TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH THANH HOÁ**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 01/2026/DS-PT
Ngày: 06/01/2026
"V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANHNƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH THANH HÓA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Hiệu

Các Thẩm phán: 1. Bà Trương Thị Anh

2. Ông Lê Ngọc Lâm

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Đỗ Thị Hương - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa tham gia phiên tòa:*** Bà Lê Thu Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Thanh Hóa, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 169/2025/TLPT-DS ngày 04 tháng 12 năm 2025 về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"; do Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2025/DS-ST ngày 24 tháng 10 năm 2025 của Toà án nhân khu vực 7 – Thanh Hóa bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 167/2025/QĐ-PT ngày 22 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

* ***Nguyên đơn***: **Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1985,** CCCD số 038185035704, có mặt.

Địa chỉ: Khu phố G, thị trấn V, huyện V, tỉnh Thanh Hóa.

Nay là: Khu phố G, xã V, tỉnh Thanh Hóa.

*** *Bị đơn*: Bà Lưu Thị Đ, sinh năm 1963, CCCD số 038163006756,** có mặt.

Địa chỉ: Thôn T, xã N, huyện V, tỉnh Thanh Hóa.

Nay là: Thôn T, xã V, tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Bà Lê Thị T, sinh năm 1993, CCCD số 038193045422, vắng mặt.

Địa chỉ: Số H T, phường Đ, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa (Nay là: số H Tố H, phường H, tỉnh Thanh Hóa.); theo giấy uỷ quyền ngày 06/5/2025; vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Trịnh Thị T1 – Công ty L2 – Đoàn Luật sư tỉnh T, có mặt.

Địa chỉ: Lô E - E Đại lộ V, phường Đ, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa (nay là: Lô E - 56 Đại lộ V, phường H, tỉnh Thanh Hóa).

**** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

1. Bà Lê Thị N, sinh năm 1974, CCCD số 038170002361, vắng mặt.

Địa chỉ: Khu phố Giáng, thị trấn Vĩnh Lộc, huyện Vĩnh Lộc, tỉnh Thanh Hoá.

Nay là: Khu phố Giáng, xã Vĩnh Lộc, tỉnh Thanh Hoá.

2. Anh Trịnh Văn T2, sinh năm 1985, CCCD số 308085013971, vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn Thọ Vực, xã Ninh Khang, huyện Vĩnh Lộc, tỉnh Thanh Hoá.

Nay là: Thôn Thọ Vực, xã Vĩnh Lộc, tỉnh Thanh Hoá.

3. Bà Lê Thị D, sinh năm 1974, CCCD số 038174035368, vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn Kỳ Ngãi, xã Ninh Khang, huyện Vĩnh Lộc, tỉnh Thanh Hoá.

Nay là: Thôn Kỳ Ngãi, xã Vĩnh Lộc, tỉnh Thanh Hoá.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà D là: Bà Lê Thị C, sinh năm 1982, CCCD số 038182015566; theo giấy uỷ quyền ngày 24/10/2025, có mặt.

Địa chỉ: Thôn T, xã V, tỉnh Thanh Hóa

Người kháng cáo: Bị đơn bà Lưu Thị Đ và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị D.

NỘI DUNG VỤ ÁN

** Theo đơn khởi kiện ngày 16/4/2025 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị H trình bày:*

Ngày 08/01/2025, giữa bà Nguyễn Thị H và bà Lưu Thị Đ có ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 391, tờ bản đồ số 07 đo vẽ năm 2003, diện tích là 100m^2; Giấy chứng nhận QSDĐ số DO 452253, số vào sổ cấp giấy CN00103 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V cấp ngày 09/8/2024, đứng tên bà Lưu Thị Đ (chồng bà Đ, đã chết năm 2002); Địa chỉ thửa đất: Thôn T, xã N, huyện V (nay là xã V), tỉnh Thanh Hóa.

