

**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: 543/2026/DS-PT

Ngày: 03 - 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 THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

**- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phạm Hoàng Lâm

*Các Thẩm phán:*

Bà Trịnh Thị Bích Hạnh

Bà Đào Thị Thủy

**- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:** Bà Tăng Thị Như Ý - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:** Bà Lưu Thị Kim Chúc - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 6 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số: 604/2026/TLPT-DS ngày 07 tháng 4 năm 2026, về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 102/2025/DS-ST ngày 28/11/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 – Cần Thơ có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 653/2026/QĐ-PT ngày 20 tháng 4 năm 2026; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 586/2026/QĐ-PT ngày 12 tháng 5 năm 2026; Thông báo về việc mở lại phiên tòa phúc thẩm số 334/TB-TA, ngày 13 tháng 5 năm 2026, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông **Trần Ng**, sinh ngày 01/01/1983.

Địa chỉ: Số 649, đường L, phường P, thành phố Cần Thơ

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông **Lê Duy Khánh**, sinh ngày 19/6/1983. Địa chỉ: Ấp B, xã L, thành phố Cần Thơ (Theo văn bản ủy quyền ngày 12/8/2025). Có mặt

**- Bị đơn:** Ông **Phạm S**, sinh ngày 21/02/1967.

Địa chỉ: Số 128 đường C, phường S, thành phố Cần Thơ.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:*

1. Bà **Phạm T**, sinh ngày 24/02/1992. Địa chỉ: Số 128C, đường C, phường P, thành phố Cần Thơ (Theo văn bản ủy quyền ngày 11/12/2025). Có mặt

2. Ông **Đỗ N**, sinh năm 1972; Địa chỉ: Số A, đường T, phường P, thành phố Cần Thơ. Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn **Phạm S**: Luật sư **Trần D**- Văn phòng Luật sư Trần D, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Cần Thơ. Có mặt

- *Người kháng cáo*: Bị đơn ông **Phạm S**.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo Bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thì nội dung như sau:***

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Ng là ông Lê Duy Khánh trình bày:*

Giữa ông Trần Ng và ông Phạm S có thỏa thuận việc chuyển nhượng đất, do ông Ng có phần đất liền kề với ông S làm bãi vật liệu xây dựng. Do có nhu cầu cần mở rộng kho bãi chứa vật liệu xây dựng nên thỏa thuận với ông S để nhận chuyển nhượng đất tại thửa số 10 và thửa số 385, tọa lạc tại ấp M, xã TH, huyện L, tỉnh Sóc Trăng (nay ấp M, xã TH, thành phố Cần Thơ).

Về giá chuyển nhượng đất: Ông Ng và ông S thống nhất giá chuyển nhượng đất là 400.000.000 đồng/1.000m<sup>2</sup>. Vào ngày 11/03/2025 ông Ng và ông S thống nhất giá chuyển nhượng đất, cắm ranh đất và hai bên đặt cọc tiền chuyển nhượng đất là 300.000.000 đồng. Theo thỏa thuận thì ông Ng đặt cọc tiền chuyển nhượng đất cho ông S là 300.000.000 đồng, ông S cam kết trong vòng 90 ngày (tức từ ngày 11/3/2025 đến ngày 11/6/2025) thì ông S làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho ông Ng, ông Ng sẽ giao cho ông S số tiền còn lại. Đồng thời, ông S có cam kết miệng nếu ông S sai lời (vi phạm hợp đồng) sẽ hoàn trả tiền cọc cho ông Ng gấp đôi.

Lúc ký hợp đồng đặt cọc hai bên thỏa thuận miệng bên ngoài sau khi ông Ng đưa đủ tiền thì ông S có trách nhiệm thực hiện việc sang tên như làm hợp đồng chuyển nhượng và hai bên đến cơ quan có thẩm quyền để ký tên chuyển nhượng, bên ông Ng sẽ hỗ trợ tiền đo đạc, cắm cọc ranh, chưa có thỏa thuận là bên nào sẽ chịu thuế chuyển nhượng. Trong thời gian thực hiện hợp đồng, thì phần đất tranh chấp ông Ng đã yêu cầu cơ quan có thẩm quyền tiến hành đo đạc, cắm cột ranh với chi phí 3.000.000 đồng và đã nhận kết quả đo đạc, ông Ng cũng đã bỏ ra số tiền 1.000.000 đồng để mua trụ đá cắm cột mốc.

