TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 17 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 49/2026/DS-ST
Ngày: 18/3/2026
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 17 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Chữ Cần.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Phạm Đỗ Huệ Tâm;

2. Ông Lê Quốc Quân.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Minh Trường - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*:* Ông Phạm Văn Giáp - Kiểm sát viên.

Vào ngày 18 tháng 3 năm 2026 tại phòng xử án Tòa án nhân dân khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 257/2025/TLST-DS ngày 04 tháng 11 năm 2025 về việc: "Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 36/2026/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Phạm Minh S, sinh năm 1975, số Căn cước công dân: 042075004756, thường trú: số F hẻm T, đường T, khu phố Đ, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh,

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Văn T, sinh năm 1995, số Căn cước công dân: 083095014199 và bà Lê Thị Ngọc T1, sinh năm 2002, số Căn cước công dân: 074302006275; địa chỉ: số A đường số B, khu nhà ở H,

phường D, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 30/9/2025), bà T1 vắng mặt, ông T có mặt.

- *Bị đơn:* Công ty TNHH G, mã số doanh nghiệp: 3700746991, địa chỉ: khu phố U, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Go Sun J; chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm Tổng Giám đốc, là người đại diện theo pháp luật, vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 02/02/2024, ông Phạm Minh S và Công ty TNHH G ký Hợp đồng đặt cọc số 01/2024, nhằm bảo đảm giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với tài sản là quyền sử dụng đất có diện tích 11.509,98 m^2 tại thửa đất 170, tờ bản đồ số 59, địa chỉ tại phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, 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 CĐ609756 (số vào sổ cấp GCN: CT16289) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 12/10/2016 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất gồm nhà xưởng, nhà ăn, nhà vệ sinh, mái nối, mái che giữa 2 nhà xưởng, nhà xưởng A, nhà xưởng B, nhà văn phòng, nhà bảo vệ theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng số 747232588800534, hồ sơ gốc số 67/CN-SHCT do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 7/4/2008, đăng ký biến động ngày 5/4/2016;

Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất các bên thỏa thuận là 54.500.000.000 đồng. Số tiền đặt cọc các bên thỏa thuận là 1.000.000.000 đồng. Thời gian ra công chứng chuyển nhượng là trong vòng 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc. Công ty TNHH G sẽ chịu trách nhiệm hoàn tất hồ sơ pháp lý để ra công chứng

Ngoài ra, các bên còn thỏa thuận về vấn đề phạt cọc "trả lại số tiền đặt cọc và một khoản tiền bằng số tiền đặt cọc cho bên B trong trường hợp bên A từ chối giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ" và các vấn đề về nộp thuế, phí, lệ phí, xuất hoá đơn.

Ông Phạm Minh S đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ đặt cọc đúng hạn. Hết thời hạn 30 ngày để ra công chứng chuyển nhượng theo hợp đồng, Công ty không thực hiện ký kết.

Hiện nay, Công ty TNHH G đã chuyển nhượng tài sản trên cho ông Đoàn Văn S1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuê và tài sản gắn liền với đất thuê ngày 15/9/2025 được Văn phòng C công chứng số 9875/2025/CCGD.

Ông Phạm Minh S khởi kiện yêu cầu Tòaán giải quyết các vấn đề sau:

- Tuyên bố chấm dứt hợp đồng đặt cọc số 01/2024 ký ngày 02/02/2024 giữa ông Phạm Minh S và Công ty TNHH G;

- Buộc Công ty TNHH G có trách nhiệm trả cho ông Phạm Minh S 2.000.000.000 đồng, trong đó tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 1.000.000.000 đồng.

