

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH KHÁNH HÒA**

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

Bản án số: 31/2026/DS-PT

Ngày: 26 - 02 - 2026

V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KHÁNH HÒA

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Hàng Lâm Viên**

Các Thẩm phán: Bà **Trần Thị Diệu**

Bà **Phạm Thị Anh Trang**

- Thư ký phiên tòa: Bà Đàm Vân Nha – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa: Bà Trần Thị Kim Liên
- Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 02 năm 2026, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 272/2025/TLPT-DS ngày 18 tháng 12 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2025/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Khánh Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 16/2026/QĐ-PT ngày 21 tháng 01 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 26/2026/QĐ-PT ngày 02 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị Anh T, sinh năm: 1976. Địa chỉ: Số H đường Đ, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm: 1945. Địa chỉ: A H, tổ dân phố L, phường C, tỉnh Khánh Hòa (vắng)

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Ngọc Đ, sinh năm 1987. Địa chỉ: Thôn T, xã C, tỉnh Khánh Hòa (có mặt).

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Phạm Hoàng Y, sinh năm 1990. Địa chỉ: Số A đường C, phường V, thành phố Hồ Chí Minh (vắng).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Y: Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1972. Địa chỉ: G đường T, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Ông Nguyễn Văn C1, sinh năm 1982. Địa chỉ: A H, tổ dân phố L, phường C, tỉnh Khánh Hòa (vắng).

Người đại diện theo ủy quyền của ông C1: Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1972. Địa chỉ: G đường T, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- **Người kháng cáo:** Ông Nguyễn Văn C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nguyên đơn bà Trần Thị Anh T trình bày:

Ngày 27/3/2024, bà Trần Thị Anh T và ông Nguyễn Văn C ký hợp đồng đặt cọc để bảo đảm thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất số 79, tờ bản đồ số 23, tại tổ dân phố T, phường B, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa (nay là phường B, tỉnh Khánh Hòa). Giá trị chuyển nhượng thửa đất là 2.970.000.000 đồng. Bà Trần Thị Anh T đặt cọc cho ông Nguyễn Văn C 277.110.000 đồng bằng cách chuyển tiền vào 02 số tài khoản số 319691812 của ông Nguyễn Văn C1 (con ông C) và số 3980018273 của bà Phạm Hoàng Y (vợ ông C1) mở tại Ngân hàng S vào ngày 27/3/2024 để trả nợ và lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra để thực hiện việc chuyển nhượng. Ông Nguyễn Văn C cam kết trong thời hạn 30 ngày (từ ngày 27/3/2024 đến ngày 27/4/2024) sẽ thực hiện hợp đồng công chứng. Vì giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị L (chết trước khi ký hợp đồng đặt cọc) nên phải có những người con của ông C, bà L cùng ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Lúc đó, ông C nói mình chỉ có 03 người con, khi đến phường B thì cán bộ tư pháp hộ tịch mới cho biết ông C còn có một người con tên Nguyễn Văn T2 đang đi chấp hành án hình phạt tù nên không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng được. Sau đó, khi hết thời hạn 30 ngày theo thỏa thuận, bà T đã nhiều lần yêu cầu ông C phối hợp để ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông C cố tình né tránh, chây ì không thực hiện. Căn cứ theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, nguyên đơn bà Trần Thị Anh T khởi kiện yêu cầu bị đơn ông Nguyễn Văn C phải trả lại số tiền đã đặt cọc là 277.110.000 đồng và phạt cọc số tiền 554.220.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm bị đơn ông Nguyễn Văn C và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C1 vắng mặt và không có ý kiến bằng văn bản đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Đơn đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt ngày 29/7/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Hoàng Y trình bày:

Bà Phạm Hoàng Y và ông Nguyễn Văn C1 (con ông C) trước đây là vợ chồng, tuy nhiên đã ly hôn hơn 02 năm nay. Bà Y xác định bà không liên quan đến tranh chấp này, vì vậy, bà yêu cầu Tòa án giải quyết, xét xử vắng mặt.

Tại bản tự khai nộp đến Tòa án, người làm chứng bà Phạm Thị Ngọc H trình bày:

Ngày 27/3/2024, bà có đứng ra làm chứng cho việc sang nhượng thửa đất số 79, tờ bản đồ số 23, diện tích 146,3m² có địa chỉ tại tổ dân phố T, phường B, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa (nay là phường B, tỉnh Khánh Hòa). Việc đặt cọc lô đất được thống nhất với yêu cầu bà T phải tới ngân hàng để lấy số đỏ ra trước rồi sau đó mới ra Ủy ban nhân dân phường B để tiến hành công việc chuyển nhượng. Bà T đồng ý tới ngân hàng để lấy số đỏ ra với số tiền là 277.110.000 đồng. Sau khi hoàn tất xong thủ tục tại ngân hàng thì bà T và ông C cùng các con ra ngân hàng để làm thủ tục chuyển nhượng lô đất. Nhưng do ông C còn có một người con đang ở trong tù nên không thể thực hiện được việc chuyển nhượng. Sự việc sau đó vẫn chưa được giải quyết mặc dù hai bên đã nói chuyện với nhau nhiều lần nhưng chưa đi đến kết quả như ý muốn. Đến hiện tại, sự việc này vẫn chưa giải quyết xong. Bà không có ý kiến đối với tranh chấp giữa bà T và ông C.

