

Bản án số: 278/2026/DS-PT

Ngày: 07/4/2026.

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 CẦN THƠ

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Quốc Định.

*Các thẩm phán:* Ông Phạm Văn Hùng.

Bà Nguyễn Thị Thùy Trang.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Đinh Quốc Thanh - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:** Ông Tô Hoàng Ôn - Kiểm sát viên.

Trong ngày 07 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 347/2026/TLPT-DS ngày 04 tháng 3 năm 2026 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2025/DS-ST, ngày 22 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 14 - Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 340/2026/QĐ-PT ngày 04 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Lê Thị T, sinh năm 1988. Địa chỉ: Ấp P, thị trấn M, huyện C, tỉnh Hậu Giang nay là xã C, thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt).

\* **Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:** Ông Tôn Huỳnh Văn H, sinh năm 1992. Địa chỉ: Số B, đường C, phường H, quận N, thành phố Cần Thơ nay là phường T, thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt).

- **Bị đơn:** Ông Huỳnh Văn L, sinh năm 1964 và bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1964. Địa chỉ: Ấp K, xã Đ, huyện C, tỉnh Hậu Giang nay là xã Đ, thành phố Cần Thơ. (Có mặt).

\* **Người đại diện theo ủy quyền của ông Huỳnh Văn L:**

1. Ông Huỳnh Phước C, sinh năm 1986. (Vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Ngọc Trúc P, sinh năm 1995. (Có mặt).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Bà Lê Thị T1, sinh năm 1978.  
Địa chỉ: Ấp P, thị trấn M, huyện C, tỉnh Hậu Giang nay là xã C, thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt).

Người kháng cáo: Bị đơn ông Huỳnh Văn L và bà Nguyễn Thị L1.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, nội dung vụ án, quyết định bản án sơ thẩm và nội dung kháng cáo được tóm tắt như sau:*

\* *Nguyên đơn trình bày*: Bà Lê Thị T có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Huỳnh Văn L và bà Nguyễn Thị K, 02 bên cùng nhau thỏa thuận chuyển nhượng khoảng 2.500m<sup>2</sup> tại các thửa đất của ông L và bà K với giá 350.000.000 đồng/1000m<sup>2</sup>. Tại thửa số 39, tờ bản đồ số 02 trong hợp đồng đặt cọc mua bán nhà (đất) ngày 10/01/2024 giữa các bên không đủ diện tích chuyên, nhận chuyển nhượng theo như thỏa thuận ban đầu nhưng ông L và bà K có hứa rằng sẽ làm các thủ tục cần thiết để hợp thửa các thửa đất khác cũng do ông bà đang có quyền sử dụng lại cho gần đủ diện tích khoảng 2.500m<sup>2</sup> như thỏa thuận hợp đồng đặt cọc mua bán nhà (đất). Bà Lê Thị T đã đặt cọc cho việc chuyển nhượng với số tiền 500.000.000 đồng cho ông L và bà K và ông bà đã nhận đầy đủ số tiền cọc. Đến nay qua nhiều lần liên hệ yêu cầu ông L và bà K phải thực hiện đúng theo thỏa thuận tại hợp đồng mua bán nhà (đất) ngày 10/01/2024 tuy nhiên ông bà không thực hiện, đơn phương chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng và không trả lại số tiền cọc đã nhận. Từ ngày 10/01/2024 ngày đặt cọc ông L và bà K đã đưa đất cho bà T canh tác khoảng 2000m<sup>2</sup> tới tháng 10/2024 thì bà T trả lại đất cho ông L và bà K. Bà Lê Thị T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện: Buộc ông Huỳnh Văn L và bà Nguyễn Thị K có trách nhiệm cùng nhau liên đới, không phân chia phần trả phải trả cho bà số tiền cọc đã nhận là 500.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc mua bán nhà (đất). Xác định chữ ký, chữ viết trong hợp đồng đặt cọc mua bán nhà (đất) ngày 10/01/2024 là của bà T. Tuyên bố ông L và bà K vi phạm hợp đồng đặt cọc mua bán nhà (đất) ngày 10/01/2024 và có nghĩa vụ bồi thường) 500.000.000 đồng theo Hợp đồng mua bán nhà (đất) ngày 10/01/2024. Tổng số tiền ông L và bà K có nghĩa vụ trả cho bà T tổng số tiền 1.000.000.000 đồng.

