

ÁN LỆ SỐ 79/2025/AL¹

VỀ CHỦ THỂ GIAO KẾT HỢP ĐỒNG ĐẶT CỌC VÀ HIỆU LỰC CỦA HỢP ĐỒNG ĐẶT CỌC

Được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua vào ngày 24 tháng 12 năm 2025 và được công bố theo Quyết định số 339a/QĐ-CA ngày 25 tháng 12 năm 2025 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Nguồn án lệ:

Quyết định giám đốc thẩm số 296/2023/DS-GĐT ngày 13/12/2023 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh về vụ án dân sự “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” giữa nguyên đơn là bà Lê Thị Tuyết N với bị đơn là ông Nguyễn Xuân Đ; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là chị Nguyễn Thị Hoàng K và chị Nguyễn Thị Hoàng M.

Vị trí nội dung án lệ:

Đoạn 11, 12, 13 và 14 phần “*Nhận định của Tòa án*”.

Khái quát nội dung của án lệ:

- *Tình huống án lệ 1:*

Các bên xác lập hợp đồng đặt cọc để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên. Bên đặt cọc biết đối tượng chuyển nhượng là quyền sử dụng đất đang thế chấp tại ngân hàng nhưng vẫn xác lập hợp đồng đặt cọc.

- *Giải pháp pháp lý 1:*

Trường hợp này, Tòa án phải xác định hợp đồng đặt cọc là hợp đồng độc lập và có hiệu lực.

- *Tình huống án lệ 2:*

Bên nhận đặt cọc không có quyền sở hữu đối với tài sản chuyển nhượng, không có quyền thực hiện chuyển nhượng tài sản, nhưng được chủ sở hữu tài sản ủy quyền giao kết hợp đồng đặt cọc. Bên đặt cọc biết nhưng không phản đối.

- *Giải pháp pháp lý 2:*

Trường hợp này, Tòa án phải xác định bên nhận đặt cọc có quyền xác lập hợp đồng đặt cọc và hợp đồng đặt cọc có hiệu lực.

Quy định của pháp luật liên quan đến án lệ:

Khoản 2 Điều 3, Điều 117 và Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Từ khoá của án lệ:

“*Hiệu lực của hợp đồng đặt cọc*”; “*Tài sản đang thế chấp*”; “*Ủy quyền giao kết hợp đồng đặt cọc*”; “*Hợp đồng độc lập*”.

¹ Án lệ này do Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học Tòa án nhân dân tối cao đề xuất.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Lê Thị Tuyết N trình bày: bà và ông Nguyễn Xuân Đ có mối quan hệ họ hàng với nhau. Theo thỏa thuận giữa bà và ông Đ thì ông Đ chuyển nhượng cho bà 02 thửa đất tại thị trấn T, huyện G; giá mỗi thửa đất là 1.500.000.000 đồng. Cụ thể: thửa đất 4011 có diện tích 100m², do chị Nguyễn Thị Hoàng K đứng tên quyền sử dụng đất (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 012535 ngày 04/6/2020, được điều chỉnh sang tên chị K vào ngày 23/10/2020); thửa đất 4012 có diện tích 100m², do chị Nguyễn Thị Hoàng M đứng tên quyền sử dụng đất (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 012536 ngày 04/6/2020, được điều chỉnh sang tên chị M vào ngày 31/7/2020). Ngày 06/4/2022, bà và ông Đ chính thức ký giấy đặt cọc (nhưng ghi nhầm là ngày 06/02/2022) có nội dung: bà đặt cọc số tiền 1.000.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng 02 thửa đất 4011 và 4012, đến ngày 16/4/2022 ra công chứng hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất thì sẽ thanh toán thêm 1.500.000.000 đồng, số tiền còn lại 500.000.000 đồng bà sẽ thanh toán cho ông Đ sau khi sang tên quyền sử dụng đất cho bà. Cùng ngày 06/4/2022, bà chuyển khoản số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng cho ông Đ. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bà tham khảo ý kiến luật sư thì được biết ông Đ không phải chủ sở hữu đối với tài sản trên nên không có quyền thực hiện việc chuyển nhượng. Do đó, bà gọi điện thoại trao đổi với ông Đ yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, trả lại tiền cọc cho bà thì được ông Đ đồng ý, thời điểm đó ông Đ đang ở Mỹ. Tuy nhiên, sau đó bà tiếp tục liên lạc với ông Đ yêu cầu trả lại tiền cọc thì ông Đ không trả và nói cứ theo pháp luật mà làm. Vì vậy, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy giao dịch đặt cọc ngày 06/4/2022, buộc ông Đ trả lại 1.000.000.000 đồng cho bà.

