TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH TUYÊN QUANG**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **28** /2026/DSPT
Ngày 28/4/2025
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và phạt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH TUYÊN QUANG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Ma Thị Tuyết Mai

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Xuân Thuỷ, ông Bàn Văn Thế

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Nguyễn Thị Duyên - Thư ký Toà án nhân dân khu vực 2 - Tuyên Quang.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang tham gia phiên tòa*: Bà Hoàng Thị Hải Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 02 và 28 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Tuyên Quang mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 51/2025/TLPT-DS, ngày 29 tháng 10 năm 2025 về việc "*Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc*". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 126/2025/DS-ST, ngày 19 tháng 9 năm 2025, của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Tuyên Quang bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 60/2025/QĐ-PT, ngày 10 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Hồ Thị Thu H, sinh năm 1978; địa chỉ: Tổ dân phố T, phường N, tỉnh Tuyên Quang (vắng mặt tại phiên tòa ngày 25/02/2026; có mặt tại phiên tòa ngày 28/4/2026).

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Hồ Thị Thu H: Ông Ngô Việt T - Luật sư Công ty L, thuộc đoàn Luật sư tỉnh T; địa chỉ: Số D đường Q, tổ dân phố P, tỉnh Tuyên Quang (có mặt tại phiên tòa ngày 25/02/2026; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt tại phiên tòa ngày 28/4/2026).

2. Bị đơn: Bà Hà Thị N, sinh năm 1969; Địa chỉ: Tổ dân phố P, phường M, tỉnh Tuyên Quang; chỗ ở hiện nay: Tổ dân phố Ỷ, phường M, tỉnh Tuyên Quang (có mặt).

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

- Ông Hoàng Ngọc T1, sinh năm 1976; Địa chỉ: Tổ dân phố T, phường N, tỉnh Tuyên Quang (vắng mặt).

- Ông Nguyễn Đình D, sinh năm 1967; địa chỉ Tổ dân phố P, phường M, tỉnh Tuyên Quang; chỗ ở hiện nay: Tổ dân phố Ỷ, phường M, tỉnh Tuyên Quang (có mặt).

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Hồ Thị Thu H.

5. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải nguyên đơn bà Hồ Thị Thu H và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Khoảng đầu năm 2025, bà có đến Công ty cổ phần B nhờ môi giới của công ty tìm mua cho mình một lô đất ở trên địa bàn thành phố thì được giới thiệu thửa đất của bà Hà Thị N có nhu cầu bán. Bà nhận thấy thửa đất trên phù hợp với nhu cầu và mục đích sử dụng của mình nên đã cùng với môi giới đến thương lượng với bà Hà Thị N.

Ngày 09/4/2025, bà và bà Hà Thị N ký kết Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất đối với thửa đất có thông tin như sau: Tờ bản đồ số: 04, Thửa đất số: 408, Diện tích thửa đất: 171,0 m2; Tài sản trên đất: Nhà cũ; Số cấp Giấy chứng nhận: CS 03259. Địa chỉ thửa đất: Thôn A, xã K, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Hà Thị N.

Theo quy định tại Hợp đồng, số tiền đặt cọc là 100.000.000đ *(Một trăm triệu đồng*) và đã được bà thanh toán đầy đủ ngay tại thời điểm ký kết Hợp đồng đặt cọc thông qua chuyển khoản vào số tài khoản của bà Hà Thị N số 3411011985 mở tại Ngân hàng TMCP Đ. Giá chuyển nhượng Quyền sử dụng đất là 1.860.000.000đ *(Một tỷ tám trăm sáu mươi triệu đồng).* Số tiền còn lại hai bên thống nhất khi nào làm hợp đồng chuyển nhượng đất thì sẽ trả hết.

