

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: 27/2025/DS-ST

Ngày: 07/8/2025

“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 Đặng Thị Thùy Linh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Đức Chung;

2. Bà Nguyễn Kim Lý.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Ngọc Linh – 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 Hồ Thị Mỹ Hạnh - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 8 năm 2025, 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: 34/2025/TLST-DS ngày 10 tháng 02 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: 12/2025/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 7 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 07/2025/QĐST-DS ngày 30 tháng 7 năm 2025 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Võ Thị Đ, sinh năm 1985; địa chỉ: Số E, đường V, khu C, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là Số E, đường V, khu C, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

- **Bị đơn:** Bà Phạm Thị D, sinh năm 1977 và ông Lê Văn T, sinh năm 1967. Cùng địa chỉ: Ấp L, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là Ấp L, xã M, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Đinh Quốc H, sinh năm 1981; địa chỉ: Ấp L, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là Ấp L, xã M, Thành phố Hồ Chí Minh) là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 09/01/2025).

Nguyên đơn, người đại diện hợp pháp của bị đơn có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 27/12/2024, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn (bà Đ) trình bày:*

Do nhu cầu bán đất nên vào ngày 31/10/2024 bà D và ông T có lập hợp đồng nhận tiền cọc chuyển nhượng cho bà Đ 02 thửa đất như sau:

- Thửa đất số 903, tờ bản đồ số 06, diện tích 3.518,8m² tọa lạc tại xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã M, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07332, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 07/11/2022 cho bà Phạm Thị D.

- Thửa đất số 904, tờ bản đồ số 06, diện tích 10.660,5m² tọa lạc tại xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã M, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07326, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 07/11/2022 cho bà Phạm Thị D.

Bà D và ông T chuyển nhượng cho bà Đ 02 thửa đất trên với giá 6.000.000.000 đồng. Ngày 31/10/2024, sau khi ký tên lẫn tay vào hợp đồng đặt cọc, bà Đ có đặt cọc trước cho bà D, ông T số tiền là 200.000.000 đồng, số tiền còn lại sau khi ra Văn phòng công chứng bà D, ông T ký hoàn tất Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Đ thì bà Đ sẽ trả đủ. Theo hợp đồng đặt cọc là đến ngày 30/11/2024 sẽ hoàn thành thủ tục để ra công chứng chuyển nhượng đất cho bà Đ.

Tuy nhiên đến thời hạn bà Đ có thương lượng với bà D ông T đến ngày 27/12/2024 hai bên sẽ đến Văn phòng công chứng, bà Đ sẽ hoàn đủ số tiền còn lại, bà D, ông T ký hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất trên cho bà Đ. Ngày 25/12/2024 bà Đ gọi điện thoại cho bà D để hẹn hai bên đến phòng công chứng nhưng bà D không nghe máy, nhắn tin không trả lời. Đến ngày 27/12/2024 bà Đ vẫn không liên lạc được với bà D và không phối hợp để chuyển nhượng đất cho bà Đ nên bà Đ khởi kiện.

Tại đơn khởi kiện ngày 27/12/2024 bà Đ yêu cầu bà D và ông T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Đ thửa đất số 903, tờ bản đồ số 06, diện tích 3.518,8m² tọa lạc tại xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07332, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 07/11/2022 cho bà Phạm Thị D và thửa đất số 904, tờ bản đồ số 06, diện tích 10.660,5m² tọa lạc tại xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07326, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 07/11/2022 cho bà Phạm Thị D theo hợp đồng đặt cọc đã ký ngày 31/10/2024.

Ngày 12/5/2025 bà Đ làm đơn thay đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện. Nếu bà D, ông T không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng 02 thửa đất trên thì bà Đ yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 31/10/2024 và yêu cầu bà D, ông T trả lại số tiền cọc 200.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 200.000.000 đồng do vi phạm không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng hai thửa đất trên.

