| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN NHÂN DÂN**<br>**THÀNH PHỐ CẦN THƠ** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 1279/2026/DS-PT
Ngày 09/9/2026
"*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*

**NHÂN DANHNƯỚC 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:* Ông Phạm Quang Nhuận.

*Các Thẩm phán*: Ông Phạm Văn Hùng.

Ông Nguyễn Hữu Bằng.

***- Thư ký phiên tòa***: Ông Kim Mộc Nam, Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:*** Ông Trần Thanh Vũ, Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 9 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 1267/2026/TLPT-DS ngày 21 tháng 7 năm 2026, về "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 130/2026/DS-ST ngày 22 tháng 5 năm 2026, Tòa án nhân dân Khu vực 8 – Cần Thơ, thành phố Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1589/2026/QĐ-PT ngày 27 tháng 7 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Quốc D, sinh ngày 01/01/1976, địa chỉ: Khu V, phường N, thành phố Cần Thơ (có mặt).

- *Bị đơn*: Ông Trần Tấn L, sinh ngày 10/08/1982, địa chỉ: Khu V, phường K, thành phố Cần Thơ (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*:

1. Bà Bùi Thị T, sinh năm 1986, địa chỉ: Số B đường N, phường P, thành phố Cần Thơ (có yêu cầu xét xử vắng mặt).

2. Bà Trần Thị Mỹ H, sinh năm 1979, địa chỉ: Khu V, phường K, thành phố Cần Thơ (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Ông Trần Tấn L là bị đơn trong vụ án.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Quốc D trình bày:***

Nguyên ngày 29/08/2022, giữa ông Nguyễn Quốc D và ông Trần Tấn L có ký kết "Hợp đồng đặt cọc (V/v Chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất), theo đó ông L chuyển nhượng cho ông D quyền sử dụng đất diện tích 270.000m² (270 công), đất tọa lạc ấp V, xã V, thành phố Cần Thơ với giá 25.650.000.000 đồng (270 công x 95.000.000 đồng/công). Để bảo đảm thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông D đặt cọc cho ông L và ông Trần Tấn L đã nhận tiền đặt cọc là 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng). Hai bên thỏa thuận trong hạn 60 ngày (từ ngày 29/08/2022 đến hết ngày 29/10/2022) sẽ tiến hành thủ tục chuyển nhượng, sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật. Khi hoàn tất thủ tục, ông D sẽ giao trả đủ số tiền chuyển nhượng còn lại. Nhưng khi đến hạn theo thỏa thuận thì ông Trần Tấn L không tiến hành thủ tục chuyển nhượng, sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D mà ông Trần Tấn L đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất nêu trên cho người khác. Ông L cũng không trả lại cho ông D tiền cọc 1.200.000.000 đồng đã nhận và cũng không trả lại tiền phạt cọc. Ông D có liên hệ với ông L để đòi lại tiền đặt cọc là 1.200.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 1.200.000.000 đồng. Tổng là 2.400.000.000 đồng nhưng ông Trần Tấn L chưa trả.

Ông D được biết ông Trần Tấn L có hai thửa đất: Thửa đất số 1120, tờ bản đồ số 07, diện tích 377,7m² (đất ở nông thôn 300m² và đất trồng cây lâu năm 77,7m²), đất tọa lạc ấp T, xã T, Thành phố Cần Thơ và Thửa đất số 555, tờ bản đồ số 08, diện tích 1.523,4m² (đất ở nông thôn 225m² và đất trồng cây lâu năm 1.298,4m²), đất tọa lạc ấp H, xã H, thành phố Cần Thơ. Ông Trần Tấn L đang lập thủ tục chuyển nhượng hai thửa đất này cho người khác nên ông D đã yêu cầu Tòa án phong tỏa để đảm bảo nghĩa vụ thi hành án, yêu cầu phong tỏa cho đến giai đoạn thi hành án. Nay ông Nguyễn Quốc D yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Trần Tấn L có nghĩa vụ giao trả cho ông D tiền đặt cọc là 1.200.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 1.200.000.000 đồng. Tổng là 2.400.000.000 đồng (Hai tỷ bốn trăm triệu đồng).

***Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Trần Tấn L trình bày:***

Vào ngày 29/8/2022, giữa ông L và ông Nguyễn Quốc D có ký Hợp đồng đặt cọc, tại Điều 2 của hợp đồng đặt cọc có nội dung là: Thỏa thuận giá bán, chuyển nhượng số tiền: 270 công x 95 triệu = 25.650.000.000 đồng. Bên B đặt cọc trước số tiền 1.200.000.000 đồng. Chữ ký trong tờ Hợp đồng đặt cọc đề ngày 29/08/2022 giữa ông L và ông D đúng là chữ ký của ông L, do ông L trực tiếp ký trong hợp đồng đặt cọc này, có ông Thạch Tấn T1 làm chứng là đúng. Tuy nhiên, ông L chỉ ký hợp đồng đặt cọc này với ông D nhưng việc mua bán đất là giữa ông L với bà Bùi Thị T, sinh năm 1986, địa chỉ thường trú số A, khóm F, phường N, tỉnh Cà Mau, chỗ ở hiện nay số B đường N, phường P, thành phố Cần Thơ. Ông L đã nhận tiền đặt cọc từ bà T số tiền 1.150.000.000 đồng, chứ không có nhận tiền đặt cọc từ ông D. Ông D nói ông L chuyển nhượng đất cho người khác là không đúng vì hiện nay đất ông L đang trực tiếp canh tác, sử dụng.

Nay ông L đồng ý trả số tiền đặt cọc là 1.150.000.000 đồng cho bà T và ông D, chỉ đồng ý trả khi có mặt cả bà T và ông D. Số tiền phạt cọc thì ông L không đồng ý trả do hiện nay ông L đồng ý giao phần đất 270 công cho ông D. Khi nào ông L giải quyết tranh chấp xong phần đất 270 công này với người thứ ba thì ông L mới sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D được. Theo hợp đồng đặt cọc ký giữa ông L và ông D thì sau khi nhận tiền cọc thì ông L sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D, tuy nhiên sau khi nhận tiền đặt cọc thì phần đất 270 công của ông L có tranh chấp với người khác nên ông L không sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D được.

Ông L không đồng ý việc ông D yêu cầu Tòa án áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa các thửa đất số 1120, tờ bản đồ số 7, diện tích 377,7 $m^2$, địa chỉ đất ấp T, xã T, thành phố Cần Thơ và thửa đất số 555, tờ bản đồ số 16, diện tích 1.523,4$m^2$, địa chỉ đất ấp H, xã H, thành phố Cần Thơ do hai thửa đất này là của ông L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hai thửa đất này là của riêng cá nhân ông L trước đây ông L có thế chấp ngân hàng, do ông L quá hạn trả nợ ngân hàng nên ông L có làm thủ tục chuyển nhượng cho người khác. Sau đó người mua đứng ra trả tiền ngân hàng cho ông L khoảng 1.700.000.000 đồng để ông L chuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra rồi làm thủ tục chuyển nhượng. Nhưng nay ông D yêu cầu phong tỏa thì ông L không chuyển nhượng cho người khác được.

***Tại biên bản lấy lời khai ngày 17/4/2026, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị T trình bày:***

Trước đây, ông Trần Tấn L có trao đổi với bà về việc muốn bán phần đất diện tích 270 công. Sau đó, bà đã giới thiệu cho ông Nguyễn Quốc D để nhận chuyển nhượng và ông D đồng ý mua. Ngày 01/6/2022, bà và ông L có lập Hợp đồng đặt cọc, đồng thời bà đã giao cho ông L số tiền đặt cọc 1.200.000.000 đồng. Số tiền này là của ông D nhờ bà giao thay cho ông L. Đến ngày 29/8/2022, ông D và ông L tiếp tục ký lại Hợp đồng đặt cọc vì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực tế là giao dịch giữa ông D và ông L, còn bà chỉ là người đứng ra giới thiệu, hỗ trợ. Nay ông D yêu cầu ông L hoàn trả số tiền đặt cọc thì bà thống nhất và không có ý kiến gì khác.

***Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Mỹ H:*** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà vắng mặt và không thể hiện ý kiến bằng văn bản cho Toà án.

***Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 130/2026/DS-ST ngày 22 tháng 5 năm 2026, Tòa án nhân dân Khu vực 8, thành phố Cần Thơ đã quyết định:***

*"Tuyên xử:*

*Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quốc D.*

*1. Buộc bị đơn ông Trần Tấn L có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Quốc D tổng số tiền là 2.400.000.000 đồng (Hai tỷ bốn trăm triệu đồng), trong đó tiền đặt cọc là 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng), tiền phạt cọc là 1.200.000.000 đồng (Một tỷ hai trăm triệu đồng).*

*2. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.*

*3. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2026/QĐ-BPKCTT ngày 01 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 8 – Cần Thơ cho đến khi có quyết định khác của Tòa án theo quy định pháp luật."*

Ngoài ra, trong bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ông Trần Tấn L có đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm và giải quyết theo hướng sửa bản án sơ thẩm là không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn D1 về việc buộc ông trả số tiền phạt cọc 1.200.000.000 đồng.