Hai bên thỏa thuận từ ngày 09/4/2025 đến ngày 29/4/2025 sẽ tiến hành ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với mảnh đất nêu trên. Đến tối hôm sau, bà N thay đổi ý định, bảo trả lại tiền cọc vì chồng và con trai không cho bán. Sau đó bà N có đăng lên mạng tìm người khác mua đất, gọi điện thoại bắt phải nhận lại tiền đặt cọc nhưng không chịu phạt cọc, thách thức bà đưa vụ việc ra pháp luật. Khoảng 1 tuần trước 29/4/2025 bà N có hẹn anh D1 và bà để trao đổi về việc mua bán thửa đất. Trong buổi làm việc, bà có đồng ý với bà N là sẽ đồng ý tăng thêm 40.000.000 đồng nếu 2 bên ký kết được hợp đồng vào cuối tuần đó. Nhưng sau đấy bà N vẫn không đồng ý bán.

Đến ngày 29/4/2025 là ngày hết thời hạn đặt cọc, mặc dù bà đã nhiều lần gọi điện thoại nhưng bà N vẫn không trả lời, có thái độ trốn tránh việc thực hiện hợp đồng. Vì vậy, bà viết đơn này khởi kiện bà Hà Thị N, bà yêu cầu Toà án giải quyết những nội dung sau:

- Buộc bà Hà Thị N trả lại số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*) theo hợp đồng đặt cọc.

- Đề nghị Tòa án buộc bà Hà Thị N trả cho bà số tiền phạt cọc 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*) do bà N không thực hiện cam kết Hợp đồng đặt cọc.

** Tại bản tự khai và biên bản hòa giải, bị đơn bà Hà Thị N trình bày*:

Bà và ông Nguyễn Đình D kết hôn năm 1997. Hiện nay tài sản chung của vợ chồng ông bà gồm có nhà và đất tại Tổ Ỷ, phường M và Thửa đất số 408, tờ bản đồ số 4 tại Thôn A xã K, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang (nay là Tổ dân phố K, phường M, tỉnh Tuyên Quang).

Ngày 09/4/2025 bà có ký Hợp đồng đặt cọc với bà Hồ Thị Thu H về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liến với đất đối với Thửa đất số: 408, Diện tích thửa đất: 171,0 m2; Số cấp Giấy chứng nhận: CS 03259. Địa chỉ: Thôn A, xã K, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang (nay là Tổ dân phố K, phường M, tỉnh Tuyên Quang).

Hợp đồng đặt cọc ký kết tại nhà riêng của bà. Khi ký có mặt bà, ông D, bà H, con gái bà H và ông D1 - người môi giới đất. Trước khi ký hợp đồng bà có mang Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính cho bà H xem xong bà H mới ký. Khi ký hợp đồng ông D có ở nhà nhưng không đồng ý bán nên không không quan tâm việc ký hợp đồng của bà. Bà H chuyển tiền cọc cho bà số tiền 100.000.000 đồng (*Một trăm triệu đồng*) bằng hình thức chuyển khoản.

Ngày hôm sau bà có gọi điện cho bà H yêu cầu bà H nhận lại tiền cọc vì ông D chồng của bà và con trai bà không nhất trí bán, bà đã nhiều lần gọi điện nhắn tin cho bà H gặp nhau để bàn bạc thống nhất lại nhưng bà H không gặp. Sau đó bà có mang Giấy chứng nhận ra văn phòng công chứng Ma Thị S hỏi thì được trả lời Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thiếu trang bổ sung 01 nên không có giá trị để chuyển nhượng. Bà có liên hệ với bà H về việc đó nhưng bà H nhất quyết không nghe điện thoại, bà nhắn tin nhưng bà H nói chỉ mua đất và không nhận lại tiền cọc.

Trước yêu cầu khởi kiện của bà H, bà nhất trí trả lại số tiền cọc là 100.000.00 đồng (*một trăm triệu đồng*). Bà không nhất trí phạt cọc.