Kể từ khi nhận tiền đặt cọc hàng tháng ông Ng đến nhà ông S liên hệ thủ tục chuyển nhượng nhưng ông S không hợp tác, ông Ng có báo đến chính quyền Ban nhân dân ấp M để nắm sự việc và Ban nhân dân ấp M có đến nhà ông S để động viên ông S thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông Ng thì ông S cò tình né tránh. Sau khi thỏa thuận chuyển nhượng đất

xong ông Ng có kế hoạch mở rộng cơ sở kinh doanh, liên kết với nhiều đối tác kinh doanh, nhận thêm nhiều lao động làm việc cho nên ông S không chuyển nhượng đất, vi phạm thỏa thuận chuyển nhượng đất, vi phạm hợp đồng đặt cọc làm ảnh hưởng đến quyền lợi kinh doanh của ông Ng, gây thiệt hại cho ông Ng cả về mặt vật chất và tinh thần. Do ông S đơn phương chấm dứt hợp đồng là vi phạm thỏa thuận giao kết hợp đồng chuyển nhượng đất, hợp đồng đặt cọc cho nên ngoài việc ông S hoàn trả số tiền đã nhận đặt cọc là 300.000.000 đồng thì ông S phải bồi thường thêm cho ông Ng 300.000.000 đồng. Tổng cộng là 600.000.000 đồng.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phạm S trình bày:*

Thống nhất với lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là vào ngày 11/03/2025 giữa ông Ng và ông S có ký kết hợp đồng đặt cọc, ông S đồng ý chuyển nhượng cho ông Ng 02 thửa đất số 10 và số 385 với giá là 400.000.000 đồng/1.000m<sup>2</sup>, ông Ng đặt cọc 300.000.000 đồng cho ông S và hẹn thanh toán trong thời hạn 90 ngày (từ ngày 11/3/2025 – 11/6/2025), nhưng kể từ khi ông Ng giao tiền cho ông S đến nay thì ông Ng không đến gặp ông S để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng mặc dù ông S nhiều lần gọi điện thoại liên hệ với ông Ng để hoàn tất việc chuyển nhượng đất theo thỏa thuận nhưng ông Ng trốn tránh không thực hiện, kéo dài thời gian với các lý do như: bận đi Trung Quốc, không có đủ tiền để mua, đang sáp nhập tỉnh nên không thể ra công chứng được,... Việc ông Ng trì hoãn không thực hiện việc chuyển nhượng thể hiện ông Ng không có thiện chí giao kết hợp đồng chuyển nhượng chính thức trong thời hạn cam kết và vi phạm nghĩa vụ của hợp đồng đặt cọc, do đã hết thời hạn mà ông Ng không thực hiện việc chuyển nhượng nên ông Ng đã vi phạm nghĩa vụ đặt cọc và từ chối việc tiếp tục thực hiện hợp đồng nên việc ông Ng khởi kiện ông S về việc ông Ng cho rằng ông S vi phạm hợp đồng đặt cọc và yêu cầu ông S phải trả lại số tiền 600.000.000 đồng, bao gồm tiền đặt cọc 300.000.000 đồng và 300.000.000 đồng tiền phạt cọc là không đúng và ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông S. Lúc ký hợp đồng đặt cọc hai bên thỏa thuận miệng bên ngoài sau khi ông Ng đưa đủ tiền thì hai bên đến cơ quan có thẩm quyền để ký tên chuyển nhượng thì sẽ nhờ cơ quan công chứng làm hợp đồng chuyển nhượng, bên nguyên đơn sẽ hỗ trợ tiền đo đạc. Trong thời gian thực hiện hợp đồng, thì phần đất tranh chấp cũng đã tiến hành đo đạc rồi với chi phí khoảng 2.000.000 đồng, tiền này ông Ng trả và kết quả đo đạc là hiện bên ông S đang giữ, thuê chuyển nhượng thì của ai nấy chịu, không có sự việc ông Ng bỏ tiền ra mua trụ đá để cắm cột mốc.

