực tiếp với tôi. Sau này anh Bằng chụp cho tôi giấy tiếp nhận hồ sơ ngày 08/12/2025 tôi mới biết”*; *“Không có nói trực tiếp với tôi, tôi chỉ nghe được câu chuyện anh Bằng nói với anh Hóa tại thời điểm đó về chuyện này. Tôi không biết lý do không nói với tôi mà nói với anh Hóa. Nếu nói với tôi thì tôi đã ghi chú chuyện này vào hợp đồng đặt cọc. Đến ngày 08/12/2025 tôi mới biết anh Bằng hiến đất cho Nhà nước”*. Bên cạnh đó, tại Biên bản đối chất ngày 27/01/2026 bà Thu cũng trình bày: *“Trước đó có nói tầm 07-10 ngày ra Văn phòng Công chứng nhưng ông Bằng báo là đất cập nhật gì đó nên*

không kịp ký hợp đồng sau khi bàn bạc chúng tôi chốt lại ngày 08/12/2025 sẽ ký hợp đồng công chứng tại Văn phòng Công chứng Trần Văn Thông. Trước ngày 08/12/2025 anh Bằng có lên nhà gặp tôi xin thỏa thuận ngày ký hợp đồng công chứng và bớt 5.000.000 đồng. Tôi nói bớt 10.000.000 đồng trừ làm diện tích làm đường hoặc bớt 20.000.000 đồng. ...”.

Như vậy, việc bà Thu cho rằng đến ngày 08/12/2025 khi được ông Bằng gửi hình ảnh Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả của Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả UBND phường Bến Cát đề ngày 08/12/2025 thì bà Thu mới biết diện tích thửa đất số 834 bị giảm do làm đường giao thông nông thôn là không có căn cứ. Do đó, không có căn cứ xác định ông Bằng che giấu thông tin hoặc cung cấp thông tin sai lệch về tình trạng pháp lý của thửa đất.

[2.4] Về nguyên nhân không thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng thời hạn:

Theo thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 10/10/2025, thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 60 ngày kể từ ngày 10/10/2025 đến ngày 08/12/2025. Tuy nhiên, đến thời điểm này các bên không thực hiện được việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng.

Nguyên đơn cho rằng lỗi dẫn đến không thực hiện được việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng là bị đơn ông Bằng tự ý tặng cho một phần diện tích của thửa đất để mở rộng đường giao thông nông thôn và đến ngày 08/12/2025 ông Bằng vẫn chưa hoàn thiện giấy tờ pháp lý cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Ông Bằng cố tình giấu diếm về tình trạng pháp lý của quyền sử dụng đất.

Bị đơn cho rằng nguyên nhân việc chưa thể ký hợp đồng chuyển nhượng là do thửa đất có biến động về diện tích thực tế (giảm) so với diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (do việc mở rộng, nâng cấp đường giao thông tiếp giáp thửa đất) nên ông Bằng phải thực hiện thủ tục điều chỉnh lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do từ ngày 10/8/2025 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bến Cát (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai số 29) tạm ngưng tiếp nhận hồ sơ đo đạc, đến ngày 16/12/2025 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai số 29 mới tiếp nhận lại hồ sơ đo đạc. Do vậy, ông Bằng phải liên hệ công ty đo đạc tư nhân. Đến ngày 08/12/2025 ông Bằng vẫn chưa hoàn tất việc điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do vướng thủ tục hành chính.

Ông Bằng cho rằng trước thời điểm đến ngày hẹn ra Văn phòng Công chứng Bến Cát ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khoảng nửa tháng ông Bằng có liên hệ qua điện thoại và đến nhà bà Thu gặp trực tiếp xin gia hạn thời gian ký hợp đồng chuyển nhượng do điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa xong. Tuy nhiên, do bà Thu cho rằng diện tích quyền sử dụng đất giảm thì phải giảm số tiền chuyển nhượng xuống. Do hai bên không thống nhất được số tiền giảm xuống nên không thống nhất được việc gia hạn thời gian ký hợp đồng chuyển nhượng. Bà Thu cũng thừa nhận trình bày này của ông Bằng nên đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ vào Thông báo số 162/TB-CNBC ngày 08/8/2025 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bến Cát (nay là Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai số 29) và Thông báo số 623/TB-CN29 ngày 16/12/2025 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai số 29 thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Bến Cát (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai số 29) tạm ngưng tiếp nhận hồ sơ đo đạc, đến ngày 16/12/2025 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai số 29 mới tiếp nhận lại hồ sơ đo đạc.

Căn cứ Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất ngày 05/11/2025 (bút lục số 156); Phiếu đo đạc, chỉnh lý thửa đất (bút lục số 151) thì ông Bằng có thuê cơ quan đo đạc là Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế Xây dựng Đo đạc Bản đồ Tân Thành, bản vẽ được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai số 29 kiểm tra vào ngày 02/12/2025 và được xác nhận có dấu mộc vào ngày 04/12/2025.

Căn cứ Giấy tiếp nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả ngày 08/12/2025 của Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả của UBND phường Bến Cát (bút lục số 97) thì vào lúc 08 giờ 35 phút ngày 08/12/2025 ông Bằng có nộp bộ hồ sơ gồm: Giấy chứng nhận sổ vào sổ CS09804, Mẫu trích lục có đo đạc chỉnh lý thửa đất và đơn tặng cho quyền sử dụng đất mở rộng đường giao thông nông thôn.

