TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: **119**/2026/DS - PT
Ngày: 29/04/2026
V/v "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Minh Long

Các Thẩm phán: Ông Trương Chí Trung

Ông Phan Vĩnh Chuyển

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Văn Quốc Huy - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng;

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Bà Lương Thị Chung - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 29 tháng 04 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 242/2025/TLPT-DS ngày 16 tháng 12 năm 2025 về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* do Bản án dân sự sơ thẩm số: 457/2025/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 43/2026/QĐ-PT ngày 26 tháng 01 năm 2026, Thông báo hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 98/2026/TB - TA ngày 06 tháng 02 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số 143/2026/QĐPT – DS ngày 10 tháng 3 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên toà số 173/2026/QĐPT - DS ngày 08 tháng 4 năm 2026; giữa các đương sự:

1/ *Nguyên đơn:* Bà Lương Thị Kim A – sinh năm 1981; CCCD số 049181008603 cấp tại Cục trưởng cục C về TTXH; Địa chỉ: I H, phường H, TP Đà Nẵng.

- Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Vũ H – sinh năm 1983 (Theo Giấy ủy quyền ngày 24/12/2024); CCCD số 049202003905 cấp tại Cục trưởng cục C về TTXH; Địa chỉ liên hệ: G Đ, phường A, TP Đà Nẵng. Có mặt

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Trần Hải Á – sinh năm 1983 là Luật sư thuộc Đoàn Luật sư T2; Địa chỉ: G Đ, phường A, TP Đà Nẵng. Có mặt.

2/ Bị đơn: Ông Nguyễn Văn N – sinh năm 1954; Số CCCD: 048054002482 cấp tại Cục trưởng cục C về TTXH; Địa chỉ: K H, phường H, TP Đà Nẵng.

- Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Phan Thị Bích N1 – sinh năm 1984 (theo Giấy ủy quyền ngày 24/02/2025); CCCD số 04818003120 cấp tại Cục trưởng cục C về TTXH; Địa chỉ: K H, phường H, TP Đà Nẵng. Có mặt

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

- Bà Nguyễn Thị Phan N2 – sinh năm 1977; Số CCCD: 048177004405 cấp tại Cục trưởng cục C về TTXH; Địa chỉ: K H, phường H, TP Đà Nẵng. Có mặt

- Ông Nguyễn Xuân N3 – sinh năm 1963; CCCD số 049181008603 cấp tại Cục trưởng cục C về TTXH và bà Nguyễn Thị Thu D – sinh năm 1966; CCCD số 049166006593 cấp tại Cục trưởng cục C về TTXH; Cùng địa chỉ: A A, phường N, TP Đà Nẵng. Vắng mặt.

4/ Người làm chứng: Ông Nguyễn Tiến H1 – sinh năm 1982; CCCD số 026082006813 cấp tại Cục trưởng cục C về TTXH; Địa chỉ: Xã Đ, huyện T, tỉnh Vĩnh Phúc. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Trong đơn khởi kiện ngày 15.11. 2024, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Vũ H trình bày:

Vào ngày 25/9/2024, bà Lương Thị Kim A có ký kết Hợp đồng đặt cọc với bà Nguyễn Thị Phan Ngọc N4 đặt cọc để nhận chuyển nhượng tài sản là quyền sở hữu đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số K H, TP Đà Nẵng.

Thành phần tham gia gồm: Đại diện bên mua (Bên A): Bà Lương Thị Kim A - sinh ngày: 11/4/1981. Đại diện bên bán (Bên B): Bà Nguyễn Thị Phan N2 - sinh ngày: 09/12/1977 - Là đại diện theo ủy quyền của cha ruột là ông Nguyễn Văn N - sinh ngày 04/6/1954. Người làm chứng (Bên C): Ông Nguyễn Tiến H1 - sinh ngày 30/6/1982. Nội dung trong Hợp đồng đặt cọc như sau: Hai bên đồng ý mua/bán ngôi nhà và đất ở địa chỉ K đường H, TP Đà Nẵng, giá mua/bán 7.750.000.000 đồng. Bên bán bán tới công chứng và hỗ trợ bên mua làm cam kết có 1 tài sản duy nhất để được miễn thuế thu nhập cá nhân. Bên mua đã đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) vào ngày 25/9/2024, với các ràng buộc như sau: Thời hạn đặt cọc là 15 ngày, kể từ ngày 25/9/2024. Nếu hết thời hạn đặt cọc: Bên mua không mua bất động sản thì sẽ mất tiền cọc. Bên bán không

