

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ THỌ

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

Bản án số: 134/2026/DS-PT
Ngày 19 - 5 - 2026
V/v Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Nghĩa

Các Thẩm phán: Bà Bùi Thị Đoan Trang và bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Lan Hương - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Tuyết - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Phú Thọ (cơ sở 2) xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 20/2026/TLPT-DS ngày 13 tháng 01 năm 2026 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 56/2025/DS-ST ngày 28/10/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Phú Thọ bị kháng cáo, kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 82/2026/QĐ-PT ngày 13/3/2026 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phan Văn H, sinh năm 1988; địa chỉ: Thôn M, xã V, tỉnh Hưng Yên (địa chỉ cũ Thôn M, xã V, huyện V, tỉnh Thái Bình); nơi ở hiện nay: Tổ dân phố V, phường V, tỉnh Phú Thọ;

Người đại diện hợp pháp của ông Phan Văn H: Công ty L; địa chỉ trụ sở: Tổ D, phường T, thành phố Hà Nội (địa chỉ cũ Tổ D, phường P, quận N, thành phố Hà Nội); Địa chỉ nhận tổng đạt tại: P.2608, Tòa HH2 B, số A T, phường T, thành phố Hà Nội – Là người đại diện theo ủy quyền (Theo văn bản ủy quyền ngày 20/6/2024);

Người đại diện theo pháp luật của Công ty L: Ông Lê Văn H1 – Chức vụ: Giám đốc (vắng mặt);

2. Bị đơn: Ông Nguyễn H2, sinh năm 1980 và bà Nguyễn Thị Thu G, sinh năm 1978;

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn H2: Bà Nguyễn Thị Thu G, sinh năm 1978 – Là người đại diện theo ủy quyền (Theo văn bản ủy quyền ngày 19/5/2025) (có mặt);

Đều có địa chỉ: tổ dân phố V, phường V, tỉnh Phú Thọ (địa chỉ cũ: Tổ dân phố V, phường K, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc);

Người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Thị Thu G: Công ty L1 – Là người đại diện theo ủy quyền (Theo văn bản ủy quyền ngày 12/11/2024);

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Tiến B – Giám đốc;

Người đại diện hợp pháp của ông Vũ Tiến B: Ông Lưu Tiến D - Chánh Văn phòng Công ty L1 (có mặt);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà G: Bà Nguyễn Thị Thu V – Luật sư Công ty L1 (vắng mặt);

Địa chỉ: V, Roman plaza H, đường T, phường H, thành phố Hà Nội (địa chỉ cũ: Villa LK01-15, khu D, đường T, phường Đ, quận N, thành phố Hà Nội);

3. Người làm chứng:

3.1. Ông Đoàn Quyết T, sinh năm 1976; địa chỉ: Thôn Y, xã Y, thành phố Hà Nội (địa chỉ cũ: Thôn Y, xã T, huyện M, thành phố Hà Nội) (vắng mặt);

3.2. Chị Lê Thị T1, sinh năm 1994; địa chỉ: Thôn V, xã V, tỉnh Phú Thọ (vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Ông Nguyễn H2 và bà Nguyễn Thị Thu G – Là bị đơn.

5. Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 - Phú Thọ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 20 tháng 6 năm 2024 và các lời khai tiếp theo, nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Ngày 19/4/2024, nguyên đơn ký Hợp đồng đặt cọc đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông H2, bà G, trong đó có ghi nhận những nội dung cơ bản như sau: Ông H2, bà G cam kết là chủ sở hữu hợp pháp đối với thửa đất số 784 tờ bản đồ số 42 và nhà ở biệt thự có địa chỉ tại KĐT sinh thái S, N, phường K, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc (nay là KĐT sinh thái Sông Hồng, N, phường V, tỉnh Phú Thọ) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 938588, số vào sổ cấp GCN: CS 07193 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh V cấp ngày 04/7/2018 (thửa đất 784). Cùng ngày 19/4/2024 nguyên đơn đặt cọc cho vợ chồng ông H2, bà G số tiền đặt cọc 1.000.000.000đồng (Một tỷ đồng) để đảm bảo quyền nhận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng thửa đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên (Nguyên đơn đã chuyển khoản vào tài khoản của bà Nguyễn Thị Thu G bằng 03 lần chuyển khoản với số tiền cụ thể như sau: Lần chuyển khoản thứ nhất số tiền là 400.000.000đồng; lần chuyển khoản thứ 2 số tiền 400.000.000đồng và lần chuyển khoản thứ 3 số tiền 200.000.000 đồng). Sau khi chuyển khoản xong để đảm bảo tính xác thực nên nguyên đơn và vợ chồng ông H2, bà G có ký giấy giao nhận tiền ngày 19/4/2024). Trong Hợp đồng đặt cọc ngày 19/4/2024 ông H

