TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC 4 – CẦN THƠ**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 14/2025/DS-ST
Ngày: 11-8-2025
"V/v trA chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DA

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 4 - CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Hoàng Thị Kim Hưng**.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà **Thái Ánh Trinh**.

2. Ông **Nguyễn Viết Ngoan**.

- Thư ký phiên tòa: Ông **Huỳnh Trung Hiếu** – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 4 - Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 4 - Cần Thơ *tham gia phiên toà:* Bà **Trần Thị Kiều Oanh** - Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 8 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 4 - Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 193/2025/TLST-DS ngày 07 tháng 5 năm 2025 về trA chấp Hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 143/2025/QĐXXST-DS ngày 24 tháng 7 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Trần Thị Bích P**, sinh năm 1995; Địa chỉ: Ấp TL, xã VT, thành phố Cần Thơ. – Có mặt

- *Bị đơn:* Bà **Nguyễn Thị Thúy H**, sinh năm 1987; Địa chỉ: Khu vực PL, phường TL, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà **Nguyễn Thị Mỹ L**, sinh năm 1958, Địa chỉ: Số 132/130 đường HV, phường NK, thành phố Cần Thơ; Ông **Võ Xuân A**, sinh năm 1974 – Có mặt, Địa chỉ: số 106 đường NAN, phường NK, thành phố Cần Thơ (Văn bản ủy quyền ngày 27/05/2025).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà **Nguyễn Thị P**, sinh năm 1960; Địa chỉ: Khu vực PL, phường TL, thành phố Cần Thơ.

Đại diện theo ủy quyền của bà P: Bà **Nguyễn Thị Mỹ L**, sinh năm 1958, Địa chỉ: Số 132/130 đường HV, phường NK, thành phố Cần Thơ; Ông **Võ Xuân A**, sinh năm 1974 – Có mặt, Địa chỉ: số 106 đường NAN, phường NK, thành phố Cần Thơ (Văn bản ủy quyền ngày 27/05/2025).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Trần Thị Bích P trình bày*:

Vào tháng 10/2022, bà và bị đơn bà Nguyễn Thị Thúy H có thỏa thuận bà H chuyển nhượng cho bà quán cà phê (kể cả phần đất) mà bà H đang kinh doA xây cất trên phần đất thuộc thửa đất số 433, tờ bản đồ số 04, diện tích 600m^2, tọa lạc tại khu vực Phước Lộc, phường Tân Lộc, quận Thốt Nốt, thành phố Cần Thơ, với giá chuyển nhượng là 2.300.000.000 đồng. Ngày 06/10/2022 tại quán cà phê (nhận chuyển nhượng) bà và bà H đã ký hợp đồng đặt cọc thể hiện tại "Giấy Biên nhận tiền" với nội dung là bà đã giao và bà H đã nhận tiền cọc 100.000.000 đồng để đảm bảo cho việc bà H chuyển nhượng đất và quán cà phê bà H đang kinh doA. Theo thỏa thuận thì sau khi nhận cọc các bên thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng đất trong 07 ngày; Tuy nhiên, sau 07 ngày vẫn không thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng đất do bà H nói giấy đất bị sai số thửa nên phải điều chỉnh lại nhưng đợi mãi 06 tháng vẫn không thấy bà H phản hồi; khi tìm hiểu thì bà phát hiện quán cà phê xây dựng trên đất do mẹ chồng bà H là bà Nguyễn Thị P đứng tên quyền sử dụng. Sau đó giữa bà và bà H có trao đổi việc chuyển nhượng đất nếu không thể thực hiện được thì bà H trả lại cho bà tiền đặt cọc 100.000.000 đồng, khi đó bà H nói để bán đất cho người khác rồi sẽ trả tiền cọc lại nhưng sau đó bà đã rất nhiều lần liên hệ với bà H thì bà H cứ nói để chuyển nhượng được đất sẽ trả lại tiền đặt cọc và tiền lãi theo mức lãi suất quy định của pháp luật nhưng đến nay bà H không thực hiện việc chuyển nhượng cũng như không trả lại bà số tiền đặt cọc. Nay bà yêu cầu hủy hợp đồng đặc cọc ký ngày 06/10/2022 giữa bà và bị đơn bà Nguyễn Thị Thúy H và buộc bà H phải có trách nhiệm trả cho bà số tiền đặc cọc 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) và tiền lãi tính từ tháng 09/2023 đến tháng 8/2025 với lãi suất 0,83%/tháng nhưng bà chỉ yêu cầu lãi 13.000.000đ (Mười ba triệu đồng). Đối với việc bị đơn đề nghị tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng thì bà không đồng ý do quá hạn đã lâu.

