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: 173/2025/DS-ST
Ngày: 29-9-2025
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: Ông Phạm Minh Đồng.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Kim Phi;
2. Ông Trương Hữu Bình.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Trần Thị Thảo – 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 29/9/2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 18 - Thành phố Hồ Chí Minh (cơ sở 1) mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 59/2025/TLST-DS ngày 03/3/2025 về việc "tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 289/2025/QĐXXST-DS ngày 12/8/2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 111/2025/QĐST-DS ngày 11/9/2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1981; đăng ký thường trú: Thôn Đ, xã X, huyện M, thành phố Hà Nội (nay là xã H, thành phố Hà Nội); tạm trú: Nhà trọ Q, đường H, tổ A, khu phố A, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh. *Người đại diện hợp pháp*: Ông Nguyễn Công B, sinh năm 1999; địa chỉ: Ấp S, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền ("Giấy ủy quyền" số công chứng 0033, quyển số 01/2025/ TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/01/2025).

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Công T, sinh năm 1975; địa chỉ: Ấp B, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh).

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn ông Nguyễn Công B có mặt; bị đơn ông Nguyễn Công T đã được Tòa án triệu tập đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện ngày 14/12/2024; quá trình tố tụng giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Văn D và đại diện hợp pháp ông Nguyễn Công B trình bày:***

Vào ngày 29/3/2022, giữa ông D và ông T có ký "Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với phần đất có diện tích khoảng 1.531,1 m^2 (chiều ngang 19,50 m, chiều dài 78 m) thuộc thửa đất số 745, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh). Giá chuyển nhượng hai bên thỏa thuận là 4.387.000.000 đồng (*bốn tỷ ba trăm tám mươi bảy triệu đồng*). Sau khi ký hợp đồng, ông D đã đặt cọc cho ông T số tiền là 300.000.000 đồng (*ba trăm triệu đồng*), số tiền còn lại hai bên thỏa thuận đến ngày 08/5/2022 sẽ thanh toán sau khi ra công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đồng thời, bên ông T cam kết sẽ lo mọi thủ tục giấy tờ, bàn giao ranh mốc trước ngày ra công chứng.

Đến ngày 08/5/2022, do ông T chưa lo đầy đủ thủ tục giấy tờ hoàn tất nên chưa ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D. Ngày 25/6/2022, hai bên thỏa thuận gia hạn hợp đồng đặt cọc đến ngày 09/9/2022 sẽ ra công chứng, nếu hồ sơ có trước thì bên ông T sẽ báo cho ông D trước 10 ngày. Hai bên thỏa thuận, đến ngày 09/9/2022 nếu hồ sơ bản vẽ chưa ra được thì bên ông T sẽ đền cọc cho ông D theo hợp đồng đặt cọc nêu trên. Việc ký kết gia hạn hợp đồng đặt cọc này hai bên có ký và ghi họ tên, đồng thời đã lăn tay điểm chỉ vào mặt sau của hợp đồng đặt cọc ngày 29/3/2022.

Đến thời hạn ngày 09/9/2022, ông T vẫn chưa hoàn tất được hồ sơ bản vẽ để công chứng chuyển nhượng đất cho ông D. Ông T đưa ra lý do, thửa đất 745, tờ bản đồ số 29 nêu trên là ông T chỉ mới nhận chuyển nhượng lại của một người khác cũng mới ký kết hợp đồng đặt cọc và không thể tách thửa được, đồng thời bên chuyển nhượng đó đã trả lại tiền cọc cho ông T. Từ đó, ông T không thể tiếp tục chuyển nhượng khu đất nêu trên đúng thời hạn ngày 09/9/2022 được. Nhận thấy, ông T đã vi phạm hợp đồng đặt cọc nêu trên nên ông D đã yêu cầu ông T phải trả lại số tiền nhận đặt cọc là 300.000.000 đồng (*ba trăm triệu đồng*) và một khoản tiền phạt cọc. Thực hiện thỏa thuận trên thì ông T đã trả lại được một số tiền 200.000.000 đồng (*hai trăm triệu đồng*), còn lại 100.000.000 đồng (*một trăm triệu đồng*) cho đến nay ông T vẫn không trả cho ông D.

Theo đơn khởi kiện ngày 14/12/2024, ông D khởi kiện ông T với yêu cầu cụ thể:

- Tuyên vô hiệu "Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" ký kết ngày 29/3/2022 giữa ông Nguyễn Văn D và ông Nguyễn Công T;

- Ông D yêu cầu ông T phải thanh toán tổng số tiền là 130.000.000 đồng (*một trăm ba mươi triệu đồng*), trong đó số tiền cọc đã nhận còn lại là 100.000.000 đồng (*một trăm triệu đồng*) và tiền lãi phát sinh tương ứng 01%/tháng tính từ ngày 29/3/2022 đến ngày nộp đơn khởi kiện là 30.000.000 đồng (*ba mươi triệu đồng*).

