

Bản án số: 240/2026/DS-PT
Ngày: 03-3-2026
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Ngọc Yến
Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Diễm Hằng
Bà Hoàng Thị Thúy Lành

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Lan – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Cẩm Chi - Kiểm sát viên.

Trong ngày 03 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 1236/2025/TLPT-DS ngày 24 tháng 12 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 31/2025/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Tây Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 21/2026/QĐ-PT ngày 02 tháng 02 năm 2026 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1984.

Địa chỉ: số A L, Phường A, Thành phố T.

2. Bị đơn: Công ty TNHH T.

Địa chỉ: KDC N, ấp V, xã P, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Ngọc Á, sinh năm 1990.

Địa chỉ: số E TL H ấp V, xã P, tỉnh Tây Ninh.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 12/5/2025, những lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn bà Nguyễn Thị K trình bày như sau:

Ngày 26/6/2024 bà Nguyễn Thị K có giao kết hợp đồng đặt cọc với Công ty TNHH T (gọi tắt là Công ty T) do ông Nguyễn Ngọc Á là đại diện theo pháp luật với nội dung bà K mua căn nhà số B thuộc một phần thửa 1079, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã P, tỉnh Tây Ninh) với giá là

735.000.000 đồng, bà K đã đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng và các bên giao hẹn trong thời hạn 30 ngày sẽ công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau đó ông Á có liên lạc hẹn bà K ngày 05/7/2024 đến Văn phòng công chứng để giao kết Hợp đồng ủy quyền, tuy nhiên khi bà K yêu cầu phía ông Á cung cấp cho các giấy tờ pháp lý cần thiết thì ông Á không cung cấp được nên ngày 05/7/2024 bà K không đến công chứng và yêu cầu Công ty T hoàn trả lại tiền cọc cho nhưng cho đến nay Công ty T không thực hiện nên bà K khởi kiện yêu cầu Công ty TNHH T hoàn trả lại cho bà K số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 01/07/2024 đến ngày xét xử sơ thẩm với mức lãi suất 5,8%/năm là 6.200.000 đồng (Sáu triệu hai trăm nghìn đồng).

Bị đơn ông Nguyễn Ngọc Á đại diện cho Công ty TNHH T trình bày.

Ông là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH T có trụ sở tại xã P, tỉnh Tây Ninh theo giấy phép đăng ký kinh doanh ngày 14/4/2023.

Ông Á thừa nhận ngày 26/6/2024 Công ty T có giao kết hợp đồng đặt cọc với bà Nguyễn Thị K với nội dung đúng như lời bà K trình bày. Trước khi giao kết hợp đồng, ông Á có cùng với bà K đi xem nhà đất và các giấy tờ pháp lý cần thiết, bà K đồng ý mua nên các bên giao kết hợp đồng đặt cọc, bà K đã đặt cọc tổng cộng 100.000.000 đồng và hẹn trong thời hạn 30 ngày sẽ tiến hành công chứng hợp đồng ủy quyền. Sau đó khoảng 02 ngày ông Á có liên hệ với bà K hẹn ngày 05/7/2024 các bên đến Văn phòng công chứng để giao kết hợp đồng ủy quyền nhưng bà K thay đổi ý kiến và không đồng ý mua căn nhà nêu trên nữa.

Nay bà K khởi kiện yêu cầu Công ty TNHH T hoàn trả số tiền cọc 100.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh, Công ty T không đồng ý vì bà K là người vi phạm hợp đồng đặt cọc đã được thỏa thuận tại Điều khoản 3.1 của Hợp đồng.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành tổng đạt thông báo thụ lý, các văn bản tố tụng cần thiết, đã tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và các thủ tục theo pháp luật quy định, các bên không thỏa thuận được nên Tòa án đưa vụ án ra xét xử.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 31/2025/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Tây Ninh đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 5, Điều 26, Điều 34, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 483; Điều 227, Điều 228, Điều 490, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 123, Điều 131, Điều 244, Điều 280, Điều 404, Điều 407, Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị K về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” đối với Công ty cổ phần T.

Tuyên vô hiệu “Hợp đồng đặt cọc ngày 26/6/2024” giữa bà Nguyễn Thị K và Công ty cổ phần T.

