

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 12
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số:59/2025/DS -ST
Ngày: 18-9-2025
V/v “ Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TOÀ ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 12- THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Hoa

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Lê Văn Công

Ông Đặng Văn Đề

Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Lê Anh Thơ – Thư ký Toà án nhân dân Khu vực 12- Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 12- Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Võ Thị Như Diễm - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân Khu vực 12- Thành phố Hồ Chí Minh xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 137/2025/TLST-DS ngày 06 tháng 5 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 64/2025/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 8 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 41/2025/QĐST-DS ngày 27 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Bùi Văn H, sinh năm 1983 và bà Nguyễn Trần Mỹ H1, sinh năm 1984

Cùng địa chỉ: Tổ D, khu phố F P, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà H1: Ông Bùi Văn H, sinh năm 1983

Địa chỉ: Tổ D, khu phố F P, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh, là đại diện ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 01-8-2025 (*Bà H1 vắng mặt, ông H có mặt*).

Bị đơn: Ông Trần Trung K, sinh năm 1974

Địa chỉ: Số E V, khu phố F P, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh (*Vắng mặt*).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 18-4-2025 và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn bà Nguyễn Trần Mỹ H1 và ông Bùi Văn H thông qua người đại diện hợp pháp là ông Bùi Văn H trình bày:

Ngày 10-8-2020, nguyên đơn bà Nguyễn Trần Mỹ H1, ông Bùi Văn H và bị đơn ông Trần Trung K ký hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với nội dung: Bà Nguyễn Trần Mỹ H1 và ông Bùi Văn H đặt cọc cho bị đơn ông Trần Trung K số tiền 2.000.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng thửa đất số 01,02,03 dự án L III diện tích chuyển nhượng 462,4m², có kích thước chiều ngang 20m, chiều dài 20m thửa đất tọa lạc tại khu phố C, phường L, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh); giá chuyển nhượng là 4.000.000.000 đồng. Ngày 10-8-2020, bà H1 ông H phải giao cho ông K số tiền 2.000.000.000 đồng, trong vòng 150 ngày kể từ ngày 10-8-2020 đến ngày 10-01-2021, hai bên sẽ ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì nguyên đơn phải thanh toán số tiền còn lại 2.000.000.000 đồng. Trường hợp ông K không cung cấp giấy tờ liên quan về thửa đất, thửa đất bị tranh chấp hoặc đổi ý không bán thì phải bồi thường gấp 02 lần số tiền mà ông H bà H1 đã đặt cọc. Trường hợp bà H1 ông H không đúng hẹn theo thỏa thuận đặt cọc thì sẽ mất toàn bộ số tiền đặt cọc cho ông K.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà H1 ông H đã giao cho ông K số tiền 2.000.000.000 đồng cùng ngày 10-8-2020, hình thức là giao tiền mặt. Tuy nhiên hết thời hạn 150 ngày là ngày 10-01-2021, ông K không thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H1 ông H. Sau đó bà H1 ông H đã liên lạc nhiều lần với ông K rằng nếu không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H1 ông H thì yêu cầu trả lại tiền cọc cho bà H1 ông H tuy nhiên đến năm 2022, ông K mới chỉ trả cho bà H1 ông H số tiền 700.000.000 đồng, còn nợ 1.300.000.000 đồng. Bà H1 ông H đã cố gắng liên lạc với ông K bằng nhiều cách như đến nhà, gọi điện thoại nhưng ông K vẫn không hợp tác, không hoàn trả số tiền còn lại cho bà H1 ông H.

Nay, nguyên đơn bà Nguyễn Trần Mỹ H1, ông Bùi Văn H khởi kiện bị đơn ông Trần Trung K yêu cầu Tòa án tuyên buộc ông Trần Trung K phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền cọc còn lại là 1.300.000.000 đồng và tiền bồi thường do vi phạm hợp đồng là 2.000.000.000 đồng, tổng cộng là 3.300.000.000 đồng.