Tại phiên tòa, ông B đại diện hợp pháp cho ông D chỉ yêu cầu:

- Tuyên vô hiệu "Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" ký kết ngày 29/3/2022 giữa ông Nguyễn Văn D và ông Nguyễn Công T;

- Buộc ông T phải thanh toán cho ông D tổng số tiền là 100.000.000 đồng (*một trăm triệu đồng*) tiền cọc đã nhận chưa hoàn trả lại. Ông D không yêu cầu ông T phải trả tiền lãi phát sinh tương ứng 01%/tháng tính từ ngày 29/3/2022 đến ngày nộp đơn khởi kiện là 30.000.000 đồng (*ba mươi triệu đồng*) theo đơn khởi kiện đề ngày 14/12/2024.

Chứng cứ nguyên đơn ông D cung cấp: Đơn khởi kiện ngày 14/12/2024 của ông D (bản gốc); "Giấy ủy quyền" số công chứng 07309, quyển số 11/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/11/2024 (bản gốc); "Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" ký kết ngày 29/3/2022 giữa ông D và ông T (bản sao); Bản tự khai ngày 14/12/2024 của ông D (bản gốc); Bản tự khai ngày 11/8/2025 của ông B (bản gốc); Đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 11/9/2025 của ông B (bản gốc).

**** Quá trình tố tụng bị đơn ông Nguyễn Công T:***

Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành tống đạt các văn bản tố tụng và chứng cứ nguyên đơn ông D cung cấp bằng việc niêm yết công khai theo quy định của pháp luật cho bị đơn ông T, nhưng phía bị đơn ông T không cung cấp chứng cứ, không trình bày ý kiến và không tham gia tố tụng giải quyết vụ án.

**** Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến:***

- *Về tố tụng*: Quá trình tố tụng cũng như diễn biến tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án đã thực hiện việc thu thập chứng cứ, công khai chứng cứ, hòa giải và mở phiên tòa đúng quy định. Quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn ông B có mặt; bị đơn ông T đã được Tòa án triệu tập đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Đề nghị Tòa án căn cứ vào Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt bị đơn ông T theo quy định.

- *Về nội dung*: Căn cứ vào các chứng cứ của đương sự cung cấp, Toà án thu thập và quy định định của pháp luật tại các Điều 116, 117, 122, 123 của Bộ luật Dân sự của Bộ luật Dân sự năm 2015 đề nghị Tòa án chấp nhận tòan bộ yêu cầu khởi kiện nguyên đơn.

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 tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định,

[1] Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn ông B có mặt; bị đơn ông T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt bị đơn ông T theo quy định.

[2] Theo đơn khởi kiện ngày 14/12/2024 và tại phiên tòa, ông D khởi kiện ông T với yêu cầu:

- Tuyên vô hiệu "Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" ký kết ngày 29/3/2022 giữa ông Nguyễn Văn D và ông Nguyễn Công T đối với phần đất khoảng 1.531,1 m^2 (chiều ngang 19,50 m, chiều dài 78 m) thuộc thửa đất số 745, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh);

- Ông D yêu cầu ông T phải thanh toán tổng số tiền là 100.000.000 đồng (*một trăm triệu đồng*) tiền cọc đã nhận chưa hoàn trả lại.

Như vậy, quan hệ pháp luật các bên tranh chấp là tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Theo Công văn số 110/CV-CAX ngày 19/6/2025 của Công an xã L, tỉnh Bình Dương (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh), xác định: Ông Nguyễn Công T có số căn cước công dân 026075004795, hiện vẫn đang sinh sống tại ấp B, xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh). Xét thấy, bị đơn ông T có nơi cư trú tại xã L, Thành phố Hồ Chí Minh và tài sản tranh chấp cũng tọa lạc tại xã L, Thành phố Hồ Chí Minh nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại các Điều 26, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Luật 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 năm 2025.

[3] Tại đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 11/9/2025 và tại phiên tòa, ông B đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông D xác định xin rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn ông D không tranh chấp tiền lãi phát sinh là 30.000.000 đồng (*ba mươi triệu đồng*) theo đơn khởi kiện đề ngày 14/12/2024. Việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện là tự nguyện và phù hợp với quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định tại Điều 5 và Điều 217 của Bộ luật Tố tụng năm 2015.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông D:

[4.1] *Xét yêu cầu tuyên vô hiệu "Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" ký kết ngày 29/3/2022*.

Theo trình bày của nguyên đơn ông D thì ngày 29/3/2022, giữa ông D với ông T có ký "Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với phần đất có diện tích khoảng 1.531,1 m^2 (chiều ngang 19,50 m, chiều dài 78 m) thuộc thửa đất số 745, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh); giá chuyển nhượng là 4.387.000.000 đồng (*bốn tỷ ba trăm tám mươi bảy triệu đồng*); ông D đặt cọc số

tiền là 300.000.000 đồng (*ba trăm triệu đồng*). Hai bên thỏa thuận đến ngày 08/5/2022 sẽ công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đồng thời, ngày 25/6/2022, hai bên thỏa thuận gia hạn hợp đồng đến ngày 09/9/2022 nhưng đến ngày 09/9/2022 vẫn không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng đất. Sau đó, bị đơn ông T xác định: Ông T chưa có chủ quyền quyền sử dụng đối với thửa đất 745, tờ bản đồ số 29 nêu trên nên hai bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng.

