

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH PHÚ THỌ**

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

Bản án số: 43/2026/DS - PT

Ngày: 02-02-2026

V/v: Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH PHÚ THỌ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Trần Thanh Hải**

Các thẩm phán: Ông **Nguyễn Quang Tuấn**
Ông **Đình Trường Sơn**

- Thư ký phiên tòa: Bà **Lương Phương Thảo** - Thư ký viên.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Phú Thọ tham gia phiên tòa:
Ông **Phạm Văn Minh** - Kiểm sát viên.

Ngày 02 tháng 02 năm 2026, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Phú Thọ (cơ sở 3) xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 227/2025/TLPT-DS ngày 12 tháng 11 năm 2025 về việc “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 32/2025/DS-ST ngày 25/9/2025 của TAND khu vực 12 – Phú Thọ bị kháng cáo.

1. Nguyên đơn: Anh **Lê Minh V**, sinh năm 2002. Địa chỉ: Số 1, ngõ C đường H, tổ A, phường H, TP H, tỉnh Hòa Bình (nay là phường H, tỉnh Phú Thọ) (có mặt).

2. Bị đơn: Chị **Nguyễn Thị Thu H**, sinh năm 1984. HKTT: Số nhà B, Khu C, Tổ A, phường T, TP H, tỉnh Hòa Bình (nay là phường H, tỉnh Phú Thọ) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông **Nguyễn Trọng T**, Luật sư thuộc Công ty L1, Đoàn Luật sư tỉnh P (vắng mặt).

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Bà **Vũ Thị H1**, sinh năm 1976. Địa chỉ: tổ A, phường H, TP H, tỉnh Hòa Bình (nay là phường H, tỉnh Phú Thọ) (vắng mặt).

- Chị **Đỗ Thị H2**, sinh năm 1986. Địa chỉ: tổ A, phường T, TP H, tỉnh Hòa Bình (nay là phường H, tỉnh Phú Thọ) (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà H1 và chị H2: Anh **Lê Minh V** (có mặt).

- Bà **Bùi Thị Kim L**, sinh năm 1973. Địa chỉ: Tổ A, phường P, TP H, tỉnh Hòa Bình (nay là phường H, tỉnh Phú Thọ) (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Chị **Nguyễn Thị Thu H** (có mặt).

4. Người kháng cáo: bị đơn chị Nguyễn Thị Thu H.

NỘI DUNG VỤ ÁN

1. Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn anh Lê Minh V trình bày:

Bà Đỗ Thị H2 là dì của anh V, qua bà H2 gia đình anh V biết chị Nguyễn Thị Thu H đang có nhu cầu bán căn nhà 4 tầng nằm trên thửa đất số 136, tờ bản đồ số 38, tại khu C, phường H, tỉnh Phú Thọ. Do vậy, ngày 14/5/2025, anh V và chị H ký kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuy nhiên trong hợp đồng không viết rõ ngày ký kết và cũng không có công chứng do anh V tin tưởng chị H. Nội dung hợp đồng, chị H cam kết chuyển nhượng cho anh V quyền sử dụng thửa đất số 136, tờ bản đồ số 38, tại khu C, phường H, tỉnh Phú Thọ theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên chị H; tình trạng nhà đất đang thế chấp tại Ngân hàng. Anh V đặt cọc số tiền 600.000.000 đồng cho chị Nguyễn Thị Thu H để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng nhà đất nêu trên với giá 8.200.000.000 đồng. Anh V1 đã chuyển khoản làm 03 lần vào số tài khoản 4551992929, chủ tài khoản là chị Nguyễn Thị Thu H tại Ngân hàng Đ. Cụ thể:

Lần 1: ngày 14/5/2025 anh V1 chuyển khoản: 300.000.000 đồng.

Lần 2: ngày 15/5/2025 anh V1 chuyển khoản số tiền: 200.000.000 đồng,

Lần 3: ngày 26/5/2025 anh V1 chuyển khoản nốt 100.000.000 đồng.