Tại thời điểm đặt cọc thửa đất này đang được thế chấp vay ngân hàng nên thời hạn đặt cọc kéo dài là 06 tháng (từ ngày 08/01/2025 đến ngày 08/6/2025) để bà Đ có thời gian trả nợ cho ngân hàng và xóa thế chấp, với giá chuyển nhượng là 800.000.000đ (T3 trăm triệu đồng). Nếu quá thời hạn thoả thuận nêu trên bà Đ không chuyển nhượng tài sản đã đặt cọc cho bà H thì bà Đ phải trả lại số tiền đặt cọc đã nhận và bị phạt cọc là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Vì hợp đồng đặt cọc là bản in sẵn nên tại Điều 3 của hợp đồng đặt cọc có sẵn thông tin "Bên bán cam kết: Thửa đất, tài sản gắn liền với đất không có tranh chấp; quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất không kê biên để đảm bảo thi hành án, không bị cầm cố,

không bị thế chấp. Những thông tin về nhân thân đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật". Tuy thông tin trong hợp đồng là thế nhưng bà Đ cũng không lừa dối bà H việc thửa đất này đang thế chấp tại ngân hàng, bà H biết việc này nhưng vẫn đặt cọc để nhận chuyển nhượng thửa đất. Vì thế, hai bên cũng không xoá thông tin này trong hợp đồng đặt cọc.

Đang trong thời hạn đặt cọc, bà Đ đã ra Văn phòng công chứng chuyển nhượng thửa đất này cho cho bà Lê Thị D, sinh năm 1974; Địa chỉ: thôn K, xã V, tỉnh Thanh Hóa, hiện tại hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất này đang ở Chi nhánh Văn phòng Đ. Bà Lưu Thị Đ đang có dấu hiệu tẩu tán tài sản nhằm trốn tránh thực hiện nghĩa vụ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà H.

Bà H khẳng định không cho bà Đ vay mượn tiền, bà H buôn bán bất động sản nên biết ai có nhu cầu bán đất, chuyển nhượng đất bà H đều hỏi, nếu thấy đất và giá cả hợp lý bà H đều sẽ mua và bán lại khi thấy được giá. Vì vậy, khi biết bà Đ có nhu cầu bán đất bà H đã hỏi mua, sau khi hai bên thống nhất giá cả, phương thức mua bán bà H và bà Đ đã ký kết hợp đồng đặt cọc cả 02 thửa đất số 368 và 391 với số tiền đặt cọc là 870.000.000 đồng, có anh T2 con trai bà Đ là người làm chứng. Được sự đồng ý của bà Đ và anh T2 nên bà H đã nhượng lại cho ông H1 01 thửa đất số 368, đến ngày 08/01/2025, tại nhà bà H có mặt bà Đ, anh T2, ông H1. Ông H1 đã giao tiền mặt cho bà Đ số tiền 440.000.000 đồng và lập Hợp đồng đặt cọc giữa bà Đ và ông H1, sau đó ông H1 về. Bà H và bà Đ đã làm lại Hợp đồng đặt cọc đối với thửa số 391 với số tiền đặt cọc là 430.000.000 đồng, có anh T2 là người làm chứng và cùng ký nhận vào hợp đồng, bà H trả lại cho bà Đ hợp đồng đặt cọc trước đó và bà Đ trả lại cho bà H số tiền 440.000.000 đồng (vừa nhận của ông H1). Khi ký kết hợp đồng đặt cọc bà Đ cũng đã nói với bà H hiện nay thửa đất này đang thế chấp tại ngân hàng, nên phải cho bà Đ thời gian để bà trả nợ cho ngân hàng và lấy giấy tờ đất ra chuyển nhượng cho bà H, nên bà H và bà Đ đã thống nhất thời gian đặt cọc là từ ngày 08/01/2025 đến ngày 08/6/2025. Bà Đ cho rằng bà H cho vay nặng lãi và bà H, bà N lừa đảo tiền của bà Đ nên đã làm đơn tố giác bà H, bà N đến Công an xã N (nay là công an xã V) và Công an tỉnh T, cơ quan công an cũng đã làm việc và kết luận hành vi của bà H và bà N không có dấu hiệu của tội phạm.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà H không yêu cầu bà Lưu Thị Đ phải chuyển nhượng thửa đất số 391, tờ bản đồ số 07 (đo vẽ năm 2003), có diện tích là 100m^2 cho bà H mà chỉ yêu cầu bà Đ phải trả lại số tiền đã nhận cọc của bà H là 430.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng cho bà H theo hợp đồng đặt cọc mà H và bà Đ đã ký kết ngày 08/01/2025.

