

Bản án số: **93/2025/DS-ST**

Ngày: 26 - 9 - 2025

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc và bồi
thường thiệt hại ngoài hợp đồng

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 10 - CẦN THƠ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Việt.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Tăng Thị Bạch Vân.

Ông Nguyễn Văn Sơn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thanh Trinh - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 10 - Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 - Cần Thơ tham gia phiên tòa: Ông Dương Thanh Hậu - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 10 - Cần Thơ xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 405/2024/TLST-DS ngày 09 tháng 10 năm 2024 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 116/2025/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa dân sự sơ thẩm số: 143/2025/QĐST-DS ngày 05 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông X. Địa chỉ: Ấp A4, xã B4, tỉnh Hưng Yên. (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của ông X:

- Ông X1. Địa chỉ: Ấp A1, xã B1, thành phố Cần Thơ (theo Văn bản ủy quyền ngày 27/8/2024). (có mặt)

- Ông X2. Địa chỉ: Ấp A2, xã B2, thành phố Cần Thơ (theo Văn bản ủy quyền ngày 27/8/2024). (có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông X: Ông X3, Luật sư của Văn phòng Luật sư X3 thuộc Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ. Địa chỉ: Ấp A3, xã B3, thành phố Cần Thơ. (vắng mặt, có đề nghị xét xử vắng mặt)

2. Bị đơn: Ông T. Địa chỉ: Ấp A, xã B, thành phố Cần Thơ. (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện đề ngày 27/8/2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông X (do ông X1 và ông X2 là người đại diện hợp pháp) trình bày: Vào ngày 29/6/2024, ông T có thỏa thuận bán cho ông X 100 cây xoài, ông X có đặt cọc cho ông T số tiền là 5.000.000 đồng, việc đặt cọc có lập 01 giấy tay “Hợp đồng đặt cây” thỏa thuận nếu ông T sai phạm thì phải bồi thường tiền cọc

là 50.000.000 đồng, thời hạn ông T giao cây cho ông X là vào ngày 22/7/2024, ông X đã chuyển khoản cho ông T số tiền cọc là 5.000.000 đồng. Đến ngày 14/7/2024, ông X và ông T tiếp tục ký kết 01 hợp đồng đặt cọc về việc mua bán cây xoài và ông X có chuyển khoản thêm cho ông T số tiền cọc là 15.000.000 đồng, thỏa thuận nếu ông T vi phạm hợp đồng thì phải bồi thường tiền cọc là 30.000.000 đồng, nếu ông X vi phạm thì sẽ mất tiền cọc, thời hạn ông T giao cây cho ông X là vào ngày 30/7/2024. Về vấn đề này, tại phiên tòa sơ thẩm, những người đại diện hợp pháp của ông X xác nhận hợp đồng đặt cọc ngày 14/7/2024 là hợp đồng ký lại để sửa đổi, bổ sung hợp đồng đặt cọc ngày 29/6/2024 để điều chỉnh về số tiền đặt cọc từ 5.000.000 đồng thành 20.000.000 đồng và số tiền phạt cọc từ 50.000.000 đồng thành 30.000.000 đồng, tuy ký 02 văn bản hợp đồng nhưng thực chất giữa hai bên chỉ thỏa thuận với nhau 01 hợp đồng đặt cọc duy nhất với số lượng cây xoài thỏa thuận mua bán là 100 cây xoài với giá trị $1.400.000 \text{ đồng/cây} \times 100 \text{ cây} = 140.000.000 \text{ đồng}$.

Đến thời hạn giao cây như thỏa thuận, ông X có liên hệ ông T để nhận cây, nhưng ông T không giao cây cho ông X theo như hợp đồng. Ngày 12/8/2024, ông X có đến nhà ông T để trao đổi về việc giao cây cho ông X theo như thỏa thuận nhưng không gặp được ông T. Đến ngày 22/8/2024, ông X tiếp tục đến nhà ông T để tìm gặp ông T giải quyết về việc giao cây nhưng ông T không hợp tác, đuổi ông X ra khỏi nhà, thậm chí có người tự xưng là anh của ông T cầm dao hăm dọa, chửi bới ông X.

