

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 3
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 457/2026/DS-ST
Ngày: 29/6/2026
V/v tranh chấp: “*Hợp đồng đặt cọc*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3 – CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thanh Trúc

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Thanh Tùng

2. Bà Võ Thị Kim Sơn

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Quỳnh Trang – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 3 – Cần Thơ.

Ngày 29 tháng 6 năm 2026, tại Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ xét xử sơ thẩm vụ án thụ lý số: 631/2026/TLST-DS ngày 11 tháng 5 năm 2026 về tranh chấp “*Hợp đồng đặt cọc*”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 940/2026/QĐXXST-DS ngày 08 tháng 6 năm 2026 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:* Ông **Võ Sơn T, sinh năm 1995

Địa chỉ: **E ấp E, xã T, Tp .**

Bị đơn:* Ông **Lê Hoàng T1, sinh năm 1978

Địa chỉ: **ấp T, xã T, Tp .**

**Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:*

Bà **Nguyễn Thị Thu A**, sinh năm 1978

Địa chỉ: **ấp T, xã T, Tp .**

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn ông **Võ Sơn T** trình bày:

Vào ngày 17/4/2026, ông và ông **Lê Hoàng T1** có ký kết Hợp đồng mua bán sầu riêng bằng giấy viết tay. Theo thỏa thuận, ông đồng ý mua toàn bộ sầu riêng loại Ri 6 của ông **T1** với sản lượng tạm tính 10 tấn, giá 50.000đồng/kg. Để đảm bảo thực hiện hợp đồng, ông đã đặt cọc cho ông **T1** số tiền 50.000.000đồng. Ông đã chuyển khoản cho ông **T1** số tiền cọc vào tài khoản của vợ ông **T1** là bà **Nguyễn Thị Thu A**. Hai bên đã thống nhất và ghi rõ trong hợp đồng “nếu bên nào vi phạm, hủy hợp đồng sẽ đền bù lại số tiền cọc trên”. Tuy nhiên, đến thời hạn, ông **T1** đã không thực hiện cam kết giao sầu riêng cho ông mà tự ý bán cho người khác. Sau đó, ông đã liên hệ ông **T1** giải quyết nhưng ông **T1** không có thiện chí thỏa thuận. Ông yêu cầu ông **T1** trả lại số tiền 100.000.000đồng, trong đó gồm 50.000.000đồng tiền cọc và 50.000.000đồng tiền phạt cọc.

*Bị đơn ông **Lê Hoàng T1** trình bày:*

Theo Hợp đồng Mua bán sầu riêng (viết tay có chữ ký) giữa ông (Bên B) và người mua ông **Võ Sơn T** (Bên A) thống nhất bên A đồng ý mua toàn bộ sầu riêng Ri 6 của bên B với số lượng và giá trị như sau: sản lượng tạm tính: 9 tấn, đơn giá: 50.000 đồng/kg. Thỏa thuận chia làm 3 đợt cắt sầu riêng tại vườn (3 dao) trong đó lần cắt đầu tiên vào ngày 23/4/2026. Bên A đồng ý đặt cọc số tiền 50.000.000đồng cho bên B. Tuy nhiên, đến ngày 23/4/2026 bên A không vào cắt đợt 1 (dao 1) theo đúng hợp đồng mà có điện thoại hẹn với ông qua ngày 24/4/2026 sẽ vô cắt. Vì thế ông đã mướn nhân công để cắt sầu riêng ngày hôm đó là 10 người. Nhưng đến khoảng 8 giờ ngày 24/4/2026, bên A là ông **Võ Sơn T** đã đến nhà gặp ông nói là không cắt mà xin giảm giá mua từ 50.000đ/kg xuống còn 40.000đ/kg do giá sầu riêng trên thị trường có biến động. Nhưng do việc trồng cực khổ, tốn nhiều chi phí nên ông chỉ đồng ý giảm còn 45.000đồng. Ông **T** không đồng ý và nói chấp nhận bỏ cọc vì cho rằng nếu mua không có lợi nhuận, sẽ lỗ thêm (nội dung này ông có làm Đơn xác nhận ngày 25/5/2026 có xác nhận của trưởng **ấp T** và **Ủy ban nhân dân xã T**). Việc này có nhiều người chứng kiến và nghe thấy như: anh **T5** (là người môi giới bán sầu riêng) anh **T3**, anh **T2**, anh **T4**, và một số người khác. Do biết người mua sầu riêng đang gặp khó khăn vì giá xuống thấp, cho nên vào chiều ngày 24/4/2026 và ngày 25/4/2026 ông có nhờ vợ của anh **T3** gọi điện thoại để tiếp tục nhắc nhở việc thực hiện hợp đồng mua sầu riêng như đã thỏa thuận (đã trễ qua hơn 2 ngày). Tuy nhiên dù đã chấp nhận giảm giá bán còn 45.000 đồng/kg nhưng bên ông **T** vẫn không đến cắt sầu riêng. Đến chiều ngày 26/4/2026, do sầu riêng của vườn ông đang vào chín rộ, trái và lá rụng