Hợp đồng đặt cọc thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 02 tháng. Ngay sau khi nhận đủ cọc thì chị H phải đi giải chấp tại Ngân hàng lấy tài sản ra. Sau 02 tháng cọc thì anh V1 trả nốt số tiền 7.600.000.000 đồng. Tuy nhiên khoảng giữa tháng 6/2025, Anh V1 có tìm hiểu và được biết chị H đã chuyển nhượng thửa đất cho bà Bùi Thị Kim Liên T1 trước khi anh V1 đặt cọc. Thể hiện tại trang 4 của giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên đã được sang tên cho bà Liên từ ngày 17/7/2024 nhưng chị H vẫn cam kết là đất đứng tên chị H để chuyển nhượng cho anh V1, anh V1 nhận thấy mình bị chị H đưa ra thông tin không đúng sự thực, anh V1 gọi điện cho chị H đòi lại tiền cọc nhưng chị H nói: khi nào chị H bán được đất cho người khác thì chị H mới trả tiền. Trao đổi, đối thoại không thống nhất được với nhau nên anh V1 khởi kiện ra Tòa án Khu vực 12 – Phú Thọ, yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên vô hiệu hợp đồng cọc, buộc chị H phải trả lại tiền cọc 600.000.000 đồng cho anh V1. Đến thời điểm này, quyền sử dụng đất chị H cam kết chuyển nhượng vẫn đang thế chấp tại Ngân hàng V2 (Ngân hàng thương mại cổ phần V3), Chi nhánh T2. Chị H không thực hiện theo đúng thỏa thuận đặt cọc nên anh V1 không nhận chuyển nhượng đất đó nữa. Anh V1 chỉ đòi lại tiền cọc, không tính lãi và không yêu cầu phạt cọc. Hiện tại V1 chưa có gia đình, chưa có vợ con, số tiền đặt cọc 600.000.000 đồng giữa anh và chị H là tiền của bà H1 (mẹ anh V1). Quá trình tố tụng, anh V1 đã nhận ủy quyền của bà Vũ Thị H1 và chị Đỗ Thị H2.

2. Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, bị đơn chị Nguyễn Thị Thu H và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn Luật sư Nguyễn Trọng T trình bày:

Chị H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của anh Lê Minh V vì giữa chị H và anh V đã ký hợp đồng đặt cọc. Theo thỏa thuận, anh V đặt cọc 600.000.000 đồng vào ngày 14/5/2025. Chị H đã nhận đủ cọc nhưng anh V vi phạm thỏa thuận về thời hạn 02 tháng tức là đến ngày 14/7/2025 hai bên sẽ làm thủ tục mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất trên sau khi anh V thanh toán xong số tiền còn lại 7.600.000.000 đồng. Sau thời hạn trên anh V không thanh toán, không mua nữa sẽ mất tiền đặt cọc. Còn chị H thay đổi không bán cho anh V sẽ bị phạt cọc gấp đôi. Theo chị H, đến nay đã hết thời hạn 02 tháng mà anh V không thanh toán nốt số tiền chuyển nhượng theo thỏa thuận hợp đồng đặt cọc đã ký kết, do vậy anh V phải mất 600.000.000 đồng tiền cọc đúng theo thỏa thuận hợp đồng giữa anh V và chị H. Anh V có ý kiến chị H lừa dối trong khi đã bán cho người khác mà vẫn nhận cọc. Tuy nhiên chị H cho rằng việc chị H nhận đặt cọc tiền chuyển nhượng thửa đất trên đều có ủy quyền từ người đang đứng tên thửa đất là bà Bùi Thị Kim L. Hơn nữa, tại phiên tòa chị H khẳng định về bản chất tài sản quyền sử dụng đất này vẫn là của chị H, vì lý do chị H đang vướng mắc một khoản tiền ở Ngân hàng khác nên chị H mới phải chuyển tên sang cho bà L; chị H hoàn toàn có quyền xác lập đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên. chị H có ý kiến, anh V phải trả nốt số tiền còn thiếu thì chị H sẽ hẹn gặp Ngân hàng để làm thủ tục giải chấp và chuyển nhượng. Chị không đồng ý trả cọc cho anh V, theo chị H hợp đồng đặt cọc là có hiệu lực. Anh V không trả tiền, không nhận chuyển nhượng nữa thì mất cọc.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn Luật sư Nguyễn Trọng T cho rằng, trong hợp đồng đặt cọc, tại Điều 1 có thỏa thuận sau khi nhận cọc chị H có nghĩa vụ giải chấp nhưng tại Điều 3 của Hợp đồng cũng ghi: hết 02 tháng đặt cọc thì anh V phải thanh toán nốt số tiền 7.600.000.000 đồng. Trong hợp đồng đặt cọc này “Sau khi nhận cọc” phải được hiểu là: cho đến thời điểm hết 02 tháng anh V có nghĩa vụ trả nốt số tiền trên vẫn là “Sau khi nhận cọc”.