** Bà Nguyễn Thị Mỹ L, ông Võ Xuân A là đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Nguyễn Thị Thúy H trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa trình bày:*

Bà Nguyễn Thị Thúy H thừa nhận vào năm 2022 có thỏa thuận với bà P việc chuyển nhượng quán cà phê được xây dựng trên thửa đất 433 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số "H"02946 cấp ngày 23/10/2008 cho bà Nguyễn Thị P với giá chuyển nhượng 2.300.000.000 đồng. Và đúng là ngày 06/10/2022, bà H có ký kết hợp đồng đặt cọc thể hiện tại "Giấy biên nhận tiền" mà nguyên đơn cung cấp và bà H đã nhận tiền cọc của bà P 100.000.000 đồng để bảo đảm việc chuyển nhượng đất giữa các bên; Nhưng vào thời điểm các bên thỏa thuận chuyển nhượng thì bà H có nói (chỉ bằng lời nói không có tài liệu chứng minh) với bà P là giấy đất do bà P đang đứng tên quyền sử dụng đất và giấy đất đang thế chấp Ngân hàng, do vậy các bên thỏa thuận rằng bà P hỗ trợ thA toán cho bên vay là bà P xong nghĩa vụ tín dụng với Ngân hàng để xóa thế chấp thì ngay sau đó sẽ thực hiện việc chuyển nhượng nhưng đến nay bà P không thA toán cho Ngân hàng để xóa thế chấp, vì vậy các bên chưa thực hiện được việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Đối với giấy đất bị sai số thửa là không đúng, mà chỉ có việc điều chỉnh nội dung

về nguồn gốc sử dụng đất. Ngoài ra, đúng là giữa nguyên đơn, bị đơn sau nhiều lần trao đổi thì bà H có ý kiến là nếu bà P không tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng thì khi nào bà H chuyển nhượng đất cho người khác thì sẽ trả lại tiền cọc 100.000.000 đồng cho bà P (việc này các bên chỉ thỏa thuận bằng lời nói). Nay phía bị đơn bà H không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn và yêu cầu bà P tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng đất như đã thỏa thuận, đối với tiền đặt cọc 100.000.000 sẽ trừ vào nghĩa vụ trả tiền sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng xong.

* *Bà Nguyễn Thị Mỹ L, ông Võ Xuân A đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị P trình bày*: Bà Nguyễn Thị P là mẹ chồng của bà H. Hiện nay bà P đang đứng tên quyền sử dụng thửa đất 433 nêu trên. Tuy việc thỏa thuận chuyển nhượng giữa bà P và bà H nhưng bà P biết và bà đồng ý với việc chuyển nhượng đất theo thỏa thuận của bà P, bà H. Nay bà P thống nhất với ý kiến của bà H.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa, đồng thời phát biểu quan điểm giải quyết vụ án như sau: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] *Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết:* Xét nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ký ngày 06/10/2022 và buộc bị đơn bà H phải trả số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả. Đây là quan hệ pháp luật "TrA chấp hợp đồng đặt cọc" yêu cầu này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 4 – Cần Thơ theo quy định tại khoản 3 Điều 26, các Điều 35, 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] *Về nội dung*: Xét nguyên đơn, bị đơn thống nhất vào ngày 06/10/2022, các bên có ký kết hợp đồng đặt cọc thể hiện tại "giấy biên nhận tiền" (bút lục 02) có nội dung: Bên giao tiền là bà Trần Thị Bích P; Bên nhận tiền là bà Nguyễn Thị Thúy H….căn cứ thỏa thuận về việc nhận cọc số tiền 100.000.000 đồng về việc mua bán chuyển nhượng quán cà phê gắn liền với đất, nếu bà H thay đổi hợp đồng sẽ đền cọc lại cho bà P 04 lần. Đồng thời, bà H thừa nhận rằng đã nhận tiền cọc của bà P 100.000.000 đồng, nhưng bà H cho rằng việc chuyển nhượng đất đến nay không thực hiện được do các bên có thỏa thuận bà P hỗ trợ thA toán cho bên vay là bà Nguyễn Thị P xong nghĩa vụ tín dụng với Ngân hàng để xóa thế chấp thì ngay sau đó sẽ thực hiện việc chuyển nhượng nhưng đến nay bà P không thA toán cho Ngân hàng xóa thế chấp, vì vậy các bên chưa thực hiện được việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng tuy nhiên phía bị đơn không có chứng minh chứng minh về điều kiện thỏa thuận rằng bà P phải thực hiện thA toán khoản vay tại Ngân hàng cho bà P. Do vậy, căn cứ vào Điều 91, 92 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 275, 278,

328, 375, 423, 427 Bộ luật Dân sự; xét việc bà P yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc (ghi tiêu đề giấy biên nhận tiền) ngày 06/10/2022 giữa bà và bị đơn bà Nguyễn Thị Thúy H và buộc bà H phải có trách nhiệm trả cho bà số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng, cùng với tiền lãi chậm trả 13.000.000 đồng là có cơ sở.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự theo quy định.

[4] Xét đề nghị giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa có cơ sở chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Các Điều 26, 35, 39, 91, 92, 147, 266, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 275, 278, 328, 375, 423, 427 Bộ luật Dân sự;

- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

*** <u>Tuyên án</u>**:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Hủy hợp đồng đặt cọc (giấy biên nhận tiền) ngày 06/10/2022 giữa bà Trần Thị Bích P và bà Nguyễn Thị Thúy H.

Buộc bà Nguyễn Thị Thúy H phải có trách nhiệm trả cho bà Trần Thị Bích P số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) và tiền lãi 13.000.000đ (Mười ba 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.

- <u>Về án phí dân sự sơ thẩm</u>: Bà Nguyễn Thị Thúy H phải chịu số tiền 5.650.000đ (Năm triệu sáu trăm năm mươi nghìn đồng).

Đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp bản án 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 tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND khu vực 4 – Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà
(Đã ký)

Hoàng Thị Kim Hưng