Bị đơn TNHH G không có văn bản trình bày ý kiến:

Tại phiên tòa:

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể: rút yêu cầu bồi thường tiền phạt cọc 1.000.000.000 đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu trả số tiền cọc 1.000.000.000 đồng và đình chỉ đối với yêu cầu phạt cọc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã 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 tố tụng:

[1.1] Ông Phạm Minh S khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự, bị đơn có trụ sở tại phường T, Thành phố Hồ Chí Minh nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 17 - Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Bị đơn Công ty TNHH G hiện nay không hoạt động tại địa chỉ đăng ký kinh doanh. Tòa án đã thực hiện thủ tục thông báo trên phương tiện thông tin

đại chúng đối với bị đơn cũng như người đại diện hợp pháp của bị đơn, nhưng bị đơn vẫn vắng mặt lần thứ 2 không lý do. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, có căn cứ xác định vào ngày 02/02/2024, ông Phạm Minh S và Công ty TNHH G có thỏa thuận để ký kết đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất có diện tích đất 11.509,98 m^2 tại thửa đất 170, tờ bản đồ số 59, địa chỉ tại phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, 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 CĐ609756 (số vào sổ cấp GCN: CT16289) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 12/10/2016 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất gồm nhà xưởng, nhà ăn, nhà vệ sinh, mái nối, mái che giữa 2 nhà xưởng, nhà xưởng A, nhà xưởng B, nhà văn phòng, nhà bảo vệ theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng số 747232588800534, hồ sơ gốc số 67/CN-SHCT do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 7/4/2008, đăng ký biến động ngày 5/4/2016, giá trị chuyển nhượng là 54.500.000.000 đồng, số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận, sau 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng công chứng, số tiền còn lại được thanh toán làm nhiều đợt, trong đó, ngày 05/3/2024 thanh toán số tiền 34.000.000.000 đồng ngay khi ký hợp đồng công chứng, ngày 30/3/2024 thanh toán số tiền 2.000.000.000 đồng, khi thực hiện xong thủ tục sang tên thì thanh toán số tiền còn lại 16.200.000.000 đồng (đã trừ đi 1.300.000.000 đồng tiền cọc của 02 nhà xưởng).

[3] Cùng ngày 02/02/2024, ông S đã chuyển vào tài khoản 700000279164 của Công ty TNHH G mở tại Ngân hàng TNHH MTV S2 với tổng số tiền là 1.000.000.000 đồng từ tài khoản Ngân hàng của ông S mở tại Ngân hàng TMCP K.

[4] Ngày 15/9/2025, thông qua người đại diện ủy quyền là ông Châu Minh Đ (Hợp đồng ủy quyền ngày 06/8/2025 do Văn phòng C1 chứng nhận, số công chứng 012410), Công ty TNHH G đã chuyển nhượng thửa đất 170 tờ bản đồ số 59 tại phường T, Thành phố Hồ Chí Minh và tài sản gắn liền với thửa đất cho ông Đoàn Văn S1, hợp đồng được Văn phòng C công chứng.

[5] Xét yêu cầu trả cọc: Căn cứ Hợp đồng đặt cọc ký ngày 02/02/2024 và việc chuyển tiền cọc của ông Phạm Minh S, có cơ sở xác định vào ngày 02/02/2024, giữa ông S và Công ty TNHH G xác lập hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng diện tích đất 11.509,98 m^2 tại thửa đất 170, tờ bản đồ số 59, địa chỉ tại phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, 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 CĐ609756 (số vào sổ cấp GCN: CT16289) do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 12/10/2016 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất gồm nhà xưởng, nhà ăn, nhà vệ sinh, mái nối, mái che giữa 2 nhà xưởng, nhà xưởng A, nhà xưởng B, nhà văn phòng, nhà bảo vệ theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình xây dựng số 747232588800534, hồ sơ gốc số 67/CN-SHCT do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 7/4/2008, đăng ký biến động ngày 5/4/2016, giá trị chuyển nhượng là 54.500.000.000 đồng. Cùng ngày, ông S đặt cọc số tiền 1.000.000.000 đồng cho Công ty TNHH G. Theo hợp đồng, hai bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc để thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 30 ngày, nếu Công ty TNHH G từ chối giao kết hoặc không thực hiện việc chuyển nhượng cho ông Phạm Minh S thì phải hoàn trả tiền cọc và bồi thường khoản tiền bằng số tiền đặt cọc.

[7] Đến hạn (ngày 05/3/2024), Công ty TNHH G không hoàn thành các thủ tục pháp lý theo thỏa thuận, trong đó có thủ tục giải chấp tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất 170 và tài sản gắn liền với đất, trước đó được thế chấp cho Ngân hàng TNHH MTV P - Chi nhánh P1. Việc giải chấp này chỉ được thực hiện vào ngày 06/8/2025 theo Công văn số 322/2025/CREDIT-PMG/VPCC của Ngân hàng TNHH MTV P - Chi nhánh P1.

