

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH NGHỆ AN**

Bản án số: 61/2026/DS-PT

Ngày 17 - 4 - 2026

*V/v “Tranh chấp yêu cầu tuyên hợp
đồng đặt cọc vô hiệu và giải quyết
hậu quả hợp đồng vô hiệu”.*

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH NGHỆ AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Phần
Các Thẩm phán: Bà Thái Thị Hồng Vân
Bà Trần Thị Thúy Ngọc

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Phương Anh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Bằng Giang - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 4 năm 2026, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Nghệ An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 22/2026/TLPT-DS ngày 05 tháng 02 năm 2026 về việc “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 84/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Nghệ An bị kháng cáo; theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 73/2026/QĐ-PT ngày 10 tháng 3 năm 2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Hạnh N, sinh năm 1989 (số CCCD 040189022547). Địa chỉ: Khối T, phường Q, thành phố V (nay là phường T), tỉnh Nghệ An. Có mặt

- *Bị đơn:* Bà Đinh Thị Đ, sinh năm 1980 (số CCCD 040180016666). Địa chỉ: Khối T, phường Q, thành phố V (Nay là phường T), tỉnh Nghệ An. Đề nghị vắng mặt;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đ: Luật sư Đinh Sỹ Đ1, Công ty L – Đoàn luật sư tỉnh N. Có mặt;

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Ông Hoàng Hải V, sinh năm 1984 (chồng bà N) (số CCCD 040084034126). Địa chỉ: khối T, phường Q, thành phố V (nay là phường T), tỉnh Nghệ An. Có mặt

- *Người kháng cáo:* Bà Đinh Thị Đ, bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hạnh N trình bày: Bà N và ông Hoàng Hải V có quan hệ là vợ chồng và có tài sản chung là thửa đất số 65, tờ bản đồ 09, diện tích 564,4m², địa chỉ tại xóm C, xã N, thành phố V, (nay là phường V),

tỉnh Nghệ An. Thừa đất được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 554420 ngày 26 tháng 11 năm 2021 mang tên Hoàng Hải V và Nguyễn Thị Hạnh N.

Vào ngày 06/4/2024 ông Hoàng Hải V chồng bà N và bà Đinh Thị Đ, sinh năm 1980, có địa chỉ tại khối T, phường Q, thành phố V tiến hành ký kết Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất là thửa đất số 65, tờ bản đồ 09 nói trên mà bà N không hề hay biết. Việc thỏa thuận giao dịch và tiến hành đặt cọc giữa ông V và bà Đ nhưng không thông báo cho bà N và không được sự đồng ý của bà N là trái quy định của pháp luật, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà N; vì thửa đất là tài sản chung của vợ chồng bà N, ông V, việc giao dịch hay bất cứ thỏa thuận nào phải được sự chấp thuận của cả hai vợ chồng. Vì vậy, ngày 11/4/2025 bà N làm đơn khởi kiện ra Tòa án nhân dân thành phố Vinh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 - Nghệ An) để giải quyết yêu cầu tuyên bố Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 06 tháng 04 năm 2024 giữa ông Hoàng Hải V và bà Đinh Thị Đ vô hiệu. Đồng thời đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