Sau đó, ông X có đến Công an xã B để trình báo sự việc và Công an có lập biên bản ghi nhận. Đến nay đã hết thời hạn giao cây rất lâu, ông X có chủ động liên hệ với ông T qua điện thoại và có đến tận nhà ông T nhiều lần để yêu cầu ông T giao cây cho ông X như thỏa thuận, nhưng ông T không thực hiện và cũng không trả lại tiền cọc cho ông X. Việc này đã làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông X.

Tại đơn khởi kiện đề ngày 27/8/2024, ông X yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T phải trả lại cho ông X số tiền đặt cọc là 5.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 50.000.000 đồng đối với hợp đồng đặt cọc ngày 29/6/2024; buộc ông T phải trả lại cho ông X số tiền đặt cọc là 15.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 30.000.000 đồng đối với hợp đồng đặt cọc ngày 14/7/2024, tổng cộng là 100.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông X1 và ông X2 là những người đại diện hợp pháp của ông X rút lại một phần yêu cầu khởi kiện của ông X, theo đó yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T phải trả lại cho ông X số tiền đặt cọc là 20.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 30.000.000 đồng, tổng cộng là 50.000.000 đồng đối với hợp đồng đặt cọc ngày 29/6/2024 được sửa đổi, bổ sung ngày 14/7/2024 (tương ứng là rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt cọc là 50.000.000 đồng).

Đối với yêu cầu phản tố của ông T thì ông X không đồng ý.

* Theo đơn phản tố đề ngày 11/11/2024 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông T trình bày: Vào ngày 29/6/2024, ông X có thỏa thuận đặt cọc mua của ông T 100 cây xoài, đơn giá là 1.400.000 đồng/cây, thành tiền là 140.000.000 đồng, khi ký hợp đồng ông X đặt cọc cho ông T số tiền là 5.000.000 đồng, khi bứng cây vào ngày 17/7/2024 ông X giao thêm cho ông T số tiền là

15.000.000 đồng. Số tiền còn lại sau khi bứng cây giao ra bãi thì ông X thanh toán cho ông T theo từng đợt với mỗi đợt là 01 lô hàng có số lượng 23 cây xoài để đủ đóng gói vào 01 công-te-nơ cho đến khi nào hai bên giao nhận đủ 100 cây xoài. Hai bên có làm hợp đồng bằng giấy tay.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, vào ngày 29/6/2024 ông T có nhận của ông X số tiền đặt cọc là 5.000.000 đồng. Đến ngày 14/7/2024, ông T có thuê xe cầu, ghe chở và nhân công chuẩn bị bứng cây để giao cho ông X theo thỏa thuận và ông T có gọi điện thoại yêu cầu ông X chuyển khoản thêm cho ông T số tiền đặt cọc là 15.000.000 đồng theo thỏa thuận trong hợp đồng nhưng ông X không đồng ý và nói khi nào cây ra bãi thì thanh toán, ông T không đồng ý và yêu cầu với ông X chuyển khoản thêm số tiền đặt cọc là 15.000.000 đồng, tổng cộng là 20.000.000 đồng thì ông T mới giao cây cho ông X và ông X đã chuyển khoản thêm cho ông T số tiền đặt cọc là 15.000.000 đồng. Ông X lập hợp đồng đặc cọc thứ hai với nội dung ông X đồng ý đưa thêm số tiền đặt cọc là 15.000.000 đồng, nếu ông X không nhận cây thì số tiền đặt cọc và bồi thường cho ông T, còn ông T không giao cây thì bồi thường cho ông X.

