

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 1099/2026/DS-PT

Ngày: 21/8/2026

V/v “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

**NHÂN DANH
NƯỚC 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: Bà Phan Thị Tuyết Mai.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Tuyết Loan.

Ông Nguyễn Văn Hải.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Ngọt – 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: Bà Nguyễn Thị Như Huỳnh - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 08 năm 2026 tại Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 1378/2026/QĐ-PT ngày 22 tháng 7 năm 2026 về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 199/2026/DS-ST ngày 12 tháng 05 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 13 - Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1471/2026/QĐ-PT ngày 23 tháng 7 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Trần Thị T**, sinh năm 1978

Địa chỉ: ấp P, xã P, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Huỳnh Thành Ý**. Sinh năm: 1970.

Địa chỉ: Ấp P, xã T, thành phố Cần Thơ.

- Bị đơn: 1. **Trần Thanh S**, sinh năm 1980;

2. **Nguyễn Thị L**, sinh năm 1983;

Cùng địa chỉ: ấp P, xã P, thành phố Cần Thơ.

Người kháng cáo: Bị đơn Trần Thanh S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo Đơn khởi kiện ngày 31/12/2025, và các tài liệu chứng cứ khác trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Trần Thị T trình bày:

Vào ngày 03 tháng 10 năm 2021, các bị đơn là ông Trần Thanh S và bà Nguyễn Thị L có chuyển nhượng cho nguyên đơn phần đất có diện tích là 210m² cùng phần đất ven sông có diện tích: Chiều ngang là 07m, chiều dài từ giáp lộ xuống mé sông; giá chuyển nhượng là 245.000.000 đồng. Nguyên đơn đã đặt cọc trước 205.000.000 đồng; phía bị đơn cam kết trong thời hạn 01 năm sẽ có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên cho nguyên đơn, nguyên đơn trả số tiền còn lại là 40.000.000 đồng.

Tuy nhiên, kể từ lúc nhận tiền cọc đến nay, các bị đơn không làm thủ tục sang tên phần đất thoả thuận chuyển nhượng cho nguyên đơn, mà chuyển nhượng phần đất trên cho người khác.

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc các bị đơn là ông Trần Thanh S và bà Nguyễn Thị L trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc là 205.000.000 đồng.

- Theo các tài liệu chứng cứ khác trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là ông Trần Thanh S trình bày:

Thừa nhận nội dung giao kết chuyển nhượng đất và đặt cọc như lời trình bày nguyên đơn là đúng. Nhưng số tiền đặt cọc 205.000.000 đồng là do các bị đơn vay của nguyên đơn cộng lại chứ không phải do nguyên đơn đưa một lần. Tại thời điểm giao kết hợp đồng, do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các bị đơn thế chấp tại Ngân hàng nên hai bên mới thoả thuận trong thời hạn một năm, các bị đơn giải chấp và lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hai bên làm thủ tục sang tên, chuyển quyền và nguyên đơn trả thêm 40.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau khi lấy được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông có điện thoại cho nguyên đơn gặp mặt để thực hiện giao kết, nhưng nguyên đơn không liên hệ để thực hiện theo thoả thuận nên ông đã chuyển nhượng phần đất trên cho người khác. Ông đồng ý trả lại tiền cọc cho nguyên đơn theo phương thức trả dần mỗi tháng 2.000.000 đồng, nếu nguyên đơn không đồng ý phương thức trả nợ này thì ông không đồng ý trả lại tiền cọc cho nguyên đơn, do phía nguyên đơn là người vi phạm hợp đồng.

- Bị đơn là bà Nguyễn Thị L vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng nên không có lời trình bày.

- Vụ việc được hòa giải nhưng không thành nên Toà án nhân dân Khu vực 13 -

Cần Thơ đưa vụ án ra xét xử, tại bản án sơ thẩm số 199/2026/DS-ST ngày 12 tháng 05 năm 2026 của Toà án nhân dân Khu vực 13 - Cần Thơ đã tuyên như sau:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Trần Thị T.

1.1. Tuyên bố vô hiệu hợp đồng đặt cọc mua bán đất lập ngày 03 tháng 10 năm 2021 giữa bà Trần Thị T với ông Trần Thanh S và bà Nguyễn Thị L.

1.2. Buộc các bị đơn là ông Trần Thanh S và Nguyễn Thị L, mỗi người phải có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị T số tiền là 102.500.000 đồng (một trăm lẻ hai triệu năm trăm nghìn 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, bị đơn ông S có đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm.

