

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 12 - TÂY NINH**

Bản án số: 187/2026/DS-ST
Ngày: 25-5-2026
“V/v Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc”

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 12 - TÂY NINH**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Cẩm.

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Văn Hải;

Ông Nguyễn Văn Rất.

Thư ký phiên tòa: Ông Hồ Bảo Việt là Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Trường Giang – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 737/2025/TLST-DS ngày 13 tháng 11 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 249/2026/QĐXXST-DS ngày 23 tháng 4 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 89/2026/QĐST-DS ngày 08/5/2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Tiến H, sinh năm 1974; địa chỉ: ấp S, xã C, tỉnh Tây Ninh.

- *Người đại diện của nguyên đơn:* Bà Vũ Thị C, sinh năm 1982; địa chỉ: ấp S, xã C, tỉnh Tây Ninh (theo hợp đồng ủy quyền ngày 11/7/2025). Có đơn xin vắng mặt.

- *Bị đơn:* Bà Trần Thị Ngọc D, sinh năm 1982; địa chỉ: ấp C, xã T, tỉnh Tây Ninh. Vắng mặt không lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 11/7/2025 và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Vũ Thị C trình bày: Ông H có nhận mua phần đất thửa 164, 287, tờ bản đồ 46, đất tọa lạc P, D, tỉnh Tây Ninh với giá 6.365.000.000 đồng vào ngày 15/5/2022. Hai bên có lập hợp đồng đặt cọc và ông H có giao cho bà D số tiền cọc 1.000.000.000 đồng. Tuy nhiên đến khi ký kết hợp đồng thì bà D không thực hiện. Do đó, ông H có yêu cầu bà D trả lại tiền cọc. Đến ngày 18/11/2023, bà D có trả lại cho ông H số tiền 385.000.000 đồng, có thỏa thuận số tiền 615.000.000 đồng sẽ trả hết vào ngày 31/01/2024.

Đồng thời bà D có cam kết mỗi tháng hỗ trợ trả tiền lãi Ngân hàng là 6.000.000 đồng; cam kết hỗ trợ tiền lãi Ngân hàng (từ tháng 5/2022 đến tháng 5/2023) là 120.000.000 đồng. Tổng cộng bà D trả cho ông H là 735.000.000 đồng. Khi thỏa thuận bà D có viết giấy thỏa thuận có bà D và ông H cùng ký tên. Bà D có trả cho ông H được mỗi tháng 6.000.000 đồng tiền lãi, bắt đầu trả từ tháng 05/2023 đến tháng 09/2024 ngưng cho đến nay. Ông H yêu cầu bà D trả số tiền 735.000.000 đồng và tiền lãi suất từ tháng 10/2024 cho đến khi giải quyết xong vụ án. Ông yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 178, tờ bản đồ 10, diện tích 2.018,4 m² giữa bà D và ông Mai Trần T. Nay ông H rút yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 178, tờ bản đồ 10, diện tích 2.018,4 m² giữa bà D và ông Mai Trần T. Ông H vẫn giữ yêu cầu bà D trả số tiền 735.000.000 đồng, tiền lãi suất 6.000.000 đồng/tháng từ tháng 10/2024 cho đến khi giải quyết xong vụ án.

Bị đơn bà Trần Thị Ngọc D đã được Tòa án niêm yết các văn bản tố tụng nhiều lần nhưng bà D vắng mặt nên Tòa án không ghi nhận lời khai của anh T

- *Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 - Tây Ninh:*

+ Về tố tụng: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Bộ luật Tố tụng Dân sự. Riêng bị đơn chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định tại Bộ luật Tố tụng Dân sự.

+ Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ các Điều 328, 357 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến H “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” đối với bà Trần Thị Ngọc D.

Tuyên bố chấm dứt hiệu lực hợp đồng đặt cọc ngày 15/5/2022 giữa bà D và ông H đối với việc chuyển nhượng diện tích 2.275m², thuộc các thửa 167, 287 tờ bản đồ số 46, tọa lạc tại xã P, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

Buộc bà D có nghĩa vụ trả cho H số tiền 735.000.000 đồng và lãi suất theo quy định pháp luật.

2. Đình chỉ yêu cầu của ông H về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 178, tờ bản đồ 10, diện tích 2.018,4m² giữa bà D và ông Mai Trần T.

- Về án phí: Đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đại diện nguyên đơn bà Vũ Thị C vắng mặt nhưng có đơn xin vắng mặt. Bị đơn bà Trần Thị Ngọc D đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do. Căn cứ khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà C, bà D là phù hợp quy định

[1.2] Ông H xin rút yêu cầu khởi kiện đối với việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 178, tờ bản đồ 10, diện tích 2.018,4m² giữa bà D và ông Mai Trần T. Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp quy định pháp luật. Căn cứ Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu khởi kiện của ông H đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 178, tờ bản đồ 10, diện tích 2.018,4m² giữa bà D và ông Mai Trần T.