Ngày 16/7/2024, ông T thuê 12 nhân công và 01 chiếc ghe chở cây và xe cầu vô bứng cây, ông T có quay video âm thanh, hình ảnh cây xoài có kích thước rõ ràng, chất lượng đảm bảo theo yêu cầu của ông X và hình ảnh người thuê bứng cây, cắt cành, bó bầu đều cụ thể, rõ ràng. Ông X có xem video đều đồng ý và còn tự thưởng cho ông T 15.000.000 đồng, nhưng ông T không đồng ý và nói cây ra bãi, nhận cây và thanh toán đủ số tiền theo hợp đồng để anh em tiếp tục làm ăn. Do cây xoài to, cành dài, nhánh nhiều nên ông T kêu anh em làm hết mình, trời mưa cũng làm nên vận chuyển bằng chân tay và ghe chở được 23 cây xoài ra tại bãi giao đúng 01 công-te-nơ (trước thời gian thỏa thuận trong hợp đồng vào ngày 30/7/2024). Khoảng 19 giờ cùng ngày, ông X gọi điện thoại kêu ông T gửi định vị cây ra bãi để ông X đến xem, lúc này do chưa thanh toán đủ tiền 23 cây xoài x 1.400.000 đồng/cây = 32.200.000 đồng theo hợp đồng nên ông T không gửi định vị cho ông X. Khoảng 06 giờ ngày 17/7/2024, ông T có gọi điện thoại yêu cầu ông X đến nhận cây, ông X có đến bãi cây nhưng chỉ đứng từ xa nhìn chứ không nhận cây và cũng không nói lý do gì hết rồi tự ý bỏ về. Sau đó, ông T có gọi điện thoại hỏi ông X có nhận cây không thì ông X nói là không nhận, việc này ông T có ghi âm lại.

Khoảng 20 giờ 30 phút ngày 22/8/2024, ông X dẫn theo 08 người đến nhà ông T, tự ý mở cửa rào xông vào nhà hô hào, chửi bới, gây rối an ninh trật tự, ông T có nhờ Công an xã đến lập biên bản. Từ ngày 17/7/2024 đến ngày 22/8/2024, ông T không nhận được bất cứ tin nhắn, điện thoại hoặc thông báo nào của ông X về việc có thực hiện hợp đồng hay không, nhưng hiện nay ông X lại làm đơn yêu cầu khởi kiện yêu cầu ông T phải bồi thường thiệt hại.

Nay ông T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông X bồi thường thiệt hại cho ông T với số tiền là 163.000.000 đồng gồm thiệt hại vật chất là 143.000.000 đồng và tổn thất tinh thần là 20.000.000 đồng do ông X đã có hành vi vi phạm hợp đồng đặt cọc và gây rối tại nhà ông T vào ngày 22/8/2024.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông X thì ông T không đồng ý.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông X1 và ông X2 là những người đại diện hợp pháp của ông X vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của ông X đã được rút lại một phần như đã nêu trên; ông T rút lại toàn bộ yêu cầu phản tố; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 - Cần Thơ về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng dân sự của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án trong giai đoạn xét xử sơ thẩm, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Về nội dung vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông X về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T phải trả lại cho ông X số tiền đặt cọc là 20.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 30.000.000 đồng, tổng cộng là 50.000.000 đồng đối với hợp đồng đặt cọc ngày 29/6/2024 được sửa đổi, bổ sung ngày 14/7/2024; đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện của ông X đã rút về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T phải trả lại số tiền phạt cọc là 50.000.000 đồng; đình chỉ xét xử đối với toàn bộ yêu cầu phản tố của ông T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, theo ý kiến trình bày của những người tham gia tố tụng, phát biểu và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 - Cần Thơ, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Theo yêu cầu khởi kiện, ông X yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T phải trả lại cho ông X số tiền đặt cọc là 5.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 50.000.000 đồng đối với hợp đồng đặt cọc ngày 29/6/2024; buộc ông T phải trả lại cho ông X số tiền đặt cọc là 15.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 30.000.000 đồng đối với hợp đồng đặt cọc ngày 14/7/2024, tổng cộng là 100.000.000 đồng; theo yêu cầu phản tố, ông T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông X bồi thường thiệt hại cho ông T do đã có hành vi vi phạm hợp đồng đặt cọc và gây rối tại nhà ông T vào ngày 22/8/2024 với số tiền là 163.000.000 đồng gồm thiệt hại vật chất là 143.000.000 đồng và tổn thất tinh thần là 20.000.000 đồng; Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 - Cần Thơ) thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng đặt cọc là đúng nhưng chưa đầy đủ; Hội đồng xét xử xác định bổ sung quan hệ pháp luật tranh chấp hợp đồng đặt cọc và bồi thường thiệt hại ngoài hợp đồng theo quy định tại các khoản 3, 6 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Ông T là bị đơn, có địa chỉ cư trú tại ấp A, xã B, thành phố Cần Thơ; Tòa án nhân dân huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 - Cần Thơ) thụ lý, giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15, ngày 27/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về thành lập Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; quy định phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực.