***Tại phiên tòa phúc thẩm:***

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ phát biểu ý kiến:* Về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm. Về nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Tấn L giữ nguyên bản án sơ thẩm.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Quốc D và ông Trần Tấn L đều thống nhất xác nhận: Vào ngày 29/8/2022, hai bên có ký kết "Hợp đồng đặt cọc (V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất). Theo nội dung hợp đồng, ông L nhận của ông D số tiền đặt cọc 1.200.000.000 đồng để bảo đảm việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 270.000m² tọa lạc tại ấp V, xã V, thành phố Cần Thơ, với giá chuyển nhượng là 25.650.000.000 đồng. Thời hạn thực hiện việc chuyển nhượng là 60 ngày kể từ ngày ký hợp đồng. Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Hợp đồng đặt cọc ngày 29/8/2022 được các bên xác lập trên cơ sở tự nguyện, các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, nội dung và hình thức của hợp đồng không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên có hiệu lực pháp luật và làm phát sinh quyền, nghĩa vụ đối với các bên.

[2] Xét thấy, theo thỏa thuận của hai bên trong hợp đồng đặt cọc là bên chuyển nhượng có trách nhiệm bảo đảm đất không có tranh chấp và thực hiện

thủ tục chuyển nhượng đúng thời hạn cam kết. Tuy nhiên, ông Trần Tấn L thừa nhận sau khi nhận tiền đặt cọc thì phần đất chuyển nhượng phát sinh tranh chấp với người thứ ba nên không thể thực hiện việc chuyển nhượng cho ông D theo thỏa thuận. Đồng thời, đến thời điểm xét xử, ông L vẫn chưa hoàn trả số tiền đặt cọc đã nhận. Hội đồng xét xử xét thấy việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được thực hiện là do lỗi của ông Trần Tấn L. Do vậy, cấp sơ thẩm căn cứ theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quốc D, buộc ông Trần Tấn L hoàn trả tiền đặt cọc 1.200.000.000 đồng và chịu phạt cọc số tiền 1.200.000.000 đồng, tổng cộng là 2.400.000.000 đồng là có căn cứ.

[3] Ông Trần Tấn L kháng cáo không chấp nhận bị phạt cọc với số tiền 1.200.000.000 đồng, với lý do việc không thực hiện sang tên cho ông Nguyễn Quốc D đúng thời hạn là do sự cố, ông không thể lường trước được sự việc tranh chấp với người thứ 3. Tại Điều 4 của hợp đồng đặt cọc, các bên thỏa thuận ông L "*bao tranh chấp, bao quy hoạch, bên bán cam kết bán đúng diện tích và giá đã thỏa thuận*", tại phần cam kết chung "*Bên A (là bên ông L) cam kết tài sản thuộc quyền sở hữu của mình, có đầy đủ giấy tờ liên quan để chứng minh và bên A cam đoan tài sản này không có thừa kế gia đình, không có tranh chấp với bất kỳ cơ quan, tổ chức, cá nhân nào.*" Khi ký kết hợp đồng đặt cọc, ông L đã lường trước các vấn đề phát sinh và cam kết là không tranh chấp và thỏa thuận quá thời hạn 60 ngày mà không chuyển nhượng tài sản đặt cọc thì phải bồi thường cho bên ông D gấp đôi tương đương số tiền 2.400.000.000 đồng. Nay ông L cho rằng việc không chuyển nhượng được là do phát sinh tranh chấp với bên thứ 3 ngoài ý muốn nhưng lại không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh được việc này, bên cạnh đó nếu có việc phát sinh tranh chấp thì cũng thuộc trường hợp ông L phải chịu phạt cọc theo thỏa thuận giữa các bên tại hợp đồng đặt cọc. Do vậy, kháng cáo của ông là không có cơ sở để chấp nhận.

[4] Từ các tình tiết nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Tấn L, chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Tấn L phải chịu án phí với số tiền 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

## QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

1/ Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Tấn L, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 130/2026/DS-ST ngày 22 tháng 5 năm 2026, Tòa án nhân dân Khu vực 8, thành phố Cần Thơ.

2/ Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Tấn L phải chịu án phí với số tiền 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0010919 ngày 01 tháng 06 năm 2026 của Thi hành án Dân sự thành phố Cần Thơ.

3/ Kể từ ngày bản án này có hiệu lực pháp luật thì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2026/QĐ-BPKCTT ngày 01 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 8 – Cần Thơ về "Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ" trong quá trình giải quyết vụ án bị hủy bỏ.

4/ Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

5/ Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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 được sửa đổi, bổ sung năm 2014; 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 năm 2014.

***Nơi nhận:***
- Phòng KTNV-TT-THA TA TPCT;
- TAND Khu vực 8 – Cần Thơ;
- VKSND TP Cần Thơ;
- VKSND Khu vực 8 – Cần Thơ;
- PTHADS Khu vực 8 – Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

**Phạm Quang Nhuận**