TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 7 – CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 19/2025/DS-ST.
Ngày 04-8-2025.
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 7 – CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Mai.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Hứa Phận.

Ông Nguyễn Thành Đông.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Lâm Huệ Chi – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 7 – Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Hồng Diễm – Kiểm sát viên.

Trong ngày 04 tháng 8 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 7 – Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 260/2024/TLST-DS ngày 24 tháng 12 năm 2024, về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 88/2025/QĐXXST-DS ngày 18 tháng 6 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Trần Hồng V, sinh năm 1984 (có mặt).

Số căn cước công dân , ngày 17/7/2024.

Địa chỉ: ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ (trước là ấp T, xã L, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng).

- *Bị đơn*: Ông Trần Văn L, sinh năm 1973 (vắng mặt).

Số căn cước công dân , ngày 29/3/2021.

Địa chỉ: ấp A, xã V, thành phố Cần Thơ (trước là ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1996; Địa chỉ: ấp T, thị trấn P, huyện T, tỉnh Sóc Trăng, là đại diện ủy quyền theo văn bản ủy quyền ngày 12/02/2025 (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Biện Công N1, Địa chỉ: ấp C, xã P, thành phố Cần Thơ, là Luật sư thuộc Văn phòng luật sư Biện Công N1 – Đoàn Luật sư thành phố C (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 19 tháng 12 năm 2024, quá trình giải quyết và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Trần Hồng V trình bày: Ngày 03/10/2024, ông và ông Trần Văn L thỏa thuận ông L sẽ bán cho ông phần đất diện tích 3.000m^2 thuộc thửa đất số 212 (thửa mới 1065), tờ bản đồ 09, tọa lạc ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng nay là ấp A, xã V, thành phố Cần Thơ với giá 500.000.000 đồng. Ông và ông L có lập hợp đồng đặt cọc ngày 03/10/2024 nội dung ông sẽ giao trước số tiền cọc 50.000.000 đồng còn lại 450.000.000 đồng khi nào ra làm thủ tục công chứng sẽ giao đủ. Thời gian thỏa thuận đi làm thủ tục công chứng là trong khoảng thời gian từ ngày 03/10/2024 đến ngày 03/11/2024, trong thời gian này nếu bên ông L không bán, chuyển nhượng tài sản đã đặt cọc cho ông thì phải bồi thường cho ông gấp 04 lần số tiền đã đặt cọc là 200.000.000 đồng. Việc thỏa thuận có ông Trần Quốc H chứng kiến và ký tên trong hợp đồng. Sau khi nhận cọc đến khoảng ngày 06/10/2024, ông L có đến gặp trao đổi không tiếp tục chuyển nhượng đất và đề nghị hoàn trả số tiền đã nhận, cho thêm phí cà phê (cho tiền cà phê), ông không đồng ý và yêu cầu ông L tiếp tục thực hiện hợp đồng. Sau đó đến ngày 02/11/2024 thì ông đến nhà gặp trực tiếp ông L trao đổi việc thực hiện hợp đồng, trong lúc ông trao đổi với ông L thì có người nữ là con ông L lớn tiếng phản đối không đồng ý chuyển nhượng đất và nhà nên hai bên không tiếp tục trao đổi với nhau được. Do gần tết, công việc nhiều nên ông không liên lạc với ông L và ông L cũng không thông báo cho ông biết đã được cấp đổi giấy chứng nhận mới để tiếp tục giao kết hợp đồng, hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng đất. Đến khi ông biết được thông tin là ông L đã chuyển nhượng đất cho người khác, do đó ông khởi kiện ông L trả cọc và bồi thường cọc số tiền 200.000.000 đồng. Nay ông giữ nguyên yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông L có nghĩa vụ trả lại số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng và bồi thường tiền cọc số tiền 200.000.000 đồng