Việc đặt cọc, nhận chuyển nhượng đất không hẳn là cá nhân anh V mà còn liên quan đến nhiều người nữa là bà H2 (dì của anh V) và bà H1 (mẹ của anh V), thể hiện trong các tin nhắn. Anh V chỉ là người đứng ra ký kết hợp đồng đặt cọc. Phiên tòa không có những người này cũng không thể giải quyết vụ án được rõ ràng. Hợp đồng cọc là có hiệu lực và chị H không có lỗi, mặc dù chị H không còn đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng quyền sử dụng đất vẫn là của chị, chị H chỉ sang tên cho bà L về hình thức. Lỗi hoàn toàn thuộc về anh V nên 600.000.000 đồng tiền cọc thuộc về chị H là đúng. Anh V là người phá cọc, không muốn mua và không có ý định mua ngay từ đầu. Theo Điều 4, Điều 5 của Hợp đồng. Khoản 2 Điều 328 BLDS 2015 anh V bị mất cọc. Số tiền cọc 600.000.000 đồng thuộc về chị H; còn việc chị H đưa tiền đó cho bà L hay không là quyền chị H. Yêu cầu Tòa án tuyên không chấp nhận khởi kiện của anh V.

4. Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

* **Bà Vũ Thị H1 trình bày:** Bà H1 là mẹ đẻ của anh Lê Minh V. Bà cho anh V đứng ra làm hợp đồng đặt cọc, mục đích nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Nguyễn Thị Thu H. Số tiền 600.000.000 đồng anh là số tiền của bà H1. Ý kiến của anh V cũng đồng thời là ý kiến của bà. Bà H1 yêu cầu Tòa án

tuyên hủy hợp đồng đặt cọc giữa anh Lê Minh V và chị Nguyễn Thị Thu H, buộc chị H phải trả lại cho anh Lê Minh V số tiền cọc 600.000.000 đồng theo hợp đồng nêu trên.

