

Bản án số: 136/2026/DS-PT
Ngày 06-5-2026
V/v tranh chấp về hợp đồng đặt cọc.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Hồ Điệp.

Các Thẩm phán: Ông Phạm Anh Tuyết
Bà Bùi Thị Thu Hằng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thu Trang - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Thu Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 34/2026/TLPT-DS ngày 11 tháng 3 năm 2026 về việc “Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2026/DS-ST ngày 21 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 114/2026/QĐ-PT ngày 07 tháng 4 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 214/2026/QĐ-PT ngày 24 tháng 4 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Bùi Thị X**, sinh năm 1963; nơi cư trú: **Thôn V, Đặc khu C, thành phố Hải Phòng**, có mặt.

Người đại diện của nguyên đơn: Bà **Bùi Thị N**, nơi cư trú: **Số A, thôn Q, xã A, Hải Phòng**, là người đại diện theo ủy quyền (theo Hợp đồng ủy quyền ngày 05/01/2026), có mặt.

- Bị đơn: Chị **Chu Thị Minh T**, sinh năm 1992; nơi cư trú: **Khu tái định cư Đ, đặc khu C, thành phố Hải Phòng**, vắng mặt.

Người đại diện của bị đơn: Ông **Nguyễn Hùng C**, sinh năm 1987; nơi thường trú: **Thôn K, xã K, thành phố Hải Phòng**, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số chứng thực: 2926/Quyền số 01-SCT/CH,ĐC ngày 28/10/2025 tại **Văn phòng C1**; địa chỉ: **Số B T, phường K, Hải Phòng**); có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Chị **Đỗ Thị L**, sinh năm 1982; nơi cư trú: **Khu tái định cư Đ, đặc khu C, thành phố Hải Phòng, vắng mặt;**

2. Anh **Nguyễn Trung H**, sinh năm 1994; nơi cư trú: **Khu tái định cư Đ, đặc khu C, thành phố Hải Phòng, có mặt.**

- Người làm chứng: Chị **Đỗ Thị L**, sinh năm 1982; nơi cư trú: **Khu tái định cư Đ, đặc khu C, thành phố Hải Phòng, vắng mặt;**

Người kháng cáo:

1. Chị **Chu Thị Minh T** là bị đơn;

2. Anh **Nguyễn Trung H** là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 07 tháng 8 năm 2025, trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà **Bùi Thị X** trình bày:

Do có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên ngày 06/3/2025 tại nhà chị **Đỗ Thị L**; địa chỉ: **Khu tái định cư Đ, đặc khu C, thành phố Hải Phòng**, bà **Bùi Thị X** (bên đặt cọc) và chị **Chu Thị Minh T** (bên nhận đặt cọc) đã ký kết Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số N4-24-26 tại khu tái định cư **đảo C**, diện tích 80m², giá trị chuyển nhượng là 1.920.000.000 đồng. Hợp đồng đặt cọc có người làm chứng là chị **Đỗ Thị L**. Số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng, hai bên cam kết sau khi thửa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hai bên sẽ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Về phạt vi phạm, hai bên cam kết nếu bên đặt cọc vi phạm thì mất cọc, nếu bên nhận cọc vi phạm sẽ chịu phạt số tiền 600.000.000 đồng. Thực hiện hợp đồng, bà **X** đã chuyển cho chị **T** số tiền 200.000.000 đồng thông qua tài khoản cá nhân chị **Đỗ Thị L**. Tại thời điểm ký kết Hợp đồng đặt cọc tại nhà chị **Đỗ Thị L**, có mặt của anh **Nguyễn Trung H** (chồng chị **T**). Mặc dù anh **Nguyễn Trung H** không trực tiếp ký vào Hợp đồng đặt cọc, nhưng việc có mặt của anh **H** thể hiện anh **H** và chị **T** có sự bàn bạc, thống nhất trong quá trình giao dịch với bà **X**.