[8] Án lệ số 79/2025/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua vào ngày 24/12/2025 và được công bố theo Quyết định 339a/QĐ-CA ngày 25/12/2025 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao có nội dung như sau: "*Các bên xác lập hợp đồng đặt cọc để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên. Bên đặt cọc biết đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng đất đang thế chấp tại ngân hàng nhưng vẫn xác lập hợp đồng đặt cọc. Trường hợp này, Tòa án phải xác định hợp đồng đặt cọc là hợp đồng độc lập và có hiệu lực*". Theo thỏa thuận tại mục VII thì ông Phạm Minh S biết được tài sản nêu trên đang được thế chấp tại Ngân hàng TNHH MTV P. Hợp đồng đặt cọc là hợp đồng độc lập, việc các bên thỏa thuận đặt cọc để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên trong thời gian tài sản đang thế chấp tại ngân hàng không ảnh hưởng đến hiệu lực của hợp đồng đặt cọc. Như vậy, Hợp đồng đặt cọc ngày 02/02/2024 giữa ông Phạm Minh S và Công ty TNHH G là hợp đồng độc lập và có hiệu lực. Do Công ty TNHH G không giải chấp vào ngày 05/3/2024 và đã chuyển nhượng chuyển nhượng cho ông Đoàn Văn S1 nên không thể thực hiện nội dung thỏa thuận đặt cọc ngày 02/02/2024 nên nguyên đơn ông Phạm Minh S yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc nêu trên và buộc Công ty TNHH G trả lại số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

[9] Về yêu cầu đòi tiền bồi thường, phạt cọc: Tại phiên tòa, đại diện hợp pháp của nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện, buộc bị đơn phải bồi thường, trả số tiền phạt cọc 1.000.000.000 đồng. Xét thấy việc rút một phần yêu cầu nêu trên là sự tự nguyện, không bị ép buộc, phù hợp với quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận, đình chỉ giải quyết đối với phần yêu cầu được rút.

[10] Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[11] Về chi phí thực hiện thủ tục thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng là 2.935.500 đồng. Ông Phạm Minh S phải chịu.

[12] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch đối với yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc, chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với buộc trả lại tiền cọc của nguyên đơn được chấp nhận theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 và Nghị quyết 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 36, điểm a khoản 1 điều 39, Điều 91, Điều 92, điểm c khoản 1 Điều 147, Điều 227, Điều 228 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 117, Điều 148; Điều 328, Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự;

- Án lệ số 79/2025/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua vào ngày 24/12/2025;

- Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

- Khoản 3, 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.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Minh S đối với bị đơn Công ty TNHH G về phần yêu cầu bồi thường, phạt cọc 1.000.000.000 (một tỷ) đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Minh S đối với bị đơn Công ty TNHH G về việc "tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Tuyên chấm dứt Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đề ngày 02/02/2024 giữa ông Phạm Minh S với Công ty TNHH G.

Buộc bị đơn Công ty TNHH G phải trả cho ông Phạm Minh S số tiền đặt cọc 1.000.000.000 (một tỷ) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành án thì còn phải trả tiền lãi, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3. Về chi phí thực hiện thủ tục thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng là 2.935.500 (hai triệu chín trăm ba mươi lăm nghìn năm trăm) đồng. Ông Phạm Minh S phải chịu và đã nộp đủ.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1 Buộc Công ty TNHH G chịu 42.300.000 (bốn mươi hai triệu ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm, trong đó án phí không có giá ngạch là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, án phí có giá ngạch là 42.000.000 (bốn mươi hai triệu) đồng.

4.2 Ông Phạm Minh S không phải chịu án phí, trả lại cho ông Phạm Minh S số tiền tạm ứng đã nộp là 42.300.000 (bốn mươi hai triệu ba trăm nghìn) đồng theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số BLTU/25E/0030997 (0030986) ngày 27/10/2025 và Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số BLTU/25E/0004521 ngày 14/01/2026 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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 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:
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- THADS Thành phố Hồ Chí Minh;
- VKSND KV 17 - Thành phố Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VT.

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

Nguyễn Chữ Cần