Tại phiên tòa bà Đ trình bày, hai bên thống nhất ngày ra công chứng là ngày 25/12/2024 và thừa nhận tên tài khoản Zalo của bà Đ là “Lộc Phát”, thừa

nhận nội dung tin nhắn trao đổi qua zalo giữa bà Đ và bà D như Tòa án công khai; bà Đ yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng nếu bà D, ông T không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì bà Đ yêu cầu bà D, ông T thanh toán lại tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và phạt cọc là 200.000.000 đồng.

Ngoài ra, bà Đ không có ý kiến gì khác.

** Theo đơn phản tố, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn (ông H) trình bày.*

Bà D và ông T thống nhất với lời trình bày của bà Đ về việc hai bên có thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng 02 phần đất thửa số 903, tờ bản đồ số 06, diện tích 3.518,8m² tọa lạc tại xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07332, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 07/11/2022 cho bà Phạm Thị D và thửa đất số 904, tờ bản đồ số 06, diện tích 10.660,5m² tọa lạc tại xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07326, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 07/11/2022 cho bà Phạm Thị D.

Ngày 31/10/2024 hai bên ký hợp đồng đặt cọc, giá chuyển nhượng là 6.000.000.000 đồng. Bà Đ đặt cọc cho bà D, ông T số tiền là 200.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là đến ngày 30/11/2024 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng và giao hết số tiền 5.800.000.000 đồng.

Sau đó bà D, ông T đã tiến hành các thủ tục cần thiết cho việc ký hợp đồng chuyển nhượng. Ngày 05/11/2024 bà D, ông T đã hoàn thành việc trích lục thửa đất 903, 904 tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện D. Ngày 06/11/2024 bà D, ông T xác nhận tình trạng đất tại Ủy ban nhân dân xã M, mục đích để chuyển nhượng theo đúng yêu cầu bà Đ cho việc ký chuyển nhượng.

Ngày 26/11/2024, bà Đ có gọi điện cho bà D xin lùi ngày công chứng hợp đồng chuyển nhượng 01 tuần, nhưng bà D, ông T không đồng ý. Ngày 27/11/2024, bà D có nhắn tin cho bà Đ sắp xếp tiền để công chứng hợp đồng chuyển nhượng cho bà D, ông T lo công việc. Tuy nhiên đến ngày ký chuyển nhượng bà D gọi cho bà Đ nhưng bà Đ không nghe máy và không liên hệ gì với bà D. Thời hạn đặt cọc đã hết, giữa bà D, ông T với bà Đ không có thỏa thuận nào để gia hạn thời gian đặt cọc. Phía bà Đ chỉ xin bà D tạo điều kiện để bà Đ lo tiền, bà D cũng đã tạo điều kiện cho bà Đ rất nhiều lần. Ngày 06/12/2024, bà Đ tiếp tục xin thêm 10 ngày, ngày 13/12/2024 bà Đ nhắn vẫn chưa lo đủ tiền, cuối cùng ngày 25/12/2024 bà Đ vẫn không thực hiện lời hứa.

Theo đơn phản tố ngày 17/3/2025 bà D, ông T yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 31/10/2024 và buộc bà Đ phải mất cọc là 200.000.000 đồng do vi phạm thỏa thuận về thời hạn đặt cọc trong hợp đồng đặt cọc.

Ngoài ra, ông H không trình bày gì thêm.

** Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên:*

- Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán được phân công thụ lý và giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa: Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử sơ thẩm vụ án.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Quan hệ pháp luật của vụ án là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ được Hội đồng xét xử xem xét và kết quả tranh luận tại phiên tòa cho thấy có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về chấm dứt hợp đồng đặt cọc, không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc trả lại tiền cọc 200.000.000 đồng và phạt cọc 200.000.000 đồng do vi phạm không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất; chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn về chấm dứt hợp đồng đặt cọc và buộc nguyên đơn phải mất số tiền cọc là 200.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Từ những tài liệu chứng cứ đã thu thập có trong hồ sơ, sau khi nghe lời trình bày của các đương sự Hội đồng xét xử thấy rằng:

[1] Về tố tụng: Bà Võ Thị Đ khởi kiện bà Phạm Thị D và ông Lê Văn T yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng hai phần đất thuộc các thửa số 903, 904 tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã M, Thành phố Hồ Chí Minh). Ngày 12/5/2025 bà Đ thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện, nếu bà D, ông T không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng 02 thửa đất trên thì bà Đ yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 31/10/2024 và yêu cầu bà D, ông T trả lại số tiền cọc 200.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 200.000.000 đồng do vi phạm không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng hai thửa đất trên. Bà D, ông T có đơn phản tố yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 31/10/2024 và buộc bà Đ phải mất cọc là 200.000.000 đồng do vi phạm thỏa thuận về thời hạn đặt cọc trong hợp đồng đặt cọc. Do đó, quan hệ tranh chấp của vụ án là “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. Bị đơn bà D, ông T có nơi cư trú tại ấp L, xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là ấp L, xã M, Thành phố Hồ Chí Minh) nên vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân huyện Dầu Tiếng (nay là TAND khu vực số A - Thành phố Hồ Chí Minh) theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết 81/2025/NQ-UBTVQH15; Điều 5 Nghị quyết 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

[2] Nội dung vụ án:

[2.1] Bà Võ Thị Đ yêu cầu bà Phạm Thị D và ông Lê Văn T tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng hai phần đất thuộc các thửa số 903, 904 tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã M, Thành phố Hồ Chí Minh). Nếu bà D, ông T không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì bà Đ yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc; yêu cầu bị đơn thanh toán lại tiền cọc là 200.000.000 đồng và phạt cọc là 200.000.000 đồng do vi phạm không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng hai thửa đất.

Bà D, ông T không đồng ý yêu cầu của bà Đ. Bà D, ông T phản tố yêu cầu yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 31/10/2024 và buộc bà Đ phải mất cọc là 200.000.000 đồng do vi phạm thỏa thuận về thời hạn đặt cọc trong hợp đồng đặt cọc.

[2.2] Theo hợp đồng đặt cọc ngày 31/10/2024 thể hiện: Bên bán Lê Văn T và Phạm Thị D, bên mua Võ thị Đ. Tài sản đặt cọc thửa đất số 904, 903, tờ bản đồ số 6 tại xã M, huyện D, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS07326 và CS07332 đứng tên bà Phạm Thị D; Giá chuyển nhượng là 6.000.000.000 đồng; đặt cọc lần 1 ngày 31/10/2024 số tiền là 200.000.000 đồng; lần 2 ngày 30/11/2024 sau khi bên bán hoàn tất tất cả thủ tục và ký văn bản chuyển nhượng (ủy quyền) tại văn phòng công chứng và bên mua sẽ thanh toán số tiền còn lại là 5.800.000.000 đồng. Sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận nếu bên bán không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho bên mua thì bên bán phải bồi thường cho bên mua gấp đôi lần số tiền mà bên mua đã đặt cọc cho bên bán, ngược lại nếu bên mua không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc. Ngoài ra còn có thỏa thuận khác.

Hai bên đều thừa nhận có việc thỏa thuận đặt cọc trên nên xem là sự thật không cần phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 31/10/2024 ký giữa bà Đ với bà D, ông T nên ghi nhận.

Như vậy việc các bên thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc là giao dịch dân sự, các bên tham gia ký hợp đồng đặt cọc đều thừa nhận nội dung ký kết hợp đồng đặt cọc là hoàn toàn tự nguyện, không bị ép buộc. Đối tượng của Hợp đồng không vi phạm điều cấm. Do đó, Hợp đồng phát sinh hiệu lực kể từ thời điểm các bên ký kết, phát sinh quyền và nghĩa vụ đối với các bên tham gia hợp đồng.