Thời điểm sau khi hai bên ký hợp đồng đặt cọc, do giá đất tại khu vực tái định cư **đảo C** tăng nên sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà **X** gặp yêu cầu thực hiện việc chuyển nhượng nhưng vợ chồng chị **T** không thực hiện thỏa thuận mà tự ý chuyển nhượng cho người khác.

Việc chị **Chu Thị Minh T** không thực hiện Hợp đồng đặt cọc và từ chối chuyển nhượng là vi phạm cam kết đã ký. Theo như hợp đồng đặt cọc, bên nhận cọc phải trả lại cho bên đặt cọc 200.000.000 đồng tiền cọc và 600.000.000 đồng tiền phạt cọc; tổng là 800.000.000 đồng. Tại phiên hòa giải với thiện chí, bà **X** yêu cầu Tòa án buộc chị **T** phải trả cho bà tổng số tiền là 600.000.000 đồng. Tuy nhiên thời gian vừa qua vợ chồng chị **T** vẫn không có động thái thể hiện thiện chí trả tiền nên tại phiên tòa bà **X** yêu cầu thực hiện đúng theo cam kết tại hợp đồng đặt cọc, theo đó bà **X** yêu cầu trả đủ 800.000.000 đồng. Đối với anh **H** có mặt tại thời điểm

ký hợp đồng đặt cọc là chồng chị **T** và là người đồng sở hữu thửa đất, tuy không ký vào hợp đồng nhưng biết rõ việc nhận cọc vì vậy phải liên đới chịu trách nhiệm cùng với chị **T**. Vì vậy bà **X** yêu cầu anh **H**, chị **T** liên đới trả tổng số tiền 800.000.000 đồng gồm 200.000.000 đồng tiền cọc và 600.000.000 đồng tiền phạt vi phạm. Đối với số tiền 22.000.000 đồng khi ký hợp đồng đặt cọc hai bên thỏa thuận trả thù lao cho chị **Đỗ Thị L** là người giúp hai bên làm thủ tục, soạn thảo hợp đồng. Hợp đồng đặt cọc đã có thỏa thuận nếu hợp đồng được thực hiện thì bên nhận cọc chịu, nếu hợp đồng không thực hiện do bên nhận cọc vi phạm thì số tiền trên do bên đặt cọc chịu, vì vậy bà **X** đồng ý nhận chịu số tiền 22.000.000 đồng đã trả thù lao cho chị **L**. Sau khi trừ đi số tiền này bà yêu cầu anh **H**, chị **T** trả tổng số tiền 778.000.000 đồng.

*Lời khai của bị đơn là chị **Chu Thị Minh T** trình bày:*

Hợp đồng đặt cọc được ký kết vào ngày 06/3/2025 giữa chị **T** và bà **Bùi Thị X** thực hiện tại nhà chị **Đỗ Thị L**, địa chỉ: **Khu tái định cư Đ, đặc khu C, thành phố Hải Phòng** do chị **Đỗ Thị L** soạn thảo và chị **L** đồng thời là người làm chứng nhằm đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số N4-24-26, diện tích 80m² tại **Khu tái định cư Đ** là tài sản chung của chị **T** và anh **Nguyễn Trung H**. Hai bên thống nhất giá trị chuyển nhượng với đơn giá 24.000.000 đồng/m², tổng giá trị là 1.920.000.000 đồng. Chị **T** xác nhận chị **L** tham gia với vai trò là người môi giới, hỗ trợ kết nối hai bên. Việc ký kết hoàn toàn tự nguyện, không ai bị ép buộc.

Ngay sau khi ký hợp đồng, bà **X** chuyển khoản số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng vào tài khoản ngân hàng của bà **Đỗ Thị L**. Sau đó, chị **L** chuyển lại cho chị **T** 178.000.000 đồng. Khoản chênh lệch 22.000.000 đồng chị **L** tự ý trừ lại làm tiền thù lao môi giới mà không có thỏa thuận trước của các bên. Lịch sử giao dịch vẫn còn lưu tại ngân hàng. Tại thời điểm nhận cọc, anh **Nguyễn Trung H** (chồng bà **T**) hoàn toàn không biết việc vợ nhận khoản tiền này. Số tiền 178.000.000 đồng này hiện vẫn được để nguyên trong tài khoản, chưa sử dụng.

Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chị **T** biết rõ số lô, số thửa đất (N4-24-26) là do kết quả bóc số lô và quyết định giao đất tái định cư của cơ quan có thẩm quyền. Khi thỏa thuận đặt cọc, chị có nói với bà **X** rằng đất là của vợ chồng, tuy nhiên bà **X** không yêu cầu cả hai vợ chồng cùng ký hoặc cùng nhận cọc, nên chị đã không trao đổi với anh **H** về việc nhận cọc. Sau khi đặt cọc, việc chuyển nhượng không thể tiếp tục thực hiện vì anh **Nguyễn Trung H** không đồng ý chuyển nhượng, do thửa đất là tài sản chung của vợ chồng và việc định đoạt tài sản chung phải có sự đồng ý của cả hai vợ chồng.

Đến khoảng ngày 25/6/2025 (sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên hai vợ chồng), chị mới thông báo với anh **H**. Anh **H** đã không đồng ý với việc làm của vợ và đã chủ động làm việc với bà **X** để hoàn trả số tiền cọc. Vợ chồng chị **T** đã chủ động liên hệ với bà **X** để trả số tiền cọc 200.000.000 đồng cùng 200.000.000 đồng tiền hỗ trợ, tổng cộng 400.000.000 đồng, nhưng bà **X** không đồng ý.

Do Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng tài sản chung không có sự đồng ý của đồng sở hữu (anh **Nguyễn Trung H**), giao dịch này vi phạm quy định về định đoạt tài sản chung vợ chồng nên đề nghị Tòa án: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **X**, tuyên Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/3/2025 vô hiệu. Áp dụng hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu: Các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Chị **T** đề nghị trả lại số tiền cọc đã nhận là 178.000.000 đồng cùng một khoản hỗ trợ 50.000.000 đồng cho bà **X**.

Về phạt cọc: Trong trường hợp Tòa án xác định có phạt cọc, chị **T** chỉ chịu phạt bằng 01 lần tiền cọc (tương đương 178.000.000 đồng).

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày: Tại phiên hòa giải bà **X** yêu cầu trả tổng cộng 600.000.000 đồng và thừa nhận nếu bên bán vi phạm thì đó là số tiền phải trả cho bà nhưng tại phiên tòa lại thay đổi, yêu cầu bị đơn trả tổng cộng 800.000.000 đồng, nên đề nghị Tòa án không chấp nhận. Trong trường hợp bà **X** có thiện chí, sẽ về tác động với phía bị đơn trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và hỗ trợ thêm 200.000.000 đồng, tổng cộng là 400.000.000 đồng.

*Tại bản biên bản lấy lời khai ngày 27/10/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là anh **Nguyễn Trung H** trình bày:*

Anh **H** xác nhận anh và chị **Chu Thị Minh T** là vợ chồng hợp pháp, kết hôn năm 2020 và hiện đang sinh sống tại khu tái định cư **đảo C**. Vợ chồng anh được Nhà nước giao một lô đất tái định cư diện tích 80m², ký hiệu N4-24-26, đứng tên chung của cả hai vợ chồng trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thửa đất này đến nay vẫn để trống, chưa xây dựng và chưa từng chuyển nhượng cho ai, vợ chồng anh hiện đang sinh sống cùng bố mẹ tại một thửa đất khác.

Anh **H** cho biết anh không nhớ chính xác thời điểm được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và cũng không trực tiếp đi nhận, hiện Giấy chứng nhận do chị **T** quản lý. Anh khẳng định trước đó anh không biết việc chị **T** có nhận tiền đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất cho bà **X**; chỉ đến khi có liên quan đến Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất anh mới biết sự việc này. Anh không biết bà **X** là ai, không biết thời điểm, số tiền và cách thức chị **T** nhận tiền đặt cọc.