(bên đặt cọc) và vợ chồng ông H2, bà G (Bên nhận cọc) có các nội dung thỏa thuận thỏa thuận như sau: Bên nhận cọc (Bên A) đồng ý chuyển nhượng cho bên đặt cọc (Bên B) toàn bộ quyền sử dụng đất nêu trên với giá chuyển nhượng 12.000.000.000đồng. Chậm nhất là 45 (Bốn mươi lăm) ngày kể từ ngày ký hợp đồng này. Bên A và bên B sẽ thực hiện việc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên tại văn phòng công chứng có thẩm quyền. Khi ký Hợp đồng đặt cọc này, bị đơn cam kết bất động sản nêu trên thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bên nhận cọc và không bị hạn chế quyền định đoạt bởi bất kỳ một quyết định nào của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Ngoài ra, Hợp đồng đặt cọc còn có điều khoản chung về hiệu lực của hợp đồng: Hợp đồng đặt cọc này có hiệu lực kể từ ngày các bên ký và được công chứng. Việc sửa đổi, bổ sung hoặc hủy bỏ Hợp đồng này chỉ có giá trị khi được hai bên lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng viên Văn phòng C, tỉnh Vĩnh Phúc.

Tuy nhiên, không hiểu lý do tại sao đến ngày 22/4/2024, ông H2 bà G lại yêu cầu nguyên đơn ký lại Hợp đồng đặt cọc đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên (chỉ thay đổi ngày ký thành 22/4/2024), đồng thời bảo nguyên đơn ký lại Giấy giao nhận tiền (trong đó ghi nhận nội dung: Sau khi lập Giấy giao nhận tiền ngày 22/4/2024 sẽ hủy Giấy giao nhận tiền ngày 19/4/2024. Xác thực việc giao nhận tiền là đúng sự thật). Do mục đích của nguyên đơn là muốn mua nhà đất của vợ chồng ông H2, bà G là thật nên nguyên đơn đã ký vào Hợp đồng đặt cọc ngày 22/4/2024 mà không có nghi ngờ gì đối với việc ông H2, bà G. Sau này nguyên đơn mới biết mục đích của ông H2, bà G muốn thay đổi ngày ký Hợp đồng đặt cọc từ ngày 19/4/2024 sang ngày 22/4/2024 là do muốn hợp thức việc không vi phạm Hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn và vợ chồng ông H2, bà G. Vì tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc với nguyên đơn, thửa đất trên đang bị thế chấp tại Ngân hàng và trước đó vào ngày 20/3/2024, vợ chồng ông H2, bà G có ký kết Hợp đồng đặt cọc (V/v Chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) với ông Đoàn Quyết T, trong đó ghi nhận nội dung ông H2, bà G nhận tiền cọc của ông T là 100.000.000 đồng trong thời hạn 30 ngày từ ngày 20/3/2024 đến 24 giờ ngày 20/4/2024 để cam kết chuyển nhượng cho ông T quyền sử dụng thửa đất số 784 và quyền sở hữu tài sản trên thửa đất nêu trên.

Hiện tại nguyên đơn đã kết hôn, vợ nguyên đơn là Nguyễn Thị Vân A, sinh năm 1986. Vợ chồng nguyên đơn đang sinh sống ở tổ dân phố V, phường P, tỉnh Phú Thọ. Việc ký Hợp đồng đặt cọc và chuyển số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng từ nguyên đơn sang cho vợ chồng ông H2, bà G là một mình nguyên đơn, đây là tiền riêng của nguyên đơn không liên quan gì đến vợ nguyên đơn. Từ các vi phạm trên của vợ chồng ông H2, bà G, nguyên đơn thấy rằng:

Việc ký Hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn và bị đơn thực tế là ngày 19/4/2024, cùng ngày phía đặt cọc ông H đã chuyển toàn bộ số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng cho bên nhận cọc là vợ chồng ông H2, bà G. Kể cả ngày 22/4/2024 hai bên có ký thêm 01 Hợp đồng đặt cọc khác nhưng hợp đồng ngày 22/4/2024 chỉ là ký trên hình thức do chủ ý của vợ chồng ông H2, bà G. Tại

khoản 2 Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc ngày 19/4/2024 có quy định: Hợp đồng đặt cọc này có hiệu lực kể từ ngày các bên ký và được công chứng. Việc sửa đổi, bổ sung hoặc hủy bỏ Hợp đồng này chỉ có giá trị khi được hai bên lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng viên **Văn phòng C**, tỉnh Vĩnh Phúc. Nguyên đơn khẳng định khi ký Hợp đồng đặt cọc lại vào ngày 22/4/2024 theo yêu cầu của vợ chồng ông **H2**, bà **G** thì các bên chưa làm thủ tục hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc ngày 19/4/2024 theo đúng thỏa thuận trên. Do vậy, nguyên đơn khẳng định Hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn và vợ chồng ông **H2**, bà **G** được ký vào ngày 19/4/2024.

