

**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: 1303/2026/DS-PT

Ngày: 11/9/2026

V/v Tranh chấp hợp đồng đặc cộc

**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 Nguyễn Quốc Định.

Các thẩm phán: Ông Phạm Văn Hùng.

Bà Nguyễn Thị Thùy Trang.

- Thư ký phiên tòa: Bà Tống Phi Phụng - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Như Huỳnh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07 và 11 tháng 9 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 1392/2026/TLPT-DS ngày 22 tháng 7 năm 2026 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 200/2026/DS-ST, ngày 12 tháng 5 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: 1391/2026/QĐ-PT ngày 22 tháng 7 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thành B, sinh năm 1991. Địa chỉ: Số A Khu V P, phường P, thành phố Cần Thơ. (Có mặt).

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Bà Dương Nguyễn Mỹ H, sinh năm 2003. Địa chỉ: Ấp H, xã T, thành phố Cần Thơ. Địa chỉ liên hệ: Số D đường N nổi dài, phường A, thành phố Cần Thơ. Theo văn bản uỷ quyền ngày 29/9/2025. (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Ngô Minh K – Công ty L1 – Thuộc Đoàn Luật sư thành phố C. (Có mặt).

- Bị đơn:

1. Ông Lê Hoàng T, sinh năm 1987. Địa chỉ: Ấp B, phường Đ, thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt).

2. Bà Trương Thị Thu H1. Địa chỉ: Ấp B, phường Đ, thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt).

3. Bà Lê Thị Thúy O. Địa chỉ: Ấp B, phường Đ, thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt).

4. Bà Lê Thị Thạch Q. Địa chỉ: Ấp B, phường Đ, thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Lê Thị Cao L. Địa chỉ: Ấp B, phường Đ, thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt).

2. Bà Lê Thị Ngọc B1. Địa chỉ: Ấp B, phường Đ, thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt).

3. Bà Nguyễn Thị Cẩm T1, sinh năm 1997. Địa chỉ: Số A khu V, phường H, thành phố Cần Thơ. (Vắng mặt).

Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Nguyễn Thành B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, nội dung vụ án, quyết định bản án sơ thẩm và nội dung kháng cáo được tóm tắt như sau:

* *Nguyên đơn trình bày:* Ngày 20/10/2022 ông B và gia đình bà H1, ông T có thỏa thuận việc mua bán đất, tất cả gia đình đồng ý và đã ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 23, 22 và 19, tờ bản đồ số 01, diện tích 8.000m², tọa lạc ấp Đ, xã P, thành phố Cần Thơ, với giá thỏa thuận 265.000.000 đồng/1.000m². Ông T, bà O và bà Q đại diện gia đình ký tên vào hợp đồng đặt cọc và nhận tiền. Ông B đã giao cho ông T và gia đình số tiền tổng cộng 800.000.000 đồng để bảo đảm việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông T có nhờ một người bạn tên H2 tiến hành đo đạc và làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông B. Gia đình ông T và bà H1 đã tiến hành tách thửa và cắm ranh để giao đất cho ông B. Ông B có giao thêm cho ông T 10.000.000 đồng để nhờ ông H2 thực hiện các thủ tục này và hiện nay toàn bộ hồ sơ, giấy tờ liên quan đến thửa đất do ông H2 giữ. Tuy nhiên, đến nay gia đình bà H1, ông T không thực hiện việc chuyển nhượng đất theo cam kết, có tình trì hoãn. Ông B đã nhiều lần đến gia đình bà H1, ông T yêu cầu gia đình cung cấp giấy tờ để thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà H1 trở mặt nói rằng không bán đất nữa. Việc này gây thiệt hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông B nên ông B khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc gia đình bà H1, ông T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên cho ông B. Tại đơn sửa đổi bổ sung đơn khởi kiện cũng như tại phiên tòa, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau: Yêu cầu Lê Hoàng T, Trương Thị Thu H1, Lê Thị Thúy O, Lê Thị Thạch Q, Lê Thị Cao

L, Lê Thị Ngọc B1 trả số tiền đặt cọc là 800.000.000 đồng và phạt cọc số tiền là 1.600.000.000 đồng, theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 20/10/2022.

