

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 128/2025/DS-ST

Ngày: 12 - 5 - 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 THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duy Nhân.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Đặng Minh Lý
- Bà Nguyễn Thị Hồng Thanh

- Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Văn Quyết – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Thủy – Kiểm sát viên.

Trong ngày 12 tháng 05 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1040/2024/TLST-DS ngày 28 tháng 11 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 49/2025/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:* Ông Lê Xuân T, sinh năm 1979; Nơi cư trú: 3 G, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Có đơn xét xử vắng mặt.
- Bị đơn:* Công ty Cổ phần Đ; Trụ sở: I22- B L, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Địa chỉ liên lạc: Khu A, Ô Khu phố G, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 11/9/2024, bản tự khai nguyên đơn ông Lê Xuân T trình bày: Ông Lê Xuân T và Công ty Cổ phần Đ ký kết Hợp đồng nguyên tắc số....Lô 37, Ô16 ngày 12/11/2020 (Dự án Khu đô thị A, huyện P, tỉnh Bình Dương) Phụ lục 01 và Phụ lục 02 ngày 12/11/2020 do chính ông Trần Phú T1 - người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Đ và ông Lê Xuân T ký kết để thực hiện đặt cọc chuyển nhượng nền đất thuộc Ô16 Lô 37, diện tích là 80m² với giá là 540.000.000đồng. Thực hiện hợp đồng, ông T đã thanh toán tổng cộng cho Công ty Đ là 450.000.000đồng như sau:

Lần 1: Theo Giấy biên nhận đặt cọc ngày 05/9/2020 số tiền 50.000.000đồng, mặc dù giấy biên nhận thể hiện bên nhận cọc là ông Trần Kim H nhưng thực tế ông Trần Phú T1 mới là người nhận tiền;

Lần 2: Thanh toán cho Công ty Cổ phần Đ 300.000.000đồng theo Phiếu Thu ngày 06/11/2020 nhưng Phiếu thu thể hiện 350.000.000đồng là bao gồm 50.000.000đồng của Giấy biên nhận đặt cọc ngày 05/9/2020;

Lần 3: Thanh toán Công ty Cổ phần Đ 100.000.000đồng theo Phiếu Thu ngày 23/01/2021.

Tuy nhiên, sau khi nhận tiền thì Công ty Đ không giao đất mà tự ý gửi biên bản thanh lý hợp đồng với lý do “Do chậm tiến độ về pháp lý, không tiến hành việc bàn giao đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T và cũng không trao đổi với ông T. Ông Trần Phú T1 là người đại diện theo pháp luật Công ty C hứa hẹn nhiều lần nhưng vẫn không thực hiện hợp đồng và cũng không hoàn trả lại tiền cho ông T. Do đó, ông T đã làm Đơn tố cáo gửi Công an tỉnh B đề nghị can thiệp, xử lý hành vi của Công ty Đ. Sau khi được Cơ quan Công an mời lên giải quyết thì ngày 06/11/2023, ông Trần Phú T1 – đại diện Công ty Đ và ông T đã lập Biên bản cam kết về việc hoàn trả tiền nợ. Cụ thể, tại Biên bản ngày 06/11/2023, ông T1 cam kết còn nợ lại ông T số tiền: 250.000.000đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng) và cam kết hoàn trả lại cho ông T trong vòng 70 ngày kể từ ngày ký Biên bản. Tuy nhiên, ông T không lưu giữ biên bản mà ông chỉ có Biên bản do Công ty gửi file qua tin nhắn cho ông T nên không có chữ ký của các bên. Đối với Biên bản thanh lý ngày 02/9/2022 của Công ty Đ có chữ ký ông Trần Phú T1 và con dấu Công ty Đ thể hiện Công ty có nhận của ông T tổng cộng 450.000.000đồng và đồng ý hoàn trả cho ông T theo hai đợt nhưng thực tế Công ty đã không thực hiện đúng như nội dung trên.

Sau đó, Công ty Đ có chuyển cho ông T thêm số tiền 65.000.000đồng (Sáu mươi lăm triệu đồng) nhưng ông T không có lưu giữ chứng từ. Do đó, tổng số tiền phía Công ty còn nợ lại ông T là 185.000.000đồng (Một trăm tám mươi lăm triệu đồng).

Ngày 25/6/2024, ông T đã làm thông báo đòi tiền đề nghị phía ông T1 và Công ty Cổ phần Đ hoàn trả lại cho ông số tiền là 185.000.000đồng nhưng Công ty không thực hiện nên ông T khởi kiện yêu cầu Công ty phải thanh toán số tiền còn nợ 185.000.000đồng và lãi suất quá hạn. Sau đó, ông T1 giám đốc Công ty có chuyển trả cho ông T 20.000.000đồng. Vì vậy, nay ông T xác định hiện tại Công ty Đ còn nợ ông 165.000.000đồng và ông chỉ yêu cầu công ty trả số tiền trên không yêu cầu tính lãi.