\* *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày*: Không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc mua bán nhà (đất) ngày 10/01/2024, không đồng ý yêu cầu trả tiền của nguyên đơn bà Lê Thị T, nếu nguyên đơn không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì yêu cầu nguyên đơn trả lại phần đất đã canh tác sử dụng khoảng 2000m<sup>2</sup>. Số tiền cọc 500.000.000 đồng bên bị đơn không đồng ý do ông L không có vi phạm hợp đồng chuyển nhượng do đã giao đất cho nguyên đơn canh tác, đã làm xong thủ tục hợp thửa. Xác định chữ ký, chữ viết trong hợp đồng đặt cọc mua bán nhà (đất) ngày 10/01/2024 là của ông L. Không đồng ý phạt cọc, cũng không đồng ý trả lại tiền do không có vi phạm hợp đồng.

Tại phiên tòa nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, không tiếp tục việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nguyên đơn và yêu cầu bị đơn trả lại tiền cọc 500.000.000 đồng, rút lại yêu cầu phạt cọc 500.000.000 đồng đối với bị đơn, bị đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và không đồng ý trả lại tiền cọc đã nhận.

\* Sự việc được Tòa án nhân dân khu vực 14 - Cần Thơ thụ lý, giải quyết. Tại Bản án sơ thẩm số 15/2025/DS-ST, ngày 22 tháng 7 năm 2025, đã quyết định:

Căn cứ Khoản 3 Điều 26, Điều 35, khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 94, Điều 147, Điều 155, Điều 156, Điều 157, Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

- Căn cứ Điều 328, Điều 357 Bộ luật dân sự 2015.

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Q.

Tuyên xử:

[1]. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bị đơn; hợp đồng đặt cọc ngày 10/01/2024 giữa ông Huỳnh Văn L, bà Lê Thị T là vô hiệu; Buộc ông Huỳnh Văn L, bà Nguyễn Thị K có trách nhiệm trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng. Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả tiền phạt cọc 500.000.000 đồng.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án nếu bị đơn chậm trả số tiền thì hàng tháng còn phải trả cho nguyên đơn số tiền lãi chậm trả tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán, lãi suất được áp dụng theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự 2015.

[2]. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Huỳnh Văn L, Nguyễn Thị K.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

\* Ngày 04/8/2025, bị đơn ông Huỳnh Văn L, bà Nguyễn Thị K kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Trong trường hợp không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà T mất số tiền cọc 500.000.000 đồng, yêu cầu bà T về việc bồi thường thiệt hại số cây trồng 12.650.000 đồng, buộc bà T trả lại số tiền môi giới trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng là 15.000.000 đồng.

\* Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vắng mặt, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn rút lại một phần yêu cầu kháng cáo về việc bồi thường thiệt hại số cây trồng 12.650.000 đồng, buộc bà T trả lại số tiền môi giới trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng là 15.000.000 đồng, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

\* Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Đồng thời, phát biểu quan điểm về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo và cho rằng kháng cáo của bị đơn không có cơ sở chấp nhận và đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến phát biểu và đề nghị của Kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Người kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo của bị đơn là đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, kháng cáo hợp lệ và đúng theo luật định nên vụ án được xét xử theo trình tự phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo và các vấn đề có liên quan đến việc kháng cáo.

[2]. Về sự có mặt, vắng mặt của những người tham gia tố tụng: Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T1 đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vắng mặt không có lý do. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đối với những người trên.

