

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC NINH**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập - Tự Do - Hạnh Phúc**

Bản án số: 26/2026/DSPT

Ngày 14/01/2026

V/v “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Tuyết Mai

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thanh Bình

Bà Vương Thị Hà

Thư ký phiên tòa: Bà Trần Như Ý - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Giang - Kiểm sát viên.

Ngày 14/01/2026, Tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 293/2025/TLPT-DS, ngày 27/10/2025 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2025/DS-ST, ngày 22/7/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 6 - Bắc Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 138 /2025/QĐXXPT-DS, ngày 04/12/2025 giữa:

Nguyên đơn: Chị Võ Thu H, sinh năm 1992; Địa chỉ: Căn A, chung cư C, khu K, phường V, tỉnh Bắc Ninh. Xin vắng mặt;

Bị đơn: Anh Nguyễn Công T, sinh năm 1995; Địa chỉ: Nhà H, thôn L, xã T, tỉnh Bắc Ninh; hiện trú tại: Thôn L, xã T, tỉnh Bắc Ninh. Có mặt;

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Anh Ngô Đức T1, sinh năm 1983; Địa chỉ: Căn A, chung cư C, khu K, phường V, tỉnh Bắc Ninh. Có mặt;

2. Chị Diêm Thị Trà M, sinh năm 1998; Địa chỉ: Nhà H, thôn L, xã T, tỉnh Bắc Ninh; hiện trú tại: Thôn L, xã T, tỉnh Bắc Ninh. Có mặt;

3. Chị Lâm Thị N, sinh năm 1986; Địa chỉ: Thôn X, xã S, tỉnh Bắc Ninh. Có mặt;

Người kháng cáo: Bị đơn là anh Nguyễn Công T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là chị Diêm Thị Trà M.

NỘI DUNG VỤ ÁN

* Nguyên đơn là chị Võ Thu H trình bày: Do có nhu cầu mua bán căn hộ, nên thông qua môi giới tên Nguyễn Thị N1, vợ chồng chị được giới thiệu mua căn hộ số 1131, chung cư H, phường V, thành phố B, tỉnh Bắc Ninh. Khi đi xem nhà, chị H cùng chồng là anh Ngô Đức T1 gặp chị Diêm Thị Trà M, chị N1 và chị M giới thiệu chị M là chủ sở hữu của căn hộ nói trên. Sau khi hai bên thống nhất về giá và phương thức thanh toán, chị M gọi cho chồng là anh Nguyễn Công T đến ký Hợp đồng (viết tắt là HĐ) đặt cọc ngày 06/7/2024, nội dung cụ thể:

- Bên bán: Ông Nguyễn Công T, sinh năm 1995, số CCCD: 027095005072
- Người làm chứng: Chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1984, số CCCD: 027184016090
- Tài sản giao dịch: Căn hộ A, chung cư H, phường V, tỉnh Bắc Ninh
- Giá thỏa thuận chuyển nhượng: 590.000.000 đồng
- Đặt cọc: 50.000.000 đồng
- Thời hạn thanh toán số tiền còn lại: Trong vòng 20 ngày kể từ ngày 06/7/2024 đến ngày 26/7/2024
- Trường hợp quá hạn không thanh toán, bên B (H) sẽ mất tiền cọc
- Trường hợp bên A (T) không thực hiện thủ tục chuyển nhượng tài sản thì sẽ phải bồi thường cho bên B (H) tổng số tiền 100.000.000 đồng.”

Tại thời điểm ký HĐ đặt cọc có vợ chồng anh chị, vợ chồng anh T chị M, chị N1, chị L. Trên HĐ đặt cọc có chữ ký Võ Thu H (tức nguyên đơn) là bên đặt cọc, anh Nguyễn Công T là bên nhận tiền đặt cọc, chị N1, chị L là người làm chứng. Chị L là người trực tiếp viết nội dung trên HĐ.

Sau khi ký HĐ đặt cọc, ngày 07/7/2024, vợ chồng chị đi cùng chị N1 trực tiếp tới căn hộ 1131, chung cư H để yêu cầu được xem giấy tờ chứng minh quyền sở hữu căn hộ. Tại đây, nguyên đơn được chị N1 cho xem Văn bản thỏa thuận và cam kết lập ngày 01/11/2022 cùng Vi bằng lập ngày 01/11/2022 tại Văn phòng T3. Qua nội dung của các văn bản trên, nhận thấy anh T, chị M chỉ là khách thuê được ưu tiên quyền mua lại sau khi kết thúc thời hạn hợp đồng, còn chủ sở hữu căn hộ được ghi nhận là một người khác nên chị H, anh T1 đã không đồng ý mua nữa mà muốn nhận lại tiền cọc. Tuy chị N1 khẳng định rằng anh T, chị M có đủ quyền để bán căn hộ 1131 nhưng do cảm thấy không tin tưởng và nhận thấy thông tin chủ sở hữu trên HĐ không chính xác nên nguyên đơn không đồng ý tiếp tục giao dịch.