hiều sẽ ảnh hưởng đến cả cây sầu riêng, không thể đợi được thêm, cho nên ông phải bán với giá 32.000 đồng/kg (Hợp đồng mua bán ngày 26/4/2026 với bên mua là ông **Nguyễn Quốc C**), để tránh bị lỗ vốn nhiều hơn. Do ông **T** (bên A) đã vi phạm hợp đồng nên việc ông **T** yêu cầu trả số tiền cọc 50.000.000 đồng và tiền phạt cọc 50.000.000 đồng thì ông không đồng ý.

*Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà **Nguyễn Thị Thu A** trình bày:*
Bà có nhận số tiền 50.000.000 đồng do ông **T** chuyển khoản vào tài khoản của bà để đặt cọc mua sầu riêng, bà không có ý kiến hay yêu cầu gì và yêu cầu Tòa giải quyết vắng mặt.

*Người làm chứng ông **Lê Bảo T2**, bà **Trương Hồng Đ**, ông **Nguyễn Văn T3**, ông **Võ Văn Q**, bà **Trần Thị Thúy A1**, ông **Nguyễn Vũ T4**, bà **Hồ Thị Thu D**, ông **Phan Thanh Đ1**, ông **Nguyễn Hoàng P** cùng trình bày:*

Ngày 24/4/2026, ông **T1** thuê các ông bà vận chuyển sầu riêng từ vườn vào điểm cân sầu riêng nên các ông bà cùng đến **quán ăn M** (gần khu di tích Chiến thắng ông **H**) để ăn sáng. Lúc này khoảng 8 giờ sáng, có anh **T** (thương lái mua sầu riêng) đến, ông **T** không đến cắt sầu riêng mà đến để thương lượng giảm giá với ông **T1**, ông **T** yêu cầu giảm 10.000 đồng/kg nhưng ông **T1** không đồng ý, bên ông **T** không chịu cắt với giá thỏa thuận 50.000 đồng/kg và đồng ý bỏ tiền đặt cọc trước đó.

*Người làm chứng ông **Nguyễn Văn T5** trình bày:*

Ông là người môi giới cho ông **Võ Sơn T** là thương lái sầu riêng với chủ vườn. Sáng ngày 24/4/2026, ông đến **quán ăn M** (gần khu di tích Chiến thắng ông **H**) cùng với ông **T** (thương lái mua sầu riêng), ông **T** không đến cắt sầu riêng mà đến để thương lượng giảm giá với ông **T1**, ông **T** yêu cầu giảm 10.000 đồng/kg nhưng ông **T1** không đồng ý, bên ông **T** không chịu cắt với giá thỏa thuận 50.000 đồng/kg và đồng ý bỏ tiền đặt cọc trước đó.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu phạt cọc 50.000.000 đồng.

Người làm chứng ông **Nguyễn Văn T5** cho rằng ông chỉ chứng kiến sự việc ông **T** thỏa thuận giá 40.000 đồng vào ngày 24/4/2026, không nghe nội dung ông **T** bỏ tiền cọc.

Người làm chứng bà **T4**, ông **Q** xác định chứng kiến và nghe rõ nội dung ông **T** nói với ông **T1** nếu không chịu giảm giá 40.000đồng/kg thì ông **T** bỏ tiền cọc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào 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] Xác định quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” thuộc thẩm quyền giải quyết theo thủ tục sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Cần Thơ theo quy định tại khoản 9 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự và khoản 1 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của bộ luật tố tụng dân sự, luật tố tụng hành chính, luật tư pháp người chưa thành niên, luật phá sản và luật hòa giải, đối thoại tại tòa án.