Về phía bà Đinh Thị Đ: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, mặc dù đã được Tòa án gửi, tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ nhiều lần nhưng bị đơn bà Đinh Thị Đ vắng mặt cũng không có ý kiến trình bày về vụ án.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Hải V trình bày: Ông V và bà Nguyễn Thị Hạnh N có quan hệ là vợ chồng. Vợ chồng ông V, bà N có tài sản chung là thửa đất số 65, tờ bản đồ 09, diện tích 564,4m², địa chỉ tại xóm C, xã N, thành phố V (nay là phường V), tỉnh Nghệ An. Thừa đất được Sở tài nguyên và môi trường tỉnh N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 554420 ngày 26 tháng 11 năm 2021 mang tên Hoàng Hải V và Nguyễn Thị Hạnh N. Ngày 06/4/2024 ông V và bà Đinh Thị Đ tiến hành ký kết Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng thửa đất số 65, tờ bản đồ 09 nói trên. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc ông V đã nhận đặt cọc số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) từ bà Đ. Tuy nhiên việc giao dịch và tiến hành đặt cọc giữa ông V và bà Đinh Thị Đ nhưng vợ ông V là bà Nguyễn Thị Hạnh N không biết, không được chứng kiến và tham gia ký kết trong hợp đồng đặt cọc. Sau đó, các bên không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 65. Nay bà Nguyễn Thị Hạnh N làm đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 06 tháng 4 năm 2024 đối với thửa đất số 65, tờ bản đồ số 9, diện tích 564,4m² tại xóm C, xã N, thành phố V (nay là phường V), tỉnh Nghệ An vô hiệu, ông V không có ý kiến gì. Trong trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật ông V sẽ tự nguyện trả lại số tiền cọc đã nhận là 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) cho bà Đinh Thị Đ.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 84/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Nghệ An đã quyết định: Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a, c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117, Điều 122, Điều 123, khoản

1 và khoản 2 Điều 131, Điều 132 của Bộ luật dân sự năm 2015; các Điều 33 và Điều 35 của Luật Hôn nhân và gia đình năm 2014; ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, quy định về án phí và lệ phí Tòa án. Xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1. Tuyên bố giao dịch dân sự giữa ông Hoàng Hải V và bà Đinh Thị Đ theo Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 06/4/2024 vô hiệu.

2. Về giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: Ghi nhận sự tự nguyện của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Hải V về việc hoàn trả toàn bộ số tiền đặt cọc 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) cho bà Đinh Thị Đ theo Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 06/4/2024.

Bản án còn tuyên nghĩa vụ phải chịu án phí, nghĩa vụ của người phải thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 18 tháng 12 năm 2025, bà Đinh Thị Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm có nội dung: Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm, hủy bản án sơ thẩm tuyên Hợp đồng đặt cọc có hiệu lực pháp luật; tuyên buộc ông Hoàng Hải V trả lại toàn bộ tiền đặt cọc 500.000.000 đồng cho bà Đinh Thị Đ và phạt vi phạm hợp đồng đặt cọc 500.000.000 đồng theo nội dung cam kết tại hợp đồng đặt cọc.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đinh Thị Đ bổ sung nội dung kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm buộc ông V phải chịu phạt cọc 1.000.000.000 đồng, tổng cộng ông V phải trả cho bà Đ số tiền 1.500.000.000 đồng hoặc hủy bản án sơ thẩm, đình chỉ vụ án và trả lại đơn khởi kiện cho nguyên đơn vì bà N không có quyền khởi kiện; các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Nghệ An phát biểu quan điểm: Trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm, Thẩm phán, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng, nguyên đơn, bị đơn, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng quy định của pháp luật.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; không chấp nhận kháng cáo của bà Đinh Thị Đ giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn bà Đinh Thị Đ làm đơn kháng cáo trong thời hạn luật định. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã hỏi ý kiến của các đương sự về việc có thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án hay không nhưng các đương sự không thỏa thuận được. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành phiên tòa xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung: Ngày 06 tháng 4 năm 2024, tại nhà ông Phạm Ngọc S, bà Đinh Thị Đ và ông Hoàng Hải V ký kết hợp đồng đặt cọc mua bán thửa đất số 65, tờ bản đồ số 9, với diện tích 564,4m², tại xóm C, xã N, thành phố V (nay là phường V), tỉnh Nghệ An với giá mua bán là 5.358.000.000 đồng. Bà Đinh Thị Đ đã đặt cọc trước số tiền 500.000.000 đồng và 02 bên cam kết “sau khi thừa đất trên (thửa đất số 65, tờ bản đồ số 9) có đường đi chung thể hiện đường đi chung hết mặt tiền thửa đất 29,55 mét, có thể hiện trên sơ đồ vệ tinh và tách

