

**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: 74/2025/DS-ST.

Ngày: 06/9/2025

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 Đặng Thị Vàng

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Trần Thị Mỹ Xuân

Ông Đàm Thanh Vũ

- Thư ký phiên tòa: Bà Thạch Thị Diễm Trinh, Thẩm tra viên 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 Nguyễn Thúy Hằng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 06 tháng 9 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 88/2025/TLST-DS ngày 06 tháng 6 năm 2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc". Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 89/2025/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 7 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn T, sinh ngày 25/12/1963 (Vắng mặt)

Số căn cước công dân 080163003515, cấp ngày 19/06/2024

Địa chỉ: Ấp O, xã B, tỉnh Tây Ninh.

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần G, sinh ngày 25/11/1988. (Có mặt)

Số căn cước công dân 080088014291 cấp ngày 09/08/2021

Địa chỉ: số C, QL B, khu phố C, phường K, tỉnh Tây Ninh. Là người đại diện ủy quyền theo văn bản ủy quyền lập ngày 29/7/2025.

- Bị đơn: Ông Lê D, sinh ngày 03/8/1994 (Vắng mặt)

Số căn cước công dân 094094011972 cấp ngày 09/08/2021

Địa chỉ: Khóm T, phường N, thành phố Cần Thơ.

- Người làm chứng: Ông Hoàng Q, sinh năm 1989 (Vắng mặt)

Địa chỉ: ấp T, xã TT, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1/ Theo đơn khởi kiện lập ngày 15/5/2025, quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn ông Trần G trình bày:

Vào ngày 16/9/2022, bà Nguyễn T và ông Lê D có ký kết một hợp đồng đặt cọc về việc nhận chuyển nhượng thửa đất số 4, tờ bản đồ số 53 có tổng diện tích 2.718m², loại đất ở tại đô thị, đất tọa lạc tại Quốc lộ G, khu vực T, phường L, quận O, thành phố C. Các bên thống nhất giá chuyển nhượng các thửa đất trên là 10.900.000.000đ (Mười tỷ, chín trăm triệu đồng) thời hạn giao kết thực hiện việc chuyển nhượng là vào ngày 15/10/2022, số tiền đặt cọc là 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng). Khi thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng QSD đất thì ông D có đưa bà T đến xem vị trí đất chuyển nhượng, lúc đó bà T cũng có biết thông tin phần đất chuyển nhượng thì ông D đang thế chấp giấy chứng nhận QSD đất vay tiền ngân hàng nhưng do vị trí đất đẹp nên bà T vẫn thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng QSD đất.

Tuy nhiên, đến ngày phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng (QSD) đất là ngày 15/10/2022 thì bà T có liên lạc qua điện thoại cho ông Lê D đề nghị ông D trả lại số tiền đặt cọc nhưng ông D không chịu và ông D kêu bà T đưa thêm tiền chuyển nhượng cho ông để ông trả tiền ngân hàng nên bà T không chịu, bà T có xuống tới nhà của ông D tại số nhà B khóm T, phường B, thị xã N, tỉnh S nhưng chỉ gặp được bà ngoại và mẹ ông D chứ không có gặp được ông D, bà T có trao đổi nội dung sự việc cho người nhà của ông D và nhắn ông D gửi trả tiền lại cho bà T nhưng sau đó thì bà T không thể liên lạc với ông D luôn. Nhận thấy ảnh hưởng đến quyền lợi của bà T nên bà T đã khởi kiện.

Theo đơn khởi kiện lập ngày 15/5/2025 nguyên đơn bà T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Lê D có trách nhiệm trả cho bà T số tiền cọc 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) và bồi thường thiệt hại cho bà do đã vi phạm hợp đồng thỏa thuận là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng). Tổng số tiền là 1.500.000.000 đồng (Một tỷ, năm trăm triệu đồng).

