

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ DĨ AN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 78/2025/DS-ST  
Ngày: 28-5-2025  
V/v tranh chấp về hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ DĨ AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* bà Nguyễn Thị Thụy

*Các Hội thẩm nhân dân:*

- Bà Hoàng Lệ Chi;
- Ông Tô Văn Nhung.

**- Thư ký phiên tòa:** ông Trần Hồng Sơn – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** ông Lê Thanh Tùng - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 5 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 31/2025/TLST-DS ngày 15 tháng 01 năm 2025 về việc “Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 85/2025/QĐXXST-DS ngày 18/4/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 93/2025/QĐST-DS ngày 08/5/2025, giữa:

- *Nguyên đơn:* bà TChang Mỹ V, sinh năm 1987; thường trú: 171 đường số H, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên lạc: Công ty TNHH S (VIỆT NAM), số A, đường D, khu công nghiệp S, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

*Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1984; địa chỉ: số B đại lộ B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 19/8/2024), có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Bị đơn:* Công ty cổ phần K; trụ sở: số E khu phố Đ, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung; lời khai trong quá trình tố tụng người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn P trình bày:

Ngày 29/12/2023, bà TChang Mỹ V với Công ty cổ phần K (gọi tắt là công ty K) ký kết hợp đồng đặt cọc số 006/2023/HĐ/TT để nhận chuyển nhượng quyền sử

dụng đất, quyền sở hữu nhà ở tại dự án khu nhà ở B, thành phố T, tỉnh Bình Dương; vị trí nhận chuyển nhượng là Ô số 5, khu liền kề LK.C thuộc một phần thửa đất số 1156, tờ bản đồ số 113 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CY 344825 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 25/6/2021, đất tọa lạc phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương, diện tích đất chuyển nhượng 70m<sup>2</sup> loại đất ở đô thị và căn nhà ở 1 trệt 2 lầu theo mẫu thiết kế, tổng diện tích sàn xây dựng 204m<sup>2</sup>; tổng giá trị hợp đồng là 3.522.000.000 đồng, phương thức thanh toán đợt một 1.056.600.000 đồng, đợt hai theo tiến độ. Thời gian hoàn tất thủ tục cấp GCN là 90 ngày, thời hạn bàn giao nhà là 04 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc và có thể chậm hơn nhưng không quá 02 tháng. Bà V đã thanh toán số tiền 1.056.600.000 đồng. Tuy nhiên, từ khi ký hợp đồng đặt cọc đến ngày khởi kiện, nguyên đơn không nhận được bất kỳ một văn bản hay thông báo nào của bị đơn về thời gian cụ thể để thanh toán, cung cấp hồ sơ làm thủ tục chuyển nhượng theo như thỏa thuận, mặc dù đến thời hạn ghi trong hợp đồng đặt cọc, nguyên đơn đã chủ động nhiều lần liên hệ với bị đơn để làm việc về thời hạn thanh toán tiếp theo, thời gian ký kết hợp đồng chuyển nhượng và thời gian bàn giao nhà, đất nhưng bị đơn cố tình né tránh không gặp.

Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp, cho nên bà V khởi kiện, khởi kiện bổ sung yêu cầu:

- Chấm dứt Hợp đồng đặt cọc số 006/2023/HĐ/TT ký ngày 29/12/2023 giữa Công ty cổ phần K với bà TChang Mỹ V.

- Buộc Công ty cổ phần K trả lại cho bà TChang M số tiền đặt cọc 1.056.600.000 đồng.

- Buộc Công ty cổ phần K trả số tiền do vi phạm hợp đồng bằng 8% trên số tiền bà V đã thanh toán 1.056.600.000 đồng là 84.528.000 đồng và bồi thường thiệt hại bằng 7% trên số tiền bà V đã thanh toán 1.056.600.000 đồng là 73.962.000 đồng.

*Bị đơn Công ty cổ phần K:* bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia quá trình tố tụng và tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do, cũng không có ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không cung cấp tài liệu, chứng cứ gì.

- *Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát:*

Quá trình tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và nguyên đơn đã chấp hành theo đúng quy định của pháp luật. Còn bị đơn không chấp hành theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: đối với yêu cầu khởi kiện, khởi kiện bổ sung của nguyên đơn là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và ý kiến của Kiểm sát viên:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc, trả tiền đặt cọc và bồi thường. Do vậy, quan hệ pháp luật được xác định là tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Bị đơn có trụ sở: số E khu phố Đ, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Căn cứ vào Điều 26, Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

[2] Về tố tụng: bị đơn Công ty cổ phần K đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ vào Điều 228 Bộ luật tố tụng Dân sự Tòa án xét xử vắng mặt các đương sự.

[3] Ông Ngô Văn A là chồng của bà TChang Mỹ V xác định số tiền bà V đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Công ty cổ phần K là tài sản riêng của bà V, không phải tài sản chung của vợ chồng. Vì vậy, Tòa án xác định ông Ngô Văn A không có quyền lợi, nghĩa vụ gì trong vụ án này.

