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

Bản án số: 77/2026/DS-PT

Ngày 03 - 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 ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Minh Quang;

Các Thẩm phán: Ông Phạm Cao Gia, ông Lý Thơ Hiền.

- Thư ký phiên tòa: Ông Vũ Văn Hoàng - Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Bà Trần Thị Xuân Linh Byă - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 03 tháng 02 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 374/2025/TLPT-DS, ngày 27 tháng 10 năm 2025 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*, do Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2025/DS-ST ngày 26/6/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Tuy Hòa (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 11 – Đắk Lắk) bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 475/2025/QĐ-PT ngày 10 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Ngô Thị Hồng L, sinh năm 1964; Địa chỉ: số 42 Lê Lợi, phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh Mận và bà Nguyễn Thị Khánh - Luật sư của Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn Bảo Khánh thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Phú Yên cũ; vắng mặt.

2. Bị đơn: Ông Dương Quang T, sinh năm 1978; bà Trương Kiều Mỹ NG, sinh năm 1980; địa chỉ: số 58C Duy Tân, phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Ngô Minh Tùng, sinh năm 1975; địa chỉ: số 265 Nguyễn Huệ, phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Văn phòng công chứng Trần Đặng NG Hoài; địa chỉ: 148 Hùng Vương, phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk. *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Trần Đặng NG Hoài – Trưởng Văn phòng; vắng mặt.

- Công ty cổ phần MBN Jupiter; Địa chỉ: Tầng 15 Tòa nhà Central Point, số 219 phố Trung kính, phường Yên Hòa, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Đình Huynh - chức vụ: Chuyên viên xử lý nợ Công ty cổ phần MBN Jupiter; địa chỉ: 180-182 Hùng Vương, phường Tuy Hòa, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Dương Quang T, bà Trương Kiều Mỹ NG.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Ngô Thị Hồng L trình bày:

Vào ngày 02/3/2023, giữa bà và vợ chồng ông Dương Quang T, bà Trương Kiều Mỹ NG có ký hợp đồng đặt cọc; theo đó vợ chồng ông T chuyển nhượng ngôi nhà và đất tại số 58C Duy Tân, Phường 5, thành phố Tuy Hoà, tỉnh Phú Yên của vợ chồng ông T với giá 3.000.000.000 đồng *(ba tỷ đồng)* cho bà; bà đặt cọc trước cho vợ chồng ông T 1.100.000.000 đồng, đưa tiền cho chị NG tại nhà bà nhưng không có người nào chứng kiến vì bà nghĩ là quen biết nên không viết giấy giao nhận tiền; cùng lúc đó, bà NG gọi cho ông T đến chở bà đến Văn phòng công chứng Trần Đặng NG Hoài để làm hợp đồng đặt cọc và công chứng. Hai bên hẹn trong thời gian 90 ngày, vợ chồng ông T, bà NG sẽ hoàn tất thủ tục chuyển nhượng cho bà và bà sẽ đưa số tiền còn lại 1,9 tỷ đồng. Tuy nhiên, sau đó vợ chồng ông T, bà NG không thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình dẫn đến không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng được. Đến nay, hợp đồng đặt cọc hết hiệu lực. Nay, bà khởi kiện yêu cầu buộc vợ chồng ông T, bà NG phải trả tiền đặt cọc là 1.100.000.000 đồng và phạt cọc là 1.100.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc đã công chứng.

***Ông Ngô Minh Tùng là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Dương Quang T, bà Trương Kiều Mỹ NG trình bày*:**

Giữa bị đơn và nguyên đơn có ký hợp đồng đặt cọc, công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Đặng NG Hoài nhưng giữa hai bên không có việc giao nhận tiền. Do đó, hợp đồng công chứng vô hiệu vì hợp đồng này thực chất là hợp đồng giả cách, bị đơn có vay của nguyên đơn số tiền 1.045.000.000 đồng, hơn nữa, tài sản hai bên mua bán, chuyển nhượng đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng. Vì vậy, không phát sinh quyền và nghĩa vụ các bên. Bị đơn không đồng ý trả khoản tiền mà nguyên đơn yêu cầu. Căn cứ vào các điều 423, 427 của Bộ luật dân sự, bị đơn có ý kiến là huỷ hợp đồng đặt cọc (chỉ trình bày ý kiến, không có yêu cầu phản tố) và hậu quả là không phát sinh hiệu lực của hợp đồng.

Ông Lê Đình Huynh là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần MBN Jupiter trình bày:

Ngày 28/10/2021, ông T, bà NG có ký hợp đồng cho vay hạn mức với Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng để vay số tiền 8 tỷ đồng; cùng ngày 28/10/2021, hai bên có ký hợp đồng thế chấp ngôi nhà và đất tại 58C Duy Tân, phường 5, thành phố Tuy Hoà, tỉnh Phú Yên để đảm bảo khoản vay. Hợp đồng đặt cọc giữa bà L và vợ chồng ông T, bà NG xảy ra năm 2023, khi đó giấy tờ gốc nhà và đất này do Ngân hàng đang giữ nên không thể có giấy tờ gốc để đem đến công chứng cho hợp đồng đặt cọc.

