

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Bản án số: 540/2026/DS-PT  
Ngày: 02 - 6 - 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: Bà Mạc Thị Chiên  
Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Minh Trang  
Bà Hà Thị Phương Thanh

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Huỳnh Minh Thông – Thư ký viên Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:** Bà Huỳnh Thị Mỹ Liên – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 02 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 464/2026/TLPT-DS ngày 01 tháng 4 năm 2026 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 113/2025/DS-ST ngày 04/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 603/2026/QĐ-PT ngày 14 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông **Lưu Văn H**, sinh năm: 1978; CCCD số: 092078003305.

ĐKTT: Số 104/BT khu vực Bình Phó A, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ (Nay là số 104/BT khu vực Bình Phó A, phường L, thành phố Cần Thơ).

**- Người đại diện theo ủy quyền:** Ông **Nguyễn Văn E**, sinh năm: 1968, ĐKTT: Ấp T, thị trấn T, huyện T, thành phố Cần Thơ (Nay là ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ) (có mặt); Ông **Nguyễn Văn C**, sinh năm: 1989, ĐKTT: Khu vực VII, phường H, thành phố N, tỉnh Hậu Giang (Nay là khu vực V, phường N, thành phố Cần Thơ) (vắng mặt) - Theo giấy ủy quyền ngày 08/5/2025.

Cùng địa chỉ liên hệ: Cạnh C, đường N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (Nay là Cạnh C, N, phường T, thành phố Cần Thơ).

**2. Bị đơn:** Ông **Trần Văn N**, sinh năm: 1988; CCCD số: 092088001492.

ĐKTT: Số H Sông H, T, phường C, quận N, thành phố Cần Thơ (Nay là số H Sông H, T, phường C, thành phố Cần Thơ) (vắng mặt).

**3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

Bà **Nguyễn Thị Ngọc T**, sinh năm: 1983; CCCD số: 092183004125.

ĐKTT: Số 104/BT khu vực Bình Phó A, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ (Nay là số 104/BT khu vực Bình Phó A, phường L, thành phố Cần Thơ).

- Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Văn E**, sinh năm: 1968, ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ; ông **Nguyễn Văn C**, sinh năm: 1989, ĐKTT: khu vực V, phường N, thành phố Cần Thơ (vắng mặt) - Theo giấy ủy quyền ngày 08/5/2025.

Cùng địa chỉ liên hệ: Cạnh C, đường N, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ (Nay là Cạnh C, N, phường T, thành phố Cần Thơ).

**4. Người kháng cáo:** Ông **Lưu Văn H** là nguyên đơn.

#### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện ngày 05 tháng 5 năm 2025, bản tự khai nguyên đơn ông **Lưu Văn H**, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị Ngọc T** có người đại diện theo ủy quyền trình bày như sau:

Vào ngày 25/02/2025 ông **Lưu Văn H** có thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc để thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông **Trần Văn N** thửa đất số 1207, tờ bản đồ số 7, diện tích 2019,0m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc khu vực Bình Phó B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ cấp GCN: CN25817, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B, thành phố Cần Thơ cấp ngày 19/6/2024, do ông **Lưu Văn H** đứng tên. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 4.000.000.000 đồng, ông N đồng ý đặt cọc cho ông H là 1.200.000.000 đồng, hợp đồng đặt cọc hai bên ký kết ngày 25/02/2025, số tiền 2.800.000.000 đồng còn lại hai bên thỏa thuận sẽ trả đủ vào ngày 27/3/2025 khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng; Đến ngày 27/3/2025 ông H đã nhiều lần liên hệ ông N ra Văn phòng Công chứng để ký kết hợp đồng nhưng ông N vẫn không thực hiện, đồng thời ông H cũng có thiện chí nên ngày 08/4/2025 tiếp tục có văn bản thông báo cho ông N trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày 08/4/2025 phải có mặt lúc 09 giờ sáng

tại Văn phòng C1 để ký kết hợp đồng chuyển nhượng, nhưng cũng không có kết quả; Tại Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc có thỏa thuận “Sau ba mươi ngày bên mua không chồng đủ tiền sẽ mất cọc”.

