

Bản án số: 84/2026/DS-PT

Ngày: 05 - 5 - 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 QUẢNG NGÃI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lương Văn Hùng

Các Thẩm phán: Bà Trịnh Thị Thu Lan.

Bà Lê Thị Mỹ Giang.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Ngọc Như - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

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

Ngày 05 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 160/2025/TLPT-DS ngày 30 tháng 12 năm 2025, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 82/2025/DS-ST ngày 11/11/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Quảng Ngãi bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 46/2026/QĐ-PT ngày 27/02/2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị Mỹ L, sinh năm 1991.

Cư trú tại: Số D N, phường T, tỉnh Quảng Ngãi.

- *Bị đơn:* Ông Trần Ngọc H, sinh năm 1989.

Cư trú tại: Số G L, phường N, tỉnh Quảng Ngãi; chỗ ở hiện nay: Tổ E, phường N, tỉnh Quảng Ngãi.

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị Thanh L1, sinh năm 1992.

Cư trú tại: Số G L, phường N, tỉnh Quảng Ngãi; chỗ ở hiện nay: Tổ E, phường N, tỉnh Quảng Ngãi.

5. *Người kháng cáo:* Ông Trần Ngọc H là bị đơn.

Ông Trần Ngọc H có mặt, bà Lê Thị Mỹ L vắng mặt có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, bà Nguyễn Thị Thanh L1 vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 27/9/2023, đơn khởi kiện sửa đổi, bổ sung ngày 25/11/2023, ngày 21/12/2023 và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Lê Thị Mỹ L trình bày:

Giữa bà và ông Trần Ngọc H quen biết nhau ngoài xã hội thông qua thông tin thì được biết ông H muốn chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất. Do có nhu cầu về đất và nhà ở nên bà và ông H cùng xác lập hợp đồng đặt cọc ngày 14/3/2023 với nội dung: Bà đặt cọc cho ông H số tiền 700.000.000 đồng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà đối với thửa đất số 235, tờ bản đồ số 21, phường N, thành phố Q (nay là phường N), tỉnh Quảng Ngãi (sau đây được viết tắt là thửa 235), hạn 30 ngày kể từ ngày 14/3/2023 đến ngày 14/4/2023 các bên đến phòng công chứng làm thủ tục chuyển nhượng, giá thỏa thuận chuyển nhượng là 2.800.000.000 đồng, hai bên thỏa thuận khi thủ tục công chứng hoàn thành bà sẽ giao đủ số tiền còn lại cho ông Trần Ngọc H. Bà đã giao đủ số tiền đặt cọc 700.000.000 đồng cho ông H nhận, có ông Nguyễn Văn Q chứng kiến và đồng ý ký tên vào hợp đồng đặt cọc ngày 14/3/2023.

Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc ngày 14/3/2023 với ông H thì bà biết ông H và bà L1 đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất 235 cho Ngân hàng Thương mại cổ phần Đ, biết thửa đất số 235 là tài sản chung của ông H và bà L1, bà và ông H không có thỏa thuận hay thông báo cho Ngân hàng biết về việc ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng nhà và thửa đất 235 nhưng vì tin hường nên bà đồng ý ký hợp đồng đặt cọc mà không có bà L1 ký. Từ ngày 14/4/2023 đến ngày 01/5/2023 đã quá thời hạn thỏa thuận nhưng ông H không thực hiện việc giải chấp để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sử hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Bà đã nhiều lần đến và yêu cầu ông Trần Ngọc H phải thực hiện việc trả tiền cọc như đã cam kết nhưng ông H không trả tiền cọc mà cố ý lẩn tránh trách nhiệm trả lại tiền đặt cọc cho bà.

Do đó, bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông H trả lại số tiền đã đặt cọc là 700.000.000 đồng và tiền phạt cọc số tiền 1.400.000.000 đồng cho bà.

Tại phiên tòa, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt cọc là 1.400.000.000 đồng, yêu cầu bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc là 700.000.000 đồng, không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng, nguyên đơn yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc được giao kết ngày 14/3/2023 giữa nguyên đơn và ông Trần Ngọc H.