[2.3] Nguyên đơn cho rằng: Đến thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng là ngày 30/11/2024 thì bà Đ có thương lượng với bà D, ông Tấn D1 ngày ra công chứng là ngày 27/12/2024. Ngày 25/12/2024, bà Đ gọi điện thoại cho bà D để hẹn hai bên đến phòng công chứng nhưng bà D không nghe máy, nhắn tin không trả lời. Đến ngày 27/12/2024 bà Đ vẫn không liên lạc được với bà D và không phối hợp để chuyển nhượng đất cho bà Đ nên bà Đ khởi kiện. Chứng cứ nguyên đơn cung cấp chỉ có hợp đồng đặt cọc, ngoài ra không có chứng cứ gì thể hiện việc hai bên thỏa thuận gia hạn đến ngày 27/12/2024 như nguyên đơn trình bày, trong khi đó bà Đ đã làm đơn khởi kiện tại Tòa án vào ngày 27/12/2024. Ngoài

ra, tại phiên tòa bà Đ thay đổi lời khai là hai bên thống nhất ngày ra công chứng là ngày 25/12/2024. Tuy nhiên theo nội dung tin nhắn zalo do Tòa án công khai được bà Đ thừa nhận tại phiên tòa thì ngày 25/12/2024, bà Đ vẫn không chuẩn bị đủ tiền để ký hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng và xin thêm 02 ngày hoặc cho xin lại nửa tiền cọc.

Bị đơn trình bày: Ngày 26/11/2024, bà Đ có gọi điện cho bà D xin lùi ngày công chứng hợp đồng chuyển nhượng 01 tuần, nhưng bà D, ông T không đồng ý. Ngày 27/11/2024, bà D có nhắn tin cho bà Đ sắp xếp tiền để công chứng hợp đồng chuyển nhượng cho bà D, ông T lo công việc. Tuy nhiên đến ngày ký chuyển nhượng bà D gọi cho bà Đ nhưng bà Đ không nghe máy và không liên hệ gì với bà D. Thời hạn đặt cọc đã hết, giữa bà D, ông T với bà Đ không có thỏa thuận nào để gia hạn thời gian đặt cọc. Phía bà Đ chỉ xin bà D tạo điều kiện để bà Đ lo tiền. Bà D cũng đã tạo điều kiện cho bà Đ rất nhiều lần. Ngày 06/12/2024 bà Đ tiếp tục xin thêm 10 ngày, ngày 13/12/2024 bà Đ nhắn vẫn chưa lo đủ tiền, cuối cùng ngày 25/12/2024 bà Đ vẫn không thực hiện lời hứa và có ý xin lại một nửa tiền đặt cọc. Bị đơn có chứng cứ là đơn xin xác nhận tình trạng bất động sản, trích lục bản đồ địa chính, các tin nhắn zalo thể hiện việc bà Đ nhiều lần xin dời ngày sang công chứng sau ngày 30/11/2024 như lời trình bày của bị đơn.

Theo nội dung tin nhắn do bị đơn cung cấp thể hiện tại tin nhắn ngày 07/12/2024, bà D cho bà Đ gia hạn 1 tuần để bà Đ thu xếp tiền. Ngày 15/12/2024, bà D đưa ra điều kiện bà Đ đặt cọc thêm 300.000.000 đồng thì bà D sẽ cho thêm 10 ngày để bà Đ chuẩn bị nhưng bà Đ không đặt cọc thêm. Ngày 16/12/2024, bà D cho bà Đ thời hạn thêm 1 ngày để đặt cọc thêm nhưng bà Đ không thực hiện. Ngày 25/12/2024, bà D báo bà Đ là ngày cuối (dù bà Đ không đặt cọc thêm) nên vợ chồng bà D hủy. Từ những nội dung trao đổi trên đây cho thấy bị đơn rất có thiện chí trong việc tạo điều kiện cho nguyên đơn thu xếp tiền để ký hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bị đơn nhiều lần vi phạm về thời hạn nhưng đều không thực hiện. Bà Đ cho rằng thời hạn ký hợp đồng đã được gia hạn đến ngày 27/12/2024 nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Thực chất, bà D chỉ đồng ý cho gia hạn 1 tuần kể từ ngày 07/12/2024. Còn các thời hạn sau là do bà D, ông T tạo điều kiện cho bà Đ.