Bị đơn ông Nguyễn Xuân Đ trình bày: chị Nguyễn Thị Hoàng K và chị Nguyễn Thị Hoàng M là con ruột của ông. Do các con của ông có nhu cầu chuyển nhượng và bà Tuyết N có nhu cầu nhận chuyển nhượng đối với 02 thửa đất trên nên vào ngày 06/4/2022, ông, bà Tuyết N, anh Nguyễn Xuân L và chị M cùng đi xem đất. Sau khi xem đất, mọi người về nhà mẹ ông ở địa chỉ số 414 đường H, thị trấn T, huyện G. Tại đây, ông, bà Tuyết N, chị M thỏa thuận về việc chuyển nhượng hai thửa đất trên, bà Tuyết N có gọi điện thoại bằng facetime trao đổi với chị Nguyễn Thị Hoàng K về việc chuyển nhượng đất; sau đó, hai bên thống nhất giá chuyển nhượng 02 thửa đất là 3.000.000.000 đồng. Hôm đó, ông đến Ngân hàng TMCP C - Chi nhánh A - Phòng giao dịch G, photo 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đưa cho bà Tuyết N. Ông xác nhận hợp đồng đặt cọc ký vào ngày 06/4/2022, nhưng ghi nhầm là ngày 06/02/2022. Cùng ngày 06/4/2022, bà Tuyết N chuyển tiền vào tài khoản 105868723495 của ông hai lần với số tiền 1.000.000.000 đồng có nội dung “chuyển tiền đặt cọc đất”. Sau khi nhận tiền cọc, ông chuyển lại cho chị K và chị M để mua nhà tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Nay, bà Tuyết N khởi kiện yêu cầu ông trả lại tiền đặt cọc, ông không đồng ý, vì việc chuyển nhượng hai thửa đất 4011 và 4012 là sự thỏa thuận giữa bà Tuyết N với các con của ông, ông chỉ là người đại diện nhận tiền cọc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Chị Nguyễn Thị Hoàng K trình bày: trước khi bà Tuyết N với ông Đ ký giấy đặt cọc thì giữa bà Tuyết N với chị và chị M đã thỏa thuận với nhau về giá chuyển nhượng, số tiền đặt cọc, thời gian ký hợp đồng chuyển nhượng, đồng thời thống nhất với nhau để ông Đ đại diện nhận tiền cọc. Theo thỏa thuận thì chị và chị M sẽ chuyển nhượng 02 thửa đất 4011 và 4012 cho bà Tuyết N, giá chuyển nhượng mỗi thửa đất là 1.500.000.000 đồng. Ngày thỏa thuận cũng là ngày bà Tuyết N đi xem đất. Giấy đặt cọc do bà Tuyết N viết ghi ngày 06/02/2022 là ghi nhầm, thực tế là ngày 06/4/2022. Cũng trong ngày 06/4/2022, bà Tuyết N chuyển vào tài khoản của ông Đ số tiền 1.000.000.000 đồng. Ông Đ đã chuyển số tiền này vào tài khoản của chị và chị M. Ngày 07/4/2022, bà Tuyết N gọi điện thoại về cho chị phàn nàn giá chuyển nhượng cao, yêu cầu chị trả lại tiền cọc thì chị không đồng ý, vì số tiền cọc chị đã sử dụng vào việc mua nhà tại Thành phố Hồ Chí Minh. Sau đó, bà Tuyết N nói ngày 16/4/2022 là ngày thứ bảy nên lùi lại ngày 19/4/2022 sẽ ký hợp đồng. Ngày 16/4/2022, chị về thành phố D chờ đến ngày 19/4/2022 để ký hợp đồng. Trong thời gian này, bà Tuyết N gọi điện thoại về phàn nàn giá chuyển nhượng cao và ép chị bán với giá 1.200.000.000 đồng, nhưng chị không đồng ý. Ngày 21/4/2022, chị nhắn tin cho bà Tuyết N đề nghị ký hợp đồng, nhưng bà Tuyết N không phản hồi lại. Những ngày tiếp theo, chị trao đổi với bà Tuyết N với nội dung nếu không nhận chuyển nhượng 02 thửa thì nhận chuyển nhượng 01 thửa với giá 1.600.000.000 đồng hoặc gia hạn đến ngày 31/5/2022 ký hợp đồng, nếu không thì sẽ mất tiền cọc. Do bà Tuyết N vi phạm hợp đồng nên phải chịu mất tiền cọc. Vì vậy, chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Tuyết N.