Bị đơn ông Trần Ngọc H trình bày;

Ông không chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 235 cho bà Lê Thị Mỹ L. Do ông và ông Nguyễn Văn Q làm ăn chung nên ông và ông Q có bốc nóng bà L 700.000.000đồng, trong đó ông bốc nóng bà L số tiền 200.000.000đồng, nhưng không nhớ cụ thể ngày tháng năm, ông Q bốc nóng bà L 500.000.000đồng, với lãi suất thỏa thuận là 75.000.000đồng đối với số tiền 700.000.000đồng, nhưng ông không nhớ cụ thể ông trả lãi hàng tháng bao nhiêu. Bà L có chuyển vào tài khoản của ông 200.000.000đồng và chuyển vào tài khoản ông Q 500.000.000đồng.

Tại phiên tòa ông thừa nhận tại Điều 4 của hợp đồng đặt cọc tự ông ghi câu “*Tôi đã nhận tiền mặt bà Lê Thị Mỹ L 700.000.000 (bảy trăm triệu đồng)*” và cuối hợp đồng bên trái là chữ ký và chữ viết trong hợp đồng đặt cọc ngày 14/3/2023 đúng là của ông. Ông thừa nhận tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc thì thửa đất số 235 ông và bà L1 đang thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ. Ông không

có thỏa thuận hay thông báo gì với Ngân hàng. Tại phiên tòa ngày 29/9/2025 ông có cung cấp cho Hội đồng xét xử 01 USB chứa đựng nội dung trao đổi, đối thoại giữa ông và bà Lê Thị Mỹ L, ngày 08/10/2025 ông đã nhận Thông báo nộp tạm ứng chi phí tố tụng số 32/TB-TA ngày 01/10/2025 của Tòa án nhưng vì không có tiền nên không nộp để trưng cầu giám định nội dung trong USB; ông khẳng định tại phiên tòa hôm nay ông chưa gửi bất cứ đơn tố cáo nào liên quan đến hành vi cho vay lãi nặng của bà Lê Thị Mỹ L đến Cơ quan Công an và không có tài liệu chứng cứ để chứng minh. Ông không đồng ý yêu cầu của bà Lê Thị Mỹ L và không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh L1: Không có văn bản trình bày ý kiến.

** Bản án số 82/2025/DS -ST ngày 11/11/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Quảng Ngãi đã xử:*

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 228, Điều 229, khoản 2 Điều 244, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 117, Điều 122, Điều 131, Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 33, 34 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014.

Căn cứ vào Điều 26 Nghị quyết số 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 yêu cầu của bà Lê Thị Mỹ L.

Buộc ông Trần Ngọc H phải trả cho bà Lê Thị Mỹ L số tiền 700.000.000 (Bảy trăm triệu) đồng tiền đặt cọc.

2. Đình chỉ yêu cầu của bà Lê Thị Mỹ L về việc buộc ông Trần Ngọc H bồi thường tiền phạt cọc 1.400.000.000 (Một tỷ bốn trăm triệu) đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo của các đương sự.

* Ngày 26/11/2025, ông H có đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm số 82/2025/DS -ST ngày 11/11/2025 Tòa án nhân dân khu vực 1- Quảng Ngãi.

Tại giai đoạn phúc thẩm, bà L vắng mặt nên các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Bà L không rút đơn khởi kiện, ông H không rút đơn kháng cáo.

* Tại phiên tòa, 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, người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về hình thức: Đơn kháng cáo của ông Trần Ngọc H làm trong hạn luật định là hợp lệ theo Điều 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm; về án phí, chi phí tố tụng khác, đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

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 11/11/2025, Tòa án nhân dân khu vực 1 - Quảng Ngãi xét xử vụ án nêu trên. Ngày 26/11/2025, ông Trần Ngọc H có đơn kháng cáo là còn trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, được chấp nhận xem xét, giải quyết.

[1.2] Bà Nguyễn Thị Thanh L1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai mà vẫn vắng mặt. Căn cứ khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án.