Tại Bản án sơ thẩm số 51/2025/DS-ST ngày 16 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Khánh Hòa đã tuyên:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, 271, 273 và Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự; căn cứ vào Điều 328, Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự; căn cứ khoản 1 Điều 13, khoản 2 Điều 26 của Nghị quyết số 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; căn cứ Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa XV về việc thành lập Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực; quy định thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án nhân dân cấp tỉnh, Tòa án nhân dân khu vực.

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Trần Thị Anh T. Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn C phải trả cho bà T số tiền 277.110.000 đồng (Hai trăm bảy mươi bảy triệu, một trăm mười một nghìn đồng) đã đặt cọc và phạt cọc số tiền 554.220.000 đồng (Năm trăm năm mươi bốn triệu, hai trăm hai mươi nghìn đồng). Tổng cộng là 831.330.000 đồng (Tám trăm ba mươi một triệu, ba trăm ba mươi nghìn đồng). Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ chịu án phí, quyền kháng cáo của đương sự.

Ông Nguyễn Văn C có đơn kháng cáo và đơn kháng cáo bổ sung đề ngày 08/10/2025, yêu cầu Tòa án xem xét lại bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận phạt cọc. Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của ông C yêu cầu hủy bản án sơ thẩm vì bỏ sót người tham gia tố tụng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án:

- Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử chấp hành đúng thủ tục tố tụng từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa.

- Về nội dung: Hợp đồng đặt cọc được các bên thừa nhận, lỗi không thực hiện cam kết theo hợp đồng đặt cọc thuộc về ông Nguyễn Văn C nên Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông C phải hoàn trả tiền cọc đã nhận của bà Trần Thị Anh T đồng thời ông C phải chịu phạt cọc gấp hai lần số tiền cọc theo cam kết là đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào 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 Thủ tục tố tụng

[1.1] Phiên tòa được mở lần thứ hai, Tòa án tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ cho các đương sự, đương sự vắng mặt đã có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa.

[1.2] Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đưa ra phương án muốn được giảm tiền phạt cọc; nguyên đơn chỉ đồng ý giảm tiền phạt cọc khi bị đơn trả tiền tại phiên tòa phúc thẩm. Các đương sự không thỏa thuận được các nội dung cần giải quyết trong vụ án. Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn C đảm bảo nội dung và hình thức nên được Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết.

2 Các đương sự tranh luận

[2.1] Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Văn C (bị đơn) cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa đầy đủ các con của ông Nguyễn Văn C vào tham gia tố tụng là bỏ sót người tham gia tố tụng. Bà Trần Thị Anh T biết một trong số các con của ông C đang chấp hành án phạt tù; ông C đã liên hệ với Trại giam nhưng Trại giam không đồng ý để con ông C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do đó ông C không thực hiện đúng cam kết theo hợp đồng đặt cọc là do yếu tố khách quan nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Án lệ số 25/2018/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17 tháng 10 năm 2018, không buộc ông bị đơn (ông C) phải chịu phạt cọc.

[2.2] Bà Trần Thị Anh T (nguyên đơn) tranh luận rằng tiền đặt cọc được chuyển vào tài khoản của con ông C là Nguyễn Văn C1, Phạm Hoàng Y trả nợ cho Ngân hàng để giải chấp lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo cam kết. Bị đơn vi phạm cam kết, phủ nhận nghĩa vụ trả tiền cọc đó đó đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị đơn.

3 Xét nội dung kháng cáo

[3.1] Giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, các đương sự có nguyện vọng được hòa giải. Ông Nguyễn Văn C và các con đồng ý chuyển nhượng đất cho bà Trần Thị Anh T hoặc được bà T giảm tiền phạt cọc. Bà T đề nghị Tòa án cho thời gian và sẽ quyết định tại phiên tòa phúc thẩm nên Tòa án cấp phúc thẩm triệu tập các con ông C đến phiên tòa. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận giải quyết vụ án nên Tòa án cấp phúc thẩm xác định người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến vụ án là: Ông Nguyễn Văn C1, bà Phạm Thị Hoàng Y. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp; xác định đúng đương sự, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận tranh luận của bị đơn yêu cầu hủy bản án sơ thẩm vì bỏ sót người tham gia tố tụng.

[3.2] Các đương sự thừa nhận Hợp đồng đặt cọc được lập ngày 27/3/2024; Nội dung thỏa thuận tại Điều 4 của hợp đồng đặt cọc: Nếu ông C vi phạm cam kết thì sẽ chịu phạt cọc gấp hai lần.