** Tại bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn bà Lưu Thị Đ và người đại diện theo uỷ quyền của bà Đ là trình bày:*

Bà Lưu Thị Đ không đồng ý với nội dung khởi kiện của bà Nguyễn Thị H về việc yêu cầu bà Đ chuyển nhượng thửa đất số 391, tờ bản đồ số 07, diện tích 100m^2, do chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V cấp GCNQSDĐ ngày 09/8/2024 đứng tên Lưu Thị Đào . Nếu không chuyển nhượng thửa đất trên thì phải trả cho bà H số tiền đặt cọc là 430.000.000 đồng (Bốn trăm ba mươi triệu đồng) và số tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng), tổng số tiền là 630.000.000 đồng (Sáu trăm ba mươi triệu đồng).

Yêu cầu khởi kiện của bà H là không có cơ sở, vì: Ngày 08/01/2025 bà Đ có ký nhận vay của bà Nguyễn Thị H số tiền là 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng), việc ký nhận này chỉ là thừa nhận lại số nợ của con trai bà là Trịnh Văn T2 đã vay tiền của bà H trước đó. Số nợ này, chính là tiền vay nặng lãi của khoản vay 1.700.000.000 đồng, anh T2 vay để trả vào ngân hàng A (ngày 27/6/2024). Tại thời điểm vay ngân hàng V chi nhánh H3, bà Đ ký hồ sơ vay là 1.880.000.000 đồng, nhưng trên thực tế số tiền vay này bà H, bà Lê Thị N tự chuyển khoản để trả khoản vay 1.700.000.000 đồng, đồng thời tính thêm số lãi suất là 800.000.000 đồng. Sau đó, khi bà H và bà Đ ký nhận nợ thì bà Đ phải ký giấy vay tiền với bà H là 400.000.000 đồng (còn 400.000.000 đồng bà Đ đã vay của ông Nguyễn Đức H1 để trả cho bà H cùng ngày 08/01/2025). Sau khi ký nhận nợ, giữa bà Đ và bà Nguyễn Thị H không có sự giao nhận tiền trên thực tế. Tại thời điểm ký nhận nợ, bà H có đưa cho bà Đ một tờ giấy và nói với bà Đ đó là giấy vay tiền, việc ký nhận này chỉ là hình thức, nên bà Đ đã ký vào giấy mà không đọc và rà soát kỹ nội dung.

Bà H có biết việc bà Đ vay ngân hàng V (trụ sở tại Hà Nội) số tiền là 1.880.000.000 đồng (Một tỷ tám trăm tám mươi triệu đồng) và thế chấp Quyền sử dụng đất nêu trên cho ngân hàng V, vì chính bà Nguyễn Thị H là người giới thiệu, dẫn dắt, hướng dẫn bà Đ làm hồ sơ vay tiền của ngân hàng V và toàn bộ số tiền vay được này bà H là người sử dụng điện thoại của bà Đ để tự chuyển nhận. Như vậy, bà H biết rõ việc bà Đ đang thế chấp tài sản ngân hàng nhưng vẫn đưa ra hợp đồng đặt cọc để lừa dối bà Đ ký kết.

Tại đơn phản tố ngày 20/10/2025, bà Đ cho rằng ngày 08/01/2024 bà Đ có ký nhận nợ của bà H số tiền là 400.000.000 đồng, việc ký nhận này chỉ là thừa nhận lại số nợ của con trai bà là Trịnh Văn T2 đã vay số tiền 1.740.000.000 đồng nặng lãi của bà H từ trước đó để trả cho Ngân hàng ngày 27/6/2024. Tại thời điểm vay ngân hàng V chi nhánh H3, bà Đ đã ký hồ sơ vay là 1.880.000.000 đồng, nhưng trên thực tế bà H và bà N tự chuyển khoản để trả khoản vay 1.740.000.000 đồng, đồng thời tính thêm số lãi suất là 800.000.000 đồng. Sau đó, khi bà H và bà Đ ký nhận nợ thì bà Đ phải ký giấy nhận nợ với bà H là 400.000.000 đồng, còn 400.000.000 bà Đ đã vay của ông Nguyễn Đức H1 để trả cho bà H cùng ngày 08/01/2025. Khi ký nhận nợ, giữa bà Đ và bà H không có sự giao nhận tiền trên thực tế. Số tiền bà Đ vay ngân hàng 1.880.000.000 đồng dược chuyển vào tài khoản của bà H và bà N, bà Đ không được nhận khoản tiền nào. Bà Đào T4 như thế là

