

Bản án số: 76/2026/DS-PT
Ngày: 22 - 4 - 2026
V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt
cọc.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hành.

Các Thẩm phán: Bà Hoàng Thị Mai Hạnh
Ông Phạm Hải Nam.

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Tiến Đạt - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Kim Yến - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 02/2026/TLPT-DS ngày 12 tháng 01 năm 2026, về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 05/2025/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Quảng Ngãi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 49/2026/QĐ-PT ngày 05/3/2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 75/2026/QĐ-PT ngày 31/3/2026, Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 123/TB-TA ngày 07/4/2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1966; nơi cư trú: Thôn M, xã B, tỉnh Quảng Ngãi; vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà nguyên đơn là: Ông Phạm T1; nơi cư trú: Số D đường P, thôn D, xã B, tỉnh Quảng Ngãi; vắng mặt.

2. Bị đơn: Bà Kiều Thị Ngọc N, sinh năm 1988; nơi cư trú: Đ, thôn L, xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi, vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn là: Ông Nguyễn Xuân V, sinh năm 1976; địa chỉ liên hệ: Số H đường T, phường N, tỉnh Quảng Ngãi; có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Vũ Thị Minh C, sinh năm 1982; nơi cư trú: Thôn D, xã B, tỉnh Quảng Ngãi; vắng mặt.

- Ông Vũ Quang N1, sinh năm 1993; nơi cư trú: Thôn D, xã B, tỉnh Quảng Ngãi; vắng mặt.

4. *Người kháng cáo:* Bà Kiều Thị Ngọc N là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 12/6/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn (bà Nguyễn Thị T) và đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Năm 2023, bà Nguyễn Thị T (sau đây viết tắt là bà T) có nhu cầu nhận chuyển nhượng đất và có một người phụ nữ tự xưng là bà Vũ Thị Minh C (sau đây viết tắt là bà C) gọi điện thoại cho bà T, giới thiệu cần chuyển nhượng thửa đất số 2241, tờ bản đồ số 7, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi, nay là xã B, tỉnh Quảng Ngãi (sau đây viết tắt là thửa đất số 2241). Sau khi trao đổi thì ngày 22/3/2023, bà T và người phụ nữ tự xưng là bà C gặp nhau tại quán cà phê Không Gian X ở Khu dân cư Đ, thị trấn C, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi (nay là xã B, tỉnh Quảng Ngãi) để ký kết hợp đồng đặt cọc với tiêu đề ghi là Hợp đồng đặt cọc, mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất để đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 2241 (sau đây viết tắt là Hợp đồng đặt cọc ngày 22/3/2023).

Nội dung quyền và nghĩa vụ cũng như các thỏa thuận khác đã thể hiện trong hợp đồng đặt cọc ngày 22/3/2023 mà các đương sự đã giao nộp cho Tòa án là đúng sự thật; mặc dù tiêu đề của hợp đồng ghi là Hợp đồng đặt cọc, mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (do hợp đồng này được viết theo mẫu có sẵn trong tập tài liệu mẫu của những người làm nghề môi giới bất động sản) nhưng thực chất đây chỉ là hợp đồng đặt cọc.

Theo nội dung Hợp đồng đặt cọc ngày 22/3/2023 thì bà T đặt cọc số tiền 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng) cho người phụ nữ tự xưng là bà C để đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 2241, thời hạn đặt cọc là 10 ngày kể từ ngày 22/3/2023 đến ngày 02/4/2023. Tuy nhiên, hết thời hạn đặt cọc thì các bên có thỏa thuận gia hạn thêm vài ngày để công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, khi gặp nhau tại quán cà phê để gia hạn thời gian thì người phụ nữ tự xưng là bà C lấy lại Hợp đồng đặt cọc ngày 22/3/2023.