- Tại phiên tòa phúc thẩm,

Bị đơn ông Trần Thanh S vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Nguyên đơn yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- *Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:*

Về thực hiện pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý đến khi xét xử theo trình tự phúc thẩm. Các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự đối với người tham gia tố tụng. Đơn kháng cáo của bị đơn ông S trong hạn luật định nên được xem là hợp lệ về mặt hình thức.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ cũng như lời khai tại phiên tòa của các đương sự cho thấy cấp sơ thẩm đã xem xét đầy đủ toàn diện ý kiến cũng như chứng cứ các bên cung cấp và trình bày. Bị đơn ông S kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông S, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ đã được thẩm tra tại phúc thẩm; Căn cứ vào kết quả tranh luận trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện ý kiến của Kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng khác.

[1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại tiền cọc theo hợp đồng đã ký kết nên cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" là phù hợp.

[2] Sau khi xét xử sơ thẩm, phía bị đơn ông S có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[3] Về thủ tục tố tụng: Bị đơn bà L đã được tổng đạt thủ tục tố tụng đúng quy định, nhưng tại phiên tòa hôm nay bà L vắng mặt không lý do. Do đó Tòa án căn cứ vào Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xét xử vắng mặt bị đơn bà L là phù hợp.

[4] Bị đơn ông Trần Thanh S kháng cáo cho rằng, nguyên đơn là người có lỗi trong việc giao kết hợp đồng, đồng thời ông S yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Trần Thị T, nhưng giá chuyển nhượng được tính theo giá thị trường tại thời điểm hiện nay. Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Thanh S, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[4.1] Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ cũng như lời khai nhận tại phiên tòa cho thấy vào ngày 03/10/2021, nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nguyên đơn đã giao cho các bị đơn số tiền cọc là 205.000.000 đồng (hai trăm lẻ năm triệu đồng). Số tiền này bị đơn thừa nhận có nhận từ nguyên đơn nên Hội đồng xét xử xác định, vào ngày 03/10/2021, các bên có giao nhận số tiền đặt cọc 205.000.000 đồng (hai trăm lẻ năm triệu đồng).

[4.2] Tại hợp đồng mua bán đất ngày 03/10/2021 có ghi nhận: *“Vợ chồng tôi có bán cho bà Trần Thị Thúy M đất với chiều ngang bảy mét, chiều dài tính từ mí lộ trên bờ ra sau hè 30 mét. Và từ mí lộ chạy dài xuống mé sông với chiều ngang bảy mét, với giá của 1 mét là 35 triệu đồng. Với tổng số tiền là 245.000.000 triệu đồng. Tiền cọc là 205.000.000 triệu đồng, còn lại 40 triệu đồng trong vòng 1 năm có bàn khoán thì đưa đủ số tiền còn lại. Nếu ai vi phạm hợp đồng sẽ bồi thường gấp đôi tiền sang đất và chịu trách nhiệm trước pháp luật”*. Nguyên đơn cho rằng đã liên hệ với bị đơn để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bị đơn không thực hiện, ngược lại bị đơn cho rằng đã nhiều lần yêu cầu nguyên đơn ký chuyển nhượng sang tên nhưng nguyên đơn không hợp tác. Nhận thấy, việc thực hiện các

thủ tục để đủ điều kiện sang tên, chuyển quyền sử dụng đất phải có sự tham gia ký kết của cả nguyên đơn và bị đơn. Tuy nhiên, theo hợp đồng mua bán đất có đặt cọc ngày 03/10/2021 không đề cập vấn đề thực hiện thủ tục chuyển quyền và nghĩa vụ của các bên phải thực hiện nghĩa vụ gì để nguyên đơn được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, dẫn đến tranh chấp không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là do lỗi của cả nguyên đơn và bị đơn. Đối chiếu điểm d mục 1 Phần I của Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 nếu cả hai bên cùng có lỗi thì không phạt cọc. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu được nhận lại số tiền đã đặt cọc và cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn là phù hợp. Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông S.

[5] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6] Về án phí: Do kháng cáo của bị đơn ông S không được chấp nhận nên ông S phải chịu án phí theo khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

*** Căn cứ:**

-Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tụng dân sự năm 2015;

- Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban vụ Quốc hội.

*** Tuyên xử:**

Không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn Ông Trần Thanh S.

1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 199/2026/DS-ST ngày 12 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 13 - Cần Thơ.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn ông S phải nộp 300.000 đồng án phí. Chuyển tiền tạm ứng án phí ông S đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0001873 ngày 26/01/2026 tại Phòng Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ thành án phí.

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

Trường hợp bản án, quyết định 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, Điều 7, Điều 36 và

Điều 71 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án dân sự.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
CÁC THẨM PHÁN THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Văn Hải Nguyễn Thị Tuyết L

Phan Thị Tuyết Mai

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND Khu vực 13 – Cần Thơ;
- THADS thành phố Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phan Thị Tuyết Mai

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

Nguyễn Văn Hải Nguyễn Thị Tuyết L

Phan Thị Tuyết Mai

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM