

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC NINH**

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

Bản án số: 04/2025/DSPT
Ngày: 06-01-2026
V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH**

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Vương Thị Hà.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Tuyết Mai.

Ông Nguyễn Việt Hùng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thanh Huyền - Thư ký TAND tỉnh Bắc Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa: Ông Đặng Thanh Minh - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 291/2025/TLPT-DS ngày 27/10/2025 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 13/2025/DS-ST ngày 04/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Bắc Ninh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 131/2025/QĐ-PT ngày 26/11/2025 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Anh Đặng Văn N, sinh năm 1995; có mặt.

Chị Nguyễn Thị N1, sinh năm 1992; vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Thôn B, xã T, tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của anh N, chị N1: Anh Trần Văn H, sinh năm 1984; địa chỉ: Thôn N, xã T, tỉnh Bắc Ninh; có mặt.

Bị đơn: Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1979; địa chỉ: Khu V, phường K, tỉnh Bắc Ninh; có mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Chị Nguyễn Thị Q, sinh năm 1982; địa chỉ: Khu V, phường K, tỉnh Bắc Ninh; có mặt.

2. Văn phòng C; địa chỉ: Số A N, phường K, tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Ngô Thanh H1; chức vụ: Trưởng V, vắng mặt có đơn xin xử vắng mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn là anh Nguyễn Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn là anh Đặng Văn N, chị Nguyễn Thị N1 do người đại diện theo ủy quyền trình bày: Cuối năm 2022, vợ chồng anh chị có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do có mối quan hệ với vợ chồng ông T, ông T nói cần tiền gấp để giải quyết công việc nên muốn bán một phần diện tích đất tại thôn V, xã H, huyện Y, tỉnh Bắc Ninh mang tên ông hộ ông Nguyễn Văn T1 (bố ông T).

Vợ chồng anh N, chị N1 đã đặt cọc cho ông T số tiền 1.500.000.000 đồng. Khi đó hai bên có lập hợp đồng đặt cọc viết tay. Sau đó, vợ chồng anh chị đã yêu cầu ông T phải xác lập Hợp đồng đặt cọc có công chứng. Do vậy, ngày 24/12/2022 tại Văn phòng C, tỉnh Bắc Ninh vợ chồng anh chị và ông T đã xác lập Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nội dung là: Vợ chồng anh chị đặt cọc số tiền 1.500.000.000 đồng để đảm bảo cho việc nhận chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất có diện tích 140m² trong tổng diện tích 196m² tại thửa đất số 162, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại thôn V, xã H, huyện Y, tỉnh Bắc Ninh (cũ), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: S 820514 do UBND huyện Y cấp ngày 12/04/2001, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: 01087 QSDĐ/127 mang tên hộ ông Nguyễn Văn T1; ngày 14/12/2022, Chi nhánh Văn phòng đăng ký Đất đai thành phố B xác nhận tặng cho ông Nguyễn Văn T theo hồ sơ số 2426. Giá chuyển nhượng một phần thửa đất trên là 4.900.000.000 đồng. Thời gian đặt cọc là ngày 24/12/2022 đến ngày 10/01/2023. Trong thời gian đặt cọc, ông T làm thủ tục tách một phần diện tích thửa đất, hoàn thiện hồ sơ pháp lý hai bên tiến hành thủ tục Công chứng Hợp đồng chuyển nhượng, ông bà sẽ giao số tiền còn lại là 3.400.000.000 đồng. Các bên không thoả thuận trong Hợp đồng nhưng thoả thuận riêng là ông T sẽ làm thủ tục chuyển nhượng sang tên cho vợ chồng anh chị trước để vợ chồng anh chị vay Ngân hàng rồi trả số tiền còn lại.

Đến ngày 10/01/2023, ông T vẫn chưa làm các thủ tục để tách một phần thửa đất có diện tích 140m² trong tổng số 196m². Như đã thoả thuận từ trước, ông T sẽ làm chuyển nhượng sang tên cho vợ chồng anh chị để vợ chồng anh chị thế chấp Ngân hàng và giao số tiền còn lại cho ông T nhưng ông T đã không thực hiện đúng

theo thỏa thuận nhằm trì hoãn thời gian và khiến vợ chồng anh chị quá hạn Hợp đồng.

Việc ông T không tiến hành các thủ tục pháp lý liên quan tới việc tách một phần thửa đất, không thực hiện đúng những thỏa thuận trước khi ký Hợp đồng đặt cọc là việc ông T sẽ sang tên cho vợ chồng anh chị thửa đất trên trước để vợ chồng anh chị vay tiền Ngân hàng trả số tiền còn lại cho ông T dẫn tới việc các bên không xác lập được Hợp đồng chuyển nhượng. Do vậy, anh N chị N1 khởi kiện đề nghị Tòa án:

- Tuyên huỷ Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất có diện tích 140,0m² trong tổng diện tích 196m² tại thửa đất số 162, tờ bản đồ số 6, tọa lạc tại thôn V, xã H, huyện Y, tỉnh Bắc Ninh lập tại Văn phòng C, tỉnh Bắc Ninh ngày 24/12/2022.