** Tại biên bản lấy lời khai, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đình D trình bày*:

Về quan hệ hôn nhân và tài sản chung, ông nhất trí như bà N trình bày. Ngày 09/4/2025 ông biết việc bà Hồ Thị Thu H và bà Hà Thị N ký hợp đồng đặt cọc tại nhà ông nhưng ông không nhất trí bán đất nên ông không ký vào hợp đồng đặt cọc. Các bên thoả thuận với nhau như thế nào về việc thực hiện hợp đồng ông không biết. Theo ông biết thì Giấy chứng nhận có kèm theo T2 bổ sung thông tin số 01 là trang ghi thông tin thế chấp của chủ đất trước, nhưng không hiểu vì sao lại mất. Khi ông bà nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Văn phòng Đ1 đã không có T2 bổ sung này.

Bà H yêu cầu bà N phải trả 100.000.000 đồng (*một trăm triệu đồng*) tiền cọc và phạt cọc 100.000.000 đồng (*một trăm triệu đồng*). Ông đề nghị giải quyết theo quy định pháp luật.

** Tại bản tự khai, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Ngọc T1 trình bày:*

Khoảng đầu năm 2025, bà Hồ Thị Thu H có đến Công ty cổ phần B tuyên Q nhờ môi giới mua lô đất trên địa bản thành phố T thì được giới thiệu bà Hà Thị N có nhu cầu bán. Ngày 09/4/2025 Hồ Thị Thu H và bà Hà Thị N ký kết Hợp

đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất đối với thửa đất: Thửa đất số: 408, tờ bản đồ số: 04; Diện tích: 171,0 m2; Tài sản trên đất: Nhà cũ; Số cấp Giấy chứng nhận: CS 03259. Địa chỉ: Thôn A, xã K, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang. Việc bà H đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng (*một trăm triệu đồng*) để mua mảnh đất trên, ông có biết vì số tiền 100.000.000 đồng (*một trăm triệu đồng*) là tiền chung của vợ chồng ông bà. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc xong thì bà H có báo lại cho ông biết hai bên thỏa thuận từ 09/4/2025 đến 29/4/2025 sẽ tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá 1.860.000.000 đồng. Sau đó bà N thay đổi ý định không bán cho vợ chồng tôi, đề nghị trả lại tiền cọc và không chấp nhận phạt cọc. Vợ chồng ông bà đã nhiều lần yêu cầu bà N đến văn phòng công chứng để thực hiện hợp đồng nhưng bà N tìm lý do không đến. Đến ngày 29/4/2025 là ngày cuối cùng hai bên thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bà N vẫn không bán. Bà H làm đơn khởi kiện yêu cầu bà N phải có nghĩa vụ trả 100.000.000 đồng (*một trăm triệu đồng*) tiền đặt cọc và phạt cọc 100.000.000 đồng (*một trăm triệu đồng*). Ông không có ý kiến gì.

** Tại biên bản lấy lời khai, người làm chứng ông Nguyễn Ngọc D1 khai:*

Ông làm ở Công ty cổ phần B. Do bà H có nhu cầu mua đất nên ông đã giới thiệu thửa đất số 408, tờ bản đồ số 04 tại Thôn A, xã K, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang của bà Hà Thị N muốn bán. Sau đó khoảng 20h ngày 09/4/2025 ông và bà H có đến nhà bà N để làm hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất trên.

Hợp đồng làm tại nhà bà N gồm có 5 người: bà H, bà N, ông D, con gái bà H và tôi ở đó. Hai vợ chồng bà N có thỏa thuận bán cho bà H thửa đất 408, tờ bản đồ số 04 tại thôn A, xã K, thành phố T (nay là Tổ dân phố K, phường M, tỉnh Tuyên Quang). Khi ký hợp đồng đặt cọc chỉ một mình bà N ký. Tôi có được xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không thấy có trang bổ sung số 01.

Ông chứng kiến các bên ký hợp đồng đặt cọc. Bà H có chuyển khoản đặt cọc cho bà N số tiền 100.000.000 đồng (*một trăm triệu đồng*) bằng hình thức chuyển khoản. Ngoài ra các bên thỏa thuận với nhau về việc thực hiện hợp đồng ông không biết.