Ngày 04-8-2025, nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện không yêu cầu bị đơn bồi thường số tiền 2.000.000.000 đồng.

Bị đơn ông Trần Trung K đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng vẫn vắng mặt nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án buộc bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 1.300.000.000 đồng; rút một phần yêu cầu khởi kiện không yêu cầu bị đơn phải trả tiền bồi thường hợp đồng số tiền 2.000.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 12 - Thành phố Hồ Chí Minh có ý kiến như sau:

Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán, Thư ký Tòa án và Hội đồng xét xử từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm đã thực hiện quyền, nghĩa vụ theo quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện không yêu cầu bị đơn phải trả tiền bồi thường vi phạm hợp đồng số tiền 2.000.000.000 đồng; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn hoàn trả số tiền đặt cọc 1.300.000.000 đồng; án phí dân sự sơ thẩm các đương sự phải chịu theo quy định pháp luật.

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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1.] Về quan hệ tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn yêu cầu hoàn trả tiền đặt cọc nên Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo quy định tại **khoản 3 Điều 26 Bộ** luật tố tụng dân sự.

[2.] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: **Bị đơn ông Trần Trung K** có nơi cư trú tại **phường B, Thành phố Hồ Chí Minh** nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 12- Thành phố Hồ Chí Minh theo Điều 35 và Điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi bổ sung năm 2025.

[3.] Về sự vắng mặt của đương sự: Bị **đơn ông Trần Trung K** đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt bị đơn theo Khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4.] Về nội dung:

[4.1.] Xét Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đề ngày 10-8-2020:

Hợp đồng nêu trên được thể hiện bằng văn bản, các chủ thể tham gia giao dịch có năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự, hoàn toàn tự nguyện; mục đích, nội dung giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật hoặc trái đạo đức xã hội. Do đó, phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên.

[4.2.] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn hoàn trả tiền đặt cọc số tiền 1.300.000.000 đồng.

[4.2.1] Theo nguyên đơn trình bày bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải giao tiền đặt cọc bằng tiền mặt. Ngày 10-8-2020, nguyên đơn đã rút tiền từ ngân hàng và đã giao 2.000.000.000 đồng tiền mặt cho bị đơn, hai bên không lập biên bản giao nhận. Nguyên đơn cũng không xuất trình được tài liệu chứng cứ nào chứng minh đã giao số tiền trên cho bị đơn. Đến năm 2022, bị đơn ông Trần Trung K có chuyển khoản qua số tài khoản 19027336376013 tại Ngân hàng T đứng tên chủ tài khoản Bùi Văn H 02 lần với tổng số tiền 700.000.000 đồng trả lại tiền

đặt cọc cho nguyên đơn. Ngoài việc ký kết hợp đồng đặt cọc nêu trên với bị đơn thì từ trước đến nay hai bên không có bất cứ giao dịch gì liên quan đến việc đặt cọc chuyển nhượng thửa đất nào tại phường L.

[4.2.2] Xét sổ phụ kèm phiếu báo nợ/có số tài khoản 19027336376013 tại Ngân hàng T của đứng tên chủ tài khoản Bùi Văn H, do nguyên đơn cung cấp thấy rằng: Ngày 10-8-2020, ông H rút 2.000.000.000 đồng từ tài khoản ngân hàng nêu trên. Ngày 21-11-2022, ông Trần Trung K đã thực hiện 02 lần chuyển khoản với số tiền 400.000.000 đồng và 300.000.000 đồng với cùng nội dung “*TRAN TRUNG KIEN chuyen khoan tra lai tien dat coc mua dat Long Tam cho vo chong H2*”.

