

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 16 – 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: 20/2025/DS-ST
Ngày: 22-7-2025
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 16 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Nguyễn Thị Thụy.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Tô Văn Nhung;

- Bà Hoàng Lệ Chi.

- Thư ký phiên tòa: ông Trần Hồng Sơn, Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: bà Bùi Thị Xuân Tình - Kiểm sát viên.

Vào ngày 22 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 136/2025/DS-ST ngày 27/3/2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 02/2025/QĐXXST-DS ngày 01 tháng 7 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 24/2025/QĐST-DS ngày 18 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* ông Vũ Văn Đ, sinh năm 1985; địa chỉ: G KDC T, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là 70 KDC T, khu phố Đ, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Bị đơn:* ông Lê Văn T, sinh năm 1979; địa chỉ: số G đường N, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là số G đường N, khu phố Đ, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Vũ Văn Đ trình bày:

Vào ngày 24/8/2023, ông Vũ Văn Đ có đặt cọc 100.000.000 đồng với ông Lê Văn T để đảm bảo cho việc nhận chuyển nhượng đối với quyền sử dụng đất diện tích 92m², tọa lạc tại khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, trên đất có 01 căn nhà, do thời điểm đặt cọc thì quyền sử dụng đất đang thế chấp

cho Ngân hàng nên không thể hiện cụ thể thông tin thửa đất, tờ bản đồ, giấy chứng nhận được, hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng. Ngay sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, ông Đ đưa cho ông T số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và ông T ký xác nhận vào hợp đồng đã nhận số tiền 100.000.000 đồng. Theo thỏa thuận, đến ngày 24/01/2024, ông T sẽ thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất cho ông Đ tại phòng công chứng, tuy nhiên đến ngày 24/01/2024 ông T thay đổi, không thực hiện việc chuyển nhượng. Ngày 26/5/2024, ông T có chuyển khoản trả cho ông Đ số tiền đặt cọc 55.000.000 đồng, số tiền đặt cọc còn lại 45.000.000 đồng thì ông T không trả. Mặc dù, ông Đ đã nhiều lần yêu cầu ông T phải trả số tiền đặt cọc còn lại nhưng ông T đều trốn tránh và bỏ đi khỏi địa phương. Vì vậy, để đảm bảo quyền lợi của ông Đ nên ông Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông T phải trả cho ông số tiền đặt cọc còn lại 45.000.000 đồng, ngoài ra không còn yêu cầu gì khác.

Quá trình tố tụng có yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời và Tòa án ban hành Quyết định số 05/2025/QĐ-BPKCTT ngày 27/3/2025 phong tỏa tài khoản của người có nghĩa vụ. Nguyên đơn vẫn yêu cầu tiếp tục áp dụng.

- Về phía bị đơn ông Lê Văn T:

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải bằng thủ tục thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng, đồng thời yêu cầu ông T có ý kiến trả lời bằng văn bản đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đ nhưng ông T không có ý kiến cũng như không cung cấp tài liệu, chứng cứ và vắng mặt không có lý do. Như vậy, việc giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được xem xét trên cơ sở chứng cứ do nguyên đơn cung cấp.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:

Về tố tụng: quá trình tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, nguyên đơn đã chấp hành và tuân theo pháp luật đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đối với bị đơn đã được Tòa án triệu tập bằng thủ tục thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng nhưng không chấp hành theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Về nội dung vụ án: xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh, Tòa án nhận định:

[1] Nguyên đơn ông Vũ Văn Đ khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc đối với bị đơn ông Lê Văn T, có đăng ký thường trú tại: số G, đường N, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) nên căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền thụ lý, giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh); quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

[2] Theo kết quả xác minh của Tòa án tại Công an phường T xác định ông Lê Văn T, có đăng ký thường trú tại: số G, đường N, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương nhưng đã bỏ đi khỏi địa phương từ tháng 3/2025, khi đi không trình báo nên chính quyền địa phương không biết hiện ông T cư trú tại đâu. Đồng thời nguyên đơn cũng không biết địa chỉ hiện nay ông T đang sinh sống. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành thủ tục thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng để triệu tập ông T về làm việc nhưng ông T vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc. Tòa án triệu tập ông T tham gia phiên tòa vào ngày 18/7/2025 và ngày 22/7/2025 nhưng ông T vẫn vắng mặt không có lý do. Vì vậy, căn cứ Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông T theo quy định của pháp luật.

Ông T vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng và không cung cấp bất cứ chứng cứ gì. Vì vậy, ông T phải gánh chịu hậu quả do việc không cung cấp chứng cứ theo quy định tại Điều 96 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Việc giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được xem xét trên cơ sở chứng cứ do nguyên đơn cung cấp.

[3] Nguyên đơn ông Vũ Văn Đ có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Vì vậy, căn cứ Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn theo quy định của pháp luật.

[4] Xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Ngày 24/8/2023, ông Vũ Văn Đ và ông Lê Văn T có ký kết Hợp đồng cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với nội dung: ông Vũ Văn Đ đặt cọc 100.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng đối với căn nhà và đất diện tích 92m², tọa lạc tại khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương, hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng 1.000.000.000 đồng. Theo thỏa thuận đến ngày 24/01/2024, ông T sẽ thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất tại phòng công chứng cho ông Đ, tuy nhiên đến ngày 24/01/2024 ông T thay đổi, không thực hiện việc chuyển nhượng. Ngày 26/5/2024 ông T có chuyển khoản trả cho ông Đ số tiền đặt cọc 55.000.000 đồng, số tiền đặt cọc còn lại 45.000.000 đồng thì ông T không trả. Mặc dù, ông Đ đã nhiều lần yêu cầu ông T phải trả số tiền đặt cọc còn lại nhưng ông T đều trốn tránh và bỏ đi khỏi địa phương. Vì vậy, ông Đ yêu cầu Tòa án buộc ông T phải trả cho ông Đ số tiền đặt cọc còn lại 45.000.000 đồng. Quá trình tố tụng, Tòa án đã triệu tập hợp lệ ông Lê Văn T nhưng ông T

vắng mặt không rõ lý do, không có ý kiến hay cung cấp tài liệu, chứng cứ để phản bác phần trình bày cũng như chứng cứ và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Như vậy, căn cứ vào chứng cứ của nguyên đơn cung cấp, có cơ sở xác định ông T đã nhận 100.000.000 đồng để đảm bảo cho việc hai bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vào ngày 24/01/2024 nhưng ông T đã từ bỏ việc giao kết, thực hiện hợp đồng đối với ông Đ, đồng thời ông T đơn phương chuyển trả cho ông Đ số tiền cọc 55.000.000 đồng là vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ theo quy định tại hợp đồng cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 24/8/2023, nên ông Đ yêu cầu ông T trả số tiền đặt cọc còn lại 45.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả số tiền đặt cọc còn lại mà không yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, đồng thời bị đơn đã từ bỏ việc giao kết, thực hiện hợp đồng là vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của hợp đồng được quy định tại Điều 423 của Bộ luật Dân sự nên Hội đồng xét xử tuyên bố chấm dứt hợp đồng cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 24/8/2023 giữa ông Vũ Văn Đ với ông Lê Văn T.

[5] Đối với Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số Quyết định số 05/2025/QĐ-BPKCTT ngày 27/3/2025 của Tòa án: như đã phân tích ở trên, bị đơn phải có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn số tiền 45.000.000 đồng. Để đảm bảo cho việc thi hành án. Do đó, cần tiếp tục duy trì áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời.

[6] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[7] Đối với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết vụ án phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

[8] Về chi phí đăng thông báo: nguyên đơn tự nguyện chịu, được khấu trừ hết vào số tiền đã nộp.

[9] Về án phí dân sự sơ thẩm: bị đơn phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 180; khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 238, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Căn cứ các Điều 328, 385, 422, 423 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Văn Đ đối với bị đơn ông Lê Văn T về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

1.1 Chấm dứt hợp đồng cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 24/8/2023 giữa ông Vũ Văn Đ với ông Lê Văn T.

1.2 Buộc ông Lê Văn T có nghĩa vụ trả lại cho ông Vũ Văn Đ số tiền 45.000.000 (bốn mươi lăm triệu) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 05/2025/QĐ-BPKCTT ngày 27/3/2025 về việc phong tỏa tài khoản của người có nghĩa vụ.

3. Về chi phí đăng thông báo: nguyên đơn tự nguyện chịu, được khấu trừ hết vào số tiền đã nộp.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: buộc ông Lê Văn T phải chịu 2.250.000 (hai triệu hai trăm năm mươi nghìn) đồng. Trả lại cho ông Vũ Văn Đ số tiền 1.125.000 (một triệu một trăm hai mươi lăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007981 ngày 26/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 16 – Thành phố Hồ Chí Minh).

5. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

6. 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 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./.

Nơi nhận:

- TAND Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND KV 16 – Tp. Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS KV 16 – Tp. Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Thụy

