

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ CẦN THƠ**

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

Bản án số: 939/2026/DS-PT

Ngày: 06/8/2026

V/v “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ CẦN THƠ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Tuyết Mai.

Các Thẩm phán: Bà Đào Thị Thủy.

Bà Nguyễn Thị Trang Thư.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Trang – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ tham gia phiên tòa: Bà Dương Thanh Giềng - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 8 năm 2026 tại Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 1105/2026/TLPT-DS ngày 03 tháng 7 năm 2026 về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 28/2026/DS-ST ngày 28 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Cần Thơ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1229/2026/QĐ-PT ngày 06 tháng 7 năm 2026 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Võ Đông P**, sinh năm 1995.

Địa chỉ: Số I T, khu V, phường Ô, thành phố Cần Thơ.

- Bị đơn: Ông **Phạm Thành T**, sinh năm 1992.

Địa chỉ: Số G, Khu V, phường Ô, thành phố Cần Thơ.

Địa chỉ hiện tại: 210, khu vực T, phường Ô, thành phố Cần Thơ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Nguyệt H, sinh năm 1963.

Địa chỉ: B, khu vực T, phường Ô, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Võ Thị N**, sinh năm 1996. Địa chỉ: ấp T, xã N, tỉnh An Giang. Địa chỉ liên hệ: Số A N, phường N, thành phố Cần Thơ.

2. Bà **Nguyễn Hồng Q**, sinh năm 1995.

Địa chỉ: Số I T, khu V, phường Ô, thành phố Cần Thơ.

- *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Thị Nguyệt H, là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo Đơn khởi kiện ngày 15/12/2021, và các tài liệu chứng cứ khác trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Võ Đông P trình bày: Ngày 20/9/2021, ông và ông Phạm Thành T có thỏa thuận về việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại quận Ô, thành phố Cần Thơ. Các thửa đất này thuộc quyền sử dụng hợp pháp của bà Nguyễn Thị Nguyệt H, sinh năm 1963. Quyền sử dụng đất chuyển nhượng gồm 07 quyền sử dụng đất theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND huyện Ô và UBND huyện C cấp trong các năm 2000 đến 2007.

Tổng giá trị chuyển nhượng được các bên thỏa thuận là 12.000.000.000 đồng. Để bảo đảm việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng, ông đã giao cho ông Phạm Thành T số tiền đặt cọc là 5.200.000.000 đồng.

Việc đặt cọc được lập thành văn bản tại Văn phòng T1, trong đó ông Phạm Thành T xác nhận đã nhận đủ số tiền đặt cọc nêu trên. Hai bên thống nhất thời hạn đến ngày 29/11/2021 sẽ tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau khi ông T hoàn tất việc tắt toán khoản vay tại Ngân hàng N1 – Chi nhánh Ô1.

Tuy nhiên, trước thời điểm nêu trên, ông phát hiện ông Phạm Thành T đã tắt toán khoản vay tại Ngân hàng N1 Chi nhánh Ô1 nhưng sau đó tiếp tục sử dụng toàn bộ các quyền sử dụng đất đã nhận đặt cọc để thế chấp vay vốn tại Ngân hàng Q1 – Chi nhánh Ô1.

Do đó, nay ông yêu cầu Tòa án buộc ông Phạm Thành T và bà Nguyễn Thị Nguyệt H hoàn trả cho ông số tiền 5.200.000.000 đồng mà ông đã giao theo hợp đồng đặt cọc ngày 20/9/2021.

- Theo Tờ tường trình ngày **03/11/2025**, và các tài liệu chứng cứ khác trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Phạm Thành T trình bày: Ông thừa nhận việc đã ký hợp đồng đặt cọc với ông Võ Đông P vào ngày 20/9/2021 và lập

vi bằng tại Văn phòng T1 vào ngày 29/9/2021. Nội dung vi bằng thể hiện sự thỏa thuận của các bên về việc đặt cọc.

Tuy nhiên, ông không đồng ý với yêu cầu bồi thường tiền cọc của ông P. Hiện nay, do tình hình kinh tế gặp nhiều khó khăn, ông đề nghị được gia hạn thời gian để thu xếp bán tài sản nhằm hoàn trả cho ông P số tiền 5.200.000.000 đồng mà ông đã nhận.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của bà Nguyễn Thị Nguyệt H trình bày:* Ngày 16/7/2021, bà có ký hợp đồng ủy quyền cho con bà là ông Phạm Thành T để thực hiện các giao dịch với Ngân hàng N1 liên quan đến các hợp đồng tín dụng và hợp đồng thế chấp đối với 07 quyền sử dụng đất theo các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND quận Ô và UBND huyện C cấp.