[3]. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn rút lại một phần yêu cầu kháng cáo về việc bồi thường thiệt hại số cây trồng 12.650.000 đồng, buộc bà T trả lại số tiền môi giới trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng là 15.000.000 đồng. Thấy rằng việc rút kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là hoàn toàn tự nguyện, không trái quy định pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4]. Xét kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự đều thừa nhận có ký hợp đồng đặt cọc ngày 10/01/2024 với nội dung bà T nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Huỳnh Văn L, bà Nguyễn Thị K với diện tích 2.500m<sup>2</sup> tại thửa đất số 39 tờ bản đồ số 02, cụ thể diện tích ngang 9,5m dài 100m với giá 350.000.000 đồng/1.000 m<sup>2</sup>. Bị đơn đã nhận tiền cọc là 500.000.000 đồng. Sau đó vợ chồng ông L giao cho bà T canh tác, sử dụng theo hiện trạng là 2.377,7m<sup>2</sup> bao gồm nhiều thửa đất gộp lại là thửa 341 diện tích 541m<sup>2</sup>, 1A thửa 335 diện tích 1513m<sup>2</sup>, một phần đất kênh thủy lợi 93,4m<sup>2</sup>. Trong khi trong hợp đồng đặt cọc các bên không có thỏa thuận việc hợp thửa đất lại, như vậy đây là thỏa thuận riêng của các đương sự dẫn đến không thống nhất nhau làm cho hợp đồng không thực hiện được. Tại thời điểm ký kết hợp đồng, thửa đất số 39 tờ bản đồ số 02 có diện tích 1.314,8m<sup>2</sup>. Như vậy, thông tin trên giấy chứng nhận và thông tin trong hợp đồng đặt cọc là không phù hợp về diện tích và kích thước thửa đất được cơ quan có thẩm quyền cấp cho ông Huỳnh Văn L. Xét thấy, trong hợp đồng đặt cọc ngày 10/01/2024 các đương sự có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nhau nhưng hợp đồng không thể hiện cụ thể thông tin theo quy định tại Điều 398 Bộ luật dân sự năm 2015.

[5]. Tại khoản 1 Điều 328 của Bộ luật Dân sự quy định: “*Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng.*”. Đối chiếu quy định trên bà T đã đặt cọc là để bảo đảm cho

việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định “*Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác*”. Từ đó Tòa án cấp sơ thẩm xác định thỏa thuận của các bên về nội dung của việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không rõ ràng gây ra sự nhầm lẫn nên dẫn đến các bên không đạt được mục đích của xác lập hợp đồng nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Như đã nhận định trên, yêu cầu phản tố của bị đơn ông Huỳnh Văn L về tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 10/01/2024 là không có cơ sở để chấp nhận.

[6]. Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ để chấp nhận.

[7]. Xét đề nghị của Kiểm sát viên là có cơ sở, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm. Tuy nhiên bị đơn là người cao tuổi có đơn xin miễn án phí nên được miễn án phí theo quy định.

[9]. Các phần khác của quyết định bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét và có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định tại Điều 273 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

*Vì các lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH**

- Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn khoản 1 Điều 29 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.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Văn L và bà Nguyễn Thị K về việc trường hợp không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bà T mất số tiền cọc 500.000.000 đồng.

2. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Huỳnh Văn L và bà Nguyễn Thị K về việc bồi thường thiệt hại số cây trồng 12.650.000 đồng, buộc bà T trả lại số tiền môi giới trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng là 15.000.000 đồng.

3. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm 15/2025/DS-ST, ngày 22 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 14 – Cần Thơ.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông Huỳnh Văn L được miễn theo quy định.

5. Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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 (sửa đổi, bổ sung năm 2014), thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

***Nơi nhận:***

- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND khu vực 14- Cần Thơ;
- VKSND khu vực 14-Cần Thơ;
- Phòng THADS khu vực 14-Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu VP, TDS, HSVA.

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

**Nguyễn Quốc Định**