- Buộc ông T phải trả vợ chồng anh chị số tiền 1.500.000.000 đồng.

Bị đơn là ông Nguyễn Văn T trình bày: Gia đình ông và vợ chồng anh N chị N1 có mối quan hệ từ trước. Do vợ ông là Nguyễn Thị Q nợ chị N1 số tiền 1.500.000.000 đồng không trả được nên ông có nói để ông bán tài sản của gia đình trả nợ cho bà Q. Sau đó, ông và vợ chồng anh N chị N1 thống nhất, ông chuyển nhượng lại 140m² đất trong tổng diện tích đất 196m² thuộc thửa đất số 162 tờ bản đồ số 6, diện tích 196m² tại khu V, phường H, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh với giá 4.900.000.000 đồng cho vợ chồng anh N chị N1 để gán nợ. Hai bên có lập Hợp đồng viết tay nhưng ông không nhớ ngày. Ngày 24/12/2022, vợ chồng anh N chị N1 có mời đại diện Văn phòng C về tận nhà ông để ký Hợp đồng đặt cọc. Theo đó, anh N chị N1 đặt cọc cho ông số tiền 1.500.000.000 đồng để mua thửa đất trên. Thực tế, hai bên chỉ ký hợp đồng đặt cọc, anh N chị N1 không giao tiền cho ông, mà ghi đúng bằng số tiền vợ ông nợ chị N1 vào Hợp đồng đặt cọc. Hai bên thống nhất mục đích thực hiện hợp đồng đặt cọc là để ông làm thủ tục tách thửa, thỏa thuận với nhau khi ông làm thủ tục tách thửa xong các bên sẽ tới Văn phòng công chứng thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng. Trong thời gian này, ông đã mời đơn vị đo vẽ đến đo đạc, vẽ thửa đất nhưng chưa làm thủ tục tách thửa tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Tuy nhiên, đến ngày 10/01/2023 (ngày các bên thỏa thuận) ông đến Văn phòng công chứng nhưng vợ chồng anh N chị N1 không đến. Ông có gọi điện liên hệ thì chị N1 trả lời không mua nữa. Từ đó đến nay, hai bên không có liên lạc gì, không đề cập đến chuyện mua bán.

Nay vợ chồng anh N chị N1 yêu cầu ông trả 1.500.000.000 đồng tiền đặt cọc mua thửa đất, ông không đồng ý vì ông chưa nhận được bất cứ số tiền nào từ vợ chồng anh N chị N1. Mà thực tế là chuyển từ số tiền vợ ông vay bà N1 sang thành tiền cọc. Anh N chị N1 đã khởi kiện vợ ông để đòi số tiền vay 1.700.000.000 đồng tại Tòa án nhân dân khu vực 6 - Bắc Ninh nên ông đề nghị Tòa án xem xét giải quyết,

ông chỉ đồng ý trả cho anh N chị N1 số tiền 1.500.000.000 đồng khi anh N chị N1 không tranh chấp với vợ ông số tiền 1.700.000.000 đồng nữa, vì hai khoản này là một (anh N chị N1 đã chuyển số tiền nợ 1.700.000.000 đồng từ quan hệ vay mượn tiền giữa vợ ông là bà Q với chị N1 thành tiền đặt cọc mua đất).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Q trình bày: Bà nhất trí với lời trình bày của chồng bà là ông Nguyễn Văn T.

Từ nội dung trên, bản án sơ thẩm đã căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 157, 271, 273, 262, 264, 266, 267 Bộ luật tố tụng dân sự; các điều 117, 328, 385, 398 Bộ luật dân sự 2015; Điều 168, Điều 188 Luật Đất đai 2013, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1. Hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất có diện tích 140,0m² trong tổng diện tích 196m² tại thửa đất số 162, tờ bản đồ số 6, ở khu V, phường K, tỉnh Bắc Ninh lập tại Văn phòng C, tỉnh Bắc Ninh ngày 24/12/2022.

2. Buộc ông Nguyễn Văn T phải trả vợ chồng anh Đặng Văn N, chị Nguyễn Thị N1 số tiền 1.500.000.000 đồng.

3. Do các bên không yêu cầu bồi thường hoặc phạt cọc nên không xem xét giải quyết.

Ngoài ra, bản án còn tuyên án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 15/8/2025, bị đơn là anh Nguyễn Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị Q cùng kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan (chị Q) cùng xác nhận số tiền đặt cọc 1.500.000.000 đồng trong Hợp đồng đặt cọc ngày 24/12/2022 giữa nguyên đơn và bị đơn được đối trừ từ khoản tiền chị Q vay nợ vợ chồng anh N, chị N1 là 1.700.000.000 đồng; đồng thời các bên đương sự cũng thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, nội dung thỏa thuận như sau:

1. Các đương sự cùng yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng 140,0m² trong tổng diện tích 196m² tại thửa đất số 162, tờ bản đồ số 6, ở khu V, phường K, tỉnh Bắc Ninh giữa vợ chồng anh Đặng Văn N, chị Nguyễn Thị N1 với anh Nguyễn Văn T ngày 24/12/2022 (bao gồm Hợp đồng viết tay và Hợp đồng lập tại Văn phòng C, tỉnh Bắc Ninh).

2. Anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị Q đồng ý có trách nhiệm trả vợ chồng anh Đặng Văn N, chị Nguyễn Thị N1 số tiền 1.700.000.000 đồng. Anh Ngọc, chị N1

đồng ý xóa nợ đối với tất cả các khoản tiền anh T, chị Q vay nợ anh N, chị N1 trước ngày 06/01/2026. Do vậy, tính đến ngày 06/01/2026, ngoài số tiền 1.700.000.000 đồng phải trả theo bản án này thì anh T, chị Q không còn nợ anh N, chị N1 khoản tiền nào khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào nghị án đảm bảo đúng quy định của pháp luật; việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn, bị đơn đảm bảo thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa. Về án phí: Bị đơn là anh Nguyễn Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm anh; T phải chịu chi phí tố tụng khác; anh T chị Q không phải chịu án phí phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn là anh Nguyễn Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị Q nộp trong hạn luật định nên được chấp nhận để xem xét theo thủ tục xét xử phúc thẩm.

[3]. Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, nội dung thỏa thuận cụ thể như sau:

1. Yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng 140,0m² trong tổng diện tích 196m² tại thửa đất số 162, tờ bản đồ số 6, ở khu V, phường K, tỉnh Bắc Ninh giữa vợ chồng anh Đặng Văn N, chị Nguyễn Thị N1 với anh Nguyễn Văn T ngày 24/12/2022 (bao gồm Hợp đồng viết tay và Hợp đồng lập tại Văn phòng C, tỉnh Bắc Ninh).

2. Anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị Q đồng ý có trách nhiệm trả vợ chồng anh Đặng Văn N, chị Nguyễn Thị N1 số tiền 1.700.000.000 đồng. Anh Ngọc, chị N1 đồng ý xóa nợ đối với tất cả các khoản tiền anh T, chị Q vay nợ anh N chị N1 trước ngày 06/01/2026. Do vậy, tính đến ngày 06/01/2026, ngoài số tiền 1.700.000.000 đồng phải trả theo bản án này thì anh T, chị Q không còn nợ anh N, chị N1 khoản tiền nào khác.

Xét thấy, sự thỏa thuận trên của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội nên cần chấp nhận. Do vậy, sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp pháp luật.

[3]. Về án phí, chi phí tố tụng khác:

Anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị Q phải chịu án phí sơ thẩm;

Anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị Q không phải chịu án phí phúc thẩm.

Anh Nguyễn Văn T phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Xác nhận anh Đặng Văn N, chị Nguyễn Thị N1 đã nộp 15.000.000 đồng tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản. Do vậy anh T có trách nhiệm trả cho anh N, chị N1 số tiền này.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 147, 148, Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 116, 117, 118, 119, 328, 385, 398, 399, 400, 401, 423, 427 Bộ luật Dân sự; Nghị quyết 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, sửa bản án sơ thẩm:

I. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự:

1. Hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng 140,0m² trong tổng diện tích 196m² tại thửa đất số 162, tờ bản đồ số 6, ở khu V, phường K, tỉnh Bắc Ninh giữa vợ chồng anh Đặng Văn N, chị Nguyễn Thị N1 với anh Nguyễn Văn T ngày 24/12/2022 (bao gồm Hợp đồng viết tay và Hợp đồng lập tại Văn phòng C, tỉnh Bắc Ninh).

2. Anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị Q có trách nhiệm trả anh Đặng Văn N, chị Nguyễn Thị N1 số tiền 1.700.000.000 đồng. Tính đến ngày 06/01/2026, ngoài số tiền 1.700.000.000 đồng phải trả theo bản án này thì anh T, chị Q không còn nợ anh N, chị N1 khoản tiền nào khác.

II. Về án phí, chi phí tố tụng khác:

1. Về án phí:

Anh Nguyễn Văn T và chị Nguyễn Thị Q phải chịu 63.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm và không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Xác nhận anh T, chị Q

mỗi người đã nộp 300.000 đồng theo các Biên lai số 0000346 và 0000347 cùng ngày 20/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh.

Anh Đặng Văn N, chị Nguyễn Thị N1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả anh N, chị N1 số tiền tạm ứng án phí 28.500.000 đồng theo Biên lai thu số: 0001048 ngày 21/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bắc Ninh (Nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 6 - Bắc Ninh).

2. Về chi phí xem xét, thẩm định và định giá:

Anh Nguyễn Văn T phải chịu 15.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản. Xác nhận anh Đặng Văn N, chị Nguyễn Thị N1 đã nộp 15.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản. Anh T có trách nhiệm trả cho anh N, chị N1 15.000.000 đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định và định giá tài sản.

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

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho bên được thi hành án) cho đến khi thi hành án 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Trường hợp bản án 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7^a, 7^b 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.

Nơi nhận:

- - VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- - TAND khu vực 6 - Bắc Ninh;
- - Phòng THADS khu vực 6 - Bắc Ninh;
- - Các đương sự;
- - Lưu hồ sơ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Vương Thị Hà