Buộc Công ty cổ phần T hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị K số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị K về việc yêu cầu tính lãi đối với số tiền 100.000.000 đồng, số tiền lãi không được chấp nhận là 6.200.000 đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc Công ty cổ phần T phải chịu 300.000 đồng và 5.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung Ngân sách Nhà nước.

Buộc bà Nguyễn Thị K phải chịu 310.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung vào Ngân sách Nhà nước, khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà K đã nộp là 2.597.175 đồng theo biên lai thu số 14404 ngày 12/5/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc. H lại cho bà Nguyễn Thị K 2.287.175 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền và thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án đối với các đương sự.

Bản án sơ thẩm chưa có hiệu lực pháp luật.

Ngày 15/9/2025, nguyên đơn bà Nguyễn Thị K kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm: yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ sang cơ quan điều tra để làm rõ dấu hiệu hình sự, để cơ quan cảnh sát điều tra buộc Công ty cổ phần T do ông Nguyễn Ngọc Á đại diện trả lại toàn bộ số tiền cũng như án phí bà K đã nộp. Xem xét lại việc Hội đồng xét xử có cố tình sai phạm trong việc xét xử trái với quy định pháp luật của Luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị K vẫn giữ yêu cầu kháng cáo.

Ông Nguyễn Ngọc Á là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH T vắng mặt.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tây Ninh phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và các đương sự tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị K được làm trong thời hạn luật định nên đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung vụ án: Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị K. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Tây Ninh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị K được thực hiện đúng quy định tại Điều 272 Bộ luật Tố tụng dân sự và được gửi đến Tòa án trong

thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bà Nguyễn Thị K khởi kiện “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” đối với Công ty TNHH T. Địa chỉ trụ sở của bị đơn tại xã P, tỉnh Tây Ninh nên Tòa án nhân dân khu vực 7 – Tây Ninh thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

[3] Về sự vắng mặt của đương sự: ông Nguyễn Ngọc Á là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH T vắng mặt lần thứ hai nhưng đã được Tòa án tổng đạt thủ tục hợp lệ. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông Á.

[4] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: Ngày 12/5/2025, bà Nguyễn Thị K khởi kiện Công ty TNHH T yêu cầu Công ty Z trả cho bà K số tiền đặt cọc nhà đất 100.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 01/7/2024 đến ngày xét xử sơ thẩm với mức lãi suất 5,8%/năm là 6.200.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà K, buộc Công ty TNHH T trả cho bà K số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng, không chấp nhận yêu cầu tính lãi của bà K, bà K kháng cáo. Căn cứ Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét nội dung liên quan đến kháng cáo.

[5] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị K, thấy rằng:

[5.1] Ngày 26/6/2024 bà Nguyễn Thị K và Công ty TNHH T ký “Thỏa thuận đặt cọc” để nhận chuyển nhượng căn nhà số B thuộc một phần thửa 1079, tờ bản đồ số 22 thuộc khu nhà áp P, xã P, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã P, tỉnh Tây Ninh), tổng giá bán căn nhà là 735.000.000 đồng; cùng ngày bà K đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng đã được các bên thừa nhận nên đây được xem là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh được quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[5.2] Thỏa thuận đặt cọc giữa Công ty TNHH T và bà Nguyễn Thị K có đối tượng của hợp đồng là căn nhà số 02 thuộc một phần thửa 1079, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã P, tỉnh Tây Ninh) theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 000492 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 18/9/2019 cho ông Trương Phong P cùng đồng sở hữu với 9 cá nhân khác không phải thuộc sở hữu của Công ty T. Mặt khác, căn cứ giấy phép đăng ký kinh doanh do Công ty T cung cấp thì Công ty T đăng ký ngành nghề môi giới bất động sản nên Công ty T không có đủ điều kiện để xác lập giao dịch đối với việc đặt cọc, chuyển nhượng phần đất nêu trên. Do đó, tại thời điểm nguyên đơn và bị đơn giao kết hợp đồng đặt cọc thì bị đơn chưa đủ điều kiện để nhận cọc.