[1.3]. Tại phiên tòa ngày 29/9/2025, ông H giao nộp tại phiên tòa 01 USB cho rằng những đoạn ghi âm được lưu giữ trong USB là các đoạn hội thoại giữa bà L, ông H nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không yêu cầu ông H có văn bản trình bày về xuất xứ của tài liệu hoặc văn bản có xác nhận của người đã cung cấp cho người xuất trình về xuất xứ của tài liệu hoặc văn bản liên quan đến việc thu âm theo qui định tại Điều 95 của Bộ luật tố tụng Dân sự, do đó Tòa sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[2] Bà Lê Thị Mỹ L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông H trả lại số tiền đã đặt cọc là 700.000.000 đồng và không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng đặt cọc.

[3] Xét kháng cáo của ông Trần Ngọc H, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Qua xem xét quá trình giao kết và thực hiện hợp đồng, thấy rằng: Ngày 14/3/2023, ông Trần Ngọc H, bà Nguyễn Thị Thanh L1 (viết tắt là bên A) với bà Lê Thị Mỹ L (viết tắt là bên B) lập Hợp đồng đặt cọc, mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (viết tắt là Hợp đồng đặt cọc), với nội dung: *Bên A đồng ý bán cho bên B thửa đất, tài sản gắn liền với đất; địa chỉ phường N, thành phố Q (nay là phường N), tỉnh Quảng Ngãi thuộc thửa đất 235; trên đất có nhà, diện tích sàn 139,8m². Bên A và bên B thỏa thuận giá bán là 2.800.000.000 đồng, đặt cọc 700.000.000 đồng. Bên A đã nhận tiền mặt 700.000.000 đồng của bên B; thời hạn đặt cọc là 30 ngày kể từ ngày 14/3/2023 đến ngày 14/4/2023; trong thời gian thỏa thuận trên, bên A sẽ cùng bên B đến Phòng công chứng để làm thủ tục công chứng chuyển nhượng. Khi thủ tục công chứng hoàn tất, số tiền còn lại bên B sẽ giao đủ cho bên A; bên A giao cho bên B toàn quyền sử dụng tài sản nhà và đất trên. Bên A cam đoan tài sản nêu trên là tài sản của mình, không dính quy hoạch, không tranh chấp với bất kỳ cơ quan, tổ chức*

nào. Nếu bên A cam đoan không đúng gây ảnh hưởng đến hợp đồng mua bán, đôi ý không bán hoặc quá thời hạn nêu trên mà không chuyển nhượng cho bên B thì bên A phải hoàn trả lại tiền đặt cọc và chịu phạt cọc với số tiền 1.400.000.000 đồng. Nếu bên B không mua thì mất tiền cọc.

[3.2] Thời điểm hai bên lập Hợp đồng đặt cọc vào ngày 14/3/2023, thì Bộ luật dân sự năm 2015 đang có hiệu lực pháp luật.

Khoản 1 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: *Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng.* Đối chiếu quy định trên thì bà Lê Thị Mỹ L đặt cọc là để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất 235.

[3.2]. Tại Điều 2 của hợp đồng đặt cọc, hai bên thỏa thuận: *“Bên A đã nhận đủ số tiền đặt cọc nêu trên. Thời hạn đặt cọc là 30 (ngày) kể từ ngày 14/3/2023 đến ngày 14/4/2023. Căn cứ vào thời gian thỏa thuận trên, bên A sẽ cùng bên B đến tại Phòng công chứng làm thủ tục công chứng chuyển nhượng. Khi thủ tục công chứng hoàn tất, Bên B phải giao đủ số tiền còn lại cho bên A”*. Tuy nhiên, các bên không thực hiện được việc chuyển nhượng như cam kết. Lý do bị đơn đưa ra là do ông vay của bà L số tiền 200.000.000 đồng, ông chưa trả nên bà L ép ông viết Hợp đồng đặt cọc nêu trên nên Hợp đồng đặt cọc không phản ánh đúng ý chí muốn chuyển nhượng của ông H; Hợp đồng đặt cọc này là tài sản chung của ông và bà L1 nhưng không có chữ ký của bà L1 nên Hợp đồng đặt cọc vô hiệu.