Chứng cứ nguyên đơn cung cấp: Hợp đồng nguyên tắc số....Lô 37, ô 16 ngày 12/11/2020 (Dự án Khu đô thị A), Phụ lục 01 và Phụ lục 02 ngày 12/11/2020 giữa Công ty Cổ phần Đ và ông Lê Xuân T; Giấy biên nhận đặt cọc ngày 05/9/2020; Phiếu Thu ngày 06/11/2020; Phiếu Thu ngày 23/01/2021; Biên bản thanh lý hợp đồng ngày 02/9/2022.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một không tổng đạt được các văn bản tố tụng cho bị đơn Công ty Cổ phần Đ do công ty T2 đóng cửa, không có người nhận thay văn bản tố tụng. Căn cứ kết quả cung cấp thông

tin của Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh B tại Công văn số 2822/ĐKKD ngày 31/12/2024, thể hiện Công ty Cổ phần Đ có trụ sở đăng ký kinh doanh tại I- B L, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương đến nay Công ty chưa đăng ký thay đổi nội dung đăng ký giấy chứng nhận doanh nghiệp, chưa đăng ký chấm dứt hoạt động doanh nghiệp. Do vậy, Tòa án đã tiến hành niêm yết công khai các văn bản tố tụng tại địa chỉ trụ sở của bị đơn, Ủy ban nhân dân phường H và Trụ sở Tòa án theo quy định tại Điều 179 Bộ luật Tố tụng Dân sự nhưng bị đơn không đến Tòa án làm việc và cũng không có ý kiến phản đối yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn phải chịu hậu quả cho việc không cung cấp được chứng cứ để phản đối yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Căn cứ vào các tài liệu có tại hồ sơ vụ án, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định của pháp luật.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một tham gia phiên tòa: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đã tuân thủ đầy đủ, đúng các quy định pháp luật Tố tụng dân sự và người tham gia tố tụng là nguyên đơn đã chấp hành đúng theo quy định pháp luật, riêng bị đơn đã được Tòa án triệu tập, tổng đạt hợp lệ nhưng vẫn không tham gia phiên tòa là không chấp hành đúng pháp luật. Đại diện Viện kiểm sát không có ý kiến cũng như kiến nghị sửa chữa, bổ sung gì thêm về phần thủ tục. Về nội dung, nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bị đơn Công ty Cổ phần Đ có trụ sở tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Vì vậy, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Bị đơn Công ty Cổ phần Đ đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Nguyên đơn ông Lê Xuân T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn, bị đơn theo quy định tại Điều 227, Điều 228 và Điều 238 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung, căn cứ Hợp đồng nguyên tắc số....Lô 37, Ô16 ngày 12/11/2020 giữa Công ty Cổ phần Đ và ông T, Giấy Biên nhận đặt cọc ngày 05/9/2020, Phiếu Thu ngày 06/11/2020 và Phiếu Thu ngày 23/01/2021 thể hiện giữa ông Lê Xuân T và Công ty Đ có giao kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đồng thời, căn cứ Biên bản thanh lý hợp đồng ngày 02/9/2022 có chữ ký ông Trần Phú T1 – đại diện theo pháp luật của Công ty Đ thể hiện Công ty có nhận của ông T tổng cộng 450.000.000đồng để ký kết và

thực hiện hợp đồng nguyên tắc trên. Đồng thời, Công ty đồng ý hoàn trả cho ông T số tiền trên theo hai đợt. Như vậy, giao kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên đã được xác lập và thỏa thuận chấm dứt theo Biên bản thanh lý ngày 02/9/2022. Nay, Công ty Đ không thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo thỏa thuận nên ông T khởi kiện yêu cầu hoàn trả số tiền còn nợ theo Biên bản thanh lý là có cơ sở xem xét theo quy định tại Điều 280 Bộ luật dân sự 2015.

[3] Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông T xác định ông Trần Phú T1 – đại diện theo pháp luật của Công ty Đ đã thanh toán nhiều lần cho ông T nên hiện tại Công ty chỉ còn nợ ông T tổng cộng 165.000.000đồng. Do đó, ông xác định chỉ yêu cầu Công ty Đ1 số tiền gốc còn nợ là 165.000.000đồng, không yêu cầu tính lãi đối với số tiền trên. Xét đây là ý chí tự nguyện của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[4] Quá trình tố tụng, bị đơn Công ty Cổ phần Đ đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng bị đơn không đến Tòa án làm việc và không cung cấp tài liệu chứng cứ hay phản đối yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên phải chịu hậu quả cho việc không cung cấp được chứng cứ để phản đối yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Do đó căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[5] Quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một là có cơ sở.

[6] Về án phí sơ thẩm: Bị đơn Công ty Cổ phần Đ phải chịu theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 91, 147, 228, 266, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 280 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 do 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 ông Lê Xuân T đối với bị đơn Công ty Cổ phần Đ về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Buộc Công ty Cổ phần Đ phải trả cho ông Lê Xuân T số tiền gốc còn nợ là 165.000.000đồng (Một trăm sáu mươi lăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc 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, tất cả các khoản tiền, hàng

tháng 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Lê Xuân T về việc không yêu cầu tính lãi đối với số tiền trên.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn ông Lê Xuân T không phải chịu án phí, được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0008533 ngày 18/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một.

Công ty Cổ phần Đ phải nộp số tiền 8.250.000 đồng (Tám triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng).

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 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.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND TP. Thủ Dầu Một;
- CCTHADS TP. Thủ Dầu Một;
- Đương sự;
- Lưu: HSVA, VT.

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

Nguyễn Thị Duy Nhân