Điều 328 khoản 2 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: *“Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.”* Như vậy, các bên tham gia giao dịch đặt cọc thỏa thuận phạt cọc gấp hai lần phù hợp với quy định của Bộ luật dân sự năm 2015. Thời điểm ông C nhận tiền cọc của bà T để thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông C đã phát sinh nghĩa vụ và quyền của những người thừa kế. Ông C cam kết quyền sử dụng đất và chịu trách nhiệm về quyền ký chuyển nhượng là vượt quá phạm vi quyền về tài sản chung của vợ chồng ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Thị L. Ông Nguyễn Văn T2 (là một trong các đồng thừa kế của bà L) đang chấp hành án phạt tù không có tài liệu chứng minh Trại giam không cho ông T2 ký văn bản từ chối nhận di sản thừa kế nên đây không thuộc trở ngại khách quan theo Án lệ số: 25/2018/AL, được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17 tháng 10 năm 2018 và được công bố theo Quyết định số 269/QĐ-CA ngày 06 tháng 11 năm 2018 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

[3.3] Điều 3 của Hợp đồng cọc các bên thỏa thuận nghĩa vụ chịu các loại thuế, phí. Phần thỏa thuận khác ghi: “Trong thời hạn 30 ngày (đến ngày 27/4/2024)”. Bà T cho rằng 30 ngày là thời hạn ông C phải thực hiện nghĩa vụ hoàn tất thủ tục ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T. Người đại diện hợp pháp của ông C cho rằng đây là thỏa thuận thời hạn đóng thuế. Hội đồng xét xử chấp nhận tranh luận của bà T vì thủ tục hoàn tất việc chuyển nhượng sau khi hợp đồng được công chứng, chứng thực, nộp hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất thì phải thực hiện khâu nộp thuế, phí mới hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 27/4/2024, là ngày cuối cùng của thời hạn 30 ngày nghĩa là các bên phải thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo hợp đồng đặt cọc bắt đầu từ ngày 27/3/2024. Đã hết thời hạn 30 ngày, ông C không hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất; bà T đòi lại tiền cọc nhưng ông C từ chối nghĩa vụ nên bà T yêu cầu Ngân hàng lập biên bản xác nhận nội dung chuyển tiền đặt cọc vào ngày 05/6/2024. Những tình tiết, chứng cứ nêu trên chứng minh ông Nguyễn Văn C đã vi phạm cam kết nên bản án sơ thẩm buộc bên nhận cọc phải trả lại tiền cọc và phạt cọc gấp hai lần là đúng. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Khánh Hòa đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm đưa ông Nguyễn Văn C1, bà Phạm Hoàng Y vào tham gia tố tụng nhưng không buộc họ liên đới thực hiện nghĩa vụ là thiếu sót vì số tiền bà T chuyển đặt cọc để giải ngân tiền dư nợ của ông C1, bà Y tại Ngân hàng. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng nhận định nêu trên và nghĩa vụ chịu án phí. Tại giai đoạn phúc thẩm, Hội đồng xét xử xét thấy ông C 80 tuổi, có chứng cứ chứng minh đau, yếu; bệnh tật nên Tòa án cấp phúc thẩm miễn án phí cho ông C; Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm nên ông Nguyễn Văn C (người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

Khoản 2 Điều 308 , khoản 6 Điều 313 , khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 328 của Bộ luật Dân sự; 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. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn C, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số: 51/2025/DS-ST ngày 16/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Khánh Hòa.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Anh T đối với ông Nguyễn Văn C. Buộc ông Nguyễn Văn C, ông Nguyễn Văn C1, bà Phạm Hoàng Y phải có nghĩa vụ liên đới không phân chia phần hoàn trả cho bà Trần Thị Anh T tổng số tiền: 831.330.000 đồng (*T3 trăm ba mươi một triệu ba trăm ba mươi nghìn đồng*), trong đó tiền đặt cọc là: 277.110.000 đồng; tiền phạt cọc là: 554.220.000 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được 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 theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 bộ luật dân sự năm 2015.

3. Nghĩa vụ chịu án phí

3.1. Nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm:

- Bà Trần Thị Anh T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được hoàn trả 18.470.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số: 0005154 ngày 10 tháng 02 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Cam Ranh, tỉnh Khánh Hòa.

- Ông Nguyễn Văn C được miễn án phí. Ông Nguyễn Văn C1, bà Phạm Hoàng Y phải liên đới không phân chia phần chịu: 36.939.900 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3.2. Nghĩa vụ chịu án phí phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn C không phải chịu án phí phúc thẩm.

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 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 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.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (26/02/2026)./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Khánh Hòa;
- VKSND tỉnh Khánh Hòa;
- TAND khu vực 2 - Khánh Hòa;
- Thi THADS tỉnh Khánh Hòa;
- Phòng THADS khu vực 2 - Khánh Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ; HCTP.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký và đóng dấu)**

Hàng Lâm Viên