Vụ án trên đã được Tòa án nhân dân khu vực 1 - Tuyên Quang thụ lý, xác minh, thu thập chứng cứ, hòa giải nhưng không thành và đã đưa vụ án ra xét xử. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 126/2025/DS-ST, ngày 19 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Tuyên Quang đã quyết định:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 167 của Luật đất đai; Điều 117, 122, 123, 131, 328, 357, 468 của Bộ luật Dân sự; Các Điều 33, 34, 35 Luật Hôn nhân và gia đình. Nghị quyết 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 một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với

đất ngày 09/4/2025 giữa bà Hồ Thị Thu H và bà Hà Thị N vô hiệu. Buộc bà Hà Thị N phải trả lại cho bà Hồ Thị Thu H và ông Hoàng Ngọc T1 số tiền đặt cọc là 100.000.000đ (*Một trăm triệu đồng*).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Thị Thu H buộc bà Hà Thị N phải trả số tiền phạt cọc là 100.000.000đ (*Một trăm triệu đồng*) theo Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất ngày 09/4/2025.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn giải quyết về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 01/10/2025, Toà án nhận được đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Hồ Thị Thu H kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 126/2025/DS-ST, ngày 19/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Tuyên Quang, với lý do: Bà H cho rằng bà N có hành vi vi phạm hợp đồng đặt cọc đã ký kết nhưng Toà án cấp sơ thẩm nhận định hợp đồng đặt cọc vô hiệu do một phần lỗi của bà khi không xác minh rõ nguồn gốc của thửa đất là không có căn cứ; việc tuyên hợp đồng đặt cọc giữa bà với bà N vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được là không đúng với bản chất của việc đặt cọc; cấp sơ thẩm không đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng đăng ký đất đai vào tham gia tố tụng để xem xét mức độ lỗi và trách nhiệm bồi thường thiệt hại là có thiếu sót. Đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà.

Ngày 16/10/2025, Toà án nhận được Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐKNPT-VKS-DS, kháng nghị toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 126/2025/DS-ST, ngày 19/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Tuyên Quang. Đề nghị Toà án nhân dân tỉnh Tuyên Quang xét xử phúc thẩm theo hướng sửa bản án dân sự sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và số tiền phạt cọc 100.000.000 đồng và sửa lại phần án phí dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, nội dung kháng cáo và đề nghị sửa bản án theo hướng buộc bà N phải trả lại cho bà H 100.000.000đ tiền đặt cọc và 100.000.000 tiền phạt cọc.

Bị đơn Hà Thị N; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Nguyễn Đình D nhất trí bản án sơ thẩm, không nhất trí nội dung kháng cáo của Nguyên đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang giữ nguyên Quyết định kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-DS ngày 16/10/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang.

Ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử đã thực hiện đảm bảo các thủ tục về phiên tòa phúc thẩm, sự có mặt của các thành viên Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của nguyên đơn là hợp lệ, trong hạn luật định, nội dung kháng cáo nằm trong nội dung bản án sơ thẩm.

Về nội dung: Hợp đồng đặt cọc được thực hiện tại nhà bà N, có mặt ông D (chồng bà nguyệt) chứng kiến, ông D mặc dù không ký vào hợp đồng đặt cọc nhưng có mặt, có biết việc bà N ký hợp đồng đặt cọc là để chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Khi biết giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị thiếu trang bổ sung nhưng bà N không thông báo cho bà H và cũng không thực hiện thủ tục cấp lại trong thời hạn đặt cọc. Như vậy đây là lỗi của bà N nên bà N phải mất tiền cọc theo thoả thuận. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308; Điều 309; Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; chấp nhận Quyết định kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-DS ngày 16/10/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Thị H, sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn bà N phải trả lại cho nguyên đơn bà H số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 100.000.000 đồng, tổng cộng 200.000.000 đồng.

Về án phí sơ thẩm: Bà H không phải chịu án phí, trả lại cho bà H số tiền 5.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp. Bà N1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Đơn kháng cáo của Nguyên đơn bà Hồ Thị Thu H nộp trong thời hạn và đúng quy định tại Điều 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang trong thời hạn và đúng quy định tại Điều 279, 280 của Bộ luật tố tụng dân sự nên được Hội đồng xét xử xem xét, giải quyết.