Theo Hợp đồng đặt cọc ngày 19/4/2024 quy định tại khoản 1 Điều 3 có nội dung: Khi ký Hợp đồng đặt cọc này, bất động sản nêu trên thuộc quyền sở hữu hợp pháp của bên A (ông **H2**, bà **G**) và không bị hạn chế quyền định đoạt bởi bất kỳ một quyết định nào của cơ quan nhà nước có thẩm quyền...Bên A cam đoan không đưa bất động sản nêu trên vào bất kỳ giao dịch nào khác sau khi nhận tiền đặt cọc của bên B (ông **H**). Tại thời điểm nguyên đơn và vợ chồng ông **H2** và bà **G** xác lập Hợp đồng đặt cọc ngày 19/4/2024, thì Hợp đồng đặt cọc (V/v Chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) giữa ông **T** và vợ chồng ông **H2**, bà **G** vẫn đang còn hiệu lực (ký từ ngày 20/3/2024 đến 24 giờ ngày 20/4/2024). Theo đó nguyên đơn hiểu rằng để có thể xác lập giao dịch dân sự này với nguyên đơn, ông **H2** và bà **G** phải được sự chấp thuận của bên đặt cọc là ông **T**. Trong quá trình giao kết và thực hiện đặt cọc ngày 19/4/2024, nguyên đơn không được biết thông tin về giao dịch giữa ông **T** và ông **H2**, bà **G**, đồng thời nguyên đơn cũng không nhận được bất cứ văn bản nào ghi nhận nội dung ông **Đoàn Quyết T** đồng ý để ông **H2**, bà **G** xác lập giao dịch dân sự khác để thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản trên đất đối với thửa đất số 784 với chủ thể khác là nguyên đơn. Như vậy, ông **H2** và bà **G** không có quyền trong việc xác lập giao dịch để nhận tiền đặt cọc của nguyên đơn. Bên cạnh đó, Hợp đồng đặt cọc ký ngày 19/4/2024 giữa nguyên đơn và vợ chồng ông **H2** bà **G** đều chưa có hiệu lực pháp luật bởi lẽ: Trước thời điểm ký kết Hợp đồng đặt cọc với các Bên, vợ chồng ông **H2** và bà **G** có thể chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất 784 để vay ngân hàng vào năm 2023, đến ngày 03/6/2024 vợ chồng ông **H2**, bà **G** mới hoàn thiện thủ tục giải chấp tài sản là quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất 784. Theo thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc thì thời hạn chậm nhất là 45 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc 19/4/2024 đến ngày 02/6/2024 (ngày bắt đầu và ngày kết thúc đều trong thời hạn luật định). Nhưng đến ngày 03/6/2024 vợ chồng ông **H2**, bà **G** mới làm thủ tục giải chấp và xóa thế chấp. Do vậy, vợ chồng ông **H2**, bà **G** đã vi phạm thời hạn đặt cọc.

Căn cứ khoản 1 Điều 166 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về Quyền đòi lại tài sản: “1. Chủ sở hữu, chủ thể có quyền khác đối với tài sản có quyền đòi lại tài sản từ người chiếm hữu, người sử dụng tài sản, người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật”. Từ các lý do trên, việc ông **H2**, bà **G** nhận tiền đặt cọc của nguyên đơn số tiền 1.000.000.000đồng (Một tỷ đồng) là không có căn cứ pháp luật và đã vi phạm các điều khoản các bên đã cam kết trong Hợp

đồng đặt cọc nên nguyên đơn có quyền đòi lại tài sản từ ông H2, bà G số tiền đã chuyển theo Hợp đồng đặt cọc ngày 19/4/2024. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Nguyễn H2 và bà Nguyễn Thị Thu G phải trả lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng đã nhận được của nguyên đơn từ ngày 19/4/2024.

Bị đơn ông Nguyễn H2, bà Nguyễn Thị Thu G và người đại diện theo ủy quyền của bà G trình bày: Hợp đồng đặt cọc ngày 22/04/2024 đúng quy định của pháp luật, có hiệu lực pháp lý và ràng buộc quyền, nghĩa vụ của các bên.