Như vậy, có căn cứ xác định sau khi ký Hợp đồng đặt cọc ngày 10/10/2025 thì ông Bằng luôn làm thủ tục để hoàn thành việc điều chỉnh giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để có thể ký hợp đồng chuyển nhượng với bà Thu.

Tại Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc ngày 10/10/2025, các bên có thỏa thuận: Trong thời hạn 60 ngày, nếu bên chuyển nhượng chưa hoàn thành thủ tục pháp lý thì hai bên sẽ thỏa thuận lại thời gian ký hợp đồng công chứng. Xét thấy, trước khi hết hạn, ông Bằng đã chủ động thông báo và đề nghị gia hạn do chưa hoàn tất thủ tục pháp lý. Nội dung này cũng được chính bà Thu thừa nhận. Việc không đạt được thỏa thuận gia hạn là do các bên không thống nhất về điều kiện kèm theo (giảm giá chuyển nhượng), không phải do ông Bằng từ chối thực hiện nghĩa vụ. Do đó, có cơ sở xác định bị đơn đã thực hiện đúng thỏa thuận về việc đề nghị gia hạn; việc không ký kết hợp đồng đúng hạn không hoàn toàn do lỗi của bị đơn.

Bà Thu cho rằng ông Bằng tự ý tặng cho một phần thửa đất số 834 để làm đường giao thông nông thôn trong khi đã ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Thu là vi phạm hợp đồng. Nhưng căn cứ theo trình bày của các đương sự cũng như tại Phiếu đo đạc, chỉnh lý thửa đất (bút lục số 151) có xác định con đường tiếp giáp thửa đất số 834 (đường Lai Hưng – 62) nâng cấp mở rộng theo Quyết định số 45/QĐ-UBND của UBND huyện Bàu Bàng ngày 08/01/2021 về việc phê duyệt Báo cáo kinh tế kỹ thuật xây dựng Công trình: Nâng cấp bê tông nhựa nóng tuyến đường từ nhà ông Cử - bà Lê, xã Lai Hưng, huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương, được thực hiện trước thời điểm các bên ký hợp đồng đặt cọc (ngày 10/10/2025).

Trong vụ án này, việc không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng thời hạn là do: Ông Bằng chưa hoàn tất thủ tục điều chỉnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đồng thời, hai bên không đạt được thỏa thuận gia hạn thời

gian ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do không thống nhất về việc giảm giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Xét thấy, ông Bằng đã chủ động thông báo và đề nghị gia hạn thời gian thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do nguyên nhân khách quan liên quan đến thủ tục hành chính. Nguyên đơn cũng biết rõ tình trạng pháp lý của thửa đất và việc cần điều chỉnh diện tích nhưng không đồng ý gia hạn nếu không được giảm giá theo yêu cầu. Như vậy, việc hợp đồng chuyển nhượng không được ký kết đúng hạn là do lỗi của cả hai bên trong việc không đạt được thỏa thuận gia hạn, không có căn cứ xác định lỗi hoàn toàn thuộc về bị đơn.

Xét thấy, hợp đồng đặt cọc không tiếp tục được thực hiện và đến thời điểm hiện tại các bên đều không thống nhất được cách thức tiếp tục thực hiện hợp đồng, không có thiện chí tiếp tục giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên cần chấm dứt hiệu lực của hợp đồng đặt cọc. Khi phát sinh mâu thuẫn hai bên không tìm được cách tháo gỡ để tiếp tục thực hiện hợp đồng nên lỗi thuộc về cả hai bên, hai bên có lỗi ngang nhau nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 427 Bộ luật Dân sự. Do đó, có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 10/10/2025 và buộc bị đơn hoàn trả lại số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng cho nguyên đơn, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn.

[3] Từ những phân tích nêu trên có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát tham gia phiên tòa về nội dung vụ án là có căn cứ chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 36; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 92; Điều 93; Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 235; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, được sửa đổi bổ sung năm 2025;

Căn cứ vào Điều 116; Điều 423 và Điều 427 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 26 và Điều 27 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.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trịnh Thị Hồng Thu với bị đơn ông Nguyễn Văn Bằng về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

- Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 10/10/2025 giữa nguyên đơn bà Trịnh Thị Hồng Thu và bị đơn ông Nguyễn Văn Bằng.

- Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn Bằng có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn bà Trịnh Thị Hồng Thu số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng người 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 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, được sửa đổi, bổ sung năm 2025 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trịnh Thị Hồng Thu với bị đơn ông Nguyễn Văn Bằng về việc: “Buộc ông Nguyễn Văn Bằng trả cho bà Trịnh Thị Hồng Thu số tiền phạt cọc là 50.000.000 đồng” .

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn phải chịu số tiền 2.500.000 đồng (hai triệu năm trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.550.000 đồng (một triệu năm trăm năm mươi nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0050821 ngày 18/12/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Nguyên đơn còn phải chịu số tiền 950.000 đồng (chín trăm năm mươi nghìn đồng).

Bị đơn phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Tòa tuyên án.

Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết theo quy định.

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 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:

- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu: VT, HSVA.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Văn Thị Thanh Trúc