*** Chị Đỗ Thị H2 trình bày:** Chị Đỗ Thị H2 là dì của anh Lê Minh V và là hàng xóm của chị H. Biết tin chị H muốn bán nhà nên ngày 14/5/2025 khi chị H gọi bán nhà thì chị H2 đã giới thiệu chị gái họ là bà H1 tới mua. Bà H1, chị H2 và anh V sang nhà chị H tại số nhà B Khu C, phường H, tỉnh Phú Thọ để nói chuyện. Chị H yêu cầu giấy viết tay nhưng bà H1 yêu cầu ra phòng công chứng. Chị H bán nhà với giá trị 8.200.000.000 đồng. Chị H nói đây là nhà chị và không tranh chấp với bất kỳ ai. Trên bìa của chị H đưa cho gia đình anh V không có sự thay đổi nào và chỉ đứng tên Nguyễn Thị Thu H. Lúc ký hợp đồng đặt cọc chị H nói giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang đặt cọc cho khoản vay của chị tại Ngân hàng ở Hà Nội. Cọc 600.000.000 đồng xong chị sẽ lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất về và hoàn thành việc chuyển nhượng theo pháp luật (cọc 02 tháng là hoàn tất chuyển nhượng). Trong thời gian đặt cọc, thì phát hiện chị H đã bán nhà này cho bà L sở tài chính. Bà H1 yêu cầu chị H mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến xem trước khi giao dịch. Ngày 13/6/2025, chị H mang giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến và đi theo có cả bà L cùng 3 - 4 người đàn ông, lúc này chị H2 biết chị H đã bán nhà này cho bà L vào tháng 7/2024. Chị H2 có nói với chị H trả tiền cọc nhiều lần qua tin nhắn và gọi điện nhưng không gặp được chị H. Gần 02 tháng sau chị H2 yêu cầu hoàn trả số tiền cho nhà anh V nhưng chị H không gặp và im lặng. Ý kiến của anh V đồng thời cũng là ý kiến của chị H2, chị H2 ủy quyền cho anh V tham gia tố tụng tại Tòa án.

*** Bà Bùi Thị Kim L trình bày:**

Về bản chất, nhà và đất tại số B, khu C, phường H, tỉnh Phú Thọ là tài sản của chị H, chị H nhờ tôi đứng tên trên GCNQSDĐ để tôi vay vốn ngân hàng hộ chị H. Sau đó chị có ủy quyền cho H để khi nào có khách hàng mua thì nhận tiền cọc từ khách hàng. Khách hàng mua thì H nhận tiền cọc từ khách hàng. Khi khách hàng thanh toán nốt tiền và làm hợp đồng chuyển nhượng thì tôi sẽ trực tiếp ra làm thủ tục theo quy định pháp luật. Không đồng ý với yêu cầu khởi kiện đòi tiền đặt cọc của anh V

Tại bản án sơ thẩm số 32/2025/DS-ST ngày 25/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Phú Thọ đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lê Minh V về việc đòi lại tiền cọc. Buộc chị Nguyễn Thị Thu H phải trả lại anh Lê Minh V số tiền 600.000.000đ (sáu trăm triệu đồng) tiền đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 136, tờ bản đồ số 38, diện tích 160m², đã xây nhà 4 tầng tại số nhà B Khu C (Phường H - Phú Thọ) đứng tên trên trang 4 bà Bùi Thị Kim L.

Ngoài ra Bản án còn tuyên về tính lãi chậm trả, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 08/10/2025, bị đơn chị Nguyễn Thị Thu H kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm, đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Bị đơn chị Nguyễn Thị Thu H thay đổi nội dung kháng cáo, đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi tiền đặt cọc của anh V.

Đại diện VKSND tỉnh Phú Thọ phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Cấp sơ thẩm xác định hợp đồng đặt cọc có hiệu lực pháp luật, phía chị H không thực hiện theo đúng thỏa thuận nên lỗi hoàn toàn do chị H. Buộc chị H phải trả anh V số tiền đặt cọc là 600.000.000 đồng là có căn cứ. Bị đơn kháng cáo nhưng có tài liệu chứng cứ nào mới nên không có căn cứ chấp nhận. Đề nghị HĐXX bác toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 32/2025/DS-ST ngày 25/9/2025 của TAND khu vực 12 - Phú Thọ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa. HĐXX nhận định:

[1]. Về tố tụng:

Cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý và giải quyết vụ án đúng thẩm quyền về loại việc và lãnh thổ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ngày 25/9/2025 Tòa án nhân dân khu vực 12 - Phú Thọ xét xử sơ thẩm. Ngày 08/10/2025 bị đơn chị Nguyễn Thị Thu H có đơn kháng cáo. Đơn kháng cáo trong thời hạn luật định nên được chấp nhận.