[1.2]. Hội đồng xét xử sơ thẩm đã xác định quan hệ pháp luật, tư cách đương sự, thẩm quyền giải quyết là đúng pháp luật. Tuy nhiên, các bên không thỏa thuận được khoản tiền phạt cọc nên phát sinh tranh chấp. Do đó quan hệ pháp luật đầy đủ là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, phạt cọc".

[1.3]. Về việc vắng mặt của các đương sự:

Nguyên đơn vắng mặt tại phiên tòa ngày 25/02/2026 nhưng có người

đại diện; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; căn cứ Điều 227, 228 của Bộ luật tố tụng dân sự HĐXX xét xử theo thủ tục chung.

[2]. Xét yêu cầu kháng cáo của Nguyên đơn bà Hồ Thị Thị H và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang.

Sau khi xét xử sơ thẩm, Nguyên đơn bà Hồ Thị Thu H có đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà, buộc bà N1 ngoài việc trả lại 100.000.000đ khoản tiền đặt cọc, còn phải chịu phạt cọc số tiền là 100.000.000đ; Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang kháng nghị đề nghị cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, buộc bà N1 phải thanh toán cho bà H 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và 100.000.0000 đồng tiền phạt cọc.

[2.1]. Hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 09/4/2025 giữa bà Hà Thị N và bà Hồ Thị Thu H là tự nguyện, hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật. Tuy nhiên, thửa đất số 408, tờ bản đồ số 04 (có địa chỉ tại thời điểm ký kết hợp đồng là Thôn A, xã K, thành phố T, tỉnh Tuyên Quang) mặc dù giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chỉ ghi tên bà Vũ Thị N2 nhưng đây là tài sản chung của bà N2 và chồng bà là ông Nguyễn Đình D. Khi bà N2 và bà H giao kết hợp đồng đặt cọc và giao nhận tiền (bằng hình thức chuyển khoản), ông D có mặt nhưng không tham gia ký kết hợp đồng.

Hội đồng xét xử có đủ cơ sở xác định việc bà N2 và bà H giao kết hợp đồng đặt cọc, không được sự đồng ý của ông D (thể hiện bằng việc ông D không tham gia ký kết hợp đồng) là trái với quy định tại Điều 24, Điều 26 và Điều 35 của Luật Hôn nhân và gia đình và Điều 117 Bộ luật dân sự. Bởi lẽ, theo quy định tại các điều luật nêu trên thì việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt đối với bất động sản là tài sản chung của vợ chồng thì phải có sự thỏa thuận bằng văn bản của vợ chồng. Vợ chồng có thể ủy quyền cho nhau xác lập, thực hiện và chấm dứt giao dịch dân sự. Giao dịch dân sự chỉ có hiệu lực khi chủ thể có năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự phù hợp; chủ thể tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện; mục đích, nội dung giao dịch không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội; hình thức của giao dịch (nếu pháp luật yêu cầu) được tuân thủ. Tuy nhiên, ngay từ đầu bà N2 không có toàn quyền định đoạt tài sản, nên việc ký hợp đồng đặt cọc đã vượt quá thẩm quyền của bà. Bên cạnh đó, ông D không tham gia ký kết hợp đồng cho thấy việc không hoàn toàn tự nguyện của chủ thể tham gia giao dịch.

[2.2]. Khoản 2 Điều 26 quy định: *"Trong trường hợp vợ hoặc chồng có tên trên giấy tờ chứng nhận quyền sở hữu, giấy chứng nhận quyền sử dụng tài sản tự mình xác lập, thực hiện và chấm dứt giao dịch với người thứ ba trái với quy định về đại diện giữa vợ và chồng của Luật này thì giao dịch đó vô hiệu, trừ trường hợp theo quy định của pháp luật mà người thứ ba ngay tình được bảo vệ quyền lợi".*

Theo quy định tại Điều 122, 123 Bộ luật Dân sự thì giao dịch dân sự không có một trong các điều kiện quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự hoặc có

mục đích, nội dung vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội thì vô hiệu. Do vậy căn cứ vào nội dung trên thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa bà Hà Thị N và bà Hồ Thị Thu H vô hiệu là đúng quy định của pháp luật.