bán thì sẽ bị phạt cọc gấp 2 lần số tiền đặt cọc. Bên làm chứng sẽ được hưởng 50% số tiền phạt cọc.

Bên bán cam kết tài sản chuyển nhượng bất động sản có sở hữu hợp pháp, không có bất kỳ tranh chấp nào và có đầy đủ nghĩa vụ nhận cọc bất động sản.

Nội dung bà Lương Thị Kim A đã thực hiện: Thanh toán tiền đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng cho Bên B. Thống nhất gia hạn đến ngày 21/10/2025 ra công chứng chuyển nhượng. Thuê đơn vị đo đạc diện tích đất đối với tài sản nhận chuyển nhượng. Cùng Bên B đến làm việc với gia đình ông Nguyễn Văn D1.

Nội dung Bên A và Bên B thỏa thuận về gia hạn thời hạn ký công chứng chuyển nhượng: Bên A và Bên B đã thống nhất gia hạn thời gian ra ký kết hợp đồng công chứng là vào ngày 21/10/2024. Ngày 21/10/2024, ông Nguyễn Xuân N3, bà Nguyễn Thị Phan N2, bà N5 (em ruột bà N2) thống nhất đến nhà ông Nguyễn Văn D1 để xác định phần diện tích đất bị thiếu là của ai. Tại buổi gặp mặt ông Nguyễn Văn T (con trai ruột của ông Nguyễn Văn D1) khẳng định phần đất tranh chấp thuộc quyền sở hữu của gia đình ông.

Thực chất bà Lương Thị Kim A là người được ông Nguyễn Xuân N3 nhờ đứng tên hộ/giúp trên Hợp đồng đặt cọc để mua tài sản là quyền sở hữu đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số K H, TP Đà Nẵng. Tất cả quá trình thương thảo, đàm phán để ký Hợp đồng đặt cọc giữa bà Lương Thị Kim A và bà Nguyễn Thị Phan N2 là ông Nguyễn Xuân N3 trực tiếp thực hiện. Số tiền đặt cọc là của ông Nguyễn Xuân N3. Sau nhiều lần không tìm được hướng giải quyết vì bà Nguyễn Thị Phan N2 không có thiện chí gặp mặt nên bà Lương Thị Kim A đã khởi kiện tại Tòa án, yêu cầu giải quyết những vấn đề sau: Yêu cầu ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Phan N2 phải trả cho bà Lương Thị Kim A số tiền là 400.000.000 đồng. Trong đó: Số tiền đã nhận cọc là 200.000.000 đồng; số tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng với lý do: Diện tích đất chuyển nhượng khi đo đạc thực tế ít hơn so với diện tích đất được ghi nhận trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Văn N (phần đất phía sau nhà thiếu 0,22m; phần đất phía trước (mặt tiền) thiếu 0.07m). Một phần diện tích đất của ông Nguyễn Văn N có tranh chấp với ông Nguyễn Văn D1.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc và yêu cầu bị đơn hoàn trả số tiền nợ gốc là 200.000.000 đồng, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt cọc 200.000.000 đồng.

***** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Nguyễn Phan Thị Bích N1 trình bày :

Ngày 25/9/2024, đại diện bên mua (bà Lương Thị Kim A), đại diện bên bán (bà Nguyễn Thị Phan N2) cùng ký giấy xác nhận tiền đặt cọc với số tiền là

200.000.000 đồng. Trong đó, dịch vụ nhận 100.000.000 đồng (50% hoa hồng của Chủ hộ). Thời hạn ra công chứng là 15 ngày kể từ ngày đặt cọc, tức là đến hết ngày 09/10/2024.