Ông H thừa nhận có nợ bà L số tiền 200.000.000 đồng là số tiền bốc nóng, trả lãi sau; ông không nợ bà L số tiền 500.000.000 đồng nhưng bà L ép ông ký và viết vào Hợp đồng đặt cọc là trái với ý muốn của ông nhưng bà L không thừa nhận việc này (bút lục 282), mặt khác ông không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho trình bày của ông là có căn cứ và hợp pháp theo qui định tại điều 70 của Bộ luật tố tụng Dân sự. Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 29/9/2025 ông đã cung cấp cho 01 USB và cho rằng đây là đoạn hội thoại giữa ông H và bà L, mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ thủ tục nộp tạm ứng chi phí tố tụng để giám định lời nói trong USB nhưng ông H không nộp, trong suốt quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm, bà L không thừa nhận lời nói trong USB là của bà, ông H cũng không cung cấp chứng cứ chứng minh xác định lời nói trong đoạn ghi âm mà ông đã giao nộp cho Tòa án là của bà L. Mặt khác, ông thừa nhận đã viết tại phần thỏa thuận khác của Điều 4 Hợp đồng đặt cọc: *“Tôi đã nhận tiền mặt bà Lê Thị Mỹ L 700.000.000 (bảy trăm triệu đồng)”* và viết, ký vào phía cuối của Hợp đồng đặt cọc (bút lục số 81, 314, 390) nên việc ông H trình bày bà L ép buộc ông viết và ký vào Hợp đồng đặt cọc và Hợp đồng đặt cọc không phản ánh đúng ý chí của ông là không có cơ sở.

[3.3]. Ông Trần Ngọc H, bà Nguyễn Thị Thanh L1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 235 từ ông Trương Hoàng T, bà Huỳnh Thị T1 và ông H, bà L1 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất

số 235, tờ bản đồ số 21, phường N, thành phố Q (nay là phường N), tỉnh Quảng Ngãi (viết tắt là thửa đất 235) ngày 28/11/2020. Theo Văn bản số 266/CCTHADS ngày 25/3/2025 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Quảng Ngãi cung cấp thông tin ngày 22/5/2024 thửa đất 235 đã bị cưỡng chế kê biên để thi hành đối với Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 90 ngày 23/11/2023 của Toà án nhân dân thành phố Quảng Ngãi. Vì vậy, Toà án sơ thẩm đã nhận định tại thời điểm ông H ký Hợp đồng đặt cọc vào ngày 14/3/2023 thì thửa 235 là thuộc tài sản chung của ông H, bà L1 theo qui định tại Điều 33, 34 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014 là có cơ sở.

[3.4]. Bà L thừa nhận tại thời điểm lập Hợp đồng đặt cọc ngày 14/3/2023 thì ông H đã thông báo cho bà L biết thửa 235 đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đ để đảm bảo cho khoản vay của vợ chồng ông H tại Ngân hàng, bà L đã biết thông tin này nhưng vẫn đồng ý đặt cọc đối với thửa 235. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào Công văn số 266/CCTHADS ngày 25/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi cung cấp thông tin: Tại thời điểm ngày 14/3/2023 thì quyền sử dụng đất thửa đất số 235 đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Đ theo hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số REF21089000525/HDTC/QN1-TNH ngày 31/3/2021. Hiện nay, thửa đất 235 đã bán đấu giá tài sản để thi hành án theo Quyết định công nhận sự thoả thuận của các đương sự số 90/2023/QĐST-DS ngày 31/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Quảng Ngãi. Do đó, ngày 14/3/2023 ông H ký hợp đồng đặt cọc với bà L là vi phạm pháp luật, từ đó cho rằng Hợp đồng đặt cọc vô hiệu; Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.4.1]. Theo qui định về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự tại :

“1. Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau đây:

a) Chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập;

b) Chủ thể tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện;

c) Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội.

2. Hình thức của giao dịch dân sự là điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự trong trường hợp luật có quy định.”