[2] Về nội dung: Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông H yêu cầu bà D trả số tiền 735.000.000 đồng và tiền lãi suất từ tháng 10/2024 cho đến khi giải quyết xong vụ án. Thấy rằng:

[2.1.] Về hợp đồng đặt cọc: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, lời khai của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án thể hiện: vào ngày 15/5/2022 giữa bà Trần Thị Ngọc D và ông Nguyễn Tiến H thỏa thuận chuyển nhượng thửa 164, 287, tờ bản đồ 46, đất tọa lạc P, D, tỉnh Tây Ninh với giá 6.365.000.000 đồng; ông H có giao cho bà D 1.000.000.000 đồng tiền cọc. Hai bên có lập giấy biên nhận đặt cọc. Do đó, hợp đồng đặt cọc ngày 15/5/2022 giữa bà Trần Thị Ngọc D và ông Nguyễn Tiến H là đúng quy định tại các Điều 116, 117, 118, 119 Bộ luật dân sự năm 2015. Đến ngày 18/11/2023, giữa bà Trần Thị Ngọc D và ông Nguyễn Tiến H thỏa thuận chấm dứt hợp đồng hợp đồng đặt cọc, theo đó, bà D đã trả cho ông H 385.000.000 đồng, số tiền đặt cọc còn lại là 615.000.000 đồng, bà D hứa sẽ trả hết ngày 31/1/2024; đồng thời bà D cam kết mỗi tháng hỗ trợ tiền lãi 6.000.000 đồng cho ông H; bà D cam kết thanh toán tiền lãi từ tháng 5/2022 đến tháng 5/2023 là 120.000.000 đồng, vậy tổng số tiền bà D cam kết trả cho ông H là 735.000.000 đồng. Hai bên có lập giấy thỏa thuận. Sau khi thỏa thuận thì bà D có trả tiền lãi cho ông H từ tháng 5/2023 đến tháng 9/2024 thì ngưng. Nay ông H yêu cầu bà D trả 735.000.000 đồng.

[2.3] Về việc yêu cầu trả tiền cọc của nguyên đơn: Giấy biên nhận đặt cọc ngày 15/5/2022 và giấy thỏa thuận ngày 18/11/2023, nên ông H yêu cầu bà D trả số tiền đặt cọc 735.000.000 đồng là có căn cứ nên chấp nhận, phù hợp với quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Về yêu cầu tiền lãi: Giấy thỏa thuận ngày 18/11/2023, bà D cam kết mỗi tháng hỗ trợ tiền lãi 6.000.000 đồng cho ông H như sự thỏa thuận tiền phạt cọc giữa các bên. Sau khi thỏa thuận thì bà D có trả tiền lãi cho ông H từ tháng 5/2023 đến tháng 9/2024 thì ngưng. Nay bà D không thực hiện như cam kết nên ông H yêu cầu trả lãi tính từ ngày 01/10/2024 đến 25/5/2026 là có căn cứ. Thời gian tính từ ngày 01/10/2024 đến 25/5/2026 là 19 tháng 24 ngày x 6.000.000 đồng/tháng = 118.800.000 đồng.

Vậy tổng số tiền gốc và lãi bà D có nghĩa vụ trả cho ông H là 735.000.000 đồng + 118.800.000 đồng = 853.800.000 đồng.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 12 – Tây Ninh đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có căn cứ và phù hợp với nhận định trên nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí: Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/NQ-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; do yêu cầu khởi kiện của ông H được Tòa án chấp nhận nên bà D phải chịu án phí dân sự: 36.000.000 đồng + 53.800.000 đồng x 03% = 37.614.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1, 3 Điều 228, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 328, Điều 357 Bộ luật Dân sự; Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/NQ-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;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến H “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” đối với bà Trần Thị Ngọc D.

1.1. Tuyên bố chấm dứt hiệu lực hợp đồng đặt cọc ngày 15/5/2022 giữa bà D và ông H đối với việc chuyển nhượng diện tích 2.275m², thuộc các thửa 167, 287 tờ bản đồ số 46, tọa lạc tại: xã P, huyện D, tỉnh Tây Ninh.

1.2. Buộc bà Trần Thị Ngọc D trả lại ông Nguyễn Tiến H số tiền 853.800.000 đồng (Tám trăm năm mươi ba triệu tám trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

2. Đình chỉ yêu cầu của ông H về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 178, tờ bản đồ 10, diện tích 2.018,4 m² giữa bà D và ông Mai Trần T.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bà Trần Thị Ngọc D phải chịu 37.614.000 đồng (Ba mươi bảy triệu sáu trăm mười bốn nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

+ Ông Nguyễn Tiến H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả ông H tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án

phí, lệ phí Tòa án số 0011931 ngày 12 tháng 11 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh

3. Trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo đến Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh. Riêng đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

4. 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 quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Tây Ninh;
- VKSND khu vực 12 -Tây Ninh;
- Phòng THADS khu vực 12;
- Lưu: án văn, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Cẩm