* Bị đơn Lê Hoàng T, Trương Thị Thu H1, Lê Thị Thúy O, Lê Thị Thạch Q đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Lê Thị Cao L, Lê Thị Ngọc B1 đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không lý do nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến.

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Cẩm T1 yêu cầu giải quyết buộc Lê Hoàng T, Trương Thị Thu H1, Lê Thị Thúy O, Lê Thị Thạch Q, Lê Thị Cao L, Lê Thị Ngọc B1 bồi thường số tiền đặt cọc là 2.400.000.000 đồng theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 20/10/2022.

* Sự việc được Tòa án nhân dân khu vực 13 - Cần Thơ thụ lý, giải quyết. Tại Bản án sơ thẩm số 200/2026/DS-ST, ngày 12/5/2026, đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thành B.

2. Buộc ông Lê Hoàng T hoàn trả cho ông Nguyễn Thành B số tiền nhận đặt cọc là 800.000.000 đồng.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Thành B về việc buộc ông Lê Hoàng T thanh toán tiền phạt cọc số tiền 1.600.000.000 đồng.

4. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Lê Hoàng T chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì còn phải chịu lãi theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

* Ngày 15/5/2026, nguyên đơn ông Nguyễn Thành B kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn buộc ông T và gia đình bồi thường 2.400.000.000 đồng.

* Vị luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Trên thực tế là có sự việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn, nguyên đơn đã giao tiền cọc để nhận chuyển nhượng có mẹ và các chị em của ông T đều chứng kiến, việc không tiến hành mua bán được là do gia đình ông T không hỗ trợ trong việc đăng ký Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và hiện tại phân đất nguyên đơn vẫn đang quản lý sử dụng. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện thay đổi nội dung kháng cáo là yêu cầu phạt cọc là

1.600.000.000 đồng, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt. Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Đồng thời, phát biểu quan điểm về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo và cho rằng kháng cáo của nguyên đơn không có cơ sở chấp nhận và đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến phát biểu và đề nghị của Kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Người kháng cáo, nội dung và hình thức đơn kháng cáo, thời hạn kháng cáo của nguyên đơn là đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, kháng cáo hợp lệ và đúng theo luật định nên vụ án được xét xử theo trình tự phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo và các vấn đề có liên quan đến việc kháng cáo.

[2]. Về sự có mặt, vắng mặt của những người tham gia tố tụng: Các bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vắng mặt không có lý do. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đối với những người trên.

[3]. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi một phần nội dung kháng cáo là yêu cầu phạt cọc 1.600.000.000 đồng, thấy rằng việc thay đổi một phần nội dung kháng cáo của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện, không trái quy định pháp luật và không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4]. Xét kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, cũng như lời trình của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử có căn cứ để xác định nguyên đơn ông B và bị đơn ông T có xác lập hợp đồng đặt cọc nhằm bảo đảm việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 23, 22 và 19. Ông B đã giao cho ông T số tiền 800.000.000 đồng theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Đối với các bị đơn còn lại chỉ là người chứng kiến chứ không có nhận tiền cọc của nguyên đơn. Vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm xác định các bị đơn còn lại là bà H1, bà O, bà Q không phải là chủ thể nhận tiền đặt cọc mà chủ thể nhận tiền và chịu trách nhiệm chính là bị đơn ông Lê Hoàng T là có căn cứ.