Về nguồn gốc lô đất tái định cư, anh **H** chỉ nhớ khi đi bốc lô thì vợ chồng anh bốc trúng lô N4-24-26, không nhớ rõ thời điểm cụ thể. Đối với khoản tiền 178.000.000 đồng do chị **Đỗ Thị L** chuyển vào tài khoản của chị **T**, anh cho biết đến ngày 27/10/2025 anh mới biết sự việc, không biết chị **L** là ai và cũng không rõ mục đích sử dụng số tiền này.

Tuy nhiên, khi Tòa án hỏi, anh **H** xác nhận sau khi phát sinh tranh chấp, chị **T** có liên hệ với bà **X** để trả lại 200.000.000 đồng tiền đặt cọc và hỗ trợ thêm 200.000.000 đồng nhưng bà **X** không đồng ý; đồng thời xác nhận anh và chị **T** đã chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho anh **Trần Cao T1**, sinh năm 1991, trú tại **phường Đ, thành phố Hải Phòng**.

Anh **H** đối với yêu cầu khởi kiện của bà **X** do anh không biết và không liên quan đến giao dịch đặt cọc giữa bà **X** và chị **T** nên không có ý kiến về yêu cầu khởi kiện.

*Người làm chứng, chị **Đỗ Thị L** trình bày:*

Chị **Đỗ Thị L** là hàng xóm của chị **Chu Thị Minh T** và bà **Bùi Thị X**; đồng thời là người được hai bên nhờ soạn thảo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hỗ trợ thực hiện giao dịch.

Ngày 06/3/2025, tại nhà chị **L** ở **Khu tái định cư Đ**, chị **T** (bên bán) và bà **X** (bên mua) đã ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số N4-24-26, diện tích 80m². Hợp đồng do chị **L** trực tiếp soạn thảo, viết tay; các bên đều có mặt, đọc kỹ nội dung, hiểu rõ và tự nguyện ký kết, không bị ép buộc. Theo hợp đồng, về thù lao hỗ trợ giao dịch, chị **L** được hưởng 22.000.000 đồng, nên sau khi nhận đủ số tiền 200.000.000 đồng do bà **X** chuyển qua tài khoản của mình, chị đã chuyển cho chị **T** 178.000.000 đồng và giữ lại 22.000.000 đồng. Vì vậy, việc chị **T** cho rằng chỉ nhận 178.000.000 đồng tiền đặt cọc là không đúng bản chất, bởi tổng số tiền đặt cọc thực tế là 200.000.000 đồng.

Về thù lao, các bên thống nhất: Nếu giao dịch thành công thì chị **T** có nghĩa vụ trả thù lao 22.000.000 đồng cho chị **L**; nếu giao dịch không thành do phía người mua thì bà **X** phải thanh toán khoản tiền này.

Nội dung hợp đồng đặt cọc thể hiện rõ: Nếu bên mua từ chối mua thì mất tiền cọc 200.000.000 đồng; nếu bên bán từ chối bán thì phải bồi thường gấp ba lần tiền cọc, tổng cộng 600.000.000 đồng. Tuy nhiên, theo chị **L**, cách hiểu chung của những giao dịch đặt cọc thực hiện tại khu tái định cư **đảo C** thì tổng cộng là 600.000.000 đồng bao gồm cả tiền đặt cọc và tiền phạt vi phạm.

Sau khi ký hợp đồng, chị **L** chờ chị **T** thông báo để tiếp tục thực hiện giao dịch. Tuy nhiên, sau đó chị **T** không bán đất cho bà **X** nên hai bên phát sinh tranh chấp, chị **L** cũng gặp gỡ hai bên để hòa giải nhưng không có kết quả.