- Quá trình giải quyết và tại phiên tòa, ông Nguyễn Văn N là đại diện hợp pháp của bị đơn ông Trần Văn L trình bày: Ông Trần Văn L cần chuyển nhượng nhà đất và qua sự giới thiệu của ông Nguyễn Chí T, biết ông Trần Hồng V có nhu cầu mua đất. Vào ngày 03/10/2024, ông L và ông V đã ký hợp đồng đặt cọc thỏa thuận ông L sẽ chuyển nhượng cho ông V một phần đất thuộc thửa số 212, tờ bản đồ 09, tọa lạc ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng nay là ấp A, xã V, thành phố Cần Thơ. Ông V đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng, thời gian để thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng là đến hết 17 giờ ngày 03/11/2024. Trường hợp bên đặt cọc vi phạm thì mất tiền cọc, bên nhận cọc vi phạm thì bồi thường gấp 04 lần số tiền đặt cọc theo như thỏa thuận được ghi trong hợp đồng đặt cọc ngày 03/10/2024 mà phía nguyên đơn đã trình bày. Tuy nhiên, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 212 chưa được cấp đổi chính quy nên ông L phải làm thủ tục xin cấp đổi giấy mới để thực hiện chuyển nhượng cho ông V theo thỏa thuận. Vào ngày 06/11/2024, ông L có đến Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện T nay là văn phòng đăng ký đất đai khu vực XXVII để xin số liệu diện tích đo đạc phần đất chuyển nhượng cho ông V, sau khi có được diện tích đo đạc thì ông L liên hệ ông V để yêu cầu ông V ra làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không liên

hệ được. Do đó ông L còn liên hệ em ruột ông V là ông Trần Quốc H (người làm chứng trên hợp đồng đặt cọc) để nhờ ông H nhắn với ông V ra làm thủ tục nhưng cũng không được, do ông T cũng có mặt nên có nhờ ông T liên hệ ông V thì ông T liên hệ nói chuyện được với ông V nhưng ông V không đồng ý ra làm thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, ông V là người có lỗi dẫn đến việc không thể thực hiện thỏa thuận theo hợp đồng đặt cọc. Vì vậy, bị đơn ông L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông V.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng việc giao kết hợp đồng giữa nguyên đơn và bị đơn đã vi phạm về hình thức, nội dung hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng tài sản nhà ở là tài sản chung của ông L và vợ. Đồng thời các bên không có chứng cứ chứng minh bên còn lại vi phạm các thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc nên theo quy định tại Điều 117, Điều 122 Bộ luật dân sự xác định hợp đồng đặt cọc không có hiệu lực với lỗi hỗn hợp nên ông L chỉ có trách nhiệm hoàn trả số tiền cọc đã nhận là 50.000.000 đồng và lãi chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

Quan điểm kiểm sát của đại diện Viện kiểm sát như sau: Từ khi thụ lý đến khi kết thúc phần tranh luận tại phiên tòa xét xử, Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa, các thành viên Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, nguyên đơn, bị đơn được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ đúng với các quy định của pháp luật. Theo lời trình bày của nguyên đơn và bị đơn ông L thì xác định được ông V và ông L có ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 03/10/2025 mục đích để giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 212, tờ bản đồ 09, tọa lạc ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng nay là ấp A, xã V, thành phố Cần Thơ. Qua chứng cứ và tranh luận tại phiên tòa thì hợp đồng được giao kết trên cơ sở tự nguyện, khi đến hạn ông L không thông báo cho ông V biết để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nay ông L đã chuyển nhượng đất cho bên thứ ba nên không thể tiếp tục giao kết hợp đồng chuyển nhượng với ông V. Đồng thời trước khi giao kết hợp đồng với bên thứ ba, ông L không thông báo hoặc có hành động để giải quyết chấm dứt hợp đồng đặt cọc với ông V nên xác định ông L có lỗi khi không thực hiện đúng thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ngày 03/10/2024 là chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V. Vì vậy theo quy định tại khoản 1 Điều 122, khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự đề nghị Hội đồng xét xử công nhận hợp đồng đặt cọc có hiệu lực và buộc ông L hoàn trả tiền cọc và bồi thương cọc cho ông V số tiền 250.000.000 đồng, đồng thời ông L còn phải chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Yêu cầu khởi kiện của ông V là tranh chấp về giao dịch dân sự quy định tại khoản 2 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; bị đơn có nơi cư trú tại ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng nay là ấp A, xã V, thành phố Cần Thơ nên Tòa án nhân dân huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng nay là Tòa án nhân dân khu vực 7 – Cần Thơ thụ lý và giải quyết là đúng theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự có mặt tại phiên tòa, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

[2] Về nội dung vụ án: Ông Trần Hồng V khởi kiện yêu cầu ông Trần Văn L trả tiền cọc là 50.000.000 đồng và bồi thường cọc 200.000.000 đồng. Chứng minh cho yêu cầu khởi kiện ông V cung cấp bản chính hợp đồng đặt cọc lập ngày 03/10/2024, có nội dung *"Bên A Trần Văn L đồng ý bán cho bên B nhà – đất tại thửa số 212, tờ bản đồ số 9, địa chỉ thửa đất ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng bao gồm phần đất thổ cư 300m^2, còn lại cây lâu năm đo thực tế theo địa chính..."*, hai bên còn thỏa thuận nội dung *"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 4 lần số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A. Tổng số tiền hoàn trả và bồi thường 200.000.000 đồng. Ngược lại nếu bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc trên"*.