Đến ngày 07/4/2023, sau nhiều lần trao đổi thì giữa bà T và người phụ nữ tên là C đến Văn phòng C1 để ký kết, công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền

sử dụng đất thửa đất số 2241. Tại văn phòng công chứng, bà T phát hiện thửa đất số 2241 không phải của bà C mà thuộc quyền sử dụng của người khác và người tự xưng là bà C đã giao kết Hợp đồng đặt cọc ngày 22/3/2023 với bà T thực tế là bà Kiều Thị Ngọc N (sau đây viết tắt là bà N) nên không đồng ý giao kết hợp đồng chuyển nhượng và yêu cầu bà N trả tiền nhưng bà N không đồng ý.

Trước khi khởi kiện, bà T đã có đơn gửi cho Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an huyện B để tố giác hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản nhưng sau khi xác minh thì cơ quan điều tra đã trả lại đơn, hướng dẫn bà khởi kiện đến Tòa án vì cho rằng đây là giao dịch dân sự. Vì vậy, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 22/3/2023 giữa bà T và bà C (do bà N ký kết) đối với thửa đất số 2241 vô hiệu; buộc bà N trả cho bà T số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng).

Đối với yêu cầu phản tố của bà N thì bà T không đồng ý vì lý do yêu cầu này không có căn cứ chấp nhận.

** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn là bà Kiều Thị Ngọc N trình bày:*

Bà N và bà T có mối quan hệ quen biết nhau và đã nhiều lần thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau, cụ thể là thông qua sự quen biết với bà C thì bà N được biết bà C muốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 447, tờ bản đồ số 10, khu dân cư M, xã B, huyện B, tỉnh Quảng Ngãi (sau đây viết tắt là thửa đất số 447) và bà T có nhu cầu nhận chuyển nhượng đất nên bà N đã giới thiệu cho bà N thửa đất số 447. Ngày 15/3/2023, bà C và bà T ký kết hợp đồng đặt cọc và sau đó hai bên đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 447 thành công.

Sau khi giao dịch chuyển nhượng thửa đất số 447 thì vào ngày 22/3/2023, bà T hỏi bà N có thửa đất nào chuyển nhượng nữa không; vì bà đã được ông Vũ Quang N1 ủy quyền thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 2241 nên bà N giới thiệu thửa đất này cho bà T và được bà T đồng ý nhận chuyển nhượng, bà N dẫn bà T đến thửa đất 2241 để kiểm tra hiện trạng.

Ngày 22/3/2023, khi gặp nhau tại quán cà phê Không Gian X để ký kết hợp đồng đặt cọc thì bà N yêu cầu phải ghi trong hợp đồng đặt cọc nội dung bà N được ông N1 ủy quyền ký kết với bà T nhưng bà T đề nghị ký ghi tên bà C vì giao dịch lần trước ký với bà C thì giao dịch được thuận lợi và có lợi nhuận, bà N đồng ý và đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T xem trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc thì bà T giao cho bà N số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng và nhờ người khác chuyển khoản cho bà N số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng, tổng cộng là 150.000.000

đồng (một trăm năm mươi triệu đồng). Sau đó, bà T tìm kiếm, thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 2241 cho người khác nhưng không thực hiện được nên bà T trao đổi với bà N hẹn chuyển ngày công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 30/3/2023, tại quán cà phê Đ, bà N đã yêu cầu bà T ký kết lại hợp đồng đặt cọc giữa bà N và bà T để thay thế cho hợp đồng đặt cọc ngày 22/3/2023 nhằm cho đúng chủ thể nhưng bà T không đồng ý. Ngày 02/4/2024, theo thời hạn đã thỏa thuận thì bà N và bà T đến Văn phòng C1 ký kết, công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2241, tại đây bà N đã cung cấp đầy đủ các thông tin liên quan đến việc chuyển nhượng nhưng bà T vẫn không đồng ý ký kết.

Trong quá trình ký kết và thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 22/3/2023 thì bà N không có hành vi lừa dối bà T, giao dịch này là giao dịch thứ hai giữa bà N và bà T nên bà T biết rõ bà N nhưng vẫn yêu cầu sử dụng tên chủ thể ký hợp đồng là C để đảm bảo sự may mắn; bà N cũng đã yêu cầu bà T phải thực hiện đúng nội dung về chủ thể nhưng bà T không đồng ý.

Bà N không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của bà T; bà N có yêu cầu phản tố, cụ thể yêu cầu Tòa án tuyên số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng) mà bà T đã đặt cọc làm cơ sở giao dịch thửa đất số 2241 thuộc quyền sở hữu bà N.

** Theo biên bản lấy lời khai ngày 08/4/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Vũ Thị Minh C trình bày:*

Bà không có tham gia giao kết, thực hiện, chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 22/3/2023; các thông tin cá nhân như họ tên, căn cước và địa chỉ Vũ Thị Minh C ghi trong hợp đồng đặt cọc ngày 22/3/2023 là thông tin cá nhân của bà. Tuy nhiên, bà xác định chữ viết, chữ ký trong hợp đồng ngày 22/3/2023 không phải của bà.

Vào khoảng đầu năm 2023, bà có nhu cầu chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 447 nên bà đăng tin và cũng nhờ nhiều người đăng tin (trong đó có bà N) tìm người nhận chuyển nhượng đất. Đến đầu tháng 3/2023 (không nhớ rõ ngày) thì bà N tìm được người nhận chuyển nhượng thửa đất nêu trên là bà T nên thông báo cho bà biết, đến ngày 28/3/2023 thì giữa bà và bà T ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên tại Văn phòng C2. Ngoài ra, bà không có giao kết, thực hiện giao dịch gì khác với bà T hoặc bà N. Từ trước đến nay bà không phải là chủ sử dụng đất đối với thửa đất số 2241 và bà cũng không ký kết hợp đồng đặt cọc, không ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng hoặc hợp đồng gì khác với chủ sử dụng đất thửa đất số 2241.

Bà không xác định được ai đã sử dụng các thông tin cá nhân của bà và giả mạo chữ ký của bà trong hợp đồng đặt cọc ngày 22/3/2023; như đã nêu thì vào

đầu năm 2023, bà có nhờ nhiều người đăng tin (trong đó có bà N) tìm người nhận chuyển nhượng nên bà có gửi thông tin cá nhân cho bà N nên khả năng bà N sẽ có những thông tin cá nhân của bà.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Vũ Quang N1 trình bày:*

Do có nhu cầu chuyển nhượng thửa đất số 2241 nên ngày 15/02/2023, ông có ủy quyền cho bà N được quyền nhận đặt cọc và thực hiện các thủ tục chuyển nhượng liên quan đến thửa đất này, giấy ủy quyền được viết tay. Ngày 07/04/2023, ông và vợ là bà Hồ Thủy T3 lập hợp đồng ủy quyền số công chứng 597, quyền số 04/2023/TP/CC-SCG/HĐGQ tại Văn phòng C1 ủy quyền cho bà N với nội dung bà N được thay mặt ông thỏa thuận, nhận cọc, thực hiện thủ tục chuyển nhượng đối với thửa đất 2241; hợp đồng ủy quyền đã được công chứng theo đúng quy định pháp luật và vẫn còn hiệu lực. Đến nay, ông vẫn tiếp tục ủy quyền cho bà N thực hiện các công việc theo nội dung ủy quyền nêu trên và ông vẫn giữ ý chí tiếp tục thực hiện giao dịch đặt cọc, chuyển nhượng mà bà N đã xác lập liên quan đến thửa đất 2241.

** Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2025/DS-ST ngày 14/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Quảng Ngãi đã tuyên xử:*

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị T.

1.1. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 22/3/2023 được ghi tiêu đề Hợp đồng đặt cọc, mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 22/3/2023 giữa bà Nguyễn Thị T và bà Vũ Thị Minh C (do bà Kiều Thị Ngọc N ký kết) là vô hiệu toàn bộ.

