

Bản án số: 81/2025/DS-ST
Ngày 25-9-2025
V/v: “*Tranh chấp
hợp đồng đặt cọc*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 14 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Kim Thuỳ

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà La Thị Thu Nga
- Ông Văn Phú Hiên

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Trọng Nhân - Thư ký Toà án nhân dân khu vực 14 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 14 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Lê Văn Thiên - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Toà án nhân dân khu vực 14 - Thành phố Hồ Chí Minh (Cơ sở 2) xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 147/2025/TLST-DS ngày 16 tháng 5 năm 2025 về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 49/2025/QĐXXST-DS ngày 06 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 46/2025/QĐST-DS ngày 29 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trịnh Văn D, sinh năm 1970, vắng mặt

Cư trú tại: Tổ E, ấp T, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là xã H, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Vĩnh H, sinh năm 1997; Địa chỉ: Buôn D, xã Đ, huyện L, tỉnh Đắk Lắk (Nay là xã Đ, tỉnh Đắk Lắk) là người đại diện theo uỷ quyền, có mặt

2. Bị đơn: Bà Ngô Thị Châu Q, sinh năm 1979, vắng mặt

Cư trú tại: Số nhà H Đường B, khu phố P, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là xã H, Thành phố Hồ Chí Minh).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Phạm Thị Thùy T, sinh năm 1978, vắng mặt và có đơn xin vắng mặt

Cư trú tại: Tổ E, ấp T, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là xã H, Thành phố Hồ Chí Minh).

3. *Người làm chứng:* Bà Trịnh Thị H1, sinh năm 1977, vắng mặt và có đơn xin vắng mặt

Cư trú tại: Khu phố P, thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là xã H, Thành phố Hồ Chí Minh).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Trong đơn khởi kiện ngày 15-5-2025; bản tự khai ngày 09-6-2025; biên bản không tiến hành hoà giải được ngày 04-8-2025, ngày 09-6-2025 và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Trịnh Văn D và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Vĩnh H trình bày:

Ngày 25/4/2021 ông Trịnh Văn D và bà Ngô Thị Châu Q ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 580m² nằm trong tổng diện tích đất 1.067m² thuộc thửa đất số 40, tờ bản đồ số 4, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã H, Thành phố Hồ Chí Minh); theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 867766 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp ngày 05/12/2017 cho ông Trịnh Văn P đứng tên, được chỉnh lý sang tên cho ông Trịnh Văn D ngày 02/01/2018 tại trang 3 giấy chứng nhận. Ông D và bà Q thỏa thuận giá chuyển nhượng đất là 2.600.000.000 đồng; bà Q đặt cọc trước số tiền 1.300.000.000 đồng vào ngày 25/4/2021, số tiền 1.300.000.000 đồng còn lại được giao khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng; thời hạn đặt cọc 01 năm kể từ ngày 25/4/2021 đến hết ngày 25/4/2022. Ông D đồng ý lo thủ tục tách thửa, đổi sổ theo dịch vụ.

Mặt phía sau hợp đồng đặt cọc có nội dung ghi “*Quyên trả cho A dương 2 triệu tiền % theo đúng HĐ mua bán ký lại*” và “*Tôi Ngô T. Châu Q1 sẽ trả lại cho A D1 5.000.000 (Năm triệu) tiền lộc vào ngày công chứng*”; nội dung ghi như vậy là do lúc đầu bà Q1 thỏa thuận giá chuyển nhượng là 2.800.000.000 đồng nhưng sau đó thỏa thuận lại giá 2.600.000.000 đồng nên bà Q1 hứa khi công chứng hợp đồng sẽ trả lại 2.000.000 đồng và 5.000.000 đồng nhưng đến nay bà Q1 vẫn chưa đưa số tiền này cho ông D1.