Bà khẳng định không biết và không tham gia vào việc ông Phạm Thành T ký hợp đồng đặt cọc nhận số tiền 5.200.000.000 đồng với ông Võ Đông P vào ngày 20/9/2021, cũng như không nhận bất kỳ khoản tiền nào từ giao dịch này. Do đó, bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Theo bà, hợp đồng đặt cọc là không hợp pháp vì trên thực tế văn bản đặt cọc được lập vào ngày 29/9/2021 nhưng lại ghi ngày 20/9/2021. Ngoài ra, đối với số tiền 5.200.000.000 đồng được ghi nhận trong hợp đồng, nguyên đơn không xuất trình được chứng cứ chứng minh việc giao nhận tiền, không xác định được thời gian, phương thức giao tiền cũng như loại mệnh giá sử dụng.

Bà cho rằng tại thời điểm lập hợp đồng đặt cọc, các bên đều biết rõ các quyền sử dụng đất đang được thế chấp tại Ngân hàng, do đó hợp đồng đặt cọc vi phạm điều kiện có hiệu lực và phải bị tuyên vô hiệu. Trên cơ sở đó, bà không đồng ý với yêu cầu buộc bà phải liên đới cùng ông T trả số tiền 5.200.000.000 đồng và tiền lãi theo yêu cầu của nguyên đơn.

Ngoài ra, bà có yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 20/9/2021 giữa ông P và ông T là vô hiệu.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Hồng Q:* Bà là vợ của ông Võ Đông P. Do nhu cầu mở rộng hoạt động kinh doanh, vợ chồng bà có thỏa thuận nhận chuyển nhượng các thửa đất do bà Nguyễn Thị Nguyệt H đứng tên quyền sử dụng.

Vào ngày 20/9/2021, do đang mang thai và việc đi lại gặp nhiều khó khăn, bà không trực tiếp tham gia giao dịch mà để ông P gặp ông Phạm Thành T để thực

hiện việc đặt cọc. Trước khi giao dịch, bà đã dặn ông P phải lập hợp đồng đặt cọc có chứng thực và bảo đảm tính hợp pháp vì số tiền đặt cọc là rất lớn.

Sau khi hoàn tất việc đặt cọc, ông P thông báo cho bà biết hợp đồng đặt cọc đã được lập tại Văn phòng T1, trong đó thể hiện ông Phạm Thành T đã nhận đủ số tiền 5.200.000.000 đồng. Tin tưởng vào giá trị pháp lý của văn bản này, vợ chồng bà đã thu xếp vay mượn từ Ngân hàng và người thân để chuẩn bị đủ số tiền còn lại là 6.800.000.000 đồng theo thỏa thuận.

Theo giao hẹn, đến ngày 29/11/2021, bà H và ông T sẽ tiến hành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau khi tất toán khoản vay tại Ngân hàng N1 Chi nhánh Ô1. Tuy nhiên, sau đó bà được biết bà H và ông T đã tất toán khoản vay tại A nhưng lại tiếp tục sử dụng các thửa đất đã nhận tiền đặt cọc để vay vốn tại Ngân hàng Q1 Chi nhánh Ô1.

- Vụ việc được hòa giải nhưng không thành nên Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Cần Thơ đưa vụ án ra xét xử, tại bản án sơ thẩm số 28/2026/DS-ST ngày 28 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Cần Thơ đã tuyên như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc ông Phạm Thành T và bà Nguyễn Thị Nguyệt H trả số tiền 5.200.000.000 đồng (năm tỷ hai trăm triệu đồng) cho nguyên đơn.

2. Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án của nguyên đơn mà ông Phạm Thành T và bà Nguyễn Thị Nguyệt H không trả số tiền trên cho nguyên đơn thì có nghĩa vụ trả tiền lãi phát sinh theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

Đình chỉ yêu cầu trả lãi của nguyên đơn đối với số tiền cọc 5.200.000.000 đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của bà Nguyễn Thị Nguyệt H.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 20/09/2021 vô hiệu.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định của pháp luật.

Không đồng ý với bản án sơ thẩm, người có quyền, nghĩa vụ liên quan bà H có đơn kháng cáo đối với bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ:

Về thực hiện pháp luật: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý đến khi xét xử theo trình tự phúc thẩm. Các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự đối với người tham gia tố tụng. Đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H trong hạn luật định nên được xem là hợp lệ về mặt hình thức.

Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ cũng như lời khai tại phiên tòa của các đương sự cho thấy cấp sơ thẩm đã xem xét đầy đủ toàn diện ý kiến cũng như chứng cứ các bên cung cấp và trình bày. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ đã được thẩm tra tại phúc thẩm; Căn cứ vào kết quả tranh luận trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện ý kiến của Kiểm sát viên và những người tham gia tố tụng khác.

[1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả lại tiền cọc theo hợp đồng đã ký kết, người có quyền và nghĩa vụ liên quan bà H có yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu nên cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” là phù hợp.

[2] Sau khi xét xử sơ thẩm, phía người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[3] Theo các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ cùng với lời trình bày của các đương sự đã thể hiện, vào ngày 16/7/2021, bà Nguyễn Thị Nguyệt H ký kết hợp đồng ủy quyền cho ông Phạm Thành T (là con bà H) được quyền thay mặt và nhân danh bà H xác lập giao dịch nhận đặt cọc, thực hiện trả nợ, xóa đăng ký giao dịch bảo đảm, nhận bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với các thửa đất số 240, 241, 242, 244, 245, 755, 762, 763, 779, 828, 849, tờ bản đồ số 07, tại ấp T, xã T, huyện C - huyện Ô (nay là xã T), thành phố Cần Thơ do bà H đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (07 giấy chứng nhận). Cùng ngày 16/7/2021, ông T ký hợp đồng ủy quyền lại cho ông Võ Đông P được quyền liên hệ với các

cơ quan có thẩm quyền, các tổ chức, cá nhân; ký tên trên các hợp đồng, văn bản, giấy tờ, nhận đặt cọc... đối với các thửa đất nêu trên. Thời điểm này, giấy chứng nhận quyền sử dụng của các thửa đất, nêu trên đang được thế chấp cho Ngân hàng N1 – Chi nhánh Ô1 để đảm bảo cho các khoản nợ vay. Ngày 20/9/2021, ông T với tư cách là đại diện theo ủy quyền của bà H ký kết hợp đồng đặt cọc để thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất nêu trên cho ông P, giá chuyển nhượng là 12.000.000.000 đồng (Mười hai tỷ), số tiền đặt cọc là 5.200.000.000 đồng (Năm tỷ hai trăm triệu đồng). Đến ngày 29/9/2021, ông T lập văn bản chấm dứt hợp đồng ủy quyền lại ngày 16/7/2021 giữa ông T và ông P; bà H lập văn bản chấm dứt hợp đồng ủy quyền ngày 16/7/2021 giữa bà H và ông T. Sau đó, phía nguyên đơn phát hiện bị đơn sau khi giải chấp các tài sản ở Ngân hàng N1 – Chi nhánh Ô1 lại tiếp tục vay vốn và thế chấp các tài sản trên tại Ngân hàng Quân đội nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn và bà H liên đới trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận cọc là 5.200.000.000 đồng (Năm tỷ hai trăm triệu đồng). Cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn và bà H liên đới trả cho nguyên đơn số tiền cọc. Bà H không đồng ý với bản án sơ thẩm nên có đơn kháng cáo.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[4.1] Bà H kháng cáo cho rằng số tiền bị đơn đã nhận từ nguyên đơn không phải là tiền đặt cọc mà là tiền vay. Nhận thấy, quá trình giải quyết vụ án, phía bị đơn thừa nhận có ký Hợp đồng đặt cọc ngày 20/9/2021 (bút lục 55 đến 59) và xác nhận có lập Vi bằng ngày 29/11/2021 (bút lục 155). Ngoài ra, bị đơn cũng thừa nhận có nhận số tiền cọc 5.200.000.000 đồng (Năm tỷ hai trăm triệu đồng) từ ông P. Như vậy, có cơ sở xác định số tiền bị đơn đã nhận từ nguyên đơn là tiền cọc 5.200.000.000 đồng (Năm tỷ hai trăm triệu đồng).