xong, nhưng sau đó bà H tiếp tục tính lãi mẹ đẻ lãi con thêm lãi 800.000.000 đồng. Vì vậy, bà đề nghị làm rõ số tiền nợ và lãi trong giao dịch vay tiền giữa bà Đ và bà H, trước khi xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H. Trường hợp lãi suất trong giao dịch vay tiền giữa bà Đ và bà H vượt quá mức quy dịnh thì đề nghị Toà án khấu trừ vào phần nợ còn lại giữa bà Đ và bà H.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày:

Bản chất giao dịch dân sự giữa bà H và bà Đ là giao dịch vay tiền chứ không phải là hợp đồng đặt cọc. Đó là giao dịch nhận số tiền nợ 400.000.000 đồng. Bà H biết rõ việc thửa đất đang được thế chấp tại ngân hàng nhưng vẫn làm hợp đồng đặt cọc trái với ý chí của bà Đ. Vì vậy giao dịch "Hợp đồng đặt cọc" ngày 08/01/2025 thực chất là hình thức giả tạo, che giấu giao dịch vay tiền. Nên bà Đ chỉ có nghĩa vụ hoàn trả cho bà H số tiền mà bà đã vay, không có nghĩa vụ trả lại số tiền cọc là 430.000.000 đồng và bồi thường số tiền 200.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng đặt cọc. Vì vậy, đề nghị làm rõ số tiền nợ và lãi trong giao dịch vay tiền giữa bà Đ và bà H, trước khi xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H. Trường hợp lãi suất trong giao dịch vay tiền giữa bà Đ và bà H vượt quá mức quy dịnh thì đề nghị Toà án khấu trừ vào phần nợ còn lại giữa bà Đ và bà H.

** Tại bản tự khai ngày 08/8/2025, quá trình giải quyết vụ án bà Lê Thị N trình bày:* Bà có mối quan hệ bạn bè thỉnh thoảng qua lại với bà H và có mối quen biết với bà Đ. Bà không nhớ ngày cụ thể nhưng vào cuối tháng 9/2024, bà Đ có vay ngân hàng TMCP V1, số tiền là 1.880.000.000 đồng. Đến ngày giải ngân bà Đ nhờ tài khoản của bà N để nhận tiền. Sau khi nhận tiền bà Đ bảo bà N chuyển cho bà H 1.327.800.000 đồng, chuyển cho ông L (bố bà H) 335.000.000 đồng. Số tiền còn lại là 217.200.000 đồng bà N đã đưa tiền mặt cho bà Đ và bà Đ cũng đã viết giấy nhận đủ tiền cho bà N. Nên bà N khẳng định bà không liên quan đến nợ nần hay đặt cọc giữa bà Đ và bà H.

** Tại bản tự khai ngày 12/9/2025, quá trình giải quyết vụ án anh Trịnh Văn T2 trình bày:* Anh Tuấn thống nhất toàn bộ ý kiến như mẹ ông (bà Lưu Thị Đ) đã trình bày tại tòa án nhân dân khu vực 7- tỉnh Thanh Hóa. Yêu cầu trên của bà Nguyễn Thị H là không có cơ sở, ông hoàn toàn không đồng ý. Do đó, bà Nguyễn Thị H yêu cầu Tòa án buộc bà Đ thực hiện nghĩa vụ chuyển nhượng thửa đất số 391, tờ bản đồ số 07, diện tích 100m2, nếu không chuyển nhượng thửa đất trên thì phải trả cho bà H số tiền đặt cọc và phạt cọc là 630.000.000 đồng (Sáu trăm ba mươi triệu đồng) là không có cơ sở, không đúng bản chất sự việc. Đề nghị Tòa án làm rõ số nợ và lãi suất cho vay giữa mẹ con ông và bà H.

Vì công việc bận, hay phải đi xa, nên ông T2 đề nghị Tòa án cho ông vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc và xét xử tại Tòa án nhân dân.