[5]. Đối với kháng cáo phạt cọc 1.600.000.000 đồng, thấy rằng người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cũng xác định tại thời điểm giao kết hợp đồng

ông Lê Hoàng T chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và biết đất được cấp giấy tạm thời cho ba của ông T. Như vậy tại thời điểm ký kết hợp đồng, ông B nhận thức được tình trạng pháp lý của quyền sử dụng đất chưa thuộc quyền định đoạt hợp pháp của ông T nhưng vẫn đồng ý giao kết hợp đồng đặt cọc và giao tiền. Do đó, nguyên nhân dẫn đến việc không thực hiện được hợp đồng là lỗi của các bên trong việc xác lập giao dịch khi chưa bảo đảm đầy đủ điều kiện pháp lý để thực hiện chuyển nhượng.

[6]. Tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự có quy định nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác. Như vậy, việc không thực hiện được hợp đồng này là do tình trạng pháp lý của quyền sử dụng đất tại thời điểm giao kết mà nguyên đơn, bị đơn đã biết không phải của bị đơn ông T, do đó không đủ có căn cứ xác định ông T từ chối thực hiện hợp đồng hoặc có lỗi một mình ông T dẫn đến việc vi phạm nghĩa vụ đặt cọc. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn là có căn cứ.

[7]. Tuy nhiên, nguyên đơn ông B yêu cầu các bị đơn Lê Hoàng T, Trương Thị Thu H1, Lê Thị Thúy O, Lê Thị Thạch Q và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thị Cao L, Lê Thị Ngọc B1 trả số tiền đặt cọc là 800.000.000 đồng và phạt cọc số tiền là 1.600.000.000 đồng nhưng phần Quyết định của bản án chỉ tuyên không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Thành B về việc buộc ông Lê Hoàng T thanh toán tiền phạt cọc số tiền 1.600.000.000 đồng là còn thiếu, vì vậy Hội đồng xét xử phúc thẩm cần sửa phần tuyên án lại cho đầy đủ.

[8]. Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ để chấp nhận.

[9]. Xét đề nghị của Kiểm sát viên là có cơ sở, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[10]. Xét lời trình bày của vị luật sư là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[11]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

[12]. Các phần khác của quyết định bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, Hội đồng xét xử không đặt ra xem xét và có hiệu lực pháp luật kể từ thời điểm hết hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định tại Điều 273 và Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn khoản 1 Điều 29 của 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.

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Thành B. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm 200/2026/DS-ST, ngày 12 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 13 - Cần Thơ và được tuyên lại như sau:

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thành B.

3. Buộc ông Lê Hoàng T hoàn trả cho ông Nguyễn Thành B số tiền nhận đặt cọc là 800.000.000 đồng.

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thành B về việc buộc bị đơn bà Trương Thị Thu H1, bà Lê Thị Thúy O, bà Lê Thị Thạch Q và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị Cao L, bà Lê Thị Ngọc B1 trả số tiền nhận đặt cọc là 800.000.000 đồng.

5. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Thành B về việc buộc bị đơn Lê Hoàng T, Trương Thị Thu H1, Lê Thị Thúy O, Lê Thị Thạch Q và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Lê Thị Cao L, Lê Thị Ngọc B1 phạt cọc số tiền là 1.600.000.000 đồng

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Lê Hoàng T chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì còn phải chịu lãi theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn ông Lê Hoàng T chịu án phí đối với số tiền phải hoàn trả là 36.000.000 đồng.

- Nguyên ông Nguyễn Thành B chịu án phí đối với phần yêu cầu không được chấp nhận là 60.000.000 đồng được khấu trừ 40.000.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0012958 phiếu lập ngày 23 tháng 12 năm 2025 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ. Như vậy ông Nguyễn Thành B còn phải nộp thêm số tiền 20.000.000 đồng.

7. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Thành B phải chịu 300.000 đồng. Phần tiền này được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0010860 ngày 29/5/2026 của Thi hành án dân sự thành phố Cần Thơ. Như vậy ông B đã nộp xong án phí.

8. Bản án này 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 năm 2025 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 4, 6,

7, 8 Luật Thi hành án dân sự năm 2025, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án dân sự năm 2025.

Nơi nhận:

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

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

Nguyễn Quốc Định

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

**THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Thị Thùy T2 Phạm Văn Hùng Nguyễn Quốc Đ