Tại phiên tòa người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện cụ thể yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa bà Nguyễn T và ông Lê D vào ngày 16/9/2022 vô hiệu, buộc ông Lê D trả lại cho bà Nguyễn T số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) và yêu cầu tính lãi suất từ ngày 16/10/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm với mức lãi suất chậm trả là 0,83%/tháng, số tiền lãi suất yêu cầu là 144.005.000 đồng.

2/ Tòa án đã triệu tập hợp lệ đối với bị đơn ông Lê D nhưng bị đơn không đến Tòa án tham gia phiên tòa cũng như không có ý kiến trình bày.

3/ Kiểm sát viên thuộc Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 – Cần Thơ tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật, xác định tư cách đương sự, thu thập chứng cứ và đưa vụ án ra xét xử đúng trình tự thủ tục của Bộ luật tố tụng dân sự. Hội đồng xét xử (HĐXX) đúng thành phần, thực

hiện đầy đủ các thủ tục, trình tự khi xét xử vụ án. Nguyên đơn vắng mặt nhưng có người đại diện hợp pháp tham gia phiên tòa, tại phiên tòa chấp hành tốt nội quy phiên tòa và quy định của pháp luật. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai là chưa chấp hành đúng quy định triệu tập của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Kiểm sát viên phát biểu về tính có căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị chấp nhận thay đổi nội dung khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn T. Đề nghị tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa bà Nguyễn T và ông Lê D vào ngày 16/9/2022 vô hiệu, buộc ông Lê D trả lại cho bà Nguyễn T số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) và yêu cầu tính lãi suất từ ngày 16/10/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm với mức lãi suất chậm trả là 0,83%/tháng, số tiền lãi suất yêu cầu là 144.005.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thẩm quyền: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố vô hiệu hợp đồng đặt cọc, bị đơn đang cư trú tại khóm T, phường N, thành phố Cần Thơ. Do đó, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Cần Thơ theo qui định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự được sửa đổi, bổ sung.

[2] Về việc vắng mặt đương sự: Bị đơn ông Lê D đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai không rõ lý do. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn ông D.

[3] Xét thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn T về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và buộc trả tiền cọc cùng với lãi suất chậm trả 0,83%/tháng. Nhận thấy, theo đơn khởi kiện nguyên đơn có yêu cầu bị đơn trả tiền đặt cọc và bồi thường tiền đặt cọc nên thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không vượt quá phạm vi đơn khởi kiện, căn cứ khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự chấp nhận thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn T về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và buộc trả tiền cọc: Nhận thấy để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình, nguyên đơn bà T có cung cấp cho Tòa án một tờ “Hợp đồng đặt cọc lập ngày 16/9/2022” có nội dung ông Lê D thỏa thuận chuyển nhượng cho bà Nguyễn T thửa đất số 4, tờ bản đồ số 53 có tổng diện tích 2.718m², loại đất ở tại đô thị, đất tọa lạc tại Quốc lộ B, khu vực T, phường L, quận O, thành phố Cần Thơ. Các bên thống nhất giá chuyển nhượng các thửa đất trên là 10.900.000.000đ (Mười tỷ, chín trăm triệu đồng), số tiền đặt cọc là 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng). Ngày 16/9/2022 ông D đã nhận đủ số tiền 500.000.000 đồng đặt cọc, ông D có ký tên và ghi đầy đủ họ tên trong hợp đồng

