

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 14 – CẦN THƠ**

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

Bản án số: 64/2026/DSST

Ngày: 09 – 03 – 2026.

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 14 – CẦN THƠ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Phan Nguyễn Minh Trí**

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông **Võ Văn Trường**

2. Ông **Nguyễn Văn Trương**

- Thư ký phiên tòa: Ông **Trần Thanh Mộng** – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân khu vực 14 - Cần Thơ.

Ngày 09 tháng 03 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 14 - Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 16/2026/TLST-DS ngày 12 tháng 01 năm 2026 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 56/2026/QĐXX-ST ngày 03 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Nguyễn Minh D**, sinh năm 1989 (Có mặt)

Địa chỉ: ấp L, xã Đ, thành phố Cần Thơ.

- Bị đơn: Ông **Huỳnh Văn H**, sinh năm 1973 (Vắng mặt)

Bà **Nguyễn Thị Thu B**, sinh năm 1975 (Xin vắng mặt)

Cùng địa chỉ: ấp Đ, xã Đ, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày và yêu cầu:

Nguyên trước đây ông và vợ chồng ông Huỳnh Văn H, bà Nguyễn Thị Thu B có thỏa thuận đặt cọc mua bán đất diện tích 350m², thuộc thửa 1272, đất tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh H, với giá 330.000.000 đồng. Phương thức thanh toán chia làm 02 đợt: Đợt 1 ngày 09/9/2019 giao 100.000.000 đồng. Đợt 02 khi ra công chứng đưa đủ. Hai bên có làm Hợp đồng đặt cọc mua bán đất đề ngày 09/9/2019. Ông đã đưa tiền cọc 100.000.00 đồng ngay khi làm hợp đồng đặt cọc nhưng đến nay vợ chồng ông H, bà Thu B không hoàn tất thủ tục sang tên đất cho ông. Nay

ông yêu cầu ông Huỳnh Văn H, bà Nguyễn Thị Thu B trả số tiền cọc 100.000.000 đồng.

Tại bản tự khai ngày 03/02/2026 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị Thu B trình bày:

Bà thừa nhận vợ chồng bà có thỏa thuận mua bán phần đất diện tích 350m² thuộc thửa 1272 và nhận tiền cọc 100.000.000 đồng như ông D trình bày. Do diện tích đất 350m², loại đất lúa không đủ hạng mức tách thửa nên vợ chồng bà không thể làm thủ tục sang tên cho ông D. Bà đồng ý trả lại cho ông D tiền cọc 100.000.000 đồng. Hiện tại hoàn cảnh khó khăn nên bà đề nghị trả dần 2.000.000 đồng/ tháng.

Bị đơn ông Huỳnh Văn H đã được triệu tập họp lệ nhưng vắng mặt.

Tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu B có đơn xin vắng mặt; Bị đơn ông Huỳnh Văn H vắng mặt.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” thuộc thẩm quyền giải quyết vụ án sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 14 - Cần Thơ theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15.

[2] Về thủ tục: Bị đơn bà Nguyễn Thị Thu B có đơn xin vắng mặt; Bị đơn ông Huỳnh Văn H đã được Tòa án triệu tập họp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các bị đơn theo quy định tại Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung vụ án:

[3.1] Ông Nguyễn Minh D và bà Nguyễn Thị Thu B thống nhất ông Nguyễn Minh D và vợ chồng bà Nguyễn Thị Thu B, ông Huỳnh Văn H có thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với số tiền cọc 100.000.000 đồng như nội dung trong Hợp đồng đặt cọc mua bán đất đề ngày 09/9/2019 nên thuộc tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3.2] Ông Huỳnh Văn H đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhưng vắng mặt và không có văn bản ý kiến về yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Minh D nên xem như ông H đã tự từ bỏ quyền được chứng minh của mình, phải chịu hậu quả của

việc không chứng minh theo quy định tại khoản 2 và khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, có căn cứ xác định ông Nguyễn Minh D và vợ chồng bà Nguyễn Thị Thu B, ông Huỳnh Văn H có thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với số tiền cọc 100.000.000 đồng theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự.

[3.3] Xét nội dung thỏa thuận giữa ông Nguyễn Minh D và vợ chồng bà Nguyễn Thị Thu B, ông Huỳnh Văn H trong Hợp đồng đặt cọc mua bán đất đề ngày 09/9/2019 là tự nguyện. Do diện tích thỏa thuận chuyển nhượng không đủ hạng mức để tách thửa theo quy định nên bà Thu B, ông H không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng như đã thỏa thuận. Nay ông Nguyễn Minh D yêu cầu bà Thu B, ông D trả lại tiền đặt cọc 100.000.000 đồng, không yêu cầu tiền phạt cọc. Đây là sự tự định đoạt của nguyên đơn và phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự. Cần hủy Hợp đồng đặt cọc mua bán đất đề ngày 09/9/2019 giữa ông Huỳnh Văn H, bà Nguyễn Thị Thu B với ông Nguyễn Minh D; buộc ông Huỳnh Văn H, bà Nguyễn Thị Thu B trả cho ông Nguyễn Minh D số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng.

[3.4] Bà Nguyễn Thị Thu B đồng ý trả lại cho ông Nguyễn Minh D tiền đặt cọc 100.000.000 đồng, đề nghị trả dần 2.000.000 đồng/tháng nhưng không được ông D chấp nhận. Do đó, không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị trả dần của bà Nguyễn Thị Thu B.

[3.5] Từ những nhận định trên, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng: Điều 26; Điều 35; Điều 39; Điều 227; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2019;

Khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15;

Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Nghị quyết 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 Nguyễn Minh D.
2. Hủy Hợp đồng đặt cọc mua bán đất đề ngày 09/9/2019 giữa ông Nguyễn Minh D và ông Huỳnh Văn H, bà Nguyễn Thị Thu B.
3. Buộc ông Huỳnh Văn H, bà Nguyễn Thị Thu B trả cho ông Nguyễn Minh D số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Huỳnh Văn H, bà Nguyễn Thị Thu B phải chịu 5.000.000 đồng (*Năm triệu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Minh D được nhận lại 2.500.000 đồng (*Hai triệu năm trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí sơ thẩm theo biên lai thu số 0000589 ngày 12/01/2026 tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ.

5. Về quyền kháng cáo: Ông Nguyễn Minh D được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Ông Huỳnh Văn H, bà Nguyễn Thị Thu B được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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 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./.

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

Nơi nhận:

- Đường sự;
- VKS.ND khu vực 14 – Cần Thơ.
- THA.DS.TP. Cần Thơ;
- Lưu

Phan Nguyễn Minh Trí