1.2. Buộc bà Kiều Thị Ngọc N có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Kiều Thị Ngọc N về việc được sở hữu số tiền cọc 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

* Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 22/9/2025 bị đơn bà Kiều Thị Ngọc N có đơn kháng đối với bản án số 05/2025/DSST ngày 14 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 – Quảng Ngãi. Những vấn đề cụ thể trong đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết bao gồm: Huỷ toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 05/2025/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Quảng Ngãi để giải quyết lại.

** Tại phiên tòa phúc thẩm:*

- Bị đơn không rút kháng cáo.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng kể từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều chấp hành đúng theo quy của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn làm trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự là hợp lệ, nên được chấp nhận xem xét, giải quyết.

Về nội dung: Sau khi phân tích các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và diễn biến công khai tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Kiều Thị Ngọc N, sửa phần án phí dân sự sơ thẩm tại bản án số 05/2025/DS-ST ngày 14 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Quảng Ngãi.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Ngày 14 tháng 9 năm 2025, Tòa án nhân khu vực 2 - Quảng Ngãi xét xử và tuyên án. Ngày 22 tháng 9 năm 2025 bị đơn bà Kiều Thị Ngọc N có đơn kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm trên. Xét thấy, về thời hạn kháng cáo, hình thức và nội dung đơn kháng cáo đúng quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, đơn kháng cáo của bà N là hợp lệ, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm; Căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt những người nêu trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét việc giao kết hợp đồng đặt cọc ngày 22/3/2023: Căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ và lời khai của các đương sự, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận hai bên có ký kết hợp đồng đặt cọc ghi tiêu đề “Hợp đồng đặt cọc, mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” đề ngày 22/3/2023. Mục đích giao kết hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo cho giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 2241. Mặc dù tại mục bên nhận đặt cọc ghi tên “Vũ Thị Minh C”, nhưng thực tế người trực tiếp ký tên bà Kiều Thị Ngọc N; đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 1 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Phù hợp với lời khai của bà Vũ Thị Minh C về việc bà C không tham gia giao kết hợp đồng và chữ ký trong văn bản nêu trên không phải là của mình. Từ những tình tiết nêu trên, có đủ cơ sở pháp lý để xác định

người trực tiếp thực hiện việc giao kết hợp đồng đặt cọc là bà Nguyễn Thị T và bà Kiều Thị Ngọc N.

[2.2] Về hiệu lực của hợp đồng đặt cọc ngày 22/3/2023: Hợp đồng đặt cọc ngày 22/3/2023 được xác lập giữa một bên là bà T và bên nhận đặt cọc được ghi danh nghĩa là bà C, nhưng chủ thể trực tiếp thực hiện hành vi ký kết và nhận tiền thực tế lại là bà N. Xét thấy, có sự không thống nhất về chủ thể tham gia giao kết hợp đồng; đồng thời, tại thời điểm xác lập giao dịch, bà N không có văn bản ủy quyền hợp pháp từ bà Vũ Thị Minh C để nhân danh bà C tham gia quan hệ dân sự này. Việc bà N tự ý nhân danh người khác để ký kết hợp đồng đã vi phạm nghiêm trọng nguyên tắc tự do, tự nguyện cam kết, thỏa thuận và vi phạm điều kiện về chủ thể quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng đặt cọc ngày 22/3/2023 vô hiệu toàn bộ là phù hợp quy định pháp luật.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn bà Kiều Thị Ngọc N:

[3.1] Bà N cho rằng bà T hoàn toàn biết bà N không phải là “Vũ Thị Minh C” nhưng vẫn ký tên vào hợp đồng đặt cọc và bà T là người đã từ bỏ không thực hiện việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng nên Toà án cấp sơ thẩm tuyên buộc bà N phải trả lại khoản tiền đặt cọc là không đúng.