Tại phiên tòa sơ thẩm, chị **Đỗ Thị L** khẳng định, tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc ngày 06/3/2025, ngoài bà **X**, chị **T** còn có mặt anh **H** nên việc anh **H** khai không biết chị **T** nhận cọc của bà **X** là không đúng sự thật.

*Xác minh tại Chi nhánh **văn phòng Đ** thể hiện:*

Anh **Nguyễn Trung H** và vợ là chị **Chu Thị Minh T** được Ủy ban nhân dân huyện **C** (nay là **đặc khu C**) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất số AA 00229566 ngày 25/6/2025, tại thửa số 120, tờ bản đồ 03, diện tích 80,0m², địa điểm: **Lô N** khu tái định cư **đảo C**, **đặc khu C**, **thành phố Hải Phòng**. Anh **Nguyễn Trung H** và vợ là chị **Chu Thị Minh T** đã lập Hợp đồng chuyển nhượng và thực hiện thủ tục đăng ký biến động cho ông **Trần Cao T1**, năm sinh 1991; địa chỉ **số A, Đ, tổ dân phố Đ, phường Đ, thành phố Hải Phòng** và được Chi nhánh **Văn phòng Đ** xác nhận ngày 28/8/2025.

Tại Bản án số 04/2026/DS-ST ngày 21 tháng 01 năm 2026, Tòa án nhân dân khu vực 4 - Hải Phòng đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà **Bùi Thị X**: Buộc chị **Chu Thị Minh T** và anh **Nguyễn Trung H** liên đới trả cho bà **Bùi Thị X** số tiền 778.000.000 (bảy trăm bảy mươi tám triệu) đồng để chấm dứt nghĩa vụ hoàn trả cọc theo Hợp đồng đặt cọc ký kết ngày 06/3/2025.

Phương thức và hình thức thanh toán: Thanh toán toàn bộ số tiền một lần sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 09/02/2026, chị **Chu Thị Minh T** kháng cáo. Lý do kháng cáo: Cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ không khách quan, áp dụng pháp luật không đúng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của chị **T**.

Ngày 25/02/2026, anh **Nguyễn Trung H** kháng cáo. Lý do kháng cáo: Anh **H** không là chủ thể ký hợp đồng đặt cọc, cấp sơ thẩm không có chứng cứ chứng minh anh **H** biết và đồng ý việc đặt cọc, anh **H** không nhận tiền, không chiếm hữu, không bị ảnh hưởng, cấp sơ thẩm áp dụng trách nhiệm liên đới đối với anh **H** là không có căn cứ. Đề nghị loại anh **H** ra khỏi vụ án với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Trong trường hợp, anh **H** không là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án thì đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, đại diện của bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên nội dung kháng cáo nhưng yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung kháng cáo: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, chấp nhận kháng cáo của anh **Nguyễn Trung H**, chấp nhận một phần kháng cáo của chị **Chu Thị Minh T**. Sửa bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 4- Hải Phòng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Trên cơ sở nội dung vụ án, căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được tranh tụng công khai tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về sự vắng mặt lần thứ hai của bị đơn là chị **Chu Thị Minh T** và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị **Đỗ Thị L**: Chị **T** vắng mặt tuy nhiên có mặt người đại diện hợp pháp, chị **L** vắng mặt không có lý do mặc dù đã được Tòa án tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ. Căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt họ.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của chị **Chu Thị Minh T** và anh **Nguyễn Văn H1**: Chị **T** và bà **X** thừa nhận, ngày 06/3/2025, giữa chị **T** và bà **X** có xác lập Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số N4-24-26 tại khu tái định cư **đảo C**, diện tích 80m², giá trị chuyển nhượng là 1.920.000.000 đồng. Bên bán là chị **Chu Thị Minh T**, bên mua là bà **Bùi Thị X**, người làm chứng là chị **Đỗ Thị L**. Số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc đến khi chị **T** có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất, hai bên sẽ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Hai bên cam kết nếu bên đặt cọc vi phạm thì mất cọc, nếu bên nhận cọc vi phạm sẽ chịu phạt số tiền 600.000.000 đồng. Thực hiện hợp đồng, bà **X** đã chuyển cho chị **T** số tiền 200.000.000 đồng thông qua tài khoản cá nhân chị **Đỗ Thị L**. Hợp đồng đặt cọc được thực hiện tại nhà chị **Đỗ Thị L**. Tại thời điểm ký kết, chị **T** xác nhận việc chị **L** tham gia với vai trò môi giới, hỗ trợ kết nối hai bên, việc ký kết hoàn toàn tự nguyện, không bị ai ép buộc. Chị **T** cho rằng quyền sử dụng đất nói trên là tài sản chung của vợ chồng chị, anh **H1** là chồng chị **T** không ký hợp đồng đặt cọc, không biết việc chị **T** nhận tiền cọc của bà **X** và không đồng ý nên yêu cầu tuyên bố Hợp đồng đặt cọc vô hiệu. Đối với bà **X** cho rằng, mặc dù anh **Nguyễn Trung H** không trực tiếp ký vào Hợp đồng đặt cọc, nhưng khi ký kết hợp đồng đặt cọc có mặt của anh **H**, thể hiện anh **H** và chị **T** có sự bàn bạc, thống nhất trong quá trình giao dịch với bà **X**.