+ Thứ nhất: Hợp đồng không vi phạm quy định pháp luật về tài sản đặt cọc. Cụ thể, theo đơn khởi kiện, nguyên đơn cho rằng Hợp đồng đặt cọc ngày 22/04/2024 là chưa có hiệu lực pháp luật do trước đó ngày 20/3/2024 bị đơn đã ký hợp đồng đặt cọc với ông Đoàn Quyết T và hợp đồng với ông T vẫn còn hiệu lực là vi phạm quy định tại điểm d khoản 2 Điều 38 Nghị định 21/2021/NĐ-CP. Bị đơn cho rằng quan điểm trên là không có căn cứ, bởi lẽ theo điểm d khoản 2 Điều 38 Nghị định 21/2021/NĐ-CP Quy định thi hành Bộ luật Dân sự năm 2015 ngày 19/03/2021: “d) Không xác lập giao dịch dân sự, khai thác, sử dụng tài sản đặt cọc, tài sản ký cược khi chưa có sự đồng ý của bên đặt cọc, bên ký cược”. Như vậy, quy định trên giới hạn quyền xác lập giao dịch dân sự đối với tài sản đặt cọc, tài sản ký cược chứ không giới hạn quyền xác lập giao dịch đối với tài sản/giao dịch được bảo đảm. Tức nguyên đơn đã có cách hiểu sai lầm về tài sản đặt cọc trong giao dịch của bị đơn với ông Đoàn Quyết T vì tài sản đặt cọc của ông T là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) không phải quyền sử dụng đất thửa đất số: 784. Nói cách khác, việc bị đơn nhận đặt cọc của ông Đoàn Quyết T là không vi phạm quy định pháp luật và bị đơn cũng đã ký Hợp đồng hủy cọc, hoàn trả tiền cọc, bồi thường cho ông T ngày 20/04/2024.

+ Thứ hai, việc ký hợp đồng đặt cọc khi quyền sử dụng đất thửa đất số: 784 đang thế chấp tại ngân hàng là phù hợp với quy định của pháp luật. Nguyên đơn cho rằng “Hợp đồng đặt cọc ngày 19/4/2024 và 22/4/2024 là chưa có hiệu lực pháp luật do trước thời điểm ký kết Hợp đồng đặt cọc, bị đơn đã thế chấp quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất để vay ngân hàng”. Bị đơn cho rằng quan điểm này thể hiện nhận thức không đầy đủ của nguyên đơn về giao dịch được bảo đảm và biện pháp bảo đảm theo quy định của pháp luật. Cụ thể: Hợp đồng đặt cọc ngày 22/04/2024 là biện pháp bảo đảm cho việc thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tức thông qua hợp đồng đặt cọc, nguyên đơn và bị đơn cùng cam kết sẽ thực hiện việc chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng thửa đất số: 784 theo đúng giá chuyển nhượng, phương thức thanh toán, thời gian chuyển nhượng... được hai bên thỏa thuận. Hợp đồng đặt cọc này không làm thay đổi, phát sinh hay chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự của bị đơn đối với thửa đất số: 784, không thuộc trường hợp bị hạn chế giao dịch và phải có ý kiến của bên nhận thế chấp là ngân hàng. Hơn thế nữa, tại thời điểm ký Hợp đồng đặt cọc và giao tiền đặt cọc ngày 22/04/2024, nguyên đơn đã được bị đơn thông báo và biết rõ về tình trạng pháp lý của thửa đất số: 784 là đang được bị đơn thế chấp tại ngân hàng. Quá trình giao dịch nguyên đơn cũng nhiều lần thông báo cho bị đơn làm thủ tục giải chấp để việc ký kết hợp đồng

chuyển nhượng tại văn phòng công chứng được diễn ra đúng theo ngày hẹn đã quy định. Như vậy việc bị đơn thế chấp quyền sử dụng đất trước đó không làm vô hiệu hợp đồng đặt cọc. Hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật và có hiệu lực pháp lý.

+ Thứ ba, Hợp đồng đặt cọc chưa được công chứng nhưng đã được hai bên công nhận và thực hiện trên thực tế nên có hiệu lực pháp luật. Khoản 2 Điều 4 Hợp đồng đặt cọc ngày 22/04/2024 quy định: “Hợp đồng đặt cọc này có hiệu lực kể từ ngày các bên ký và được công chứng. Việc sửa đổi, bổ sung hoặc hủy bỏ Hợp đồng này chỉ có giá trị khi được hai bên lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng viên Văn phòng C, tỉnh Vĩnh Phúc”. Như vậy, nguyên đơn và bị đơn thống nhất hợp đồng có hiệu lực khi cả hai bên ký vào hợp đồng và hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C tức đảm bảo về hình thức hợp đồng. Tuy nhiên trên thực tế, do thửa đất số: 784 đang được thế chấp tại ngân hàng nên nguyên đơn và bị đơn chỉ ký vào hợp đồng mà không công chứng được. Hai bên đều biết rõ về hạn chế này và vẫn chấp nhận hợp đồng bằng việc nguyên đơn đã giao tiền đặt cọc cho bị đơn, bị đơn đã nhận tiền đặt cọc và thực hiện giải chấp tài sản đảm bảo để tiến tới ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo đúng ngày hẹn. Như vậy hợp đồng dù chưa đảm bảo về mặt hình thức nhưng hai bên đã thực hiện quá 2/3 (hai phần ba) quyền và nghĩa vụ của mình. Căn cứ khoản 1, khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự, bị đơn đề nghị Tòa án công nhận hiệu lực của hợp đồng.

