

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 369/2025/DS-ST

Ngày: 28/3/2025

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC-THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Văn Thiên.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Võ Văn Lợi;

2. Bà Võ Thị Gái.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Bùi Thị Xuân Thu – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Hồng – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 781/2024/TLST-DS ngày 09/4/2024 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 677/2025/QĐXXST-DS ngày 10 tháng 02 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 1703/2025/QĐST-DS ngày 07/3/2025, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ông Lê Xuân T, sinh năm 1956 – (có đơn xét xử vắng mặt)

Địa chỉ: A11/4A Đường H, phường A, Tp. Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. **Bị đơn:** Bà Hoàng Tố N, sinh năm: 1973 – (vắng mặt)

Địa chỉ thường trú: Xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai.

Địa chỉ cư trú: Số 2/34 đường V, khu phố 4, phường A, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

(1) Nội dung nguyên đơn khởi kiện: Ngày 18/6/2020, ông Lê Xuân T và bà Hoàng Tố N có ký kết Giấy giao nhận tiền đặt cọc mua bán nhà đất (sau đây gọi tắt là hợp đồng đặt cọc), có nội dung: Bên nhận cọc là bà Hoàng Tố N có nhận của bên đặt cọc ông Lê Xuân T số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng, nội dung đặt cọc là mua, bán đất bằng hình

thức ký công chứng hợp đồng ủy quyền đối với khu đất tọa lạc tại đường Lò Lu, quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh. Thời gian thỏa thuận đặt cọc là 20 ngày kể từ ngày ký giấy giao tiền này, hai bên phải ra phòng công chứng thực hiện nội dung đặt cọc. Ngoài ra hai bên thỏa thuận trong thời hạn 20 ngày nếu vì bất cứ lý do gì, việc mua bán không thành thì bên nhận cọc bà N sẽ trả lại số tiền nhận cọc cho bên đặt cọc là ông Lê Xuân T. Thế nhưng, hết thời hạn 20 ngày theo thỏa thuận bà N vẫn không thực hiện nội dung đặt cọc tiến hành công chứng hợp đồng ủy quyền hoặc hợp đồng chuyển nhượng đất như đã hứa. Ông T yêu cầu bà N trả lại số tiền nhận cọc, nhưng bà N hứa hẹn nhiều lần vẫn không có thiện chí trả lại. Do vậy, ông Lê Xuân T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung như sau:

+ Tuyên hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc giao kết ngày 18/6/2020 giữa ông Lê Xuân T và bà Hoàng Tố N;

+ Buộc bà Hoàng Tố N trả cho ông T số tiền đặt cọc đã nhận 300.000.000 đồng và khoản tiền phạt cọc tương đương với số tiền đã nhận 300.000.000 đồng. Tổng số tiền yêu cầu Tòa án buộc bà Hoàng Tố N phải trả là 600.000.000 đồng.

Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nguyên đơn đã sửa đổi, rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc rút lại yêu cầu phạt cọc. Chỉ yêu cầu Tòa án buộc phía bị đơn trả lại số tiền đã nhận cọc là 300.000.000 đồng và hủy bỏ hợp đồng đặt cọc đã ký.

(2) Bị đơn bà Hoàng Tố N vắng mặt không có lý do, khi được Tòa án triệu tập lấy lời khai, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và vắng mặt phiên tòa sơ thẩm lần thứ nhất.

(3) Tại phiên tòa sơ thẩm mở lần thứ hai: Nguyên đơn có đơn đề nghị được xét xử vắng mặt và giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và rút lại một phần yêu cầu khởi kiện như trên. Bị đơn bà Hoàng Tố N tiếp tục vắng mặt tại phiên tòa đến lần thứ hai, không có giao nộp tài liệu chứng cứ, không có văn bản thể hiện ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

(4) Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Tòa án đã tiến hành tố tụng từ khi thụ lý cho đến mở phiên tòa đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử và đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật. Nguyên đơn có đơn đề nghị được xét xử vắng mặt đề nghị Tòa án chấp nhận. Bị đơn bà Hoàng Tố N đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa đến lần thứ hai, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, áp dụng theo quy định tại Điều 227, Điều 228 và Điều 238 của Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành phiên tòa theo thủ tục chung và xét xử vắng mặt nguyên đơn và bị đơn. Về nội dung vụ án: yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ và hợp pháp, đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Giữa ông Lê Xuân T với bà Hoàng Tố N phát sinh tranh chấp từ hợp đồng đặt cọc mua, bán nhà đất

