

Bản án số: 54/2026/DS-ST.

Ngày: 20-4-2026

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 6 - VĨNH LONG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Diễm

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Hồ Văn Thái

- Ông Nguyễn Thanh Hùng

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Huỳnh Triệu Anh Thư - Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 6 - Vĩnh Long.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 6 - Vĩnh Long tham gia phiên tòa:* Bà Huỳnh Thanh Thủy - Kiểm sát viên.

Trong ngày 20 tháng 4 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 6 - Vĩnh Long xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 116/2026/TLST-DS ngày 25 tháng 3 năm 2026 về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 139/2026/QĐST-DS ngày 03 tháng 4 năm 2026 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị T, sinh năm 1978; Nơi cư trú: ấp A, xã C, tỉnh Vĩnh Long.

- *Bị đơn:*

1. Ông Lê Văn M, sinh năm 1982; Nơi cư trú: ấp T, xã V, tỉnh Vĩnh Long.

2. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1962; Nơi cư trú: ấp T, xã V, tỉnh Vĩnh Long.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Hồng N, sinh năm 1983; Nơi cư trú: ấp V, xã V, tỉnh Vĩnh Long

Tất cả đều có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 12/3/2026 cũng như trong suốt quá trình tố tụng nguyên đơn bà Trần Thị T trình bày như sau:

Ngày 12/10/2024 thông qua bà Nguyễn Thị Hồng N giới thiệu, bà có thỏa thuận chuyển nhượng đất có diện tích 250m² của ông Lê Văn M và bà Nguyễn Thị L thuộc một phần thửa đất số 26, tờ bản 17, tọa lạc xã T (nay là xã V), tỉnh Vĩnh Long giá chuyển nhượng là 200.000.000 đồng. Tuy nhiên, thửa đất này gia đình ông M đang thế chấp tại ngân hàng nên hai bên không làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà làm hợp đồng đặt cọc. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc xong thì bà giao cho ông M số tiền 100.000.000 đồng (bà N chuyển khoản cho ông M 90.000.000 đồng, 10.000.000 đồng còn lại là do bà N nhận tiền hoa hồng). Việc thỏa thuận nhận tiền hoa hồng là giữa bà N và gia đình ông M không liên quan đến bà. Bà với ông M bà L thỏa thuận thời gian đặt cọc là 03 tháng, đến ngày 12/01/2025 hai bên sẽ tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, hiện nay quá thời hạn theo thỏa thuận và bà đã nhiều lần yêu cầu gia đình ông M ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận nhưng gia đình ông M không thực hiện. Nay bà yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, yêu cầu ông M và bà L liên đới trả lại số tiền cọc là 100.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng.

Bà không có cho vay cũng không nhận tiền lãi như lời trình bày của bà L và ông M. Trường hợp có căn cứ chấp nhận đây là hợp đồng vay thì bà yêu cầu ông M và bà L phải trả liên đới lãi cho bà số tiền lãi theo mức lãi suất 1,6%/tháng tính từ ngày 12/10/2024 cho đến khi trả tất nợ.

Trong suốt quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa ông Lê Văn M trình bày:

Hợp đồng đặt cọc ký ngày 12/10/2024 là do ông và bà L ký, tuy nhiên việc ký hợp đồng đặt cọc này không phải để chuyển nhượng đất mà để đảm bảo cho số tiền vay 100.000.000 đồng, ông và bà T không có ký hợp đồng vay tiền. Số tiền ông vay của bà T là 100.000.000 đồng nhưng ông chỉ nhận có 90.000.000 đồng, số tiền

10.000.000 đồng còn lại gồm: 6.000.000 đồng phí dịch vụ và 4.000.000 đồng tiền lãi đầu, không phải thỏa thuận trả tiền hoa hồng cho bà N như lời trình bày của nguyên đơn. Ông và bà T thỏa thuận lãi suất cho vay là 4%/tháng, mỗi tháng đóng 4.000.000 đồng, bà L đã đóng lãi 08 tháng với số tiền 32.000.000 đồng (đóng từ tháng 11/2024 đến tháng 6/2025). Mỗi lần đóng lãi tiền mặt, không có giấy tờ cũng không có người làm chứng. Ông đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc, đồng ý trả cho bà T 100.000.000 đồng tiền gốc, đồng ý trả lãi theo mức lãi suất 1,6% tháng tính từ ngày 13/6/2025, số tiền lãi mà gia đình ông đã đóng ông không có yêu cầu xem xét lại. Đối với số tiền 10.000.000 đồng mà bà T trình bày là đưa cho bà N là không đúng, số tiền đó bà T giữ nên ông không yêu cầu gì đối với bà N.