Tại bản án sơ thẩm số 102/2025/DS-ST ngày 28/11/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 – Cần Thơ, đã tuyên xử như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Ng.

Buộc ông Phạm S phải trả cho ông Trần Ng số tiền nhận đặt cọc 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) và phạt cọc 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng). Tổng cộng là 600.000.000 đồng (sáu trăm triệu đồng) theo Hợp đồng đặt cọc ngày 11/3/2025.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về lãi suất chậm trả, án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 11/12/2025, bị đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, xét xử lại vụ án theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đương sự trình bày:

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đồng ý với bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

- Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Luật sư Trần Dtrình bày: Nguyên đơn không chứng minh được bị đơn đã từ chối giao kết hợp đồng, cũng không chứng minh được có giao tiền cho ông S số tiền còn lại theo hợp đồng đặt cọc. Cấp sơ thẩm căn cứ lời khai nhân chứng, không phản ánh sự thật khách quan của vụ án. Thông báo số 15 ngày 28/4/2026 của Ủy ban nhân dân xã TH và Đơn xin xác nhận của bị đơn ngày 08/5/2026 tại Ủy ban nhân dân xã TH mặc dù văn bản không đề rõ nội dung, nhưng cho thấy bị đơn có thiện chí gia hạn thêm thời gian cho bên nguyên đơn đến cơ quan có thẩm quyền để thực hiện hợp đồng. Cấp sơ thẩm không thu thập chứng cứ đầy đủ, xác định lỗi dẫn đến hợp đồng không thực hiện được thuộc về bị đơn là chưa có cơ sở, thiệt thòi cho bị đơn. Tại phiên tòa bị đơn vẫn giữ nguyên thiện chí trả 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) tiền nhận cọc cho nguyên đơn, trong hợp đồng không có thỏa thuận việc phạt cọc. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến như sau:*

- Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý theo thủ tục phúc thẩm và tại phiên tòa hôm nay, đương sự và Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- *Về nội dung giải quyết vụ án:* Qua diễn biến tại phiên tòa và qua đối chiếu tài liệu chứng cứ trong hồ sơ, trên cơ sở ý kiến trình bày của các đương sự. Đề nghị, Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa; Căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét đầy đủ ý kiến của các bên đương sự và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ, Hội đồng xét xử nhận định như sau:*

[1] *Xét về quan hệ pháp luật tranh chấp:* Tranh chấp giữa các đương sự là tranh chấp về hợp đồng đặt cọc, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 5 – Cần Thơ theo quy định tại khoản 3 Điều 26, Điều 35 và khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự như án sơ thẩm xác định là phù hợp.

[2] *Xét nội dung kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:*

[2.1] Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn cùng thừa nhận:

Vào ngày 11/03/2025 ông Ng và ông S thống nhất giá chuyển nhượng đất đối với 02 thửa đất số 10 và số 385 với giá là 400.000.000 đồng/1.000m<sup>2</sup>. Theo thỏa thuận thì ông Ng đã đặt cọc tiền chuyển nhượng đất cho ông S là 300.000.000 đồng, ông S cam kết trong vòng 90 ngày (tức từ ngày 11/3/2025 đến ngày 11/6/2025), hợp đồng viết tay lập thành 02 bản, mỗi bên giữ 01 bản. [2.2] Bị đơn kháng cáo cho rằng, hợp đồng đặt cọc viết tay ngày 11/3/2025 không thể hiện diện tích, số thửa, tờ bản đồ, vị trí đất, không thỏa thuận phạt cọc, cũng như không thỏa thuận về trình tự thực hiện hợp đồng cho bên nào và thửa 385 là do ông Phạm Công Thệ đứng tên ngay từ đầu việc ký hợp đồng nêu trên không đúng chủ thể. Và bị đơn cho rằng nguyên đơn không giao đủ số tiền như thời hạn của hợp đồng đặt cọc thỏa thuận, bên bị đơn đã liên hệ gọi điện thoại cho nguyên đơn rất nhiều lần để làm thủ tục chuyển nhượng nhưng nguyên đơn không hợp tác nên mới dẫn đến việc hợp đồng không thực hiện được.