thuộc trường hợp được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 là những tranh chấp phát sinh từ giao dịch dân sự hoặc hợp đồng dân sự. Căn cứ theo kết quả xác minh nơi cư trú của Công an phường An Phú, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh đã xác nhận: “Đương sự Hoàng Tố N, sinh năm 1973 hiện đang thực tế cư trú tại địa chỉ số 2/34 đường Võ Trường Toản, khu phố 4, phường An Phú, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Đương sự không đăng ký thường trú, tạm trú tại địa chỉ này, chỉ làm thủ tục khai báo nơi ở hiện tại và thường xuyên có mặt tại địa chỉ trên”. Xét thấy, tại thời điểm thụ lý vụ án bị đơn Hoàng Tố N đang thực tế cư trú trên địa bàn thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Tại phiên tòa, nguyên đơn có đơn đề nghị được xét xử vắng mặt. Bị đơn bà Hoàng Tố N vắng mặt tại phiên tòa đến lần thứ hai, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan, Hội đồng xét xử áp dụng theo quy định tại Điều 227, Điều 228 và Điều 238 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn và bị đơn.

[3] Xét thấy, nguyên đơn đã tự nguyện rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải trả số tiền phạt cọc 300.000.000 đồng. Căn cứ theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 217 và Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ phần yêu cầu đã rút của nguyên đơn.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Căn cứ vào sự thừa nhận và không phản đối của các bên đương sự, căn cứ Hợp đồng đặt cọc ngày 18/6/2020 ký kết giữa các bên, áp dụng theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử có cơ sở xác định:

[4.1] Ông Lê Xuân T có đặt cọc bà Hoàng Tố N số tiền 300.000.000 đồng, để thực hiện nội dung đặt cọc là công chứng hợp đồng mua bán đối với khu đất tọa lạc tại đường Lò Lu, quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh. Thời gian thỏa thuận đặt cọc là 20 ngày, kể từ ngày ký hợp đồng bà N phải có nghĩa vụ cùng ông T đến phòng công chứng thực hiện nội dung đặt cọc, nếu hết thời hạn 20 ngày thỏa thuận, không vì bất cứ lý do gì, bà Hoàng Tố N phải có trách nhiệm và nghĩa vụ trả lại cho ông Lê Xuân T số tiền 300.000.000 đồng đã nhận cọc. Tuy nhiên, bà Hoàng Tố N không thực hiện nghĩa vụ công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cũng như trả lại số tiền cọc đã nhận. Cho đến nay, thời gian kéo dài hơn 04 năm nhưng bà N vẫn không trả lại số tiền trên cho ông T là vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ đã cam kết theo hợp đồng đặt cọc, vi phạm nghĩa vụ bên nhận cọc được quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Xuân T buộc phía bị đơn bà Hoàng Tố N trả lại số tiền cọc đã nhận là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4.2] Xét thấy, hợp đồng đặt cọc ký ngày 18/6/2020 giữa các bên có nội dung không rõ ràng, không thỏa thuận được cụ thể diện tích đất, vị trí đất về sổ thửa đất và tờ bản đồ tọa lạc khu đất, hợp đồng không thể thực thi trên thực tế. Bị đơn không thực hiện nghĩa vụ cam kết, đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của bên nhận cọc đã thỏa thuận trong hợp đồng và theo quy định của pháp luật. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ký ngày 18/6/2020 giữa các bên và yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đã nhận là phù hợp với quy định tại Điều 423 và Điều 427 của Bộ luật dân sự năm 2015, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn bà Hoàng Tố N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Nguyên đơn ông Lê Xuân T được miễn nộp tiền tạm ứng án phí, miễn nộp án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 186, Điều 217, Điều 227, Điều 228, Điều 233, Điều 235, Điều 238, Điều 244, Điều 266, Điều 273, Điều 280, Điều 482 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 116, 117, 119, 328, 357, 423, 427 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Căn cứ Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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 Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Hủy hợp đồng đặt cọc (Giấy giao nhận tiền đặt cọc mua bán nhà đất) ký kết ngày 18/6/2020 giữa ông Lê Xuân T và bà Hoàng Tố N.

- Buộc bà Hoàng Tố N có nghĩa vụ trả lại cho ông Lê Xuân T số tiền cọc đã nhận là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

Kể từ ngày ông Lê Xuân T có đơn yêu cầu thi hành án nếu bà Hoàng Tố N không thực hiện hoặc chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền, thì hàng tháng bà N còn phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc rút lại phần yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn phải trả 300.000.000 đồng tiền phạt cọc.

3. Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm 15.300.000 đồng buộc bà Hoàng Tố N phải nộp theo quy định.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

5. 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, 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, đã được sửa đổi bổ sung năm 2014.

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- VKSND Tp.Thủ Đức;
- CCTHADS Tp.Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu HS,VP.

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

Cao Văn Thiên