Trong suốt quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa bà Nguyễn Thị L trình bày:

Bà thống nhất lời trình bày của ông Lê Văn M, bà đồng ý liên đới cùng ông M trả 100.000.000 đồng, đồng ý trả lãi theo mức lãi suất 1,6% tháng tính từ ngày 13/6/2026, số tiền lãi mà gia đình bà đã đóng ông không có yêu cầu gì. Bà không có thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng đất như lời trình bày của nguyên đơn nên bà không đồng ý trả tiền phạt cọc.

Trong suốt quá trình tố tụng cũng như tại phiên tòa bà Nguyễn Thị Hồng N trình bày:

Bà là người môi giới chuyển nhượng đất (cò đất) để hưởng hoa hồng nên ngày 12/10/2024 bà có dẫn bà T đi xem đất của bà M1 (kế bên đất của bà L) nhưng không thỏa thuận được. Tại đây, bà gặp được bà L và bà L có kêu bà tìm người để chuyển nhượng đất, bà có thỏa thuận là nếu chuyển nhượng được đất thì bà L phải trả cho bà tiền hoa hồng 10.000.000 đồng, bà L đồng ý. Sau đó, bà T đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà L và ông M nhưng qua trao đổi biết được thửa đất này đang thế chấp tại ngân hàng nên chưa ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ ký hợp đồng đặt cọc. Sau khi ký xong hợp đồng đặt cọc, bà T có đưa cho bà 100.000.000 đồng để trả tiền cho ông M và bà L nhưng bà chuyển tiền cho ông M số tiền 90.000.000 đồng, còn lại 10.000.000 đồng bà giữ lại vì đây là tiền hoa hồng mà bà được hưởng. Hợp đồng đặt cọc ngày 12/10/2024 là do bà viết và bà là người chứng kiến, bà T, bà L và ông M ký tên.

Tại phiên tòa, vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 6 - Vĩnh Long phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử là đảm bảo đúng pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan là đúng quy định pháp luật.

Về nội dung: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc, cụ thể:

- Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 12/10/2024 giữa ông **Lê Văn M** và bà **Nguyễn Thị L** với bà **Trần Thị T**.

- Buộc ông **Lê Văn M** và bà **Nguyễn Thị L** liên đới trả cho bà **Trần Thị T** số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng.

- Buộc ông **Lê Văn M** và bà **Nguyễn Thị L** liên đới trả cho bà **Trần Thị T** số tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào lời trình bày của đương sự và kết quả tranh luận, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Xác định quan hệ pháp luật tranh chấp: Căn cứ vào đơn khởi kiện ngày 12/3/2026 của bà **Trần Thị T** đối với ông **Lê Văn M** thì vụ án có quan hệ tranh chấp là “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”. Xác định bà **Trần Thị T** là nguyên đơn; ông **Lê Văn M** và bà **Nguyễn Thị L** là bị đơn; bà **Nguyễn Thị Hồng N** là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Quan hệ pháp luật tranh chấp nêu trên được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 6 – Vĩnh Long.

[1.2] Về thẩm quyền thụ lý vụ án: Quan hệ pháp luật tranh chấp là hợp đồng đặt cọc, ông **Lê Văn M** và bà **Nguyễn Thị L** có nơi cư trú tại **xã V, tỉnh Vĩnh Long**. Căn cứ Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, **Tòa án nhân dân Khu vực 6 – Vĩnh Long** thụ lý đúng thẩm quyền.