Hội đồng xét xử xét thấy: Như đã nhận định tại mục [2.2], hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu do có lỗi của bà N vì thực hiện hành sử dụng tên của người khác để giao kết hợp đồng khi không được ủy quyền hợp pháp. Đồng thời, căn cứ Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do hợp đồng đặt cọc ngày 22/3/2023 bị vô hiệu toàn bộ nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

[3.2] Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà phúc thẩm, bà N cho rằng thực tế bà không nhận 150.000.000 đồng từ bà T mà nhận 100.000.000 đồng tiền chuyển khoản, có nội dung chuyển khoản “Ck cho chi tinh”, vì nội dung chuyển khoản có đề cập đến bà T nên lúc đó bà N hiểu đây là số tiền do bà T chuyển đến và nhận 50.000.000 đồng nhận từ một người đàn ông. Tuy nhiên, tại đơn phản tố đề ngày 22/4/2024, bà N trình bày: “Sau khi ký Hợp đồng đặt cọc, bà Nguyễn Thị T giao cho Tôi 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) tiền mặt và một người tôi biết là Huỳnh T4 (bán thuốc Tây ở thị trấn C, huyện B) chuyển qua tài khoản ngân hàng cho Tôi số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng), nội dung chuyển khoản ghi: “Ck cho chi tinh” (được hiểu là “Chuyển khoản cho chi T5””, phù hợp với lời khai của bà T. Do đó, Toà án cấp sơ thẩm xác định bà N là người đã

nhận số tiền 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng) của bà T đã đặt cọc nên bà N có nghĩa vụ hoàn trả lại toàn bộ số tiền này cho bà T là có căn cứ.

[4] Từ những phân tích và nhận định trên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Kiều Thị Ngọc N.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc được chấp nhận nên bà N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng); yêu cầu buộc bà N trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng (*số tiền nguyên đơn đã đặt cọc cho bà N*) là giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, không phải yêu cầu khởi kiện nên không thuộc trường hợp tính án phí.

Đối với yêu cầu của bà Kiều Thị Ngọc N về việc được sở hữu số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng, xét thấy đây là ý kiến phản bác của bà N đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không phải yêu cầu phản tố theo quy định tại Điều 200 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định ý kiến nêu trên của bà N là yêu cầu phản tố và tính án phí là không phù hợp nên cần rút kinh nghiệm.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bà Kiều Thị Ngọc N không được chấp nhận nên bà N có nghĩa vụ phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

[7] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi là phù hợp với nhận định trên của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

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

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng khoản 3 Điều 26, các Điều 35, 39, 147, 227, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ các Điều 117, 122, 131, Điều 328, 357, 407 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26, khoản 1 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Kiều Thị Ngọc N. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2025/DS-ST ngày 14/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2 - Quảng Ngãi.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị T.

1.1. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 22/3/2023 được ghi tiêu đề Hợp đồng đặt cọc, mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 22/3/2023 giữa bà Nguyễn Thị T và bà Vũ Thị Minh C (do bà Kiều Thị Ngọc N ký kết) là vô hiệu toàn bộ.

1.2. Buộc bà Kiều Thị Ngọc N có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Bà Kiều Thị Ngọc N phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 3.750.000 đồng (ba triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) mà bà Kiều Thị Ngọc N đã nộp tạm ứng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0002098 ngày 08/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 - Quảng Ngãi); hoàn trả lại cho bà Kiều Thị Ngọc N số tiền chênh lệch là 3.450.000 đồng (ba triệu bốn trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai nêu trên.

3.2. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 4.050.000 đồng (bốn triệu không năm năm mươi nghìn đồng), theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0001327 ngày 08/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 – Quảng Ngãi).

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Kiều Thị Ngọc N có nghĩa vụ phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000đ (ba trăm ngàn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng bà N đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001878 ngày 27/10/2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Ngãi.

5. Kể từ khi bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, bên phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì phải chịu lãi suất theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

6. Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

7. Trường hợp quyết định 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 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- Thi hành án Dân sự tỉnh Q.Ngãi;
- TAND khu vực 2 – Quảng Ngãi;
- Phòng THADS khu vực 2 - Quảng Ngãi;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

(đã ký)

Nguyễn Hành