Sau đó, chị H, anh T1 đã nhiều lần liên lạc với chị N1 và anh T để yêu cầu lấy lại tiền cọc và đề nghị thỏa thuận để tìm cách giải quyết nhưng bị đơn không hợp tác. Do nhận thấy anh T, chị M không phải chủ sở hữu nên đến ngày thanh toán tiền nhà

26/7/2024, nguyên đơn không thanh toán tiền và cũng đã nhắn tin báo lại cho bị đơn biết nhưng không nhận lại phản hồi gì.

Để chứng minh cho yêu cầu khởi kiện của mình, chị H đã cung cấp các giấy tờ gồm:

- Bản gốc HĐ đặt cọc ngày 06/7/2024 tại căn hộ 1131, chung cư H giữa anh Nguyễn Công T và chị Võ Thu H;
- Biên lai chuyển khoản tiền đặt cọc mua nhà vào tài khoản chị Diêm Thị Trà M, ngày 06/7/2024 với nội dung “*coc tien nha*”;
- Bản ảnh Văn bản thỏa thuận và cam kết ngày 01/11/2022 giữa anh Nguyễn Công T, chị Diêm Thị Trà M và chị Lâm Thị N.

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên HĐ đặt cọc ngày 06/7/2024 giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu, đề nghị bị đơn trả lại tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng. Ngoài ra, nguyên đơn không có yêu cầu nào khác.

**Bị đơn anh Nguyễn Công T trình bày:* Căn hộ 1131, tầng 11 thuộc dự án Nhà ở thu nhập thấp tại lô N, KĐT M, đường L, phường V, tỉnh Bắc Ninh (Hay còn gọi là khu chung cư H) là của vợ chồng anh ký HĐ thuê mua, thời hạn 05 năm kể từ ngày 14/01/2021 với bà Lâm Thị N, sinh năm 1986, HKTT tại thôn X, xã S, tỉnh Bắc Ninh. Theo Văn bản thỏa thuận và cam kết mà hai bên cùng nhau lập ngày 01/11/2022, bên B (Bà N) chuyển giao quyền thuê căn hộ, đồng thời bán trang thiết bị cùng nội thất cho bên A (Anh T, chị M) với số tiền 450.000.000 đồng. Hết hạn HĐ (tức ngày 14/01/2026), Bên A được quyền ưu tiên mua căn hộ nêu trên. Vào ngày 06/7/2024, do có nhu cầu chuyển nhượng căn hộ nên anh T, chị M đã ký HĐ đặt cọc nhằm chuyển nhượng căn hộ với giá trị 590.000.000 đồng, nội dung HĐ như chị H trình bày là đúng.

Đến ngày thanh toán, anh T, chị M có liên hệ với chị H, anh T1 để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng nhưng nguyên đơn có thông báo vì lý do cá nhân nên không mua nhà nữa. Bị đơn xác định giao dịch chuyển nhượng không thành là do lỗi xuất phát từ nguyên đơn.

Đối với yêu cầu khởi kiện của chị H: Anh T không đồng ý vì anh xác định mình là chủ sở hữu của căn hộ. Trước khi ký HĐ đặt cọc, anh đã đưa toàn bộ giấy tờ liên quan đến việc thuê, mua, chuyển nhượng giữa anh và chủ sở hữu trước, chị H và anh T1 cũng đã nắm được thông tin căn hộ, đồng ý nhận chuyển nhượng và đặt cọc. Do đó, việc nguyên đơn không tiếp tục thực hiện HĐ là lỗi của nguyên đơn.

Chị Diêm Thị Trà M đồng ý với toàn bộ ý kiến của anh T và không thay đổi, bổ sung gì.

Với nội dung trên, bản án sơ thẩm số 06/2025/DS-ST ngày 22/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Bắc Ninh đã áp dụng các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 235, 264, 266, 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, 117, 122, 131, 328,

407 và Điều 408 của Bộ luật dân sự; Điều 166, 167, 168, 188 của Luật đất đai năm 2013; Điều 159, 160 và Điều 161 Luật nhà ở; Nghị quyết số 26/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Võ Thu H.

- Tuyên bố HĐ đặt cọc ngày 06/7/2024 liên quan tới việc mua bán căn hộ chung cư S, tầng A, dự án nhà ở xã hội HUD T thuộc phường V, tỉnh Bắc Ninh giữa chị Võ Thu H và anh Nguyễn Công T là vô hiệu;

- Buộc anh Nguyễn Công T2 chị Diêm Thị Trà M có nghĩa vụ trả cho chị Võ Thu H số tiền nhận cọc là 50.000.000đ (*Năm mươi triệu đồng*).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên xử về nghĩa vụ thi hành án, án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Ngày 15/8/2025, anh Nguyễn Công T và chị Diêm Thị Trà M kháng cáo bản án đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý phúc thẩm cho đến phần tranh luận tại phiên tòa là đảm bảo theo đúng trình tự, quy định của pháp luật và đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308, Điều 148 BLTTDS; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH về án phí, lệ phí Tòa án:

- Không chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Công T và chị Diêm Thị Trà M;

- Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 06/2025/DSST ngày 22/7/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Bắc Ninh.