Ngày 25/12/2024, Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng đã bán khoản nợ của bà Trương Kiều Mỹ NG và ông Dương Quang T cho Công ty TNHH một thành viên Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam. Ngày 30/12/2024, Công ty cổ phần MBN Jupiter đã mua lại khoản nợ nêu trên từ Công ty TNHH một thành viên Quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam theo hợp đồng mua bán nợ 1984/2024/HĐMBN/VAMC3-JUPITER. Theo đó, Công ty cổ phần MBN Jupiter đã mua các khoản nợ của ông T, bà NG, giá trị của các khoản nợ bao gồm toàn bộ nợ gốc, nợ lãi, lãi phạt và các nghĩa vụ tài chính khác phát sinh theo các hợp đồng vay và quyền đối với tài sản bảo đảm liên quan đến khoản nợ của ông T, bà NG. Đến nay, các khoản nợ của ông T, bà NG đã quá hạn và Công ty đang khởi kiện tại Toà án. Việc vợ chồng ông T, bà NG ký hợp đồng đặt cọc với bà L là vi phạm điểm b khoản 2 Điều 7 của Hợp đồng thế chấp ngày 28/10/2021 với Ngân hàng nhưng nay hợp đồng đặt cọc đã hết hiệu lực nên Công ty không có ý kiến gì.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Trần Đặng NG Hoài trình bày:

Ngày 02/3/2023, vợ chồng ông Dương Quang T, bà Trương Kiều Mỹ NG và bà Ngô Thị Hồng L có đến Văn phòng công chứng Trần Đặng NG Hoài yêu cầu ký hợp đồng đặt cọc theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CS 114651 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Phú Yên cấp ngày 12/8/2019. Qua trao đổi giữa vợ chồng ông T, bà NG và bà L, thửa đất trên đang thế chấp tại ngân hàng, hai bên trao đổi thống nhất thoả thuận ký hợp đồng đặt cọc trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày ký công chứng hợp đồng đặt cọc này, vợ chồng ông T, bà NG phải liên hệ với ngân hàng để hoàn tất thủ tục trả nợ, xoá thế chấp quyền sử dụng đất trên, sau đó hai bên đến văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên theo hợp đồng đặt cọc. Việc Văn phòng công chứng Trần Đặng NG Hoài lập hợp đồng đặt cọc đã hỏi ý kiến các bên thống nhất theo thoả thuận điều khoản trong hợp đồng, các bên đã hiểu rõ về tài sản đang thế chấp. Căn cứ hồ sơ pháp lý thì việc lập hợp đồng đặt cọc trên là đúng quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2025/DS-ST ngày 26 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Tuy Hòa, tỉnh Phú Yên đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị Hồng L.

Buộc bị đơn vợ chồng ông Dương Quang T, bà Trương Kiều Mỹ NG phải hoàn trả tiền đặt cọc cho nguyên đơn bà Ngô Thị Hồng L số tiền 1.100.000.000 đồng và trả khoản tiền tương đương tiền đặt cọc (phạt cọc) 1.100.000.000 đồng, tổng cộng: 2.200.000.000 (Hai tỷ hai trăm triệu) đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 27/6/2025, bị đơn ông Dương Quang T, bà Trương Kiều Mỹ NG kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị Hồng L.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

-Nguyên đơn bà Ngô Thị Hồng L giữ nguyên toàn bộ yêu cầu khởi kiện;

-Ông Ngô Minh Tùng đại diện theo uỷ quyền của bị đơn giữ nguyên toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thẩm phán, thư ký và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu được thu thập có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Kháng cáo của bị đơn được thực hiện trong thời hạn và đã được nộp tạm ứng án phí phúc thẩm đúng trình tự pháp luật quy định, do đó được giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét hợp đồng đặt cọc giữa các đương sự, Hội đồng xét xử thấy:

Tại Điều 2 của hợp đồng đặt cọc có ghi: Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên thoả thuận là 3.000.000.000đ, bên B đặt cọc cho bên A số tiền 1.100.000.000đ; việc giao nhận tiền do hai bên thoả thuận, tự chịu trách nhiệm ngoài sự chứng kiến của Công chứng viên. Trong khi đó bị đơn khẳng định không có việc giao nhận tiền cọc, nguyên đơn lại cho rằng đã giao tiền cọc cho bị đơn nhưng nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ gì để chứng minh có việc giao nhận tiền đặt cọc.