Nguyên đơn đã vi phạm Hợp đồng đặt cọc ngày 22/04/2024: Theo quy định tại Điều 2 Hợp đồng đặt cọc ngày 22/04/2024: “Chậm nhất 45 (bốn mươi lăm) ngày kể từ ngày ký hợp đồng này, Bên A và Bên B sẽ thực hiện việc ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên tại tổ chức công chứng có thẩm quyền...”. Tức chậm nhất ngày 05/6/2024 nguyên đơn và bị đơn phải ký công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số: 784. Theo quy định tại Khoản 2 Điều 3 Hợp đồng đặt cọc ngày 22/04/2024: “Bên B (ông H) cam đoan thực hiện nghiêm túc các quy định tại Điều 2.. Bên B sẽ thanh toán cho Bên A (ông H2, bà G) toàn bộ số tiền mua theo thỏa thuận trong hợp đồng này. Tuy nhiên, tới ngày 05/6/2024, bị đơn sau khi giải chấp tài sản đảm bảo tại ngân hàng vào ngày 03/6/2024 đã nhiều lần thúc giục, đôn đốc nguyên đơn thực hiện giao dịch, ký hợp đồng và thanh toán tiền mua đất theo đúng như thỏa thuận. Thể hiện tại văn bản ngày 05/6/2024 được gửi tới nguyên đơn, các tin nhắn, trao đổi kèm theo. Hơn thế nữa, khi nguyên đơn từ chối giao dịch vào ngày hẹn, bị đơn đã gia hạn cho nguyên đơn để có thêm thời gian chuẩn bị tiền nhưng nguyên đơn vẫn không thực hiện. Như vậy, nguyên đơn đã vi phạm nghiêm trọng Hợp đồng đặt cọc ngày 22/4/2024, không thanh toán và không đến văn phòng công chứng để thực hiện giao dịch trong khi bị đơn đã thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình.

Hậu quả việc vi phạm hợp đồng đặt cọc của nguyên đơn: Căn cứ Khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự: “Nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc”; Căn cứ khoản 2 Điều 2 Hợp đồng đặt cọc ngày 19/4/2024 và ngày 22/04/2024: “Sau khi Bên B (ông H) giao

cho Bên A (ông H2, bà G) tiền cọc, nếu Bên B không thực hiện việc mua bất động sản nêu trên như hai bên đã thỏa thuận trên đây thì Bên A sẽ được hưởng toàn bộ số tiền Bên B đặt cọc là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng)". Như vậy, bị đơn là bên nhận đặt cọc hoàn toàn có quyền được hưởng toàn bộ số tiền mà nguyên đơn là bên đặt cọc đã đặt cọc là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) khi nguyên đơn từ chối nhận chuyển nhượng như đã thỏa thuận.

Do vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn không có căn cứ pháp lý. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người làm chứng:

Ông Đoàn Quyết T trình bày: Ông T không có quan hệ họ hàng hay quen biết gì với vợ chồng ông H2, bà G và ông H. Từ trước đến nay ông T cũng không có mâu thuẫn gì với những người trên. Thông qua người môi giới mua bán đất nên ông T biết vợ chồng ông H2, bà G có nhu cầu bán thửa đất số: 784, tờ bản đồ số: 42; Địa chỉ: Khu đô thị S, N, phường K, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc cũ của vợ chồng ông H2, bà G. Sau đó ông T đến gặp trực tiếp vợ chồng ông H2, bà G để hỏi thủ tục mua thửa đất trên. Vào ngày 20/3/2024 tại nhà bà G, ông H2 các bên thống nhất ông T mua thửa đất trên với giá 12.000.000.000 đồng. Ông T đồng ý đặt cọc trước cho vợ chồng ông H2 số tiền 100.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận trong thời hạn 30 ngày nếu bên nào vi phạm hợp đồng đặt cọc thì bên đó phải chịu mất tương đương với số tiền đặt cọc (200.000.000 đồng). Tuy nhiên, chưa hết thời hạn trên ông T lại thấy vợ chồng bà G làm thủ tục chuyển nhượng cho người khác (là ông Phan Văn H) và nói sẽ trả lại tiền cọc cho ông T. Ông T đã nhận đủ tiền đặt cọc của vợ chồng ông H2, bà G vào ngày 20/4/2024.