[3] Theo đơn khởi kiện đề ngày 27/8/2024, ông X yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T phải trả lại cho ông X số tiền đặt cọc là 5.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 50.000.000 đồng đối với hợp đồng đặt cọc ngày 29/6/2024; buộc ông T phải trả lại cho ông X số tiền đặt cọc là 15.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 30.000.000 đồng đối với hợp đồng đặt cọc ngày 14/7/2024, tổng cộng là 100.000.000 đồng; tại phiên tòa sơ thẩm, ông X rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, theo đó yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T phải trả lại cho ông X số tiền đặt cọc là 20.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 30.000.000 đồng, tổng cộng là 50.000.000 đồng đối với hợp đồng đặt cọc ngày 29/6/2024 được sửa đổi, bổ sung ngày 14/7/2024 (tương ứng là rút lại một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt cọc là 50.000.000 đồng). Theo đơn phản tố đề ngày 11/11/2024, ông T yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông X bồi thường thiệt hại cho ông T với số tiền là 163.000.000 đồng gồm thiệt hại vật chất là 143.000.000 đồng và tổn thất tinh thần là 20.000.000 đồng do ông X đã có hành vi vi phạm hợp đồng đặt cọc và gây rối tại nhà ông T vào ngày 22/8/2024; tại phiên tòa sơ thẩm, ông T rút lại toàn bộ yêu cầu phản tố này. Xét thấy, việc rút lại một phần yêu cầu khởi kiện của ông X và việc rút lại toàn bộ yêu cầu phản tố của ông T là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp theo quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên Hội đồng xét xử chấp nhận và đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện mà ông X đã rút và toàn bộ yêu cầu phản tố mà ông T đã rút này.

[4] *Xét yêu cầu khởi kiện của ông X, thấy rằng:* Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, các đương sự thống nhất thừa nhận ông X và ông T có thỏa thuận với nhau duy nhất 01 hợp đồng đặt cọc để bảo đảm cho hợp đồng mua bán cây xoài theo nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 29/6/2024 được sửa đổi, bổ sung bởi hợp đồng đặt cọc ngày 14/7/2024; theo nội dung hợp đồng đặt cọc này hai bên thỏa thuận ông X đặt cọc cho ông T số tiền là 20.000.000 đồng để bảo đảm cho việc ông T bán cho ông X 100 cây xoài với giá trị 1.400.000 đồng/cây x 100 cây = 140.000.000 đồng, tiêu chuẩn và quy cách cây xoài được quy định rõ trong hợp đồng, trường hợp ông T vi phạm trong việc không đồng ý bán 100 cây xoài thì ông T trả lại số tiền đặt cọc là 20.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 30.000.000 đồng, trường hợp ông X vi phạm trong việc không đồng ý mua 100 cây xoài thì số tiền đặt cọc là 20.000.000 đồng mà ông X đã giao cho ông T sẽ thuộc quyền sở hữu của ông T; ông X đã chuyển cho ông T nhận đủ số tiền đặt cọc là 20.000.000 đồng; việc giao 100 cây xoài sẽ được thực hiện theo từng đợt, mỗi đợt giao số lượng là 23 cây xoài, vào ngày 17/7/2024 ông T đã chở 23 cây xoài ra đến bãi giao cây để giao cho ông X, khi đó ông X có mặt tại bãi giao cây nhưng không nhận cây xoài mà bỏ đi về, sau đó hai bên có liên hệ lại với nhau nhiều lần nhưng không thống nhất được việc giao nhận cây xoài nên việc thực hiện hợp đồng mua bán 100 cây xoài từ đó mà cũng không thực hiện được. Sự thừa nhận này của các đương sự là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2, Điều 92 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