Đến ngày 25/4/2022 ông D1 vẫn chưa tách được thửa đất; ngày 16/5/2022, thửa đất 40, tờ bản đồ số 4, diện tích 1.067m² được cấp đổi thành

thửa đất số 76, tờ bản đồ số 142, diện tích 1.098m²; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DE 423597 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho ông Trịnh Văn D. Ngày 09/01/2023 bà Q1 có đưa cho ông D số tiền 106.000.000 đồng tiền mua 80m² đất thổ cư; trên phần đất bà Q1 mua 10m (ngang) và thỏa thuận nếu sau này ông D không chuyển nhượng thì đền hợp đồng như thỏa thuận và trả lại 106.000.000 đồng tiền mua thổ cư. Sau khi mua thổ cư và tách thửa thì ông D được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DN 870870 do Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B cấp ngày 23/4/2024, đối với thửa đất số 117 (tách từ thửa 76), tờ bản đồ số 142, diện tích 589,7m². Ông D đã chụp hình ảnh giấy chứng nhận nhiều lần liên hệ, điện thoại, nhắn tin (vào các ngày 26/4/2024, ngày 02/5/2024 và ngày 06/5/2024) gửi cho bà Q1 đi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bà Q1 chỉ trả lời một lần và sau đó không liên hệ lại với ông D. Nay ông D nhận thấy bà Q1 không tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc nên ông D yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 25/4/2021 giữa ông Trịnh Văn D và bà Ngô Thị Châu Q; bà Q bị mất toàn bộ số tiền đặt cọc 1.300.000.000 đồng. Ông D đồng ý trả lại cho bà Q số tiền 106.000.000 đồng tiền mua 80m² đất thổ cư mà bà Q đưa cho ông D.

Ông D chỉ ký hợp đồng đặt cọc với bà Q nên ông D chỉ yêu cầu khởi kiện với bà Q.

2. Tại bản tự khai ngày 09-6-2025 và đơn đề nghị xét xử, giải quyết vắng mặt ngày 09-6-2025 và tại phiên toà, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thùy T trình bày:

Bà T là vợ của ông Trịnh Văn D; thửa đất số 117 (tách từ thửa 76), tờ bản đồ số 142 là tài sản riêng của ông D nên số tiền đặt cọc ông D nhận của bà Ngô Thị Châu Q không liên quan gì đến bà. Vì vậy, bà không yêu cầu gì trong vụ án và đề nghị chấp nhận yêu cầu của ông D.

3. Tại biên bản lấy lời khai ngày 12-6-2025, đơn đề nghị giải quyết và xét xử vắng mặt ngày 12-6-2025 và tại phiên toà, người làm chứng bà Trịnh Thị H1 trình bày:

Khoảng năm 2021, ông D và bà Q ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất; thỏa thuận giá chuyển nhượng khoảng hơn 2.000.000.000 đồng, bà Q đặt cọc cho ông D số tiền hơn 1.000.000.000 đồng. Ông D và bà Q ký hợp đồng đặt cọc và bà có ký tên người làm chứng. Bà không biết rõ ông D và bà Q ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc chuyển nhượng thửa đất nào, chiều ngang khoảng 10m x chiều dài khoảng 50m, không biết rõ cụ thể diện tích là bao nhiêu, đất tọa lạc tại xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc thì đất chưa được tách thửa nên hai bên thỏa

thuận khi nào ông D mua thổ cư và tách thửa ra sổ đỏ mới thì hai bên ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, sau khi ông D mua thổ cư, tách thửa và ra sổ đỏ mới thì nhiều lần không liên hệ được với bà Q để công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Nay bà không thể tham gia phiên tòa được nên đề nghị Tòa căn cứ quy định pháp luật để giải quyết vắng mặt bà.

Bà Ngô Thị Châu Q là bị đơn được Tòa án triệu tập hòa giải, xét xử nhưng vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 14 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu 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 và căn cứ vào kết quả tranh tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về thủ tục tố tụng:*

[1.2] *Về quan hệ pháp luật:* Nguyên đơn ông Trịnh Văn D khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc nên xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] *Về thẩm quyền giải quyết:* Bị đơn bà Ngô Thị Châu Q có nơi cư trú tại thị trấn P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là xã H, Thành phố Hồ Chí Minh) nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là Tòa án nhân dân khu vực 14 - Thành phố Hồ Chí Minh) theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] *Về xét xử vắng mặt:* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Thùy T vắng mặt nhưng đã có lời khai và có đơn xin xét xử vắng mặt ngày 09-6-2025 và người làm chứng bà Trịnh Thị H1 vắng mặt nhưng đã có lời khai và có đơn xin xét xử vắng mặt ngày 12-6-2025 nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà T, bà H1 theo quy định tại Điều 228, Điều 229 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] *Về nội dung vụ án:*

[2.1] Xét thấy, bà Ngô Thị Châu Q là bị đơn được Tòa án tổng đạt hợp lệ nhưng không đến, như vậy bà Q từ bỏ quyền và nghĩa vụ tố tụng được quy định tại Điều 70, Điều 72 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ tài liệu, chứng cứ do ông D cung cấp và trong quá trình Tòa án thu thập để xem xét giải quyết.