Ngày 04/10/2024: Khách mua xin thêm 10 ngày để làm lại CCCD, tức hợp đồng đến ngày 18/10/2024 (thứ 6) là hết hiệu lực. Khách mua vẫn không ra công chứng.

Đến ngày 19/10/2024 (sáng thứ 7): Khách mua đề nghị được thuê 1 đơn vị tư nhân đo đạc (Công ty TNHH Đ) để xác định lại diện tích có đủ và đúng như trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hay không. Nhưng khách mua nói rằng đơn vị đo đạc bận việc không đến được nên hẹn Chủ nhà qua ngày 20/10/2024 (sáng chủ nhật) để được đo lại. Sau khi đã xác định đủ và đúng diện tích, khách mua đã đồng ý đến phòng công chứng.

Ngày 21/10/2024 (thứ 2): Các bên Mua, bên Bán và Dịch vụ có mặt đầy đủ tại Phòng C1 (số A đường B), bên Bán đã cung cấp Hồ sơ giấy tờ pháp lý đầy đủ và hợp lệ của Chủ hộ Nguyễn Văn N (gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, CCCD, Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân, Bản cam kết TNCN, Văn bản thỏa thuận về việc phân chia quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 003928 do Phòng C2 ký xác nhận ngày 09/11/2020). Công chứng viên tiếp nhận hồ sơ và đã soạn hợp đồng công chứng. Tuy nhiên khách mua không đồng ý tiếp tục thủ tục công chứng và đề nghị xin được gặp tại nhà ông Nguyễn Văn D1 để ký và xác nhận tường rào là của chủ hộ Nguyễn Văn N. Lúc này, đại diện hộ ông Nguyễn Văn D1 là ông Nguyễn Quốc T1 (con trai) nói rằng: *"Bức tường đó là đường ranh giới không nằm trong phần diện tích 204,3m^2 của chủ hộ Nguyễn Văn N"*. Về phía đại diện chủ hộ Nguyễn Văn N trả lời rằng: *"Sẽ lên Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận H để được sao lục lại Bản ranh giới, mốc giới thửa đất"*.

Ngày 22/10/2024, chủ hộ Nguyễn Văn N nhận được kết quả sao lục của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai quận H, Giấy tờ phân chia ghi rõ là tường bao thuộc chủ hộ nghĩa là bức tường thuộc về miếng đất, không thuộc của Nhà nước, miếng đất chia làm 3 phần và đoạn tường đó thuộc chủ hộ Nguyễn Văn N. Chủ hộ đã gửi kết quả sao lục này đến dịch vụ để chuyển đến khách mua, bên mua vẫn không chấp nhận kết quả cho rằng kết quả này chưa đủ sức thuyết phục.

Ngày 24/10/2024, chủ hộ qua UBND phường B nhờ xác định đo đạc lại diện tích và ranh giới, mốc giới của chủ hộ Nguyễn Văn N. Ngày 25/10/2024, UBND phường B đã tiến hành đo đạc và trả kết quả đo đạc, diện tích đo đạc là 204.3m^2 đúng như trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà

ở và tài sản khác gắn liền với đất do ông Nguyễn Văn N đứng tên. Đồng thời, bức tường cũng thuộc ranh giới của chủ hộ Nguyễn Văn N.

Tối ngày 25/10/2024, đại diện bên Bán có gặp mặt bên Mua tại quán Cà phê và đã gửi kết quả đo đạc của UBND phường B và Văn bản thỏa thuận về việc phân chia quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 003928 do Phòng C2 ký xác nhận ngày 09/11/2020 đến khách mua. Bên mua vẫn từ chối ra công chứng và yêu cầu Chủ hộ đập tường và phải thuê 1 đơn vị Nhà nước độc lập đo để cắm mốc ranh giới (mọi kinh phí bên mua chịu chi trả). Lúc này, đại diện hộ Nguyễn Văn N trả lời rằng: sẽ ghi nhận ý kiến của bên mua để về bàn bạc với Chủ hộ và sẽ trả lời lại sau.