Lời khai người làm chứng ông Vũ Xuân C thể hiện “*Khi đến ngày công chứng như thỏa thuận trong hợp đồng cọc thì bà Đ không lo đủ tiền nên có xin bên bà D, ông Tấn dời ngày ra công chứng. Bà Đ xin dời ngày ra công chứng khoảng 03 lần. Lần đầu và lần thứ 2 thì bà Đ tự liên hệ với bà D, ông T. Lần thứ 3 thì bà Đ có nhờ tôi đến nhà bà D, ông T để xin dời ngày công chứng. Lúc đó bà D, ông T có cho cụ thể thời gian ra công chứng là vào trong tháng 12/2024 (tôi không nhớ rõ ngày nào). Sau đó thì tôi được biết là bà Đ vẫn không lo đủ tiền để ra công chứng*”.

Từ những căn cứ trên có cơ sở xác định rằng bà D, ông T đã thực hiện các thủ tục cần thiết để ký hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng nhưng bà Đ vẫn không chuẩn bị đủ tiền nên không thể ký hợp đồng chuyển nhượng như các bên đã thỏa thuận. Do đó, việc không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do lỗi của bên đặt cọc (bà Đ). Theo thỏa thuận hợp đồng đặt cọc ngày 31/10/2024 “*Sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận nếu bên bán không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho bên mua thì bên bán phải bồi thường cho bên mua gấp đôi lần số tiền mà bên mua đã đặt cọc cho bên bán, ngược lại nếu bên mua không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc*”.

Do đó, bà Đ yêu cầu bà D, ông T thanh toán lại số tiền cọc và phạt cọc là không có cơ sở chấp nhận.

Như vậy, yêu cầu phản tố của bà D, ông T là phù hợp nên chấp nhận.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đ phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Dầu Tiếng là phù hợp, được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Các Điều 26, 35, 39, 92, 147, 266, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 328, 401, 428 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện “tranh chấp hợp đồng đặt cọc” của bà Võ Thị Đ đối với bà Phạm Thị D, ông Lê Văn T.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố “tranh chấp hợp đồng đặt cọc” của bà Phạm Thị D, ông Lê Văn T đối với bà Võ Thị Đ.

Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng đặt cọc ngày 31/10/2024 ký giữa bà Võ Thị Đ với bà Phạm Thị D, ông Lê Văn T.

3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Võ Thị Đ đối với bà Phạm Thị D, ông Lê Văn T về việc trả số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) và phạt cọc 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Bà Phạm Thị D, ông Lê Văn T được quyền sở hữu số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) mà bà Đ đã giao cho bà D, ông T theo Hợp đồng đặt cọc ngày 31/10/2024.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Võ Thị Đ phải chịu 10.300.000 đồng (mười triệu ba trăm nghìn đồng), nhưng được khấu trừ vào 5.300.000 đồng (năm triệu ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0007291 ngày 05/02/2025 và Biên lai thu số 0002057 ngày 15/5/2025 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Dầu Tiếng. Bà Đ phải nộp tiếp số tiền là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng).

- H1 lại cho bà Phạm Thị D, ông Lê Văn T số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp tại Biên lai thu số 0007395 ngày 25/3/2025 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Dầu Tiếng.

5. Quyền kháng cáo:

Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng THA DS khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, văn thư.

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

Đặng Thị Thùy Linh