[2.1] Xét hiệu lực của hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Hồng V và ông Trần Văn L, thì thấy: Ngày 03/10/2024, ông V và ông L có thỏa thuận việc ông Trần Văn L chuyển nhượng cho ông Trần Hồng V nhà – đất tại thửa số 212, tờ bản đồ số 9, địa chỉ thửa đất ấp A, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng bao gồm phần đất thổ cư 300m^2, còn lại cây lâu năm đo thực tế theo địa chính. Quá trình thỏa thuận hai bên xác lập hợp đồng đặt cọc, ông V giao cho ông L nhận cọc số tiền 50.000.000 đồng là trên cơ sở tự nguyện. Về nội dung thì quyền sử dụng đất thửa số 212, tờ bản đồ số 09, tọa lạc 15, xã V, huyện T, tỉnh Sóc Trăng là tài sản của ông Trần Văn L nhận thừa kế và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 105219 ngày 19/10/2012 là trước thời điểm thỏa thuận giao kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo đại diện hợp pháp bị đơn cho rằng ông V vi phạm thỏa thuận khi không tiếp tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên là người có lỗi, nhưng bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh lỗi của bên đặt cọc. Đối với người bảo vệ quyền lợi của bị đơn lại cho rằng nguyên đơn và bị đơn có lỗi hỗn hợp do tài sản chuyển nhượng là tài sản chung của vợ chồng, việc bị đơn và nguyên đơn tự thỏa thuận chuyển nhượng là không đúng thì trình bày này không có căn cứ, bởi bị đơn cung cấp thông tin tài sản chuyển nhượng là của cá nhân bị đơn được nhận thừa kế nên không thể xác định nguyên đơn có lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng không tiếp tục thực hiện được.

[2.2] Ngược lại theo lời khai người làm chứng ông T cho rằng ông L có nhờ ông gọi điện thoại kêu ông V đến làm thủ tục thì được ông Vũ B đang phải đi làm và kêu đợi ông V về gặp rồi tính. Khi ông V về, ông có đi cùng ông V đến nhà ông L để thỏa thuận nhưng không được do bị vợ, con ông L chửi. Từ đó hai bên phát sinh mâu thuẫn, rồi ông L có điện thoại cho ông nói đồng ý trả lại tiền cọc cho ông V chứ bồi hoàn gấp ba đến bốn lần là ông L không đồng ý. Xét thấy, ông Trần Văn L được cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới ngày 17/12/2024 nhưng không thông báo cho ông V biết để tiếp tục giao kết hợp đồng chuyển nhượng, đồng thời không có hành động chấm dứt hợp đồng đặt cọc với ông V mà trực tiếp chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên thứ ba nên không thể tiếp tục giao kết hợp đồng chuyển nhượng với ông V. Qua phân tích thấy ông L có lỗi khi không thực hiện đúng thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc. Theo thỏa thuận bên bán (chuyển nhượng) từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng phải bồi thường cho ông V gấp 4 lần số tiền

đặt cọc, do đó ông L phải có trách nhiệm hoàn trả tiền cọc 50.000.000 đồng và bồi thường cọc 200.000.000 đồng.

[3] Về án phí sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

[4] Xét đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ chấp nhận, đề nghị của luật sư bảo vệ cho bị đơn không có cơ sở chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự. Điều 117, Điều 328 Bộ luật Dân sư năm 2015. Khoản 2 Điều 26 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, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Hồng V đối với bị đơn ông Trần Văn L về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Buộc ông Trần Văn L có nghĩa vụ trả cho ông Trần Hồng V số tiền 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng), gồm tiền cọc 50.000.000 đồng và bồi thường cọc là 200.000.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án cho đến khi thi hành xong, 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 được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền chậm thi hành án.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Văn L phải chịu là 12.500.000 đồng (mười hai triệu năm trăm nghìn đồng). Hoàn trả cho ông Trần Hồng V tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 6.250.000 đồng theo biên lai thu số 0008073 ngày 23/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thạnh Trị, tỉnh Sóc Trăng.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, để yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết lại theo thủ tục phúc thẩm.

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 tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND thành phố Cần Thơ;
- VKSND khu vực 7 – Cần Thơ;
- Cục THADS thành phố Cần Thơ;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Thị Thanh Mai