

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 11 - TÂY NINH**

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

Bản án số: 89/2026/DS-ST
Ngày: 16 - 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 11 - TÂY NINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Mai Dung.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Vũ Hoà;

2. Ông Phan Vĩ Lê .

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Hoàng Liêm, Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 11 - Tây Ninh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 11 - Tây Ninh tham gia phiên toà: Ông Đặng Ngọc Giàu - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 11-Tây Ninh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 1131/2025/TLST-DS ngày 30 tháng 12 năm 2025 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 117/2026/QĐXXST-DS ngày 19 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Dương Thúy N, sinh năm 1970. Địa chỉ: Tổ A, ấp B, xã L, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Triệu Đình P, sinh năm 1990; địa chỉ: Khu phố A, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn (Hợp đồng uỷ quyền ngày 18-12-2025) có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Văn P1, sinh năm: 1969. Địa chỉ: Ấp P, xã L, tỉnh Tây Ninh, vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Bùi Trọng T, sinh năm 1960; địa chỉ: Ấp A, xã D, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn (Hợp đồng uỷ quyền ngày 31-3-2026) có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Triệu Đình P trình bày:*

Ngày 24/6/2022, ông P1 có ký hợp đồng nhận cọc với bà N để chuyển nhượng thửa đất số 77, tờ bản đồ 12, diện tích 370,2m². Giá chuyển nhượng là 3.230.000.000 đồng. Bà N1 đã giao cho ông P1 1.530.000.000đ và hẹn từ 24/6/2022 đến 24/11/2022 ra công chứng sang tên, bà N1 sẽ giao đủ số tiền còn lại.

Sau đó hết thời hạn ông P1 không thể thực hiện công chứng chuyển nhượng thửa đất như cam kết trong hợp đồng cọc cho bà N1 vì ông P1 không có tiền để lấy giấy đất trong ngân hàng, nên đến ngày 18/12/2022 ông P1 và bà N1 thoả thuận, ông P1 sẽ trả lại 1.500.000.000 đồng và bồi thường 500.000.000 đồng tiền cọc cho bà N1, tổng số tiền là 2.000.000.000 đồng, thời hạn trả cho bà N1 đến ngày 26/12/2022. Đến hạn ông P1 tiếp tục không thực hiện nên bà N1 khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn P2 phải trả số tiền 2.000.000.000 đồng theo giấy thoả thuận ông P2 đã viết và ký xác nhận ngày 18/12/2022, đồng thời ông P2 phải trả cho bà N1 lãi suất 10%/năm tương ứng với số ngày chậm trả tính từ ngày 27/12/2022 cho đến khi trả toàn bộ số tiền 2.000.000.000 đồng và yêu cầu huỷ hợp đồng đặt cọc ngày 24-6-2022.

** Quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Nguyễn Văn P2 và người đại diện theo uỷ quyền của ông P2: Ông Bùi Trọng T trình bày:*

Ông P2 xác nhận ông có chuyển nhượng cho bà N1 phần đất, số tiền chuyển nhượng và số tiền cọc như bà N1 trình bày là đúng. Ông đã nhận cọc của bà N1 1.530.000.000 đồng, còn lại 1.700.000.000 đồng hẹn từ ngày 24-6-2022 đến ngày 24-11-2022 sẽ ra công chứng sang tên và giao đủ số tiền còn lại nhưng đến ngày đó ông không có tiền để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa làm thủ tục sang tên cho bà N1.