Khi hai bên giao kết hợp đồng đặt cọc, bà N có lỗi là đã không cung cấp thông tin đầy đủ cho bà H biết về thửa đất sẽ chuyển nhượng là tài sản chung thuộc quyền sử dụng của bà N và ông D nên bà H tin tưởng thửa đất là của bà N và ký hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trước khi ký kết hợp đồng đặt cọc, bà H cũng có lỗi là không tìm hiểu thửa đất thuộc quyền sử dụng riêng của bà N hay là tài sản chung của bà N và ông D để đảm bảo đủ điều kiện thực hiện giao dịch chuyển nhượng đất. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ngay ngày hôm sau, bà N đã thông tin lại cho bà H biết ông D không đồng ý bán và sau đó có báo việc thiếu trang bổ sung nên không thể thực hiện được việc chuyển nhượng, lúc này bà H hoàn toàn có thể nhận thấy rủi ro về việc đây là tài sản chung của vợ chồng mà chưa có sự đồng thuận của người chồng, nhưng vẫn tiếp tục thỏa thuận việc giao kết hợp đồng với giá cao hơn giá ban đầu, điều này thể hiện sự thiếu thận trọng trong giao dịch dân sự.

Trong hợp đồng đặt cọc các bên có thỏa thuận nội dung "trong trường hợp quá thời hạn thỏa thuận đặt cọc - thanh toán (từ 09/4/2025 đến 29/4/2025), nếu bên nhận đặt cọc không chuyển nhượng tài sản đặt cọc cho bên đặt cọc thì phải bồi thường cho bên đặt cọc gấp 02 lần số tiền mà bên đặt cọc đã đặt cọc cho bên nhận đặt cọc, tổng số tiền hoàn trả và bồi thường là 200.000.000đ". Việc phạt cọc chỉ được áp dụng khi hợp đồng đặt cọc có hiệu lực và một bên từ chối giao dịch. Tuy nhiên, trường hợp này hợp đồng đặt cọc được xác định vô hiệu vì có lỗi của cả hai bên và bà N đã thông tin ngay trong thời hạn thỏa thuận về việc ông D không nhất trí chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sau đó thông báo việc thiếu tờ bổ sung thông tin nên bà N không phải chịu tiền phạt cọc.

[3]. Từ phân tích nêu trên, HĐXX phúc thẩm thấy cần giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số 126/2025/DS-ST, ngày 19/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Tuyên Quang do không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng cáo của Nguyên đơn bà Hồ Thị Thu H và cũng không có căn cứ chấp nhận nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang theo hướng nhận định nêu trên.

[4]. Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà Hồ Thị Thu H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 148 Bộ luật Tố tụng 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 lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của Nguyên đơn bà Hồ Thị Thu H và không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tuyên Quang. Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số 126/2025/DS-ST, ngày 19/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Tuyên Quang.

2. Về án phí: Nguyên đơn bà Hồ Thị Thu H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng nhưng được đối trừ số tiền tạm ứng đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tại biên lai số 0000859 ngày 17 tháng 10 năm 2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tuyên Quang, xác nhận bà H đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực ngay sau khi hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (28/4/2026)./.

Nơi nhận:
- Tòa phúc thẩm 1 TANDTC;
- Viện phúc thẩm 1 VKSNDTC;
- VKSND tỉnh Tuyên Quang;
- TAND Khu vực 1 - Tuyên Quang;
- THADS tỉnh Tuyên Quang;
- Các đương sự;
- Lưu VPTA (HCTP);
- Lưu: Hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Ma Thị Tuyết Mai