[2] Về nội dung:

2.1. Hợp đồng đặt cọc giữa chị H và anh V về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thể hiện:

Chị Nguyễn Thị Thu H tự nguyện thỏa thuận với anh Lê Minh V chuyển nhượng thửa đất số 136, TĐĐ 38; DT 160m² tại địa chỉ: Khu dân cư C, phường T, thành phố H, tỉnh Hòa Bình (nay là phường H, tỉnh Phú Thọ) theo GCNQSDĐ số CO 371515 do Sở TNMT tỉnh H cấp ngày 23/5/2029 mang tên bà Nguyễn Thị Thu H với giá chuyển nhượng 8,2 tỷ đồng.

Bên A đặt cọc cho bên B trước số tiền 600 triệu đồng. Thời hạn đặt cọc 2 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Hợp đồng không thể hiện ngày hai bên ký hợp đồng.

Tình trạng tài sản; hiện đang thế chấp tại ngân hàng TMCP V4 - chi nhánh T2. Sau khi bên B nhận đủ số tiền cọc có trách nhiệm thanh toán khoản vay tại ngân hàng, xóa thế chấp tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền để đủ điều kiện thực hiện việc chuyển quyền cho bên A. Khi hết thời hạn đặt cọc bên A có trách nhiệm giao nốt số tiền còn lại 7,6 tỷ, bên B có trách nhiệm ký kết Hợp đồng

chuyển nhượng và giao GCNQSDĐ cho bên A để làm thủ tục sang tên Giấy chứng nhận. Ngoài ra hai bên còn cam kết về việc phạt cọc, quyền và nghĩa vụ của các bên.

2.2. Về số tiền đặt cọc 600 triệu đồng:

Hồ sơ vụ án thể hiện anh V đã chuyển khoản tiền đặt cọc cho chị Nguyễn Thị Thu H 3 lần, cụ thể:

- Lần 1; Ngày 14/5/2025 số tiền 300 triệu đồng
- Lần 2: Ngày 15/5/2025 số tiền 200 triệu đồng
- Lần 3: Ngày 26/5/2025 số tiền 100 triệu đồng

Anh V cho rằng chị H đã đưa ra thông tin không đúng sự thật về chủ sử dụng đất, không thực hiện theo đúng hợp đồng đặt cọc nên ngày 18/7/2025 anh V khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên vô hiệu hợp đồng cọc, buộc chị H phải trả lại tiền cọc 600.000.000 đồng cho anh V.

Chị H cho rằng việc chị nhận đặt cọc đều có uỷ quyền của bà L, không có việc lừa dối, không đồng ý trả cọc cho anh V, hợp đồng đặt cọc là có hiệu lực, nếu anh V không trả tiền, không nhận chuyển nhượng nữa thì mất cọc.

HĐXX xét thấy:

- **Về nguồn gốc, quá trình sử dụng đất:** thửa đất số 136, TĐĐ 38; DT 160m² tại địa chỉ: Khu dân cư C, phường T, thành phố H, tỉnh Hòa Bình (nay là phường H, tỉnh Phú Thọ) được Sở TNMT tỉnh H cấp GCNQSDĐ cho bà Nguyễn Thị Thu H ngày 23/5/2019.

Quá trình sử dụng đất chị H đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà Bùi Thị Kim L, việc chuyển nhượng đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố H xác nhận tại trang 4 của GCNQSDĐ trên ngày 17/7/2024.