Ngày 18-11-2022, bà N1 kêu một số người ép ông viết bản cam kết này nhưng ông không có chứng cứ chứng minh. Ông cũng xác nhận toàn bộ là chữ viết và ký là của ông. Nay bà N1 khởi kiện yêu cầu ông trả số tiền 2.000.000.000 đồng theo giấy biên nhận của ông P2 đã viết và ký xác nhận ngày 18/12/2022 và trả lãi suất 10%/năm từ ngày 27-12-2022 cho đến khi trả toàn bộ số tiền 2.000.000.000 đồng thì ông không đồng ý, ông chỉ đồng ý trả cho bà N1 số tiền 1.500.000.000 đồng vì giữa ông và bà N1 có làm hợp đồng nhưng không có công chứng nên không có giá trị.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực II - Tây Ninh:

- Về tố tụng: Thẩm phán thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, chuẩn bị xét xử và quyết định đưa vụ án ra xét xử đều bảo đảm đúng quy định về thời hạn, nội dung, thẩm quyền của Bộ luật tố tụng dân sự; Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng trình tự, thủ tục đối với phiên tòa dân sự. Những người tham gia tố tụng đều thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ Điều 328, Điều 468 Bộ luật dân sự; Điều 147 BLTTDS; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, 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:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thúy N đối với ông Nguyễn Văn P2 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 24/6/2022

Buộc ông P2 có trách nhiệm trả cho bà N số tiền 2.000.000.000 đồng, trong đó tiền cọc là 1.500.000.000 đồng, phạt cọc 500.000.000 đồng. Lãi suất 10%/năm từ ngày 27/12/2022 đến ngày xét xử.

- Về án phí: Đương sự phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

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, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng: Về quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết vụ án: Bà Nguyệt khởi kiện yêu cầu ông P2 trả tiền cọc 2.000.000.000 đồng và hủy hợp đồng đặt cọc. Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân khu vực 11 - Tây Ninh.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số 2.000.000.000 đồng, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Ngày 24-6-2022 bà N và ông P2 có ký hợp đồng đặt cọc tiền để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, nội dung của hợp đồng thể hiện ông P2 chuyển nhượng cho bà N thửa đất số 77, tờ bản đồ 12, diện tích 370,2m², ngang 13m, dài 30m với số tiền 3.230.000.000 đồng, bà N đặt cọc cho ông P2 số tiền 1.530.000.000 đồng, số tiền còn lại 1.700.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận “*trong vòng 150 ngày kể từ ngày 24-6-2022 đến 24-11-2022 hai bên sẽ ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ bên B phải thanh toán cho bên A số tiền 1.700.000.000 đồng*”. Ông Nguyễn Văn P2 thừa nhận có ký kết hợp đồng, nhận số tiền cọc 1.530.000.000 đồng của bà N cho nên việc giao nhận tiền có thật, không bị các bên tranh chấp nên có sở xác định ông P2 có nhận của bà N số tiền cọc là 1.530.000.000 đồng.

[2.2] Theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 24-6-2022 thì thời hạn từ ngày 24/6/2022 đến ngày 24/11/2022 các bên phải thực hiện việc công chứng chuyển nhượng sang tên và giao số tiền còn lại. Tại Biên bản lấy lời khai ngày 19-3-2026 (BL 34) ông P2 trình bày: Ông P2 không thực hiện được nghĩa vụ do ông P2 không có tiền để lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại ngân hàng để sang tên cho bà N nên có cơ sở xác định lỗi này thuộc về ông P2.

[2.3] Sau khi vi phạm (ngày cuối cùng hai bên thoả thuận công chứng 24/11/2022) ông P2 và bà N có lập văn bản thoả thuận ngày 18/12/2022 (BL 38) với nội dung ông P2 phải trả lại 1.500.000.000 đồng số tiền cọc đã nhận (nhận 1.530.000.000 đồng, thoả thuận chỉ 1.500.000.000 đồng) và bồi thường tiền cọc là 500.000.000 đồng, tổng cộng ông P2 phải trả cho bà N tổng số tiền 2.000.000.000 đồng, thời hạn trả đến ngày 26/12/2022.