- Anh Nguyễn Công T và chị Diêm Thị Trà M, mỗi người phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm.

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 luận tại phiên tòa:

[1] Thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của anh Nguyễn Công T và chị Diêm Thị Trà M nộp trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Nội dung vụ án:

[2.1] HĐ đặt cọc ngày 06/7/2024 có nội dung:

“- Bên bán: Ông Nguyễn Công T, sinh năm 1995, số CCCD: 027095005072

- Người làm chứng: Chị Nguyễn Thị L, sinh năm 1984, số CCCD: 027184016090

- Tài sản giao dịch: Căn hộ A, chung cư H, phường V, tỉnh Bắc Ninh

- Giá thỏa thuận chuyển nhượng: 590.000.000 đồng

- Đặt cọc: 50.000.000 đồng

- Thời hạn thanh toán số tiền còn lại: Trong vòng 20 ngày kể từ ngày 06/7/2024 đến ngày 26/7/2024

- Trường hợp quá hạn không thanh toán, bên B (H) sẽ mất tiền cọc

- Trường hợp bên A (T) không thực hiện thủ tục chuyển nhượng tài sản thì sẽ phải bồi thường cho bên B (H) tổng số tiền 100.000.000 đồng.”

Trên HĐ có chữ ký của anh T, chị H, chị N1 và chị L; anh T và chị M đã nhận đủ tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng.

Toàn bộ nội dung trên đã được chị H và anh T thừa nhận nên được coi là chứng cứ theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự nên không phải chứng minh.

[2.2] Sau khi đặt cọc, ngày 07/7/2024, nguyên đơn đã tới căn hộ để khảo sát tình trạng thực tế của tài sản. Tại đây nguyên đơn biết được bị đơn chỉ là người mua nội thất, thuê căn hộ và được quyền ưu tiên mua sau khi kết thúc HĐ thuê mua (tức ngày 14/01/2026). Cụ thể, theo Văn bản thỏa thuận và cam kết ngày 01/11/2022 giữa anh Nguyễn Công T và bà Lâm Thị N có nội dung: “...Bên thuê (Bên A) anh Nguyễn Công T, chị Diêm Thị Trà M và Bên cho thuê (Bên B) chị Lâm Thị N thỏa thuận ký HĐ thuê nhà với nội dung: Bên B là chủ sử dụng hợp pháp của căn hộ 1131 tầng 11 dự án nhà ở thu nhập thấp lô N28 KĐT M đường L, TP .. Bên B chuyển giao quyền thuê căn hộ nêu trên và bán trang thiết bị nội thất cho bên A. Số tiền chuyển giao hai bên thống nhất là 450.000.000 đồng. Thời hạn thuê là 05 năm tính từ ngày 14/01/2021. Hết hạn hợp đồng bên A được quyền ưu tiên mua căn hộ nêu trên...”.

Như vậy, tại thời điểm ký chuyển nhượng căn hộ 1131, anh T và chị M chỉ được chị Lâm Thị N chuyển giao quyền thuê căn hộ và bán trang thiết bị nội thất với thời hạn là 05 năm kể từ ngày 14/01/2021. Do đó, anh T, chị M chưa nhận chuyển nhượng căn hộ trên và chưa là chủ sử dụng hợp pháp của căn hộ nên chưa có quyền chuyển nhượng căn hộ. Anh T, chị M cũng không được chủ sở hữu uỷ quyền chuyển nhượng, mua bán căn hộ trên.

Xét thấy đối tượng giao dịch là không thể thực hiện được tại thời điểm phát sinh giao dịch. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn phù hợp với quy định tại các Điều 116, 117, 122, 131, 328 của Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 166, 167, 168, 188 của Luật đất đai năm 2013; các Điều 159, 160, Điều 161 Luật nhà ở nên cấp sơ thẩm đã chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn là có căn cứ.

Chị M (vợ anh T) không trực tiếp ký HĐ đặt cọc, nhưng chị M đã có lời khai với Tòa án xác nhận anh chị cùng thoả thuận HĐ đặt cọc với chị H và nhận tiền đặt cọc của chị H. Do vậy, cấp sơ thẩm đã buộc chị M cùng có trách nhiệm trả lại số tiền đặt cọc cho nguyên đơn là phù hợp.

[3] Án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên anh Nguyễn Công T và chị Diêm Thị Trà M phải chịu án phí dân phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Công T và chị Diêm Thị Trà M. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 06/2025/DS-ST ngày 22 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 6 - Bắc Ninh.

2. Án phí: Anh Nguyễn Công T và chị Diêm Thị Trà M mỗi người phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm, được trừ 600.000đồng đã nộp tại các biên lai số 0000307 và số 0000309 cùng ngày 19/8/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Bắc Ninh.

3. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

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 vụ án.

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Tuyết Mai