Mặc dù nguyên đơn không cung cấp được tài liệu chứng cứ thể hiện đã giao nhận tiền mặt số tiền 2.000.000.000 đồng cho bị đơn tuy nhiên căn cứ vào chứng cứ thể hiện tại sổ phụ kèm phiếu báo nợ/ có, nội dung chuyển khoản “*TRAN TRUNG KIEN chuyen khoan tra lai tien dat coc mua dat Long Tam cho vo chong Hien*”, Hội đồng xét xử có căn cứ cho rằng có việc hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc đất tại phường L và có việc giao nhận tiền 2.000.000.000 đồng như nguyên đơn trình bày là đúng.

Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không gửi văn bản ý kiến, không cung cấp tài liệu chứng cứ cũng không đến Tòa án làm việc; do đó được coi là đã từ bỏ quyền lợi của mình.

[4.2.3.] Hội đồng xét xử thấy rằng trong trường hợp này, phải xác định hợp đồng đặt cọc này là hợp đồng độc lập nhằm đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo quy định tại hợp đồng đặt cọc đề ngày 10-8-2020 thì trong thời hạn 150 ngày kể từ ngày 10-8-2020 đến ngày 10-01-2021, hai bên sẽ ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên đến thời hạn, dù nguyên đơn nhiều lần liên lạc nhưng bị đơn cũng không thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không cung cấp giấy tờ liên quan đến thửa đất là bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng.

Theo thỏa thuận của hai bên tại hợp đồng đặt cọc thì trường hợp bị đơn không cung cấp giấy tờ liên quan về thửa đất, thửa đất bị tranh chấp hoặc đổi ý không bán thì phải bồi thường gấp 02 lần số tiền mà nguyên đơn đã đặt cọc. Thỏa thuận nêu trên cũng phù hợp với quy định tại Khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự. Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ hết thời hạn 150 ngày kể từ ngày 10-8-2020 đến ngày 10-01-2021 nhưng không ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên có nghĩa vụ phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc đã nhận 2.000.000.000 đồng.

Ngày 21-11-2022, bị đơn đã chuyển khoản cho nguyên đơn tổng số tiền 700.000.000 đồng nên còn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 1.300.000.000 đồng. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn hoàn trả số tiền 1.300.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

[5.] Nguyên đơn có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện không yêu cầu bị

đơn phải chịu bồi thường số tiền 2.000.000.000 đồng. Xét việc rút đơn nêu trên của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc đe dọa do đó căn cứ Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[6.] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[6.1] Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên được nhận lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[6.2] Bị đơn ông Trần Trung K phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 51.000.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147; Điều 217, Điều 218, Điều 266 của Bộ luật tố tụng dân sự, sửa đổi bổ sung năm 2025;

- Các Điều 117, 118, 119, 292, 328 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Khoản 2 Điều 26, Khoản 3 Điều 27 của 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 ông Bùi Văn H, bà Nguyễn Trần Mỹ H1 về việc buộc ông Trần Trung K phải chịu tiền bồi thường vi phạm hợp đồng số tiền 2.000.000.000đ (*hai tỷ*) đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn H, bà Nguyễn Trần Mỹ H1 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

Buộc ông Trần Trung K có nghĩa vụ trả cho ông Bùi Văn H, bà Nguyễn Trần Mỹ H1 số tiền đặt cọc 1.300.000.000đ (*Một tỷ ba trăm triệu*) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Ông Trần Trung K phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 51.000.000đ (*năm mươi một triệu*) đồng.

3.2. Hoàn trả cho ông Bùi Văn H và bà Nguyễn Trần Mỹ H1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp 49.000.000 đ (*Bốn mươi chín triệu*) đồng theo biên lai thu số 0001899 ngày 25-4-2025 tại Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 12 - Thành phố Hồ Chí Minh (cũ là Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa).

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án (18-9-2025). Bị đơn vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định để yêu cầu Tòa án nhân dân TP Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định 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 dân sự, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7, 7a và 9 Luật thi hành án.

Nơi nhận:

- TAND TP. HCM;
- VKSND KV 12- TP.HCM;
- Phòng THA DS KV 12- TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Lê Thị Hoa