- Chị Nguyễn Thị Hoàng M trình bày: ngày 06/4/2022, chị cùng ông Đ và bà Tuyết N thỏa thuận về việc chuyển nhượng đất, có ông Nguyễn Xuân L đi cùng, sau đó các bên đi xem đất. Chị với bà Tuyết N trực tiếp thỏa thuận giá và phương thức nhận cọc là nhờ ông Đ đứng ra nhận tiền đặt cọc. Ngày 06/4/2022, bà Tuyết N chuyển tiền cọc vào tài khoản của ông Đ 1.000.000.000 đồng, bà Tuyết N có chụp hình giao dịch chuyển tiền, gửi vào tài khoản zalo của chị với nội dung “bà N chuyển tiền đặt cọc đất”. Sau khi nhận tiền, ông Đ đã chuyển số tiền này vào tài khoản của chị và chị K. Do bà Tuyết N vi phạm hợp đồng nên phải chịu mất tiền cọc. Vì vậy, chị không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Tuyết N.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2022/DS-ST ngày 27/10/2022, Tòa án nhân dân huyện Đơn Dương quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện “Tranh chấp hợp đồng dân sự đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” của nguyên đơn bà Lê Thị Tuyết N đối với bị đơn ông Nguyễn Xuân Đ.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/4/2022 (Giấy đặt cọc ghi ngày 06/02/2022) giữa bà Lê Thị Tuyết N với ông Nguyễn Xuân Đ là vô hiệu và hủy hợp đồng này.

Buộc ông Nguyễn Xuân Đ có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Lê Thị Tuyết N số tiền đặt cọc đã nhận là 1.000.000.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 27/10/2022, ông Nguyễn Xuân Đ, chị Nguyễn Thị Hoàng K, chị Nguyễn Thị Hoàng M kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 17/2023/DS-PT ngày 22/02/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng quyết định:

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Xuân Đ.

Không chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn Thị Hoàng K, chị Nguyễn Thị Hoàng M.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện “Tranh chấp hợp đồng dân sự đặt cọc” của bà Lê Thị Tuyết N đối với ông Nguyễn Xuân Đ.

Tuyên bố Giấy đặt cọc ghi ngày 06/4/2022 (Giấy đặt cọc ghi ngày 06/02/2022) giữa bà Lê Thị Tuyết N với ông Nguyễn Xuân Đ là vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Xuân Đ có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Lê Thị Tuyết N số tiền đặt cọc đã nhận là 1.000.000.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn tuyên về án phí và tiền lãi nêu đương sự chậm thi hành án.

Ngày 24/4/2023, ông Nguyễn Xuân Đ có đơn đề nghị giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 70/2023/KN-DS ngày 14/8/2023, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 17/2023/DS-PT ngày 22/02/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng. Đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2022/DS-ST ngày 27/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng giám đốc thẩm chấp nhận Quyết định kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, huỷ cả hai bản án nêu trên để xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 012535 ngày 04/6/2020 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 012536 ngày 04/6/2020, thì diện tích 100m² đất, thửa 4011, tờ bản đồ số 7, thuộc quyền sử dụng của chị Nguyễn Thị Hoàng K và diện tích 100m² đất, thửa 4012, tờ bản đồ số 7, thuộc quyền sử dụng của chị Nguyễn Thị Hoàng M. Ngày 06/4/2022, ông Nguyễn Xuân Đ và bà Lê Thị Tuyết N ký giấy đặt cọc (nhưng ghi nhầm là ngày 06/02/2022, được các bên đương sự thừa nhận) có nội dung như sau:

[2] “Tôi ông Nguyễn Xuân Đ có bán cho bà Lê Thị Tuyết N ngụ tại số ¾ đường P, thành phố D hai lô đất của các con tôi tên là:

[3] * Nguyễn Thị Hoàng K: CCCD số 06818800253 cấp ngày 13/10/2020, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 012535 * Lô: E9 - Thửa 4011, tờ bản đồ số 7, diện tích 100m².

[4] * Nguyễn Thị Hoàng M: CCCD số 025491134 cấp ngày 17/5/2020, có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CV 012536 * Lô: E8 - Thửa 4012, tờ bản đồ số 7, diện tích 100m².

[5] Trị giá mỗi lô đất là: 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng).