[2] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa, nguyên đơn ông **Võ Sơn T** rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt cọc 50.000.000đồng và giữ yêu cầu đòi tiền cọc 50.000.000đồng, căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Võ Sơn T** về việc yêu cầu bị đơn ông **Lê Hoàng T1** phải trả lại 50.000.000 đồng tiền cọc với lý do ông **T1** tự ý bán sâu riêng cho người khác, vi phạm hợp đồng. Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3.1] Về tính hợp pháp của Hợp đồng đặt cọc và mua bán: Ngày 17/4/2026, ông **T** và ông **T1** có ký kết Hợp đồng mua bán sâu riêng bằng giấy viết tay, có thỏa thuận đặt cọc số tiền 50.000.000đồng (đã chuyển khoản vào tài khoản bà **A1** - vợ ông **T1**). *Nội dung hợp đồng có thỏa thuận: “Nếu bên nào vi phạm, hủy hợp đồng sẽ đền bù lại số tiền cọc trên”*. Đây là sự tự nguyện thỏa thuận giữa các bên, không vi phạm điều cấm của luật, phù hợp với quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự nên có hiệu lực pháp luật làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

[3.2] Xét lỗi dẫn đến hợp đồng không thể thực hiện được:

Phía nguyên đơn (ông **T**): Cho rằng ông **T1** tự ý hủy hợp đồng để bán cho người khác. Tuy nhiên, ông **T** không đưa ra được chứng cứ chứng minh bản thân đã tuân thủ đúng tiến độ thực hiện hợp đồng.

Phía bị đơn (ông **T1**): Trình bày rằng theo thỏa thuận, ngày 23/4/2026 là đợt cắt sâu riêng đầu tiên (dao 1) nhưng ông **T** không đến cắt, hẹn sang ngày

24/4/2026. Đến ngày 24/4/2026, ông T đến nhưng không cắt sầu riêng mà ép giảm giá từ 50.000 đồng/kg xuống 40.000 đồng/kg do biến động thị trường. Do ông T1 không đồng ý (chỉ đồng ý giảm còn 45.000 đồng/kg) nên ông T tuyên bố chấp nhận bỏ cọc vì sợ thua lỗ. Lời trình bày của ông T1 hoàn toàn trùng khớp với lời khai của ông Nguyễn Văn T5 và 9 người làm chứng khác – là những người trực tiếp chứng kiến sự việc tại quán ăn Minh T6 vào lúc 8 giờ sáng ngày 24/4/2026, trong đó có bà D, ông Q là người nghe trực tiếp ông T nói chấp nhận bỏ số tiền cọc. Đồng thời, nội dung này cũng được thể hiện tại Đơn xác nhận ngày 25/5/2026 có xác nhận của Trưởng ấp T và Ủy ban nhân dân xã T.

Từ những nội dung trên, có đủ cơ sở xác định nguyên đơn ông Võ Sơn T là bên đã chủ động vi phạm nghĩa vụ thực hiện hợp đồng trước. Việc ông T tự ý yêu cầu thay đổi giá bán khi giá thị trường sụt giảm, không chịu thu hoạch sầu riêng theo đúng kỳ hạn thỏa thuận và tuyên bố từ bỏ tiền cọc hành động đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng. Do sầu riêng là loại nông sản tươi sống, dễ hư hỏng, tại thời điểm cuối tháng 4/2026 vườn sầu riêng của ông T1 đã chín rộ, trái và lá rụng nhiều nếu không thu hoạch sẽ thiệt hại nghiêm trọng đến cây trồng. Sau khi ông T từ chối cắt, ông T1 và người thân vẫn tiếp tục liên hệ nhắc nhở trong các ngày 24 và 25/4/2026 nhưng ông T vẫn không thiện chí thực hiện. Do đó, để hạn chế tối đa thiệt hại, ngày 26/4/2026 ông T1 bán sầu riêng cho ông Nguyễn Quốc C với giá 32.000 đồng/kg là hành động bất khả kháng nhằm giảm thiểu tổn thất, phù hợp với thực tế và quy định tại Điều 362 Bộ luật dân sự về nghĩa vụ hạn chế thiệt hại và ông T1 không có lỗi, không vi phạm hợp đồng.

Căn cứ khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự quy định: “Nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc”. Do lỗi làm cho hợp đồng không thực hiện được hoàn toàn thuộc về nguyên đơn ông Võ Sơn T, nên ông T phải chịu mất số tiền cọc 50.000.000 đồng. Việc ông T yêu cầu ông T1 trả lại tiền cọc là không có căn cứ pháp luật, không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận, nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 147, 217, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 362, 328 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Võ Sơn T** về việc yêu cầu bị đơn ông **Lê Hoàng T1** phải trả lại 50.000.000 đồng tiền cọc.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Võ Sơn T** về việc yêu cầu bị đơn ông **Lê Hoàng T1** trả 50.000.000 đồng tiền phạt cọc.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: ông **Võ Sơn T** phải chịu 2.500.000 đồng án phí, chuyên tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0008405 ngày 04/5/2026 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ thành án phí phải chịu.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo 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.

Nơi nhận:

- TAND TPCT;
- VKS cùng cấp;
- THA cùng cấp;
- Người tham gia tố tụng;
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Lê Thanh Trúc