[4] Xét việc thực hiện hợp đồng của các bên và yêu cầu khởi kiện của bà **X**, thấy: Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, đến ngày 25/6/2025 hộ chị **Chu Thị Minh T** được **Ủy ban nhân dân huyện C** cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số N4-24-26. Bà **X** nhiều lần yêu cầu chị **T** tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng chị **T** không thực hiện và vợ chồng chị **T**, anh **H** đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác. Anh **H** cho rằng không biết chị **T** ký hợp đồng đặt cọc với bà **X**, không ký tên vào hợp đồng đặt cọc. Cấp sơ thẩm căn cứ vào lời khai của bà **X** và chị **L**, nhận định khi ký hợp đồng đặt cọc có mặt anh **H** và anh **H** là đồng sở hữu tài sản, sinh sống cùng nhà với chị **T** và đã chuyển nhượng tài sản cho người khác nên mặc dù anh **H** không ký vào hợp đồng đặt cọc nhưng vẫn phải liên đới chịu nghĩa vụ phạt vi phạm hợp đồng với chị **T**. Xét thấy, quyền sử dụng đất để đảm bảo giao dịch đặt cọc giữa chị **T** và anh **H** là tài sản chung của anh **H** và chị **T**. Theo lời khai của bà **X** và chị **L** (là người môi giới) khai khi thực hiện giao dịch đặt cọc có mặt anh **H**, tuy nhiên việc anh **H** có mặt nhưng không ký tên vào hợp đồng đặt cọc nên chưa đủ điều kiện để xác nhận ý chí của anh **H** có đồng ý giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và để đảm bảo cho giao dịch đó bằng việc đặt cọc hay không. Bà **X** biết đây là tài sản chung của chị **T** và anh **H** và trình bày có mặt anh **H** tại giao dịch đặt cọc nhưng không yêu cầu anh **H** ký vào hợp đồng đặt cọc là có phần lỗi của bà **X**. Điều 117 của Bộ luật Dân sự quy định: “Giao dịch dân sự chỉ có hiệu lực khi đáp ứng các điều kiện về nội dung và hình thức của hợp đồng”. quy định: “Giao dịch dân sự không có một trong các điều kiện được quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự thì vô hiệu, trừ trường hợp Bộ luật này có quy định khác”. Như vậy, quyền sử dụng đất là tài sản chung của anh **H** và chị **T** đã được **Ủy ban nhân dân Đ**, thành phố Hải Phòng cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tài sản này đã được anh **H** và chị **T** chuyển nhượng cho người khác, cho