** Tại bản tự khai ngày 20/10/2025, quá trình giải quyết vụ án bà Lê Thị D trình bày:*

Vào ngày 11/4/2025, bà và bà Đ đã thống nhất chuyển nhượng và ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ tại địa chỉ thôn T, xã V, tỉnh Thanh Hóa tại thửa số 368, tờ bản đồ số 07, diện tích 780,7m^2 và thửa số 391, tờ bản đồ số 07, diện tích 100m^2 và nhà cấp 4 trên đất. Hợp đồng đã lập và công chứng hợp pháp theo đúng quy định của pháp luật vào ngày 11/4/2025 tại Văn phòng C2, tỉnh Thanh Hoá. Giá trị chuyển nhượng trong hợp đồng của thửa đất số 319 là 300.000.000 đồng, giá thực tế nhận chuyển nhượng là 1.400.000.000 đồng. Bà D đã nộp thuế thay cho bà Đ số tiền là 12.090.000 đồng. Bà D đã hoàn tất xong mọi nghĩa vụ tài chính liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng giữa bà D và bà Đ và đã nộp đủ hồ sơ đề nghị sang tên tại Chi nhánh Văn phòng Đ từ ngày 11/4/2025. Bà D khẳng định bà không liên quan đến việc vay tiền giữa bà Đ và ông H1, bà H. Tuy nhiên Toà án đã có công văn đề nghị dừng thực hiện thủ tục hành chính đối với thửa đất số 368 và 391 làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bà D. Số tiền mua tài sản thực tế là 2.200.000.000 đồng lãi suất tính từ tháng 4/2025 đến tháng 10/2025 theo mức 10%/năm khoảng 128.000.000 đồng. Do đó, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H. Bà D đề nghị Toà án giải quyết: Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 391, tờ bản đồ số 07, diện tích 100m^2 tại thôn T giữa bà D và bà Đ. T5 cho bà D được quyền liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục hành chính để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa số 391, tờ bản đồ số 07, diện tích 100m^2 tại thôn T.

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2025/DS-ST ngày 24 tháng 10 năm 2025 của Toà án nhân khu vực 7 – Thanh Hóa;*

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 68, Điều 96, khoản 1 Điều 147, Điều 201, Điều 220, khoản 2 Điều 227, Điều 228, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 275, Điều 328, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự. Khoản 1 Điều 6, điểm đ khoản 1 Điều 12, khoản 6 Điều 15 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội 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 Nguyễn Thị H. Buộc bà Lưu Thị Đ phải có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền đặt cọc đã nhận là 430.000.000 đồng (bốn trăm ba mươi triệu đồng) và số tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Tổng cộng bà Đ phải trả cho bà H số tiền là 630.000.000 đồng (Sáu trăm ba mươi triệu đồng).

- Dành quyền khởi kiện cho bà Lê Thị D trong vụ án dân sự khác khi bà D có yêu cầu và tài liệu, chứng cứ để chứng minh.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên án phí, quyền thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

* Ngày 30/10/2025, bị đơn bà Lưu Thị Đ kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm

hủy Bản án sơ thẩm số 24/2025/DS-ST ngày 24 tháng 10 năm 2025 của Toà án nhân khu vực 7 - Thanh Hóa; chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại, do có những thiếu sót trong việc đánh giá chứng cứ và pháp luật áp dụng. Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét đánh giá tài liệu, chứng cứ thể hiện bản chất giao dịch giữa bà H với bà Đ là vay tiền, không phải hợp đồng đặt cọc, nên hợp đồng đặt cọc vô hiệu theo quy định pháp luật, nên không có việc bà Đ bị phạt cọc 200.000.000đ. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ số nợ còn lại giữa bà Đ và bà H.