Chị Lê Thị T1 trình bày: Chị không có quan hệ họ hàng hay quen biết gì với vợ chồng ông Nguyễn H2, bà Nguyễn Thị Thu G và ông Phan Văn H3. Từ trước đến nay tôi cũng không có mâu thuẫn gì với những người trên. Đối với ông Đoàn Quyết T, chị chỉ là bạn chơi cùng ông T, không có quan hệ anh em họ hàng gì với ông T. Chị thừa nhận mình là người làm chứng và ký vào Hợp đồng đặt cọc mua bán thửa đất số: 784, tờ bản đồ số 42; địa chỉ: Khu đô thị S, N, phường K, thành phố V, tỉnh Vĩnh Phúc cũ giữa ông T và vợ chồng ông H2, bà G. Thông qua người quen bà G có nhờ chị bán hộ đất và nhà của thửa đất trên. Do vậy, chị đã giới thiệu ông T đến mua. Vào ngày 20/3/2024 tại nhà bà G, ông H2 (ở thửa đất trên) ông T và vợ chồng ông H2, bà G thống nhất mua bán thửa đất trên với giá 12.000.000.000 đồng. Sau khi gặp nhau trao đổi nội dung mua bán thì ông T đồng ý mua đất với số tiền trên và đồng ý đặt cọc trước cho vợ chồng ông H2, bà G số tiền 100.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày 20/3/2024 đến ngày 20/4/2024 nếu bên nào vi phạm hợp đồng đặt cọc thì bên đó phải chịu mất số tiền đặt cọc và phạt cọc gấp hai lần (tổng là 200.000.000 đồng). Do chị chơi cùng ông T nên chị biết ông T rất muốn mua đất và nhà của vợ chồng bà G, ông H2 nên đang đi thu xếp đủ tiền để kịp thời gian nhận chuyển nhượng đất. Nhưng chưa hết thời hạn đặt cọc thì vợ

chồng bà G, ông H2 gọi điện cho ông T trả lại cọc và không giao dịch mua bán đất với ông T nữa. Ban đầu ông T không đồng ý nhưng vì thái độ không hợp tác của vợ chồng bà G nên ông T đồng ý nhận lại cọc và nhận tiền phạt cọc, tổng số tiền đặt cọc và tiền phạt cọc bà G trả cho ông T là 200.000.000 đồng. Ngày ông T nhận lại tiền đặt cọc đất cụ thể là ngày 20/4/2024 hay ngày 21/4/2024 bà không nhớ rõ.

Với nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 56/2025/DS-ST ngày 28/10/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Phú Thọ đã quyết định:

Căn cứ vào các Điều 116; Điều 117; Điều 118; Điều 328; Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 147 của Bộ luật tố tụng 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, xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Văn H về số tiền đặt cọc.

Buộc vợ chồng ông Nguyễn H2, bà Nguyễn Thị Thu G phải trả cho ông Phan Văn H số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) theo Hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 19/4/2024 giữa ông Phan Văn H và vợ chồng ông Nguyễn H2, bà Nguyễn Thị Thu G.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 30/10/2025, bị đơn là ông Nguyễn H2 và bà Nguyễn Thị Thu G kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng tuyên số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng thuộc về bị đơn

Ngày 12/11/2025, Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 – Phú Thọ kháng nghị, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bị đơn.

Quá trình xét xử phúc thẩm và tại phiên tòa, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nội dung kháng cáo, Viện kiểm sát giữ nguyên nội dung kháng nghị.

Tại phiên tòa, Kiểm sát viên Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ phát biểu:

Về tố tụng: Tòa án phúc thẩm đã tiến hành thụ lý, thu thập chứng cứ, quyết định đưa vụ án ra xét xử, chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát và tiến hành giải quyết vụ án theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn H2 và bà Nguyễn Thị Thu G, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2025/DS-ST ngày 28/10/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Phú Thọ theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, ý kiến của Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn, kháng nghị của Viện kiểm sát nằm trong thời hạn luật định. Việc thụ lý kháng cáo, kháng nghị đúng quy định của pháp luật nên được xem xét giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả lại số tiền đặt cọc theo hợp đồng đặt cọc. Nên cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự là có căn cứ.

[3]. Về nội dung vụ án: Ông **Phan Văn H** và vợ chồng ông **Nguyễn H2**, bà **Nguyễn Thị Thu G** có ký với nhau 02 hợp đồng đặt cọc vào ngày 19/4/2024 và ngày 22/4/2024 cùng với nội dung ông **H** đặt cọc số tiền 1.000.000.000đồng để vợ chồng ông **H2**, bà **G** chuyển nhượng thửa đất số 784 và tài sản trên đất, thời hạn chuyển nhượng đất là 45 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc. Sau đó ông **H** cho rằng vợ chồng ông **H2**, bà **G** không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thời hạn thỏa thuận nên đã khởi kiện đề nghị ông **H2**, bà **G** phải trả lại số tiền đặt cọc. Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông **H2**, bà **G** kháng cáo, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 – Phú Thọ kháng nghị đều với nội dung, đề nghị cấp phúc thẩm không chấp yêu cầu khởi kiện. Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3.1]. Ngày 19/4/2024, ông **H** với ông **H2**, bà **G** ký Hợp đồng đặt cọc (BL 38) với nội dung: Ông **H** đặt cọc số tiền 1.000.000.000đồng để vợ chồng ông **H2**, bà **G** chuyển nhượng thửa đất số 784 và tài sản trên đất, thời hạn chuyển nhượng đất là 45 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc ông **H** đã chuyển đủ số tiền đặt cọc 1.000.000.000đồng cho vợ chồng ông **H2**, bà **G** và hai bên đã viết giấy giao nhận số tiền này (BL 32). Đến ngày 22/4/2024, ông **H** với ông **H2**, bà **G** lại tiếp tục ký Hợp đồng đặt cọc (BL 35) với nội dung như nội dung của Hợp đồng đặt cọc ngày 19/4/2024 và các bên lại tiếp tục viết giấy nhận tiền với số tiền nêu trên, phía sau giấy giao nhận tiền ngày 22/4/2024 có nội dung “sau khi lập giấy giao nhận tiền ngày 22/4/2024 sẽ hủy giấy giao nhận tiền ngày 19/4/2024”.