Nay ông Lưu Văn H yêu cầu Tòa án xem xét tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 25 tháng 02 năm 2025 giữa ông Lưu Văn H và ông Trần Văn N; Ông Lưu Văn H yêu cầu Tòa án xem xét công nhận số tiền 1.200.000.000 đồng (Một tỷ, hai trăm triệu đồng) tiền đặt cọc thuộc về ông Lưu Văn H vì ông Trần Văn N đã vi phạm theo cam kết của hợp đồng đặt cọc nên mất cọc.

*- Tại bản tự khai ngày 25/7/2025, bị đơn ông Trần Văn N trình bày:*

Bị đơn thương lượng thời gian thanh toán tiếp theo ngày 01/8/2025 thanh toán một phần tiền và ngày 15/9/2025 thanh toán dứt điểm với bên nguyên đơn và được bên nguyên đơn chấp nhận, mong Tòa án tạo điều kiện để hai bên hoàn thành nghĩa vụ với nhau.

*- Tại phiên tòa, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:*

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc do bị đơn vi phạm nghĩa vụ không thanh toán tiếp tục và không ký hợp đồng chuyển nhượng; Tại bản tự khai bị đơn ông N cũng thừa nhận và xin gia hạn để thanh toán tiếp tục; Căn cứ Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc có thỏa thuận sau ba mươi ngày không trả đủ tiền thì sẽ mất cọc;

Từ những căn cứ trên đề nghị Hội đồng xét xử tuyên hủy hợp đồng đặt cọc và công nhận cho nguyên đơn ông Lưu Văn H được sở hữu số tiền 1.200.000.000 đồng, do bị đơn ông Trần Văn N mất cọc.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Về phần thủ tục từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử tại phiên tòa. Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo trình tự tố tụng. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 113/2025/DS-ST ngày 04/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Cần Thơ.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lưu Văn H;

- Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc được ký kết ngày 25/02/2025 giữa ông Lưu Văn H với ông Trần Văn N về việc thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1207, tờ bản đồ số 7, diện tích 2019,0m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu

năm, tọa lạc khu vực Bình Phó B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ vào sổ cấp GCN: CN25817, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B, thành phố Cần Thơ cấp ngày 19/6/2024, do ông Lưu Văn H đứng tên;

- Bác yêu cầu của nguyên đơn ông Lưu Văn H về việc yêu cầu công nhận số tiền 1.200.000.000 đồng (Một tỷ, hai trăm triệu đồng) thuộc về bên nhận đặt cọc là nguyên đơn ông Lưu Văn H.

Ngoài ra bản án có tuyên về quyền kháng cáo, chi phí tố tụng và tiền án phí.

Ngày 11/09/2025, nguyên đơn ông Lưu Văn H kháng cáo toàn bộ nội dung bản án dân sự sơ thẩm số: 113/2025/DS-ST của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Cần Thơ đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại một phần bản án giải quyết công nhận số tiền 1.200.000.000 đồng cho nguyên đơn, do bị đơn vi phạm nghĩa vụ và thời hạn thanh toán theo cam kết của hợp đồng đặt cọc nên bị đơn mất cọc.

*Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự trình bày:*

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo yêu cầu công nhận số tiền bị đơn đã đặt cọc 1.200.000.000 đồng thuộc về nguyên đơn, do bị đơn vi phạm nghĩa vụ không tiếp tục thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng đất. Ngoài ra đề nghị Hội đồng xem xét về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn giao cho bị đơn nhưng bị đơn chưa hoàn lại. Tại cấp sơ thẩm do nguyên đơn chưa làm đơn yêu cầu, nhưng tại phiên tòa nguyên đơn có trình bày nhưng chưa được xem xét.

Bị đơn gửi bản tường trình cùng ngày 02 tháng 6 năm 2026 đồng ý mất cọc cho nguyên đơn theo hợp đồng đặt cọc do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán, cam kết không khiếu nại về sau đồng thời xin xét xử vắng mặt đối với bị đơn.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Lưu Văn H là có căn cứ vì phía bị đơn đã đồng ý mất cọc theo yêu cầu của nguyên đơn. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, sửa bản án sơ thẩm.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, qua kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn ông Lưu Văn H có đơn kháng cáo đúng quy định của pháp luật về người kháng cáo, thời hạn kháng cáo, hình thức, nội dung kháng cáo theo quy định của các điều 271, 272, 273 và 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét yêu cầu kháng cáo bị đơn theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vắng mặt, bị đơn có đơn xin xét xử vắng mặt, những người có quyền lợi liên quan được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Hội đồng xét xử áp dụng Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt bị đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Lưu Văn H đề nghị Hội đồng xét xử xem xét lại một phần bản án dân sự sơ thẩm theo hướng công nhận số tiền 1.200.000.000 đồng (*Một tỷ hai trăm triệu đồng*) cho nguyên đơn do bị đơn vi phạm nghĩa vụ và thời hạn thanh toán cam kết của hợp đồng đặt cọc nên mất cọc:

[2.1] Căn cứ vào Hợp đồng đặt cọc bút lục số 33 thể hiện nội dung tại Điều 2 có ghi bên B có đặt cọc cho bên A số tiền đợt 1 là 1.100.000.000 đồng, đợt 2 là 100.000.000 đồng. Như vậy theo hợp đồng đặt cọc thì bên B đã đặt cọc cho bên A tổng số tiền là 1.200.000.000 đồng. Tại đơn trình bày ý kiến của bị đơn ông Trần Văn N đề ngày 02 tháng 06 năm 2026 có nội dung:

“...1. Bị đơn đồng ý mất cọc do vi phạm hợp đồng đặt cọc theo hợp đồng thanh toán.

2. Đồng ý: đề nghị Tòa án công nhận số tiền cọc là 1.200.000.000 đồng (một tỷ hai trăm triệu đồng) cho ông Lưu Văn H...”.

Như vậy, bị đơn đã tự nguyện đồng ý mất cọc do vi phạm hợp đồng đặt cọc. Đây là ý chí tự nguyện của bị đơn, phù hợp pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[2.2] Đối với yêu cầu xem xét về giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của nguyên đơn đã giao cho bị đơn nhưng bị đơn chưa trả lại. Tại phiên tòa phúc thẩm,

đại diện nguyên đơn cũng xác nhận ở cấp sơ thẩm nguyên đơn chưa có yêu cầu giải quyết phần giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chỉ trình bày tại phiên tòa sơ thẩm. Nội dung này chưa được cấp sơ thẩm giải quyết nên Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét.

[2.3] Đối với các phần khác của bản án, không có kháng cáo nên được giữ nguyên.

[3] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ 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. Nguyên đơn không phải chịu.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ: khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ: 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.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 113/2025/DS-ST ngày 04/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Cần Thơ.

#### **Tuyên xử:**

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lưu Văn H;

1. Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc được ký kết ngày 25/02/2025 giữa ông Lưu Văn H với ông Trần Văn N về việc thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1207, tờ bản đồ số 7, diện tích 2019,0m<sup>2</sup>, loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc khu vực Bình Phó B, phường L, quận B, thành phố Cần Thơ, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, số vào sổ cấp GCN: CN25817, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B, thành phố Cần Thơ cấp ngày 19/6/2024, do ông Lưu Văn H đứng tên;

2. Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn ông Trần Văn N đồng ý công nhận số tiền đặt 1.200.000.000 đồng (Một tỷ, hai trăm triệu đồng) thuộc về bên nhận đặt cọc là nguyên đơn ông Lưu Văn H.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Không ai phải chịu. Nguyên đơn được nhận lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã đóng theo Biên lai thu số 0003154

ngày 16 tháng 9 năm 2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ thành án phí phúc thẩm.

4. Bản án phúc thẩm này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (Ngày 02/6/2026).

***Nơi nhận:***

- Các đương sự;
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND khu vực 1 - Cần Thơ;
- THADS thành phố Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**  
(Đã ký)

**Mạc Thị Chiên**