[6] Tổng giá trị hai lô đất là: 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng).

[7] Ông Nguyễn Xuân Đ là bố của hai con trên có nhận cọc trước của bà Lê Thị Tuyết N là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

[8] Ngày 16/4/2022 sau khi ra công chứng quyền sử dụng đất, bà Lê Thị Tuyết N sẽ thanh toán 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng) số tiền còn lại là 500.000.000 đồng bà N sẽ thanh toán sau khi nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.”

[9] Cùng ngày 06/4/2022, bà Tuyết N chuyển khoản số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng cho ông Đ. Sau khi nhận tiền, ông Đ đã chuyển số tiền này cho chị Nguyễn Thị Hoàng K và chị Nguyễn Thị Hoàng M.

[10] Tại khoản 1 Điều 328 của Bộ luật Dân sự 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 Tuyết N đặt cọc là để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng đối với 02 thửa đất 4011 và 4012.

[11] Qua xem xét quá trình giao kết và thực hiện hợp đồng, thấy rằng: tại Biên bản lấy lời khai đối chất ngày 15/8/2022, bà Tuyết N thừa nhận “Do có nhu cầu mua đất ở Đ nên tôi thỏa thuận mua đất với ông Đ và ông Đ trực tiếp điện thoại cho tôi xuống xem đất ở xã S. Tuy nhiên ở xã S quá xa nên có quay lại thị trấn T và thỏa thuận mua 02 lô đất 4011, 4012 với ông Đ. Khi thỏa thuận mua bán đất với ông Đ thì chị M có mặt, chị M có nói giá trị 1.500.000.000 đồng/01 lô và chị M có gọi điện thoại cho chị K để chị K nói chuyện với tôi xin ứng tiền cọc 01 tỷ để lấy sổ trong Ngân hàng C phòng giao dịch G ra. Ngày 17/4/2022, tôi có gọi điện thoại cho chị K phân nản về việc giá mua đất cao và trình bày ngày 16/4/2022 rơi vào ngày thứ bảy nên rời sang ngày 19/4/2022”. Tại các phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, bà Tuyết N thừa nhận giữa bà với ông Đ có quan hệ họ hàng với nhau, hợp đồng đặt cọc do bà soạn rồi đưa cho ông Đ ký, số tiền đặt cọc do bà trực tiếp chuyển khoản cho ông Đ.

[12] Như vậy, có căn cứ xác định trong quá trình tham giao dịch giữa bà Tuyết N với ông Đ, chị Hoàng K, chị Hoàng M đã có sự thỏa thuận và thống nhất với nhau về số tiền đặt cọc, giá chuyển nhượng, thời hạn giao kết hợp đồng chuyển nhượng; đồng thời, bà Tuyết N đã biết 02 thửa đất trên thuộc quyền sử dụng của các con ông Đ là chị Hoàng K và chị Hoàng M đang thế chấp tại Ngân hàng C và

đồng ý để ông Đ thay mặt chị Hoàng K và chị Hoàng M ký hợp đồng đặt cọc. Do đó, bà Tuyết N cho rằng ông Đ không đủ tư cách về mặt chủ thể để ký hợp đồng đặt cọc là không có cơ sở.

[13] Căn cứ quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự thì hợp đồng đặt cọc ngày 06/4/2022 đã thỏa mãn đầy đủ các điều kiện có hiệu lực của một giao dịch dân sự nên hợp đồng này được xác định là hợp pháp, có hiệu lực buộc các bên phải thực hiện. Việc bà Tuyết N từ chối ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị Hoàng K và chị Hoàng M với lý do giá đất chuyển nhượng quá cao là vi phạm thỏa thuận đặt cọc, lỗi hoàn toàn thuộc về bà Tuyết N nên bà Tuyết N phải chịu mất cọc theo quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự.

[14] Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm cho rằng tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc các đương sự đều biết 02 thửa đất 4011 và 4012 đang thế chấp tại ngân hàng, nhưng vẫn tiến hành ký kết hợp đồng nên hợp đồng đặt cọc ngày 06/4/2022 bị vô hiệu là lỗi của hai bên; từ đó, xét xử buộc ông Đ trả lại tiền cọc 1.000.000.000 đồng cho bà Tuyết N là không phản ánh đúng các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Bởi lẽ, theo sự thỏa thuận và thống nhất của các bên thì đến ngày 19/4/2022, các bên phải thực hiện việc ký kết và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, trường hợp đến ngày 19/4/2022 mà hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ký kết và công chứng được do tài sản thế chấp tại ngân hàng chưa được giải chấp thì mới xác định bên nhận cọc có lỗi. Mặt khác, hợp đồng đặt cọc là hợp đồng độc lập, việc các bên 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 337; khoản 3 Điều 343; Điều 349 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 70/2023/KN-DS ngày 14/8/2023 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 17/2023/DS-PT ngày 22/02/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng và Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2022/DS-ST ngày 27/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng.