Tại thời điểm ký kết Hợp đồng đặt cọc, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc đang được bị đơn thế chấp tại Ngân hàng TMCP Việt Nam Thịnh Vượng để đảm bảo cho khoản vay 8.000.000.000 đồng (theo Hợp đồng thế chấp ngày 28/10/2021). Nguyên đơn thừa nhận biết rõ tình trạng thế chấp này, đồng thời thể hiện tại Điều 3 Hợp đồng. Tuy nhiên, với giá chuyển nhượng các bên thỏa thuận là 3.000.000.000 đồng, tiền đặt cọc 1.100.000.000 đồng là hoàn toàn không đủ để bị đơn tất toán khoản vay 8.000.000.000 đồng nhằm giải chấp tại Ngân hàng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Nguyên đơn biết rõ giao dịch là bất khả thi nhưng vẫn chấp nhận ký kết hợp đồng đặt cọc chứng tỏ mục đích của nguyên đơn không phải là nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Như vậy, việc giao nhận tiền đặt cọc là không có thực; việc chứng thực hợp đồng đặt cọc mà không có việc giao nhận tiên cọc là không đúng với nội dung của hợp đồng, nên bị đơn cho rằng hợp đồng đặt cọc ngày 02/3/2023 giả tạo là có cơ sở.

Căn cứ Điều 117 và Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 02/3/2023 là giao dịch vô hiệu do giả tạo.

[3] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Do Hợp đồng đặt cọc vô hiệu, nên các thỏa thuận trong hợp đồng (bao gồm cả điều khoản phạt cọc) không có giá trị pháp lý. Các đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng, nên không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả tiền gốc và tiền phạt.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn thừa nhận có nợ nguyên đơn các khoản tiền vay trước đó và việc ký hợp đồng là để chốt nợ. Tuy nhiên, trong phạm vi đơn khởi kiện và quá trình tố tụng của vụ án này:

- Nguyên đơn chỉ khởi kiện tranh chấp Hợp đồng đặt cọc, không khởi kiện tranh chấp Hợp đồng vay tài sản.
- Các bên chưa thống nhất được số nợ gốc thực tế, lãi suất và số tiền đã thanh toán.
- Nguyên đơn và bị đơn đều không cung cấp tài liệu, chứng cứ cụ thể (giấy vay tiền, sổ sách ghi nợ...) liên quan đến các khoản vay này.

Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở để giải quyết hậu quả của giao dịch vay tài sản trong cùng vụ án này. Để đảm bảo quyền lợi hợp pháp, nguyên đơn có quyền khởi kiện về tranh chấp vay tài sản bằng một vụ án dân sự khác khi có đầy đủ chứng cứ.

Từ những phân tích, nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 02/3/2023 bị vô hiệu toàn bộ và bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Về án phí:

Do bản án sơ thẩm bị sửa theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm xác định lại nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 như sau:

- **Về án phí dân sự sơ thẩm:**

+ Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị Hồng L về việc đòi lại tiền cọc (1.100.000.000 đồng) và phạt cọc (1.100.000.000 đồng) với tổng số tiền là 2.200.000.000 đồng không được chấp nhận. Do đó, bà L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với toàn bộ số tiền này. Mức án phí phải chịu là: 72.000.000 đồng + 2% x (2.200.000.000 đồng - 2.000.000.000 đồng) = 76.000.000 đồng (Bảy mươi sáu triệu đồng).

+ Bị đơn ông Dương Quang Tưởng và bà Trương Kiều Mỹ NG không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- **Về án phí dân sự phúc thẩm:** Do kháng cáo được chấp nhận nên bị đơn ông Dương Quang T và bà Trương Kiều Mỹ NG không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 117, 124 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Dương Quang T và bà Trương Kiều Mỹ NG. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2025/DS-ST ngày 26 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Tuy Hòa (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 11, tỉnh Đắk Lắk).

2. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 02/3/2023 được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Đặng NG Hoài (số công chứng 0314, quyển số 03/2023) giữa bên đặt cọc là bà Ngô Thị Hồng L và bên nhận đặt cọc là ông Dương Quang T, bà Trương Kiều Mỹ NG là vô hiệu.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị Hồng L về việc yêu cầu ông Dương Quang T và bà Trương Kiều Mỹ NG phải trả lại tiền đặt cọc 1.100.000.000 đồng và tiền phạt cọc 1.100.000.000 đồng.

4. Bà Ngô Thị Hồng L có quyền khởi kiện ông Dương Quang T và bà Trương Kiều Mỹ NG bằng một vụ án dân sự khác về *"Tranh chấp hợp đồng vay*

tài sản" để đòi lại quyền lợi đối với số tiền đã cho vay theo quy định của pháp luật.

5. Về án phí:

- **Án phí dân sự sơ thẩm:** Buộc bà Ngô Thị Hồng L phải chịu 76.000.000 đồng *(Bảy mươi sáu triệu đồng)* án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào 2.000.000 đồng *(Hai triệu đồng)* tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0012818 ngày 22/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tuy Hoà. Bà Ngô Thị Hồng L còn phải nộp tiếp 74.000.000 đồng (Bảy mươi tư triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- **Án phí dân sự phúc thẩm:** Ông Dương Quang T và bà Trương Kiều Mỹ NG không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông Dương Quang T và bà Trương Kiều Mỹ NG 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp (do bà Cao Thị Thuần nộp thay) theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2023/0009083 ngày 18/7/2025 của Phòng thi hành án dân sự Khu vực 11, tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND KV11 – Đắk Lắk;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Trần Minh Quang