[5] Ông X cho rằng ông T là bên vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng đặt cọc, vì trong số 23 cây xoài mà ông T giao cho ông X vào ngày 17/7/2024 thì có 22 cây xoài không đúng tiêu chuẩn và quy cách theo quy định trong hợp đồng nên ông X

không đồng ý nhận cây xoài, do ông T vi phạm hợp đồng nên phải trả cho ông X số tiền đặt cọc là 20.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 30.000.000 đồng, tổng cộng là 50.000.000 đồng; ông X cũng thừa nhận là tại thời điểm hai bên gặp nhau để giao nhận 23 cây xoài thì ông X có dùng thước để kiểm tra kích cỡ cây xoài thì mới phát hiện cây xoài không đúng tiêu chuẩn và quy cách theo quy định trong hợp đồng, việc kiểm tra này ông X tự thực hiện chứ không có lập biên bản, giấy tờ gì và cũng không có đại diện chính quyền địa phương hoặc người thứ ba chứng kiến. Còn ông T cho rằng ông X mới là bên vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng đặt cọc, vì tất cả 23 cây xoài mà ông T giao cho ông X vào ngày 17/7/2024 đều đúng tiêu chuẩn và quy cách theo quy định trong hợp đồng, tại thời điểm đó ông X chỉ đến bãi giao cây và đứng cách 23 cây xoài khoảng trên 10 mét và nói là không nhận cây xoài rồi bỏ ra về, chứ ông X không hề kiểm tra cây xoài có đúng tiêu chuẩn và quy cách theo quy định trong hợp đồng hay không. Xét thấy, do tiêu chuẩn và quy cách cây xoài được quy định rõ trong hợp đồng bao gồm đường kính thân, đường kính tán cây, thoát thân, đường kính bầu, chiều cao bầu... đều phải xác định bằng đơn vị đo lường là mét hoặc centimet và không thể xác định được bằng mắt thường hoặc tiếp xúc vật lý như cầm, nắm, chạm... mà phải sử dụng công cụ đo lường là các loại thước để kiểm tra trực tiếp; ông T đã chở 23 cây xoài đến bãi giao cây đã thể hiện mong muốn thực hiện hợp đồng mua bán cây xoài của ông T; tại bãi giao cây, việc kiểm tra để xác định cây xoài có đúng tiêu chuẩn và quy cách theo quy định trong hợp đồng hay không là trách nhiệm của ông X chứ không phải trách nhiệm của ông T; đồng thời, nếu sau khi kiểm tra cây xoài mà ông X cho rằng cây xoài không đúng tiêu chuẩn và quy cách theo quy định trong hợp đồng thì vấn đề này phải được lập thành văn bản, giấy tờ ghi nhận ý kiến của hai bên và có sự chứng kiến của đại diện chính quyền địa phương hoặc người thứ ba thì mới chứng minh được trên thực tế ông X có kiểm tra cây xoài và cây xoài có đúng tiêu chuẩn và quy cách theo quy định trong hợp đồng hay không, đây cũng sẽ là bằng chứng để giải quyết tranh chấp giữa các bên về sau... Hiện nay, ông X cho rằng có tiến hành kiểm tra cây xoài và xác định cây xoài không đúng tiêu chuẩn và quy cách theo quy định trong hợp đồng nhưng ông X không có chứng cứ gì để chứng minh và ông T cũng không thừa nhận vấn đề này, nên trong trường hợp này xác định việc ông X không nhận cây xoài mà ông T giao là không có lý do chính đáng nên ông X là bên vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng đặt cọc khi từ chối việc thực hiện hợp đồng mua bán cây xoài. Khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2025 quy định *“Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”*. Do đó, số tiền đặt cọc là 20.000.000 đồng đã thuộc về ông T, việc ông X khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T phải trả lại cho ông X số tiền đặt cọc là 20.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 30.000.000 đồng, tổng cộng là 50.000.000 đồng là không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử quyết định không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông X về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông

T phải trả lại cho ông X số tiền đặt cọc là 20.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 30.000.000 đồng, tổng cộng là 50.000.000 đồng đối với hợp đồng đặt cọc ngày 29/6/2024 được sửa đổi, bổ sung ngày 14/7/2024; đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện của ông X đã rút về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T phải trả lại số tiền phạt cọc là 50.000.000 đồng; đình chỉ xét xử đối với toàn bộ yêu cầu phản tố của ông T.

[7] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 - Cần Thơ tại phiên tòa sơ thẩm là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Về án phí sơ thẩm: Ông X phải chịu án phí sơ thẩm tương ứng với số tiền là 50.000.000 đồng x 5% = 2.500.000 đồng; ông T không phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, điểm b khoản 1, khoản 3 Điều 24, khoản 3 Điều 26 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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các khoản 3, 6 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 244, Điều 266, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15, ngày 27/6/2025 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về thành lập Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; quy định phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực.

Căn cứ vào Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; điểm b khoản 1, khoản 3 Điều 24, khoản 3 Điều 26 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. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông X về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T phải trả lại cho ông X số tiền đặt cọc là 20.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 30.000.000 đồng, tổng cộng là 50.000.000 đồng đối với hợp đồng đặt cọc ngày 29/6/2024 được sửa đổi, bổ sung ngày 14/7/2024 giữa ông T và ông X.

2. Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện của ông X về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T phải trả lại cho ông X số tiền phạt cọc là 50.000.000 đồng.

3. Đình chỉ xét xử đối với toàn bộ yêu cầu phản tố của ông T về việc yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông X bồi thường thiệt hại cho ông T với số tiền là 163.000.000 đồng gồm thiệt hại vật chất là 143.000.000 đồng và tổn thất tinh thần là 20.000.000 đồng do ông X đã có hành vi vi phạm hợp đồng đặt cọc và gây rối tại nhà ông T vào ngày 22/8/2024.

4. Án phí sơ thẩm:

- Ông X phải chịu án phí sơ thẩm với số tiền là 2.500.000 đồng (*Hai triệu năm trăm nghìn đồng*) nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm mà ông X đã nộp (do bà X4 là người nộp thay) là 2.500.000 đồng (*Hai triệu năm trăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0007391, ngày 08 tháng 10 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng (nay là Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ); như vậy, ông X đã nộp đủ án phí sơ thẩm.

- Ông T không phải chịu án phí sơ thẩm và được nhận lại số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm mà ông T đã nộp là 4.075.000 đồng (*Bốn triệu không trăm bảy mươi lăm nghìn đồng*) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009062, ngày 19 tháng 11 năm 2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Kế Sách, tỉnh Sóc Trăng (nay là Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ).

5. Về quyền kháng cáo: Ông X2 và ông X1 (là người đại diện hợp pháp của ông X), ông T có mặt tại phiên tòa, nên ông X, ông T được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (*Mười lăm*) ngày, kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử lại vụ án theo trình tự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự (02);
- VKSND KV10-CT (01);
- THADS thành phố Cần Thơ (01);
- TAND thành phố Cần Thơ (01);
- Lưu HSVA, Văn phòng (02).

Nguyễn Quốc Việt