* Ngày 03/11/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị D kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm số 24/2025/DS-ST ngày 24 tháng 10 năm 2025 của Toà án nhân khu vực 7 - Thanh Hóa; chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại. Lý do: Ngày 11/4/2025, bà D và bà Lưu Thị Đ đã thỏa thuận và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 391 và thửa 368 tờ bản đồ số 7; cả hai thửa đất trên bà Đ đã được cấp Giấy CNQSDĐ hợp pháp; tuy nhiên Tòa án nhân dân khu vực 7 - Thanh Hóa lại có văn bản đề nghị Chi nhánh văn phòng Đ dừng thủ tục sang tên cho tôi, đã gây thiệt hại và ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của tôi. Ngày 18/10/2025, tôi mới nhận được Thông báo của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Thanh Hóa xác định tội là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án dân sự thụ lý số 12/2025/TLST-DS về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc". Ngày 21/10/2025, tôi đã làm đơn yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án:

1. Công nhận hiệu lực của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 391, tờ bản đồ số 07, diện tích 100m2, tại địa chỉ: Thôn T, xã N, huyện V (nay là xã V), tỉnh Thanh Hóa giữa bà Lưu Thị Đ- sinh năm 1963, trú tại: Thôn T, xã N, huyện V, tỉnh Thanh Hóa và tôi Lê Thị D được Văn phòng C2 chứng nhận số 1643, quyền số 02/2025 TP/CC-SCC/HDDGD ngày 11/4/2025.

2. Tuyên cho tôi - Lê Thị D được quyên liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền thực hiện các thủ tục hành chính để cấp Giấy chứng nhận QSDĐ thửa đất số 391, tờ bản đồ số 07, diện tích 100m2, địa chỉ: Thôn T, xã N, huyện V (nay là xã V), tỉnh Thanh Hóa cho tôi.

Tuy nhiên, ngày 24/10/2025, Tòa án nhân dân khu vực 7- Thanh Hóa đã xét xử vụ án và tuyên: "dành cho tôi quyền khởi kiện trong một vụ án khác". Như vậy là ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của tôi.

* Tại phiên tòa phúc thẩm người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Lưu Thị Đ, vì bản chất bà Đ thay số nợ 430.000.000 đồng anh T2 nợ bà H. Bà Đ ký nhận nợ 430.000.000 đồng, không phải ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất 391, vì vậy hợp đồng đặt cọc không có hiệu lực pháp luật, đây là hợp đồng che giấu giao dịch vay tiền.

- Bà Lê Thị C đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận nội dung kháng

cáo của bà Lê Thị D.

- Bà Nguyễn Thị H khẳng định việc bà H và bà Đ thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất 391 là đúng sự thật, không có việc ký hợp đồng đặt cọc để che giấu hợp đồng vay tiền, đề nghị Hội đồng xét xử bác đơn kháng cáo của bà Đ và bà D.

** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa:*

- Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký đều tuân theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đương sự thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định pháp luật.

- Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; bác kháng cáo của nguyên đơn bà Lưu Thị Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị D; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2025/DS-ST ngày 24 tháng 10 năm 2025 của Toà án nhân khu vực 7 - Thanh Hóa.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đ thuộc trường hợp miễn án phí dân sự phúc thẩm; chị D phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận.

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên toà và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thanh Hóa tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị H khởi kiện bà Lưu Thị Đào tranh C1 hợp đồng đặt cọc, bị đơn có địa chỉ tại xã N, huyện V, tỉnh Thanh Hóa (nay là, xã V, tỉnh Thanh Hóa); Tòa án nhân dân khu vực 7 - Thanh Hóa thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đơn kháng cáo của bị đơn bà Lưu Thị Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị D làm theo đúng trình tự, thời hạn quy định tại các Điều 272, 273, 278 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn bà Lưu Thị Đào

Xét tính hợp pháp của hợp đồng đặt cọc ngày 08/01/2025, giữa bà Nguyễn Thị H và bà Lưu Thị Đ (BL 02).

Ngày 08/01/2025, bà Nguyễn Thị H (bên A) và bà Lưu Thị Đ (Bên B) đã ký hợp đồng đặt cọc với nội dung: Bên A đặt cọc cho bên B số tiền là 430.000.000 đồng để được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với diện tích đất 100m^2 thửa số 391, tờ bản đồ số 07, tại thôn T, xã N, huyện V (nay là xã V). Thời gian đặt cọc từ ngày 08/01/2025 đến ngày 08/6/2025, hai bên sẽ đến tổ chức công chứng để lập và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng

đất và tài sản gắn liền với đất, phí chuyển nhượng do bên A chịu. Giá chuyển nhượng thửa đất là 800.000.000 đồng. Nếu quá thời hạn nêu trên nếu bên B không bán, không chuyển nhượng tài sản cho bên A thì bên B phải trả lại số tiền đặt cọc đã nhận và phạt cọc là 200.000.000 đồng. Bà Đ và bà H đều ký vào hợp đồng đặt cọc, có người là chứng là anh Trịnh Văn T2 (con bà Đ).