[2.4] Ông P2 thừa nhận chữ viết và chữ ký trong văn bản ngày 18/12/2022 là của ông nhưng cho rằng bị ép buộc. Tuy nhiên, ông không cung cấp được chứng cứ chứng minh việc bị ép buộc theo quy định pháp luật. Do đó, không có căn cứ xác định giao dịch này vô hiệu. Hơn nữa hai bên thoả thuận ngày 24/11/2022 nếu ông P2 không làm thủ tục công chứng sang tên cho bà N thì ông P2 bị phạt cọc 1.530.000.000 đồng, còn thoả thuận ngày 18/12/2022 hai bên thoả thuận chỉ phạt 500.000.000 đồng (số tiền phạt trong giấy cọc nhiều hơn số tiền phạt ngày 18/12/2022 (thoả thuận lại có lợi hơn cho ông P2). Vì vậy, có đủ cơ sở xác định văn bản ngày 18/12/2022 là sự thoả thuận hợp pháp của các bên, làm phát sinh nghĩa vụ thanh toán của ông P2 đối với bà N.

[2.5] Đến hạn ngày 26/12/2022, ông P2 không thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo cam kết là vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Yêu cầu của bà N buộc ông P2 trả số tiền 2.000.000.000 đồng là có căn cứ, phù hợp với thoả thuận giữa các bên nên được chấp nhận

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lãi với mức lãi suất 10%/năm từ ngày 27-12-2022 cho đến khi xét xử, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Theo Biên bản thoả thuận ngày 18/12/2022 giữa bà N và ông P2 thể hiện: Ngày 26-12-2022 ông P2 phải trả số tiền 2.000.000.000 đồng cho bà N nhưng do ông P2 chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền nên phải chịu lãi đối với số tiền chậm trả theo quy định của pháp luật với mức lãi suất 10%/năm mà bà N yêu cầu là phù hợp với quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự nên chấp nhận.

Thời gian tính lãi kể từ ngày 27/12/2022 đến ngày xét xử 16-4-2026 là 39 tháng 20 ngày x 10%/năm x 2000.000.000 đồng, số tiền lãi là 661.111.000 đồng.

[4] Buộc ông P2 trả cho bà N tổng số tiền 2. 661.111.000 đồng. Trong đó 2000.000.000 đồng tiền cọc và phạt cọc, tiền lãi là 661.111.000 đồng.

[5] Về yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc:

Xét thấy các bên đã có thoả thuận mới ngày 18/12/2022 thay thế cho nghĩa vụ trong hợp đồng đặt cọc, đồng thời việc chuyển nhượng không thể thực hiện được nên mục đích của hợp đồng đặt cọc không đạt được. Do đó, việc bà N yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 24/6/2022 là có căn cứ chấp nhận.

[6] Tại phiên toà đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 11 - Tây Ninh đề nghị là có cơ sở nên chấp nhận.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N buộc ông P2 phải trả cho bà N số tiền 2.661.111.000 đồng nên ông P2 chịu án phí chịu án phí số tiền 85.522.000 đồng.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Các Điều 328, 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; 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. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc của bà Dương Thúy N đối với ông Nguyễn Văn P2.

Hủy hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24-6-2022 giữa bà Dương Thúy N và ông Nguyễn Văn P2.

Buộc ông Nguyễn Văn P2 có nghĩa vụ thanh toán cho bà Dương Thúy N số tiền 2.661.111.000 đồng, trong đó 2.000.000.000 đồng tiền cọc và phạt cọc, tiền lãi là 661.111.000 đồng.

2. Kể từ khi Bản án có hiệu lực pháp luật, bà N có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông P2 chưa thi hành án xong toàn bộ khoản tiền nêu trên, ông Nguyễn Văn P2 còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Văn P2 phải chịu 85.522.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với số tiền phải thanh toán theo quy định pháp luật.

Bà N1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm; hoàn trả cho bà N1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp 36.166.700 đồng theo biên lai thu số 00616551 ngày 25-12-2025 của thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh.

4. 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, người phải thi hành án 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 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.

5. Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án; trường hợp vắng mặt thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Tây Ninh,
- VKSND tỉnh Tây Ninh,
- VKSND khu vực 11-Tây Ninh,
- THADS tỉnh Tây Ninh,
- Các đương sự,
- Lưu tập án,
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ
(Đã ký)**

Phan Thị Mai Dung