[3.1.1]. Về hình thức của 02 Hợp đồng đặt cọc: Cả hai hợp đồng đặt cọc đều được lập bằng văn bản.

Theo khoản 2 Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc ngày 19/4/2024 và ngày 22/4/2024 đều có quy định: “Hợp đồng đặt cọc này có hiệu lực kể từ ngày các bên ký và được công chứng. Việc sửa đổi, bổ sung hoặc hủy bỏ Hợp đồng này chỉ có giá trị khi được hai bên lập thành văn bản có chứng nhận của Công chứng viên **Văn phòng C**, tỉnh Vĩnh Phúc...”. Qua xác minh tại **Văn phòng C** và các đương sự đều thừa nhận thì có đủ căn cứ xác định Hợp đồng đặt cọc ngày 19/4/2024 và Hợp đồng đặt cọc ngày 22/4/2024 đều không được công chứng, chứng thực.

Theo quy định tại khoản 5 Điều 3; khoản 1, khoản 2 Điều 22 Nghị định số 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật Dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ thì Hợp đồng đặt cọc giữa ông H với vợ chồng ông H2, bà G thuộc trường hợp được công chứng, chứng thực. Như vậy, cả hai Hợp đồng đặt cọc đều vi phạm về việc không công chứng, chứng thực, tuy nhiên sau khi ký Hợp đồng đặt cọc ngày 19/4/2024 thì ông H đã chuyển toàn bộ số tiền thỏa thuận đặt cọc là 1.000.000.000đồng vào tài khoản của bà G, tức đã thực hiện toàn bộ nghĩa vụ của Hợp đồng. Nên theo khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự thì Hợp đồng đặt cọc ngày 19/4/2024 không bị vô hiệu về mặt hình thức. Cấp sơ thẩm xác định hợp đồng đặt cọc ngày 19/4/2024 vi phạm về hình thức nên chưa có hiệu lực là không có căn cứ.

[3.1.2]. Nguyên đơn cho rằng tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc thửa đất 784 đang thế chấp tại ngân hàng và ngày 20/3/2024 vợ chồng ông H2, bà G có ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Đoàn Quyết T trong thời hạn 30 ngày (từ ngày 20/3/2024 đến 20/4/2024) là vi phạm khoản 1 Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc và ông H2, bà G không có quyền trong việc lập giao dịch để đặt cọc tiền là không có căn cứ và cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng đặt cọc giữa ông H với ông H2, bà G bị vô hiệu do tài sản đang thế chấp cũng không có căn cứ vì: Theo Hợp đồng đặt cọc, các bên có thỏa thuận và thống nhất thì trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc, các bên phải thực hiện việc ký kết và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, trường hợp quá thời hạn 45 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc mà hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ký kết và công chứng được do tài sản thế chấp tại ngân hàng chưa được giải chấp thì mới xác định bên nhận cọc có lỗi. Mặt khác, hợp đồng đặt cọc giữa ông H2, bà G với ông H là hợp đồng độc lập với Hợp đồng đặt cọc giữa ông H2, bà G với ông T và với hợp đồng thế chấp, việc các bên thỏa thuận đặt cọc để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên trong thời gian tài sản đang thế chấp tại ngân hàng không ảnh hưởng đến hiệu lực của hợp đồng đặt cọc.

[3.1.3]. Ngày 19/4/2024, ông H với ông H2, bà G ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì ông H đã chuyển đủ số tiền đặt cọc 1.000.000.000đồng và hai bên đã viết giấy giao nhận số tiền. Đến ngày 22/4/2024, ông H với ông H2, bà G lại tiếp tục ký Hợp đồng đặt cọc vẫn với nội dung như nội dung của Hợp đồng đặt cọc ngày 19/4/2024, không có việc ông H giao tiền cho vợ chồng ông H2, bà G nhưng ông H viết giấy nhận tiền với số tiền 1.000.000.000đ là số tiền mà ông H đã chuyển khoản cho vợ chồng bà G ngày 19/4/2024, ngoài ra phía sau giấy giao nhận tiền ngày 22/4/2024 có nội dung “sau khi lập giấy giao nhận tiền ngày 22/4/2024 sẽ hủy giấy giao nhận tiền ngày 19/4/2024”. Ông H là người trực tiếp viết giấy nhận tiền ngày 22/4/2024, ông là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, minh mẫn, tỉnh táo nên việc ông cho rằng ông bị lừa dối khi viết, ký lại Hợp đồng đặt cọc ngày 22/4/2024 và giấy nhận tiền ngày 22/4/2024 là không có căn cứ. Việc các bên ký lại hợp đồng đặt cọc với nội dung không thay đổi, không có việc giao