Tính đến thời điểm chị H và anh V ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì người có quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 136, TĐĐ 38; DT 160m² tại địa chỉ: Khu dân cư C, phường T, thành phố H, tỉnh Hòa Bình (nay là phường H, tỉnh Phú Thọ) là bà L. Quá trình giải quyết vụ án, chị H xuất trình giấy uỷ quyền của bà L ngày 12/4/2025 và ngày 08/5/2025 có chữ ký của bà L và chị H. Xét thấy giấy uỷ quyền giữa chị H và bà L có nội dung chị H được thay mặt bà L tặng cho, thế chấp chuyển nhượng quyền sử dụng đối với thửa đất số 136, TĐĐ 38; DT 160m² tại Khu dân cư C nên chị H có quyền ký hợp đồng đặt cọc và nhận tiền đặt cọc. Như vậy trong trường hợp này chị H có quyền xác lập hợp đồng đặt cọc, nhận tiền đặt cọc của anh V và hợp đồng đặt cọc giữa anh Lê Minh V và chị Nguyễn Thị Thu H có hiệu lực pháp luật (**Án lệ số 79/2025/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua vào ngày 24/12/2025 và được công bố theo Quyết định 339a/QĐ-CA ngày 25/12/2025 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao**).

- **Về thời hạn đặt cọc:** Do hợp đồng đặt cọc không thể hiện ngày đặt cọc, nên xác định ngày hai bên đặt cọc là ngày anh V chuyển tiền cho chị H lần đầu, ngày 14/5/2025.

Tại Điều 3 Hợp đồng đặt cọc đã ghi nếu khi bên B nhận đủ số tiền đặt cọc có trách nhiệm thanh toán khoản vay tại ngân hàng và thực hiện thủ tục xoá thế chấp. Xét thấy: Ngày 14/5/2025 hai bên ký hợp đồng đặt cọc, ngày 26/5/2025 anh V đã chuyển khoản đủ 600 triệu. Tính đến ngày anh V khởi kiện là ngày 18/7/2025 thì thửa đất 136 vẫn đang thế chấp ngân hàng, chưa được giải chấp là vi phạm thoả thuận giữa các bên.

Chị H cho rằng do anh V không trả nốt khoản tiền 7,2 tỷ nên lỗi của anh V, anh V không có quyền đòi lại tiền đặt cọc. HĐXX thấy tại Điều 3 Hợp đồng đặt cọc đã ghi rõ, sau khi nhận tiền đặt cọc thì chị H có nghĩa vụ giải chấp ngân hàng, tuy nhiên chị H không thực hiện việc giải chấp, tại phiên tòa hôm nay chị H cũng xác nhận thửa đất 136 vẫn đang thế chấp ngân hàng.

Theo khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 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”*.

Từ các phân tích trên, đủ cơ sở khẳng định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên không thực hiện được là do lỗi của bên nhận đặt cọc chị Nguyễn Thị Thu H. Tòa án cấp sơ thẩm xác nhận Hợp đồng đặt cọc có hiệu lực, buộc chị H trả 600 triệu tiền đặt cọc cho anh V là có căn cứ, đúng pháp luật.

Chị H kháng cáo nhưng không xuất trình tài liệu chứng cứ mới được pháp luật chấp nhận để chứng minh cho quan điểm của mình nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo. Cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2025/DS-ST ngày 25/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 – Phú Thọ.

[3] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận, bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH về án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn chị Nguyễn Thị Thu H. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 32/2025/DS-ST ngày 25/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 12 - Phú Thọ.

2. Về án phí phúc thẩm: Chị Nguyễn Thị Thu H phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm được trừ số tiền 300.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 003715 ngày 16/10/2025 của THADS tỉnh P. Chị H đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

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 (ngày 02/02/2026).

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- VKSND tối cao;
- VKSND tỉnh Phú Thọ;
- TAND Khu vực 12 - Phú Thọ;
- Phòng THADS Khu vực 12 - Phú Thọ;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA.

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

Trần Thanh Hải

**THÀNH VIÊN
HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Thanh Hải

Nơi nhận:

- - Tòa phúc thẩm TANDTC;
- - Viện phúc thẩm VKSNDTC;
- - Phòng THADS khu vực 17 – Phú Thọ;
- - TAND khu vực 12 – Phú Thọ;
- - Các đương sự;
- - Lưu HSVA; HCTP.

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

Trần Thanh Hải