[2.2] Theo ông D yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 25/4/2021 giữa ông Trịnh Văn D và bà Ngô Thị Châu Q; bà Q bị mất toàn bộ số tiền đặt cọc 1.300.000.000 đồng do bà không tiếp tục thực hiện việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông D đồng ý trả lại cho bà Q số tiền 106.000.000 đồng tiền chuyển mục đích sử dụng 80m² đất thổ cư mà bà Q đã đưa cho ông.

[2.3] Xét thấy, ngày 25/4/2021 tại nhà ông Trịnh văn D, giữa ông D và bà Ngô Thị Châu Q thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc v/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với nội dung: Bên A (ông D) đồng ý bán cho bên B (bà Q) diện tích đất 580m² nằm trong tổng diện tích 1.067m² thuộc thửa đất số 40, tờ bản đồ số 4, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (nay là xã H, Thành phố Hồ Chí Minh) với giá 2.600.000.000 đồng; bên B đặt cọc trước số tiền 1.300.000.000 đồng vào ngày 25/4/2021, số tiền 1.300.000.000 đồng còn lại được giao khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng; thời hạn đặt cọc 01 năm kể từ ngày 25/4/2021 đến hết ngày 25/4/2022; ông D đồng ý lo thủ tục tách thửa, đổi sổ theo dịch vụ, không kéo dài thời hạn, bên A đồng ý chờ ra sổ theo dịch vụ ông D đã lo. Ngoài ra, các bên còn thỏa thuận sau khi Hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận trên nếu Bên A không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho Bên B, thì Bên A phải bồi thường cho Bên B gấp (đôi) lần số tiền mà Bên B đã đặt cọc cho Bên A. Tổng số tiền hoàn trả và bồi thường bằng 2.600.000.000 đồng. Ngược lại nếu Bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc trên. Việc thỏa thuận này không có công chứng, chứng thực của cơ quan có thẩm quyền (đây không phải là điều kiện bắt buộc) nhưng có người làm chứng là bà Trịnh Thị H1 thừa nhận. Vậy, sự thỏa thuận này là tự nguyện, không trái pháp luật, đạo đức xã hội nên phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự 2015.

Căn cứ vào sự thỏa thuận hợp đồng đặt cọc nêu trên và các chứng cứ thu thập, nhận thấy ông D đã nhận cọc của bà Q số tiền 1.300.000.000 đồng để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng đối với diện tích đất 580m² nằm trong tổng diện tích 1.067m² thuộc thửa đất số 40, tờ bản đồ số 4, xã P, huyện X, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là xã H, Thành phố Hồ Chí Minh).

[2.4] Về thời hạn hợp đồng đặt cọc: Theo hợp đồng đặt cọc ngày 25/4/2021 thì ông D và bà Q thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 01 năm kể từ ngày 25/4/2021 đến hết ngày 25/4/2022, ông D có nghĩa vụ lo thủ tục tách thửa, đổi sổ theo dịch vụ, không kéo dài thời hạn. Tuy nhiên, mặt phía sau của hợp đồng đặt cọc có nội dung ghi: *“Hôm nay Ngày 09/01/2023 Tôi Ngô Thị Châu Q có giao cho A Trịnh Văn D số tiền 106.000.000^d (Một trăm lẻ sáu triệu đồng) tiền mua 80m² đất thổ cư cho tôi, trên phần đất tôi mua 10m (ngang), nếu sau này anh không bán thì đền hợp đồng như thỏa thuận và trả thêm 106.000.000 đồng*

tiền mua thổ cư hôm nay tôi giao”. Như vậy, ngày 09/01/2023 bà Q đã tự nguyện đưa cho ông D số tiền 106.000.000 đồng để ông D chuyển mục đích sử dụng đất thổ cư làm thủ tục tách thửa đất; cho thấy, ông D và bà Q đã thoả thuận lại thời hạn công chứng hợp đồng và thoả thuận này không có thời hạn.