[4.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H cho rằng, do các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp Ngân hàng nên hợp đồng đặt cọc ngày 20/9/2021 bị vô hiệu. Xét thấy, theo quy định tại khoản 1 Điều 328 của Bộ luật dân sự, thì đặt cọc có thể để đảm bảo giao kết hoặc thực hiện hợp đồng thì hợp đồng đặt cọc khi tài sản đang thế chấp ngân hàng là không vô hiệu. Tuy nhiên, vào ngày 16/7/2021, bà H có ký hợp đồng ủy quyền cho ông Phạm Thành T thực hiện các giao dịch liên quan đến tài sản, trong đó có nội dung xác lập giao dịch và nhận tiền đặt cọc cũng như ông T được ủy quyền lại. Cùng ngày 16/7/2021, ông Phạm Thành T lập hợp đồng ủy quyền lại cho ông Võ Đông P. Do đó, tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc ngày 20/9/2021, bị đơn ông T vừa là người được ủy

quyền, vừa là người ký hợp đồng đặt cọc với người được ủy quyền lại là không phù hợp quy định pháp luật về phạm vi đại diện. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng đặt cọc ngày 20/9/2021 vi phạm Khoản 3 Điều 141 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên vô hiệu là phù hợp.

[4.3] Bà H cho rằng theo hợp đồng ủy quyền ngày 16/7/2021 (bút lục 140) giữa bà H với ông T có thỏa thuận, khi ông T thực hiện giao dịch với người khác thì ông T phải thông báo bằng văn bản cho bà biết. Tuy nhiên, trong việc xác lập giao dịch đặt cọc với ông P thì bà không biết và cũng không nhận được tiền cọc nào của ông nên bà không có trách nhiệm liên đới trả cho nguyên đơn số tiền 5.200.000.000 đồng (Năm tỷ hai trăm triệu đồng). Xét thấy, tại Điều 4 của Hợp đồng ủy quyền ngày 16/7/2021 có ghi nhận "ông T có nghĩa vụ thực hiện công việc theo ủy quyền và báo cho bà H biết về việc thực hiện công việc đó". Như đã phân tích trên, hợp đồng ủy quyền ngày là sự xác lập giữa bà H với ông T, tuy có ghi nhận việc ông T phải thông báo cho bà H biết về việc xác lập hợp đồng đặt cọc nhưng đó là sự thỏa thuận giữa bà H với ông T. Ngoài ra, trong hợp đồng ủy quyền trên, không có sự thỏa thuận nào về việc trong trường hợp ông T xác lập giao dịch dân sự với người khác mà không báo lại bà H thì xác lập giao dịch đó không phải là xác lập do ông T đại diện bà H. Mặt khác, theo quy định tại khoản 2 Điều 567 của Bộ luật dân sự quy định, bên ủy quyền chịu trách nhiệm về cam kết do bên được ủy quyền thực hiện trong phạm vi ủy quyền. Như vậy, căn cứ vào Điều 1 phạm vi ủy quyền của Hợp đồng ủy quyền ngày 16/7/2021, thì bà H ủy quyền cho ông T được quyền thay mặt và nhân danh bà xác lập giao dịch nhận đặt cọc, được nhận tiền mặt hoặc thông qua tài khoản ngân hàng. Do đó, việc ông T ký kết và thực hiện hợp đồng đặt cọc và nhận cọc với ông P là thay mặt bà H để thực hiện việc ký kết, làm phát sinh quyền, nghĩa vụ trực tiếp đối với bà H.

[5] Từ những phân tích trên, thấy rằng cấp sơ thẩm xác định bà H cùng chịu trách nhiệm liên đới với ông T để hoàn trả lại tiền cọc cho nguyên đơn là có căn cứ. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà H kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên không có cơ sở xem xét.

[6] Xét quan điểm của đại diện Viện kiểm sát trình bày tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Về án phí: Do kháng cáo của bà H không được chấp nhận nên bà H phải chịu án, Tuy nhiên do bà H được miễn án phí theo điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

*** Căn cứ:**

-Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tụng dân sự năm 2015;

- Điều 1 khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban vụ Quốc hội.

*** Tuyên xử:** Không chấp nhận đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Nguyệt H.

1. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 28/2026/DS-ST ngày 28 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Cần Thơ.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Miễn án phí cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Nguyệt H.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại 2 Luật 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 và 9 Luật hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND thành phố Cần Thơ;
- TAND Khu vực 2 – Cần Thơ
- Phòng THADS Khu vực 2 – Cần Thơ;
- THADS thành phố Cần Thơ;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phan Thị Tuyết Mai

CÁC THẨM PHÁN	THẨM PHÁN CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
Nguyễn Thị Tuyết Loan Nguyễn Thị Trang Thư	Phan Thị Tuyết Mai