đặt cọc. Như vậy, xác định giữa bà T và ông D có giao kết hợp đồng đặt cọc trên cơ sở tự nguyện theo quy định tại Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015. Tuy nhiên, theo người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày tại thời điểm các bên giao kết hợp đồng giấy chứng nhận QSD đất của thửa đất số 4 mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng đang thế chấp đảm bảo khoản vay tại ngân hàng, nên việc nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu là có căn cứ theo quy định tại điểm c Điều 117, Điều 123 của Bộ luật dân sự năm 2015. Căn cứ vào Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định giao dịch dân sự vô hiệu là các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Buộc ông D phải hoàn trả lại cho bà T số tiền đặt cọc là 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng). Như vậy, yêu cầu khởi kiện của bà T về việc đề nghị tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và hoàn trả lại tiền đặt cọc là có căn cứ được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn T về việc yêu cầu ông D trả lãi tiền đặt cọc từ ngày 16/10/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm với mức lãi suất chậm trả là 0,83%/tháng, số tiền lãi suất yêu cầu là 144.005.000 đồng: Nhận thấy trong Hợp đồng đặt cọc lập ngày 16/9/2022 thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 30 ngày kể từ ngày 16/9/2022 đến hết ngày 15/10/2022 nhưng tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giải thích ngày 16/9/2022 ông D đã nhận số tiền đặt cọc và các bên thỏa thuận ngày 15/10/2022 thì các bên sẽ thực hiện thủ tục chuyển tên QSD đất, nhưng ngày 15/10/2022 bà T đã yêu cầu ông D trả lại số tiền đặt cọc nhưng ông D không trả. Nhận thấy ông D đã nhận số tiền đặt cọc của bà T từ ngày 16/9/2022, đến ngày 15/10/2022 bà T có yêu cầu ông D trả lại tiền cọc nhưng ông D không trả. Bà T yêu cầu ông D trả lại chậm trả kể từ ngày 16/10/2022 với mức lãi suất 0,83%/tháng là phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 nên có căn cứ được Hội đồng xét xử chấp nhận. Số tiền lãi ông D phải trả cho bà T được tính $500.000.000 \text{ đồng} \times 0,83\%/\text{tháng} \times 02 \text{ năm} \times 10 \text{ tháng} \times 21 \text{ ngày}$ (từ ngày 16/10/2022 đến ngày 06/9/2025) = 144.005.000 đồng.

[6] Từ cơ sở phân tích nêu trên chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn T. Buộc ông Lê D trả cho bà Nguyễn T số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng + tiền lãi suất là 144.005.000 đồng, tổng cộng là 644.005.000 đồng.

[7] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên không phải chịu án phí. Nguyên đơn thuộc trường hợp được miễn tạm ứng án phí nên không đặt ra xem xét về việc hoàn trả tiền tạm ứng án phí. Bị đơn ông Lê D phải chịu án phí theo quy định tại 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. Số tiền án phí ông D phải chịu là 29.760.200 đồng.

[8] Từ những phân tích nêu trên, xét lời đề nghị của Kiểm sát viên là có cơ sở và phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 244, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự được sửa đổi, bổ sung.

Áp dụng các điều 117, 123, 131, 328, 357, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng 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 nguyên đơn bà Nguyễn T về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu.

2/ Tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa bà Nguyễn T và ông Lê D lập ngày 16/9/2022 là vô hiệu. Buộc ông Lê D hoàn trả cho bà Nguyễn T tổng số tiền 644.005.000 đồng (Sáu trăm bốn mươi bốn triệu, không trăm lẻ năm nghìn đồng) trong đó tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng và tiền lãi 144.005.000 đồng.

3/ 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 quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

4/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bà Nguyễn T không phải chịu án phí.

+ Bị đơn ông Lê D chịu án phí số tiền 29.760.200 đồng (Hai mươi chín triệu, bảy trăm sáu mươi nghìn, hai trăm đồng).

5/ Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền làm đơn kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

6/ Quyền yêu cầu thi hành án, nghĩa vụ thi hành án, thời hiệu yêu cầu thi hành án: Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung 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 được sửa đổi, bổ sung.

Nơi nhận:

- VKSND khu vực 7 – Cần Thơ;
- THADS thành phố Cần Thơ;
- Phòng THADS khu vực N – Cần Thơ;
- TAND thành phố Cần Thơ;

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

- Các đương sự;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

Đặng Thị Vàng