thêm tiền đặt cọc, các bên chỉ thay đổi ngày ký hợp đồng đặt cọc và đều xác định hủy bỏ giấy giao nhận tiền ngày 19/4/2024 là thể hiện việc các bên tự nguyện thỏa thuận lại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc từ đó xác định thời hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[3.2]. Tại thời điểm ký Hợp đồng đặt cọc ngày 19/4/2024 và Hợp đồng đặt cọc ngày 22/4/2024 thì thửa đất số 784 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông H2, bà G. Căn cứ quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự thì hợp đồng đặt cọc đã thỏa mãn đầy đủ các điều kiện có hiệu lực của một giao dịch dân sự nên hợp đồng đặt cọc ngày 19/4/2024, ký lại ngày 22/4/2024 được xác định là hợp pháp, có hiệu lực buộc các bên phải thực hiện. Theo thỏa thuận tại Hợp đồng ký lại ngày 22/4/2024 thì thời hạn để các bên tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 45 ngày kể từ ngày 22/4/2024, tức đến hết ngày 05/6/2024 mới là ngày kết thúc của thời hạn các bên phải ký Hợp đồng chuyển nhượng. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng đặt cọc ngày 22/4/2024 với ông H thì ông H2, bà G đã hủy hợp đồng đặt cọc với ông T vào ngày 20/4/2024; đã xóa thẻ chấp Ngân hàng ngày 03/6/2024, điều trước thời hạn kết thúc của hợp đồng đặt cọc, sẵn sàng cho việc ký hợp đồng chuyển nhượng. Tại biên bản lấy lời khai ngày 03/01/2025 (BL 54), ông H có trình bày: Ngày 05/6/2024, ông H có gặp vợ chồng ông H2, bà G để yêu cầu trả lại tiền đặt cọc nhưng vợ chồng bà G, ông H2 không đồng ý trả lại tiền cọc và nói sẽ chuyển nhượng cho người khác nếu ông H không nhận chuyển nhượng đất. Do nhận thấy việc vợ chồng ông H2, bà G đưa ra thông tin gian dối nên không tiếp tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu trả tiền đặt cọc. Ngay cùng ngày 05/6/2024 vào buổi chiều ông H có nhận văn bản đề nghị thực hiện quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đề ngày 05/6/2024 qua Zalo do vợ chồng ông H2, bà G gửi. Nhận được tin nhắn trên ông H không phản hồi gì. Như vậy, đến ngày 05/6/2024, vợ chồng ông H2, bà G vẫn có thiện trí chuyển nhượng thửa đất 784 cho ông H nhưng ông H không nhận chuyển nhượng nên ngày 11/6/2024 bà G đã chuyển nhượng thửa đất trên cho ông Vũ Tiến Đ. Do đó, ông H2, bà G không có lỗi dẫn đến không ký kết được với ông H hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc, lỗi hoàn toàn thuộc về ông H nên ông H phải chịu mất cọc theo quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự và khoản 2 Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc.

[4]. Từ những phân tích nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy kháng cáo của bị đơn, kháng nghị và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ cần được chấp nhận. Hội đồng xét xử sửa Bản án sơ thẩm như đã phân tích trên.

[5]. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Do không chấp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên nguyên đơn phải chịu 42.000.000đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do chấp nhận kháng cáo, kháng nghị nên người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông **Nguyễn H2** và bà **Nguyễn Thị Thu G** và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9 – Phú Thọ;

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 56/2025/DS-ST ngày 28/10/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Phú Thọ.

Căn cứ vào các Điều 116, 117, 118, 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 147 của Bộ luật tố tụng 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, xử:

[1]. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Phan Văn H** về việc buộc vợ chồng ông **Nguyễn H2**, bà **Nguyễn Thị Thu G** phải trả cho ông **Phan Văn H** số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) nhận ngày 19/4/2024.

[2]. Án phí dân sự:

[2.1]. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông **Phan Văn H** phải chịu 42.000.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 21.000.000 đồng theo biên lai thu số 0006113 ngày 15/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Vĩnh Yên (nay là Thi hành án dân sự tỉnh Phú Thọ). Ông **Phan Văn H** còn phải nộp 21.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

[2.2]. Án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải nộp. Hoàn trả lại ông **Nguyễn H2** và bà **Nguyễn Thị Thu G** 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0004817 ngày 05/11/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Phú Thọ.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- TAND khu vực 9 - Phú Thọ;
- VKSND khu vực 9 - Phú Thọ;
- THADS tỉnh Phú Thọ (Phòng THADS khu vực 9 - Phú Thọ);
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, VP.

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

(đã ký)

Nguyễn Văn Nghĩa