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đơn Dương, tỉnh Lâm Đồng để xét xử lại theo đúng quy định của pháp luật.

3. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ban hành quyết định này.

NỘI DUNG ÁN LỆ

“[11] Qua xem xét quá trình giao kết và thực hiện hợp đồng, thấy rằng: tại Biên bản lấy lời khai đối chất ngày 15/8/2022, bà Tuyết N thừa nhận “Do có nhu cầu mua đất ở Đ nên tôi thỏa thuận mua đất với ông Đ và ông Đ trực tiếp điện

thoại cho tôi xuống xem đất ở xã S. Tuy nhiên ở xã S quá xa nên có quay lại thị trấn T và thỏa thuận mua 02 lô đất 4011, 4012 với ông Đ. Khi thỏa thuận mua bán đất với ông Đ thì chị M có mặt, chị M có nói giá trị 1.500.000.000 đồng/01 lô và chị M có gọi điện thoại cho chị K để chị K nói chuyện với tôi xin ứng tiền cọc 01 tỷ để lấy sổ trong Ngân hàng C phòng giao dịch G ra. Ngày 17/4/2022, tôi có gọi điện thoại cho chị K phân nản về việc giá mua đất cao và trình bày ngày 16/4/2022 rơi vào ngày thứ bảy nên dời sang ngày 19/4/2022 ". Tại các phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, bà Tuyết N thừa nhận giữa bà với ông Đ có quan hệ họ hàng với nhau, hợp đồng đặt cọc do bà soạn rồi đưa cho ông Đ ký, số tiền đặt cọc do bà trực tiếp chuyển khoản cho ông Đ.

[12] Như vậy, có căn cứ xác định trong quá trình tham giao dịch giữa bà Tuyết N với ông Đ, chị Hoàng K, chị Hoàng M đã có sự thỏa thuận và thống nhất với nhau về số tiền đặt cọc, giá chuyển nhượng, thời hạn giao kết hợp đồng chuyển nhượng; đồng thời, bà Tuyết N đã biết 02 thửa đất trên thuộc quyền sử dụng của các con ông Đ là chị Hoàng K và chị Hoàng M đang thế chấp tại Ngân hàng C và đồng ý để ông Đ thay mặt chị Hoàng K và chị Hoàng M ký hợp đồng đặt cọc. Do đó, bà Tuyết N cho rằng ông Đ không đủ tư cách về mặt chủ thể để ký hợp đồng đặt cọc là không có cơ sở.

[13] Căn cứ quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự thì hợp đồng đặt cọc ngày 06/4/2022 đã thỏa mãn đầy đủ các điều kiện có hiệu lực của một giao dịch dân sự nên hợp đồng này được xác định là hợp pháp, có hiệu lực buộc các bên phải thực hiện. Việc bà Tuyết N từ chối ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chị Hoàng K và chị Hoàng M với lý do giá đất chuyển nhượng quá cao là vi phạm thỏa thuận đặt cọc, lỗi hoàn toàn thuộc về bà Tuyết N nên bà Tuyết N phải chịu mất cọc theo quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự.

[14] Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm cho rằng tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc các đương sự đều biết 02 thửa đất 4011 và 4012 đang thế chấp tại ngân hàng, nhưng vẫn tiến hành ký kết hợp đồng nên hợp đồng đặt cọc ngày 06/4/2022 bị vô hiệu là lỗi của hai bên; từ đó, xét xử buộc ông Đ trả lại tiền cọc 1.000.000.000 đồng cho bà Tuyết N là không phản ánh đúng các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Bởi lẽ, theo sự thỏa thuận và thống nhất của các bên thì đến ngày 19/4/2022, các bên phải thực hiện việc ký kết và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, trường hợp đến ngày 19/4/2022 mà hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không ký kết và công chứng được do tài sản thế chấp tại ngân hàng chưa được giải chấp thì mới xác định bên nhận cọc có lỗi. Mặt khác, hợp đồng đặt cọc là hợp đồng độc lập, việc các bên 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. ”.