[4] Xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[4.1] Xét thấy, hợp đồng đặt cọc số 006/2023/HĐ/TT ngày 29/12/2023, giữa nguyên đơn với bị đơn được giao kết giữa người có thẩm quyền, thể hiện ý chí thỏa thuận tự nguyện của hai bên, không trái pháp luật, không vi phạm đạo đức xã hội nên có hiệu lực bắt buộc các bên phải tôn trọng thực hiện. Hợp đồng đặt cọc giữa hai bên nhằm đảm bảo cho việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại Ô số E, khu liên kề LK.C, thuộc dự án Khu nhà ở B. Thực hiện theo thỏa thuận của hợp đồng, nguyên đơn thanh toán số tiền đặt cọc 1.056.600.000 đồng vào ngày 29/12/2023. Tuy nhiên, từ đó đến nay đã quá thời hạn thỏa thuận tại Điều 3, Điều 4 trong hợp đồng, cụ thể tại khoản 3.1 Điều 3, quy định *“Thời hạn Bên A hoàn tất thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận cho Bên B dự kiến trong vòng 90 (chín mươi) ngày làm việc kể từ ngày ký hợp đồng này. Tuy nhiên, tùy thuộc vào việc xem xét, phê duyệt của cơ quan nhà nước có thẩm quyền nên thời gian hoàn tất thủ tục xin cấp giấy chứng nhận có thể sau thời hạn dự kiến là 90 (chín mươi) ngày làm việc”* và khoản 4.2, 4.3 Điều 4 quy định *“Thời hạn bàn giao nhà: dự kiến trong vòng 04 tháng kể từ ngày hợp đồng được ký kết. Thời điểm bàn giao nhà thực tế có thể sớm hoặc muộn hơn so với thời gian quy định tại khoản này, nhưng không được chậm quá 02 tháng kể từ thời điểm đến hạn bàn giao. Bên A phải có văn bản thông báo cho bên B biết lý do chậm bàn giao”, “Trước ngày bàn giao nhà ở 15 (mười lăm) ngày, Bên A phải gửi thông báo cho Bên B về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao nhà”,* nhưng từ khi ký hợp đồng đến nay bị đơn không có bất kỳ thông báo nào cho nguyên đơn về thời gian, địa điểm và thủ tục bàn giao nên nguyên đơn không thể thực hiện việc thanh toán theo quy định tại điểm c khoản 4.1 Điều 4 của Hợp đồng. Bên cạnh đó, tại biên bản xác minh ngày 21/4/2025 thể hiện *“tài sản trên đất là 01 nhà ở loại 01 trệt, 02 lầu có kết cấu: tường gạch xây, nền đất, móng BTCT, cột BTCT, sàn BTCT, cửa kính khung sắt, hiện trạng nhà mới xây xong phần thô, chưa hoàn thiện”*.

Như vậy, bị đơn đã vi phạm về thời gian thực hiện hợp đồng như đã thỏa thuận nên nguyên đơn căn cứ vào quy định tại điểm f, khoản 9.3 Điều 9 của Hợp đồng, yêu

cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc và trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 1.056.600.000 đồng là có căn cứ.

[4.2] Đối với yêu cầu phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại của nguyên đơn:

Tại điểm b khoản 9.4 Điều 9 của Hợp đồng quy định cụ thể về xử lý hậu quả do việc chấm dứt hợp đồng do lỗi của bị đơn dẫn đến chấm dứt Hợp đồng theo quy định “...*khoản phạt vi phạm hợp đồng bằng 8% giá trị bên B thanh toán, khoản bồi thường thiệt hại bằng 7% giá trị bên B thực thanh toán...*” Như đã phân tích ở trên thì việc làm cho hợp đồng chấm dứt là lỗi của bị đơn, vì vậy, nguyên đơn căn cứ vào thỏa thuận để yêu cầu bị đơn phải thanh toán số tiền vi phạm hợp đồng 84.528.000 đồng và bồi thường thiệt hại 73.962.000 đồng là có căn cứ.

[5] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An phù hợp với quy định pháp luật và quan điểm của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: bị đơn phải chịu theo quy định của Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Nguyên đơn không phải chịu.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39, 96, 144, 147, 228, 244, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; căn cứ vào các Điều 116, 117, 328, 428, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; căn cứ khoản 4 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà T với bị đơn Công ty cổ phần K.

- Chấm dứt hợp đồng đặt cọc (V/v đặt tiền nhằm chuyển nhượng Quyền sử dụng đất Quyền sở hữu nhà ở tọa lạc tại phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương) số 006/2023/HĐ/TT ký ngày 29/12/2023 giữa bà TChang Mỹ V với Công ty cổ phần K.

- Buộc Công ty cổ phần K phải trả cho bà T số tiền 1.215.090.000 đồng (một tỷ hai trăm mười lăm triệu không trăm chín mươi nghìn đồng) trong đó tiền đặt cọc 1.056.600.000 đồng (một tỷ không trăm năm mươi sáu triệu sáu trăm nghìn đồng), tiền vi phạm hợp đồng 84.528.000 đồng (tám mươi bốn triệu năm trăm hai mươi tám nghìn đồng) và bồi thường thiệt hại 73.962.000 đồng (bảy mươi ba triệu chín trăm sáu mươi hai nghìn đồng).

Kể từ ngày, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu 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 năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty cổ phần K phải chịu 48.452.700 đồng (bốn mươi tám triệu bốn trăm năm mươi hai nghìn bảy trăm đồng). Trả lại cho bà TChang

Mỹ V số tiền tạm ứng án phí đã nộp 24.226.350 đồng (hai mươi bốn triệu hai trăm hai mươi sáu nghìn ba trăm năm mươi đồng) theo Biên lai thu tiền số 0009555 ngày 22/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương và 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền số 0007969 ngày 25/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

4. Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

5. Trường hợp bản án được thi hành án 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 và Điều 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 tỉnh Bình Dương (01);
- VKSND thành phố Dĩ An (01);
- CCTHA DS thành phố Dĩ An (01);
- Đương sự (02);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án (02).

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

**Nguyễn Thị Thụy**