Từ qui định trên có thể thấy pháp luật không yêu cầu phải có đủ cả hai vợ chồng cùng ký tên vào hợp đồng đặt cọc. Mặt khác, trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm, bà L1 đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng, được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng bà L1 không có ý kiến gì, không yêu cầu tuyên bố Hợp đồng đặt cọc vô hiệu và vắng mặt tại các buổi làm việc, hòa giải cũng như vắng mặt lần thứ hai tại phiên tòa sơ thẩm, điều này chứng tỏ bà L1 biết việc ông H tự ý nhận cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 235 nhưng không có ý kiến gì. Hội đồng xét xử xét thấy, Tòa án sơ thẩm nhận định bà L1 không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 235 và các bên không thực hiện được việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do vi phạm điều cấm là không có cơ sở.

[3.4.2]. Theo nội dung thỏa thuận, thống nhất của các bên được ghi nhận tại điều 2 của Hợp đồng đặt cọc thể hiện thời hạn đặt cọc là 30 ngày, đến ngày 14/4/2023 các bên phải đến Phòng công chứng làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng đặt cọc là hợp đồng độc lập với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên việc ông H, bà L thỏa thuận đặt cọc để bảo đảm cho việc thực hiện nghĩa vụ giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên trong thời gian tài sản đang thế chấp tại ngân hàng không ảnh hưởng đến hiệu lực của hợp đồng đặt cọc. Nhận định này phù hợp với tình huống pháp lý, giải pháp pháp lý trong Án lệ số 79/2025/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua vào ngày 24/12/2025 và được công bố theo ngày 25/12/2025 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao. Vì vậy, Tòa sơ thẩm nhận định Hợp đồng đặt cọc vô hiệu là không có cơ sở.

[3.5]. Từ những nhận định trên, có căn cứ xác định rằng ông H đã vi phạm thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc ngày 14/3/2023. Tại Khoản 2 điều 328 Bộ luật Dân sự quy 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.”*, lỗi hoàn toàn thuộc về bị đơn. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở. Tuy nhiên, để giải quyết triệt để toàn bộ nội dung vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả tiền cọc 700.000.000 đồng cho nguyên đơn mà không tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc là còn thiếu sót. Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm về việc tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 14/3/2023.

Từ những phân tích, nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ nội dung kháng cáo của ông Trần Ngọc H; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2025/DS-ST ngày 11/11/2025 Tòa án nhân dân khu vực 1 - Quảng Ngãi.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm:

- Kháng cáo của ông Trần Ngọc H không được chấp nhận nên căn cứ vào khoản 1 điều 148 Bộ luật tố tụng Dân sự, ông H phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0001982 ngày 04/12/2025 của Thi hành án Dân sự tỉnh Quảng Ngãi.

[4] Những phần bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm thì có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự,

Căn cứ vào Điều 117, Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 33, 34 Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014; Nghị quyết số 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: Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Ngọc H, sửa bản án số 82/2025/DS-ST ngày 11 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Quảng Ngãi.

1. Buộc ông Trần Ngọc H phải trả cho bà Lê Thị Mỹ L số tiền 700.000.000 (Bảy trăm triệu) đồng tiền đặt cọc.

2. Đình chỉ yêu cầu của bà Lê Thị Mỹ L về việc buộc ông Trần Ngọc H bồi thường tiền phạt cọc 1.400.000.000 (Một tỷ bốn trăm triệu) đồng.

3. Hủy Hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa bà Lê Thị Mỹ L với ông Trần Ngọc H đề ngày 14/3/2023.

4. Những phần bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm thì có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

5. Về án phí dân sự:

- Án phí Dân sự phúc thẩm: Ông Trần Ngọc H phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0001982 ngày 04/12/2025 của Thi hành án Dân sự tỉnh Quảng Ngãi.

- Án phí Dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Ngọc H phải chịu án phí là 32.000.000 (Ba mươi hai triệu) đồng.

Hoàn trả lại cho bà Lê Thị Mỹ L số tiền tạm ứng án phí 37.000.000 (Ba mươi bảy triệu) đồng đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0001483 ngày 12/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quảng Ngãi, tỉnh Quảng Ngãi (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1 – Quảng Ngãi).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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.

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;
- TAND khu vực 1 - Quảng Ngãi;
- THADS Quảng Ngãi;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Đã ký

Lương Văn Hùng

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trịnh Thị Thu Lan

Dương Thị Vân

Nguyễn Minh Thành