[5.3] Từ những phân tích trên, thấy rằng: việc Công ty TNHH T giao kết hợp đồng đặt cọc căn nhà số B thuộc một phần thửa 1079, tờ bản đồ số 22, tọa lạc tại xã P, huyện C, tỉnh Long An (nay là xã P, tỉnh Tây Ninh) với bà Nguyễn Thị K là vi phạm điều cấm của pháp luật. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu “Thỏa thuận đặt cọc” ngày 26/6/2024 giữa Công ty TNHH T và bà Nguyễn Thị K theo khoản 1 Điều 123 Bộ luật Dân sự là có căn cứ. Về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty TNHH T hoàn trả cho bà

Nguyễn Thị K số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng là phù hợp quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự.

[5.4] Đối với yêu cầu tính lãi trên số tiền 100.000.000 đồng từ ngày 01/7/2024 đến ngày xét xử sơ thẩm với mức lãi suất 5,8%/năm là 6.200.000 đồng của bà K, thấy rằng: đối tượng của hợp đồng đặt cọc không thuộc quyền sử dụng của Công ty TNHH T, bà K biết việc này và vẫn đồng ý giao kết hợp đồng đặt cọc, do đó xác định lỗi làm cho giao dịch vô hiệu thuộc về bà K và Công ty T. Mặt khác, thỏa thuận đặt cọc ngày 26/6/2024 giữa bà K và Công ty T không thỏa thuận lãi, các bên chỉ thỏa thuận: “Nếu bên A không ký hợp đồng mua bán cho bên B thì bên A sẽ hoàn trả lại số tiền bên B đã đặt cọc ở thỏa thuận đặt cọc này”. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu tính lãi của bà K là có căn cứ.

[5.5] Đối với kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử xem xét dấu hiệu hình sự của Công ty TNHH T, thấy rằng: Trong quá trình tố tụng ở giai đoạn sơ thẩm, bà K có Đơn tố giác ông Nguyễn Ngọc Á là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH T có hành vi chiếm đoạt số tiền 100.000.000 đồng thông qua việc ký thỏa thuận đặt cọc mua nhà ở C, Long An. Đơn tố cáo của bà K đã được Văn phòng Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an Thành phố H trả lời tại văn bản số 5429/VPCQCSĐT-DD1 ngày 23/6/2025 với nội dung: Vụ việc nêu trên hiện đã được bà K khởi kiện tại Tòa án nhân dân tỉnh Long An, do đó không thuộc thẩm quyền của cơ quan điều tra.

[6] Từ những phân tích trên, kháng cáo của bà K là không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[7] Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ nên chấp nhận toàn bộ.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị K phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị K.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 31/2025/DS-ST ngày 28 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 – Tây Ninh.

Căn cứ vào Điều 5, Điều 26, Điều 34, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 483; Điều 227, Điều 228, Điều 490, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 123, Điều 131, Điều 244, Điều 280, Điều 404, Điều 407, Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26 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 và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị K về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” đối với Công ty TNHH T.

1.1. Tuyên bố vô hiệu “Thỏa thuận đặt cọc ngày 26/6/2024” giữa Công ty TNHH T và Nguyễn Thị K.

1.2. Buộc Công ty TNHH T hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị K số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị K về việc yêu cầu tính lãi đối với số tiền 100.000.000 đồng, số tiền lãi không được chấp nhận là 6.200.000 đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Buộc Công ty TNHH T phải chịu 300.000 đồng và 5.000.000 đồng án phí sung Ngân sách Nhà nước.

3.2. Buộc bà Nguyễn Thị K phải chịu 310.000 đồng, khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà K đã nộp là 2.597.175 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0014404 ngày 12/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cần Giuộc. H lại cho bà Nguyễn Thị K số tiền 2.287.175 đồng.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: bà Nguyễn Thị K phải chịu 300.000 đồng. Chuyển 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí bà K đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004501 ngày 18/9/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Tây Ninh sang thi hành án phí.

5. 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 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.

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

Nơi nhận:

- TAND TC tại TP. HCM;
- VKSND tỉnh Tây Ninh;
- THADS tỉnh Tây Ninh;
- TAND khu vực 7 – Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn.

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

Đinh Thị Ngọc Yến