thấy anh **H** không đồng ý chuyển nhượng cho bà **X** theo hợp đồng đặt cọc giữa chị **T** và bà **X** nên hợp đồng đặt cọc này vô hiệu. Chị **T** thực hiện giao dịch đặt cọc nhưng không được sự đồng ý của anh **H** nên chị **T** phải hoàn trả tiền đặt cọc cho bà **X**. Tuy nhiên, các bên đã thỏa thuận nếu giao dịch không thành công, các bên phải chi trả cho bên môi giới là 22.000.000 đồng, nội dung này bà **X** tự nguyện nhận trả chi phí môi giới, nên chị **T** phải trả lại bà **X** 178.000.000 đồng tiền đặt cọc như cấp sơ thẩm nhận định là có căn cứ.

[5] Ngoài ra, theo hợp đồng đặt cọc có thỏa thuận: “Sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận, nếu Bên A không bán, không chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho bên B, thì bên A phải bồi thường gấp 03 lần số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A. Số tiền là 600.000.000 đồng...”. Như vậy, sau khi chị **T** và anh **H** được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất N4-24-26 tại khu tái định cư **đảo C**, chị **T** đã không thực hiện được cam kết đã thỏa thuận với bà **X** nên chị **T** phải bồi thường cho bà **X** 600.000.000 đồng tiền vi phạm hợp đồng đặt cọc. Nhưng xét thấy, hợp đồng đặt cọc vô hiệu có một phần lỗi của bà **X**. Theo lời khai của bà **X**, khi thực hiện việc đặt cọc tại nhà chị **L**, có mặt anh **H** nên bà **X** phải chịu trách nhiệm với tỉ lệ lỗi là 30% đối với số tiền bồi thường 600.000.000 đồng tương đương số tiền 180.000.000 đồng. Do vậy, chị **T** phải bồi thường cho bà **X** tiền vi phạm cam kết đặt cọc là 420.000.000 đồng.

[6] Từ những nhận định trên, chấp nhận kháng cáo của anh **Nguyễn Trung H** và chị **Chu Thị Minh T**.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh **H** không có nghĩa vụ trả tiền cho bà **X** nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền bồi thường được sửa lại nên sửa lại án phí dân sự sơ thẩm đối với chị **T**.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo của anh **H** và chị **T** được chấp nhận nên không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ vào khoản 1 Điều 6; khoản 4 Điều 26, khoản 7 Điều 27, Điều 29 của ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Chấp nhận kháng cáo anh **Nguyễn Trung H** và chị **Chu Thị Minh T**, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 04/2026/DS-ST ngày 21 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Hải Phòng:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà **Bùi Thị X**:

Chị **Chu Thị Minh T** phải trả cho bà **Bùi Thị X** 598.000.000 đồng (trong đó: 178.000.000 đồng tiền đặt cọc và 420.000.000 đồng tiền bồi thường do vi phạm cam kết Hợp đồng đặt cọc ngày 06/3/2025 giữa chị **Chu Thị Minh T** và bà **Bùi Thị X**).

Phương thức và hình thức thanh toán: Thanh toán toàn bộ số tiền một lần sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn xin thi hành án cho đến khi thi hành 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Chị **Chu Thị Minh T** phải chịu 27.920.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Trả lại Chị **Chu Thị Minh T** 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm, theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002243 ngày 02/03/2026 tại Thi hành án Dân sự thành phố Hải Phòng.

Trả lại anh **Nguyễn Trung H** 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002239 ngày 02/03/2026 tại Thi hành án Dân sự thành phố Hải Phòng.

Trường hợp Bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, 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, Điều 7, Điều 7a và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSNDTP Hải Phòng;
- VKSNDTP Hải Phòng;
- TAND khu vực 4 - Hải Phòng;
- Phòng THADS khu vực 4 - Hải Phòng;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Đặng Hồ Diệp