[2] Về nội dung tranh chấp:

[2.1] Xét về yêu cầu khởi kiện của bà **Trần Thị T** về việc yêu cầu ông **Lê Văn M** và bà **Nguyễn Thị L** liên đới trả số tiền cọc là 100.000.000 đồng:

Bà **L** và ông **M** cho rằng ông bà chỉ vay tiền của bà **T** không có thoả thuận chuyển nhượng đất như bà **T** trình bày. Việc hai bên ký hợp đồng đặt cọc là để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng vay tài sản nhưng bà **L** và ông **M** không cung cấp được các tài liệu chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của ông bà nên lời trình bày của bà **L** và ông **M** là không có căn cứ để chấp nhận.

Ông **M** và bà **L** thừa nhận ông bà ký tên ở mục Bên A (Bên bán) trong hợp đồng đặt cọc ngày 12/10/2024 đồng nên xác định đây là sự việc có thật theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên lời trình bày của bà **T** là có căn cứ để chấp nhận.

Theo hợp đồng đặt cọc ngày 12/10/2024 thể hiện ông **M** và bà **L** thoả thuận đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất số 26 tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại **xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã V, tỉnh Vĩnh Long)**. Đồng thời, ông **M** và bà **L** thừa nhận đã nhận số tiền của bà **T** là 90.000.000 đồng do bà **N** chuyển khoản vào tài khoản của ông **M**. Tuy nhiên, ông **M** và bà **L** đồng ý huỷ hợp đồng đặt cọc và liên đới trả cho bà **T** 100.000.000 đồng theo yêu cầu của bà **T** nên Toà án ghi nhận.

Từ những phân tích nêu trên Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bà **Trần Thị T** về việc huỷ hợp đồng đặt cọc và yêu cầu bà **L** và ông **M** liên đới trả số tiền cọc là 100.000.000 đồng là có căn cứ.

[2.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bà **L** và ông **M** liên đới trả số tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng.

Do ông **M** và bà **L** đã vi phạm hợp đồng đặt cọc nên bà **T** yêu cầu ông **M** và bà **L** liên đới bồi thường số tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng là có căn cứ nên được chấp nhận.

Đối với số tiền 10.000.000 đồng bà **N** đã nhận từ bà **L** và ông **M** nhưng bà **L** và ông **M** không có yêu cầu bà **N** trả số tiền trên nên không xem xét giải quyết.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án buộc ông **M** và bà **L** liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 10.000.000 đồng, tuy nhiên bà **L** là người cao tuổi nên được miễn toàn bộ. Do đó, ông **M** phải chịu 150.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 5.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho bà **Trần Thị T** theo quy định pháp luật.

[4] Về quan điểm của Viện kiểm sát: Từ những phân tích nêu trên cho thấy quan điểm của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 6 - Vĩnh Long phù hợp với nhận định của Tòa án nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147 và khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 119 và Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Trần Thị T**, cụ thể tuyên:

1. Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 12/10/2024 giữa ông **Lê Văn M** và bà **Nguyễn Thị L** với bà **Trần Thị T** về việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất có diện tích 250m² thuộc một phần thửa đất số 26, tờ bản đồ số 17, tọa lạc tại **xã T, huyện C, tỉnh Bến Tre (nay là xã V, tỉnh Vĩnh Long)**.

2. Buộc ông **Lê Văn M** và bà **Nguyễn Thị L** liên đới trả cho bà **Trần Thị T** số tiền cọc là 100.000.000 đồng.

3. Buộc ông **Lê Văn M** và bà **Nguyễn Thị L** liên đới trả cho bà **Trần Thị T** số tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với 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 (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch: Buộc ông **Lê Văn M** nộp là 150.000 đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch: Buộc ông **Lê Văn M** nộp là 5.000.000 đồng.

Hoàn trả cho bà **Trần Thị T** số tiền án phí là 5.000.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005311 ngày 25/3/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Vĩnh Long.

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, 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.

Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn mười lăm ngày kể từ ngày tuyên án sơ thẩm./.

Nơi nhận:

- TAND Vĩnh Long (1b);
- VKSND Khu vực 6 – Vĩnh Long (2b);
- THADS tỉnh Vĩnh Long (1b);
- Những người tham gia tố tụng (4b);
- Lưu HS, VP, THA (4b).

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa
(Đã ký)

Nguyễn Thị Hồng Diễm