Quá trình tố tụng, Tòa án ban hành và tống đạt hợp lệ Thông báo số 03/TB-TA ngày 07/7/2025 về việc yêu cầu bị đơn ông T có ý kiến về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông D và cung cấp chứng cứ chứng minh cho ý kiến của mình nhưng phía bị đơn ông T vẫn không cung cấp ý kiến và chứng cứ chứng minh theo quy định. Do đó, bị đơn ông T được xem như từ bỏ quyền cung cấp chứng cứ và nghĩa vụ chứng minh của mình theo quy định tại các Điều 70, 72, 91 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ vào tài liệu chứng cứ nguyên đơn ông D cung cấp và theo quy định của pháp luật thì giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông D với ông T là vi phạm điều cấm của pháp luật (chủ thể tham gia giao dịch ông T chưa phải là chủ của quyền sử dụng đất) như phía nguyên đơn ông D xác định. Do đó, giao dịch nêu trên là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại các Điều 116, 117, 122, 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4.2] *Xét yêu cầu trả lại tiền cọc đã nhận*.

Theo nguyên đơn ông D xác định, ngay sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc thì cùng ngày 29/3/2022 ông D đã thanh toán cho ông T số tiền cọc là 300.000.000 đồng (*ba trăm triệu đồng*). Đối chiếu với chứng cứ là "Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ký kết ngày 29/3/2022 thì có thể hiện vào ngày 29/3/2022 ông D đã thanh toán tiền cọc cho ông T là 300.000.000 đồng (*ba trăm triệu đồng*). Như vậy, ý kiến của nguyên đơn ông D về việc có thanh toán cho bị đơn ông T số tiền cọc 300.000.000 đồng (*ba trăm triệu đồng*) là có căn cứ.

Theo nguyên đơn ông D xác định, sau khi hai bên thỏa thuận hủy giao dịch thì phía ông T đã hoàn trả lại ông D một phần số tiền cọc đã nhận là 200.000.000 đồng (*hai trăm triệu đồng*) và còn nợ lại là 100.000.000 đồng (*một trăm triệu đồng*). Hiện tại, không có chứng cứ nào thể hiện việc nguyên đơn ông D đã nhận của bị đơn ông T số tiền là 200.000.000 đồng (*hai trăm triệu đồng*) nhưng đây là sự tự nguyện xác nhận của nguyên đơn ông D nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Theo nguyên đơn ông D xác định thì phía bị đơn ông T còn nợ lại 100.000.000 đồng (*một trăm triệu đồng*) chưa thanh toán nên bị đơn ông T phải có trách nhiệm thanh toán lại cho nguyên đơn ông D theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[5] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát về phần các thủ tục tố tụng, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp cũng như ý kiến đề nghị giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp theo quy định của pháp luật.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[6.1] Nguyên đơn ông D được hoàn trả toàn bộ số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp.

[6.2] Bị đơn ông T phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 5, 26, 39, 147, 217, 227, 228, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Luật 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 năm 2025;

- Căn cứ Điều 116, 117, 122, 123, 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Căn cứ 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;

- Căn cứ Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn một số quy định pháp luật về lãi suất.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc "tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" của ông Nguyễn Văn D đối với ông Nguyễn Công T.

1.1. Tuyên bố "Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất" ký kết ngày 29/3/2022 giữa ông Nguyễn Văn D và ông Nguyễn Công T đối với phần đất khoảng 1.531,1 m^2 (chiều ngang 19,50 m, chiều dài 78 m) thuộc thửa đất số 745, tờ bản đồ số 29, tọa lạc tại xã L, huyện D, tỉnh Bình Dương (nay là xã L, Thành phố Hồ Chí Minh) là vô hiệu.

1.2. Buộc ông Nguyễn Công T có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Văn D tổng số tiền là 100.000.000 đồng (*một trăm triệu đồng*) là một phần tiền cọc đã nhận chưa hoàn trả lại theo hợp đồng nói trên.

Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không thanh toán số tiền nêu trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

2. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện về việc "tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" của ông Nguyễn Văn D đối với ông Nguyễn Công T đối với số tiền lãi là 30.000.000 đồng (*ba mươi triệu đồng*) theo đơn khởi kiện ngày 14/12/2024.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Buộc ông Nguyễn Công T phải chịu toàn bộ tiền án phí dân sự sơ thẩm là 5.300.000 đồng *(năm triệu ba trăm nghìn đồng).*

3.2. Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn D toàn bộ số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 1.050.000 đồng (*một triệu không trăm năm mươi nghìn đồng*) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007344 ngày 27/02/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 18 – Thành phố Hồ Chí Minh).

4. Quyền kháng cáo:

Nguyên đơn có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án, ngày 29/9/2025.

Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai theo quy định.

Quyền yêu cầu thi hành án: Bản án này được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:
- TAND TP.HCM;
- VKSND KV18-TP.HCM;
- Thi hành án dân sự TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, VT.

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

Phạm Minh Đồng