[2.3] Xét thấy, trong thời gian thực hiện hợp đồng các bên đã yêu cầu cơ quan có thẩm quyền tiến hành đo đạc phân đất và kết quả đo đạc là hiện bên ông S đang giữ, đây là thiện chí tiếp tục thực hiện hợp đồng của các bên. Nguyên đơn cho rằng sau đó phía bị đơn cố tình không làm thủ tục sang tên nên có liên hệ Tổ hòa giải ấp M trình báo sự việc để yêu cầu bên bị đơn thực hiện hợp đồng như thỏa thuận và theo các lời khai của ông Hà Trọng Hiếu, ông Trần Văn Lé, ông Hà Minh Nhật có nhận thông tin của nguyên đơn phản ánh và có liên hệ đến nhà bị đơn để trao đổi sự việc, lời khai này phù hợp với ý kiến của nguyên đơn trình bày.

Từ những hành động của nguyên đơn thông qua việc tiến hành đo đạc phần đất, chủ động báo chính quyền địa phương để được can thiệp, động viên bên bị đơn thực hiện hợp đồng, cho thấy nguyên đơn có hành động cụ thể thể hiện ý chí muốn thực hiện hợp đồng, phía bị đơn cho rằng lỗi của nguyên đơn nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh. Trong khi đó, bị đơn mặc dù biết được nguyên đơn đã báo chính quyền địa phương để yêu cầu thực hiện hợp đồng nhưng vẫn không hợp tác thực hiện và sau đó chuyển nhượng toàn bộ phần đất đã ký kết, nhận cọc cho người khác trong khi biết rõ đất đang có tranh chấp phát sinh. Do đó hợp đồng đặt cọc sẽ không thể tiếp tục thực hiện được trên thực tế. Qua diễn biến sự việc trên cho thấy việc cấp sơ thẩm xác định lỗi hoàn toàn thuộc về bị đơn là có căn cứ.

[2.4] Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn có phản ánh đến UBND xã TH, thành phố Cần Thơ và cung cấp Thông báo số 15/TB-UBND ngày 28/4/2026 về việc trả lời phản ánh của ông Phạm S, về trình tự thủ tục hòa giải cơ sở chưa đúng quy định. Tuy nhiên, điều này thể hiện được nguyên đơn có thiện chí tiếp tục thực hiện hợp đồng với bị đơn khi bị đơn từ chối đã liên hệ đến chính quyền địa phương để được can thiệp, giải quyết. Việc vi phạm thủ tục không phủ nhận và làm thay đổi nội dung xác định nguyên đơn có đến trình báo với chính quyền địa phương, do đó tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn không chứng minh được yêu cầu kháng cáo của mình là có cơ sở nên không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

[3] Xét thấy, nguyên đơn và bị đơn xác lập hợp đồng đặt cọc là hoàn toàn tự nguyện, các bên đủ năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự; nội dung và hình thức hợp đồng phù hợp với quy định tại Điều 117, Điều 328 của Bộ luật Dân sự nên hợp đồng có giá trị pháp lý và buộc các bên thực hiện quyền và nghĩa vụ dân sự đối với nhau theo hợp đồng. Từ những căn cứ phân tích nêu trên, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát như đã nêu trên phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên đề nghị của Viện kiểm sát được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Áp dụng khoản 1 Điều 308, Điều 91, Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

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 yêu cầu kháng cáo của bị đơn Phạm S.
2. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 102/2025/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Cần Thơ.
3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm S phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Chuyển 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông Phạm S đã nộp theo Biên lai số 0012670 ngày 18 tháng 12 năm 2025 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ thành án phí dân sự phúc thẩm.
4. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, 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 yêu cầu 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; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 03/6/2026.

**TM. HỘI ĐỒNG PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Nơi nhận:**

- VKSND TP. Cần Thơ;
- THADS TP. Cần Thơ;
- TAND KV 5 - Cần Thơ;
- Phòng THADS KV 5 - Cần Thơ;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

**Phạm Hoàng Lâm**