[2.5] Theo tài liệu, chứng cứ do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện X cung cấp thể hiện: Sau khi mua thổ cư và tách thửa thì ngày 23/4/2024 ông D được Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DN 870870, đối với thửa đất số 117 (tách từ thửa 76), tờ bản đồ số 142, diện tích 589,7m². Ông D đã liên hệ với bà Q để bà giao số tiền chuyển nhượng còn lại và đi công chứng hợp đồng nhưng bà không thực hiện. Đồng thời, Toà án đã thông báo cho bà Q biết việc Toà án thu thập được tài liệu, chứng cứ là Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DN 870870 ngày 23/4/2024 cho ông Trịnh Văn D đứng tên nhưng bà Q không có ý kiến phản hồi. Như vậy, quá trình thực hiện hợp đồng, bà Q là bên đặt cọc đã không thực hiện đúng thoả thuận về việc thanh toán số tiền còn lại và ký hợp đồng công chứng; việc không thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng đặt cọc trên thuộc lỗi hoàn toàn của bà Q.

[2.6] Căn cứ khoản 2 Điều 328 và Điều 423 Bộ luật Dân sự 2015, trường hợp bên đặt cọc từ chối hoặc không thực hiện nghĩa vụ thì tiền đặt cọc thuộc về bên nhận cọc nên hợp đồng đặt cọc ngày 25/4/2021 đã chấm dứt do lỗi hoàn toàn thuộc về bà Q, hậu quả pháp lý là bà Q mất tiền đặt cọc. Do đó, việc ông D yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và buộc bà Q bị mất cọc là có căn cứ pháp luật để chấp nhận.

[2.7] Về số tiền 106.000.000 đồng bà Q đưa cho ông D: Ngày 09/01/2023, bà Q đã tự nguyện đưa cho ông D số tiền 106.000.000 đồng để ông D chuyển mục đích sử dụng đất thổ cư để làm thủ tục tách thửa đất. Nay, bà Q không tiếp tục thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì diện tích đất đã chuyển mục đích thuộc quyền sử dụng của ông D và ông D đồng ý trả lại số tiền này cho bà Q nên ghi nhận sự tự nguyện này của ông D.

[3] *Về phát biểu của Kiểm sát viên*: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như đã phân tích nêu trên là có căn cứ nên chấp nhận.

[4] *Về án phí dân sự sơ thẩm*: Tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định “*Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm trong trường hợp toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận*”. Như vậy, bà Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng.

Ông D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 228, Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 117, Điều 328, Điều 423 Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trịnh Văn D đối với bà Ngô Thị Châu Q về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

2. Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 25/4/2021 giữa ông Trịnh Văn D và bà Ngô Thị Châu Q.

3. Bà Ngô Thị Châu Q bị mất số tiền đặt cọc 1.300.000.000đ (*Một tỷ, ba trăm triệu đồng*) mà bà Q đã đưa cho ông Trịnh Văn D.

4. Ghi nhận việc ông Trịnh Văn D tự nguyện trả lại cho bà Ngô Thị Châu Q số tiền 106.000.000đ (*Một trăm lẻ sáu triệu đồng*).

5. Án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Bà Ngô Thị Châu Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*).

5.2. Ông Trịnh Văn D không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả cho ông Trịnh Văn D số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (*Ba trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu tạm ứng số 0002559 ngày 15 tháng 5 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Xuyên Mộc, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (Nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 14 - Thành phố Hồ Chí Minh).

6. Các đương sự có quyền 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 là 15 ngày, tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

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, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

- Những người tham gia tố tụng;
- VKSND khu vực 14 - TP. HCM;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- Phòng THADS khu vực 14 - TP. HCM (thuộc THADS TP. HCM);
- Lưu hồ sơ, VT;

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(Đã ký)

Huỳnh Thị Kim Thùy