Ngày 26/10/2024, chủ hộ đã cung cấp thêm 01 hồ sơ pháp lý nữa là Kết quả đo đạc của Trung tâm K. Bên mua vẫn từ chối ra công chứng. Ngày 31/10/2024, chủ hộ đã nhờ dịch vụ gửi tin nhắn đến bên mua với nội dung như sau: *"Căn cứ theo hồ sơ giấy tờ pháp lý đã chuẩn bị đầy đủ và một số pháp lý đã hỗ trợ cho Bên Mua để thực hiện việc chuyển nhượng (trích lục ranh giới, mốc giới thửa đất; thuê đơn vị nhà nước chuyên ngành đo độc lập). Đến nay, đã quá thời hạn cam kết theo hợp đồng đặt cọc mà Bên Mua vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ ra công chứng mua nhà. Do vậy, Bên Bán không thực hiện thêm bất cứ yêu cầu hỗ trợ nào nữa, đề nghị Bên Mua ra Phòng Công chứng để thực hiện việc chuyển nhượng trước ngày 02/11/2024. Sau thời gian này, Bên Bán sẽ dừng việc mua bán theo quy định đã nêu tại Hợp đồng đặt cọc và thực hiện thủ tục bán cho người khác"*.

Chiều cùng ngày 31/10/2024, dịch vụ phía khách mua là ông Nguyễn Tiến H1 đã truyền tải nội dung tin nhắn của khách mua đến chủ hộ như sau: *"Không dễ gì nuốt trôi đâu con"*.

Ngày 02/11/2024, chủ hộ không nhận được thông tin phản hồi nào về việc ra Phòng công chứng của bên mua và như thông điệp đã gửi đến bên mua với nội dung tin nhắn ngày 31/10/2024. Sau ngày 02/11/2024, bên bán đã ngừng trao đổi việc mua bán với bên mua. Gia đình cũng đã dọn sạch, bán hết đồ đạc dọn đi nơi khác nhưng bên mua vẫn cứ đòi ngoài giấy tờ. Dù gia đình đã rất thiện chí nhờ cơ quan Nhà nước trích lục cung cấp. Bên mua căn cứ giấy tờ pháp lý đồng ý đặt cọc và gia đình bán nhà đất trên giấy tờ pháp lý rõ ràng do Nhà nước chứng nhận, không bán theo quảng cáo.

Do đó bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Phan N2 trình bày:* Bà đồng ý với lời trình bày và đề nghị của đại diện theo ủy quyền của bị đơn.

** Với nội dung vụ án như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 457/2025/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đà Nẵng đã quyết định:*

Căn cứ vào các Điều 274, 275, 278 và 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; căn cứ vào Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 271, Điều 273 và Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" của bà Lương Thị Kim A đối với ông Nguyễn Văn N về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng đặt cọc vô hiệu và trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lương Thị Kim A đối với ông Nguyễn Văn N về việc yêu cầu thanh toán số tiền phạt cọc 200.000.000 đồng.

- Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo bản án và phương thức thi hành bản án.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 06/10/2025 ông Nguyễn Vũ H (người đại dienj theo ủy quyền của nguyên đơn bà Lương Thị Kim A) có đơn kháng cáo với nội dung: Kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập đủ người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án; bản án sơ thẩm không xem xét, đánh giá chứng cứ khách quan, toàn diện; kết quả giải quyết gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi hợp pháp của nguyên đơn và các bên liên quan trong vụ án. Đề nghị xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên bố Hợp đồng đặt cọc giữa các bên là vô hiệu và buộc bên nhận cọc/bị đơn hoàn trả lại tiền cọc là 200.000.000 đồng.

* **Tại phiên tòa phúc thẩm**:

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên nội dung kháng cáo đề nghị tuyên bố Hợp đồng đặt cọc giữa các bên là vô hiệu và buộc bên nhận cọc/bị đơn hoàn trả lại tiền cọc là 200.000.000 đồng.