Tại thời điểm đặt cọc, thửa đất số 391, tờ bản đồ số 07, bà Lưu Thị Đ đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V cấp Giấy chứng nhận QSDĐ số DO 452253, số vào sổ cấp giấy CN00103 ngày 09/8/2024. Cả hai bên đều biết Giấy chứng nhận QSDĐ số DO 452253 bà Đ đang thế chấp tại Ngân hàng V để vay vốn, nhưng thỏa thuận thời gian giao kết hợp đồng chuyển nhượng là đến ngày 08/6/2025, mục đích để bà Đ thanh toán nợ tại ngân hàng, xóa thế chấp để thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất 391 cho bà H. Đến ngày 11/4/2025, bà Đ đã được Ngân hàng giải chấp, nhưng bà Đ không thực hiện chuyển nhượng đất cho bà H như đã thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, đã lập hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 391, tờ bản đồ số 07 cho bà Lê Thị D tại Văn phòng C2 ngày 11/4/2025.

Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, bà Đ và bà H đều có đủ năng lực trách nhiệm dân sự, năng lực hành vi dân sự; không ai bị ép buộc hay lừa dối. Bà Đ cho rằng giữa bà Đ và bà H chỉ có giao dịch vay tiền, không có giao dịch đặt cọc, nhưng bà Đ cũng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh hợp đồng đặt cọc là giả tạo để che giấu hợp đồng vay tiền. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận đơn khởi kiện của bà H, buộc bà Đ trả lại cho bà H số tiền đã nhận cọc 430.000.000đ và số tiền phạt cọc 200.000.000đ là đúng quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm của bà Lưu Thị Đào .

[2.3] Xét kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Ngày 16/4/2025, Tòa án nhân dân khu vực 7 thụ lý vụ án theo đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H, nội dung yêu cầu giải quyết, buộc bà Lưu Thị Đ phải chuyển nhượng thửa đất số 391, tờ bản đồ số 07 (đo vẽ năm 2003), diện tích là 100m^2 cho bà H; nếu không thì yêu cầu bà Đ phải trả lại số tiền đã nhận cọc là 430.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc mà H và bà Đ đã ký kết ngày 08/01/2025.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà H không yêu cầu bà Đ phải tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 391 tờ bản đồ số 07, chỉ yêu cầu bà Đ trả lại số tiền đã nhận cọc và phạt cọc theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 08/01/2025. Vì vậy, nội dung khởi kiện của bà H không ảnh hưởng đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 11/4/2025 tại Văn phòng C2 giữa bà Lê Thị D với bà Lưu Thị Đào . Tòa án cấp sơ thẩm xác định bà Lê Thị D là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án và dành quyền khởi kiện cho bà Lê Thị D trong vụ án dân sự khác khi bà D có yêu cầu và tài liệu, chứng cứ để chứng minh

là đúng quy định pháp luật. Bà D kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Về án phí: Bà Đ được miễn án phí dân sự phúc thẩm; bà D phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

1. Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Điểm đ khoản 1 Điều 12; khoản 1 Điều 29 Nghị Quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Uỷ 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.

2. Xử: Bác toàn bộ nội dung kháng cáo của bị đơn bà Lưu Thị Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị D; giữ nguyên Bản án số 24/2025/DS-ST ngày 24/10/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Thanh Hóa.

3. Về án phí phúc thẩm: Bà Lưu Thị Đ được miễn án phí dân sự phúc thẩm. Bà Lê Thị D phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà đã nộp tại Biên lai thu số 0002734 ngày 07/11/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Thanh Hóa; Bà D đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

4. Các quyết định khác không có kháng cáo, không bị kháng cáo kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà

(đã ký)

Lê Thị Hiệu

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Thanh Hóa;
- VKSND, TAND khu vực 7;
- Thi hành án dân sự tỉnh;
- Đương sự;
- Tổ HC-TP;
- Lưu hồ sơ.