khỏi thừa đất 49 và 48 của hộ ông T hiến đất mở đường thì Bên B (bà Đ) sẽ chồng tiền đủ số tiền còn lại". Ông V và bà Đ cam kết; sau khi hợp đồng được ký kết, quá thời hạn thỏa thuận trên nếu Bên A (ông V), không chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho Bên B (bà Đ) thì Bên A (ông V) phải bồi thường cho Bên B (bà Đ) gấp 02 lần (một tỷ đồng) và ngược lại nếu Bên B (bà Đ) không mua thì mất tiền cọc.

[3] Xét kháng cáo của bà Đinh Thị Đ, thấy rằng: Căn cứ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm cũng như tại Tòa án cấp phúc thẩm bà Nguyễn Thị Hạnh N, ông Hoàng Hải V và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đinh Thị Đ đều xác định và thừa nhận; ông Hoàng Hải V và bà Nguyễn Thị Hạnh N là vợ chồng (đăng ký kết hôn ngày 30/3/2012, tại UBND phường V, thành phố V); thửa đất số 65, tờ bản đồ 09, diện tích 564,4m², tại xóm C, xã N, thành phố V (nay là phường V), tỉnh Nghệ An đã được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh N cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DD 554420 ngày 26 tháng 11 năm 2021 mang tên Hoàng Hải V và Nguyễn Thị Hạnh N.

Tại thời điểm ông Hoàng Hải V và bà Đinh Thị Đ ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng thửa đất số 65, tờ bản đồ 09, diện tích 564,4m² chỉ có ông Hoàng Hải V và những người làm chứng trực tiếp gồm ông Phạm Ngọc S và ông Nguyễn Hoài T1, không có mặt bà Nguyễn Thị Hạnh N và bà Nguyễn Thị Hạnh N cũng không ủy quyền cho ông V, hoặc ủy quyền cho người khác tham gia giao dịch và ký kết Hợp đồng đặt cọc ngày 06/4/2024 đối với thửa đất số 65 là tài sản chung của vợ chồng. Hơn nữa, tại Hợp đồng đặt cọc ngày 06/4/2024 các bên chỉ cam kết thời gian đặt cọc là 30 ngày (từ ngày 06/4/2024 đến ngày 06/5/2024), không cam kết thời gian ký kết Hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất.

Mặt khác, trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, mặc dù đã được Tòa án gửi, tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ nhiều lần nhưng bà Đinh Thị Đ không tham gia tố tụng tại phiên tòa sơ thẩm và cũng không có ý kiến gì về vụ án. Do đó, ý kiến của bà Đinh Thị Đ và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đ về việc yêu cầu ông V phải chịu phạt cọc theo cam kết chưa được Tòa án cấp sơ thẩm xem xét, nên Tòa án cấp phúc thẩm không có cơ sở để xem xét.

Bởi vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị Hạnh N. Tuyên bố giao dịch dân sự giữa ông Hoàng Hải V và bà Đinh Thị Đ theo Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 06/4/2024 vô hiệu và ghi nhận sự tự nguyện của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Hoàng Hải V về việc hoàn trả toàn bộ số tiền đặt cọc 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) cho bà Đinh Thị Đ theo Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 06/4/2024 là có căn cứ. Do đó, nội dung kháng cáo của bà Đinh Thị Đ không có căn cứ để chấp nhận cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí: Kháng cáo của bà Đinh Thị Đ không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 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 án phí, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Đinh Thị Đ, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 84/2025/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Nghệ An;

2. Về án phí phúc thẩm: Bà Đinh Thị Đ phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Thi hành án dân sự tỉnh Nghệ An theo Biên lai thu số 0000302 ngày 14/01/2026.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Nghệ An;
- TAND Khu vực 1 – Nghệ An;
- Phòng THADS Khu vực 1 – Nghệ An;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Phạm Văn Phần