- Luật sư Trần Hải Á bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có quan điểm như sau: Trong vụ án này ông Nguyễn Tiến H1 là người môi giới, ký vào Hợp đồng đặt cọc với tư cách người làm chứng nhưng ông H1 có nhận tiền công môi giới là 100.000.000 đồng/200.000.000 đồng đặt cọc, Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông H1 chỉ là người làm chứng là không đúng, là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng mà phải xác định ông H1 là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan mới đúng; hợp đồng đặt cọc giữa bà Lương Thị Kim A với bà Nguyễn Thị Phan N2 là vô hiệu do bà N1 không phải là chủ sở hữu của nhà đất là đối tượng giao dịch trong vụ án; khi thực hiện giao dịch đặt cọc thì nguyên đơn bà Kim A đã không được tiếp cận đầy đủ tính pháp lý của nhà đất; giấy ủy quyền của ông Nguyễn Văn N cho bà Nguyễn Thị Phan N2 được quyền ký kết và nhận tiền đặt cọc cũng không hợp lệ do được lập sau ngày 25/9/2024 và cũng không được công

chứng chứng thực; thực tế nhà đất trên đang có tranh chấp với hộ lân cận, diện tích đất thiếu so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng được cấp; do đó Luật sư đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn, tuyên bố giao dịch đặt cọc là vô hiệu, buộc bị đơn phải hoàn trả lại số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng cho bà Lương Thị Kim A.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn không đồng ý với nội dung kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng:

- Về thủ tục tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng tại giai đoạn phúc thẩm vụ án đã được thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự.

- Về nội dung vụ án và kháng cáo của nguyên đơn: Đề nghị căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Sau khi tranh tụng tại phiên tòa và nghị án;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn là hợp lệ về mặt hình thức, nội dung và thời hạn kháng cáo nên được chấp nhận thụ lý giải quyết theo luật định.

[2] Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án là "Tranh chấp về hợp đồng dân sự đặt cọc" và thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đà Nẵng là đúng với khoản 3 Điều 26; Điều 35 và Điều 36 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[3] Xét đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Lương Thị Kim A (do người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Vũ H) thực hiện; Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Về nội dung tranh chấp: Ngày 25/9/2024, bà Lương Thị Kim A có ký kết Hợp đồng đặt cọc với bà Nguyễn Thị Phan Ngọc N4 đặt cọc để nhận chuyển nhượng tài sản là quyền sở hữu đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số K H, TP Đà Nẵng đứng tên ông Nguyễn Văn N (bà N2 là con gái ông N). Hai bên thỏa thuận việc mua bán nhà và đất tại địa chỉ K H, TP Đà Nẵng với giá 7.750.000.000 đồng; số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng; thời hạn đặt cọc là 15 ngày, kể từ ngày 25/9/2024; sau đó, các bên thống nhất gia hạn đến ngày 21/10/2025 ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng; thỏa thuận nếu bên mua không mua thì mất cọc, bên bán không bán thì bị phạt cọc bằng 2 lần số tiền đặt cọc. Tuy nhiên, sau đó bà Kim A cho rằng diện tích đất chuyển nhượng khi đo đạc thực tế ít hơn so với diện tích đất được ghi nhận trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho ông Nguyễn Văn N (phần đất phía sau nhà thiếu 0,22m; phần đất phía trước (mặt tiền)

thiếu 0.07m) và một phần diện tích đất của ông Nguyễn Văn N có tranh chấp với ông Nguyễn Văn D1 nên không đồng ý việc công chứng chuyển nhượng. Sau nhiều lần không tìm được hướng giải quyết, bà Lương Thị Kim A đã khởi kiện tại Tòa án, yêu cầu ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị Phan N2 phải trả cho bà Lương Thị Kim A số tiền là 400.000.000 đồng, gồm: số tiền đã nhận cọc là 200.000.000 đồng; số tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc là vô hiệu vì cho rằng bà N2 không phải là chủ sở hữu của nhà đất nên không có quyền nhận cọc, diện tích đất bị thiếu so với giấy chứng nhận và có tranh chấp với hộ lân cận; yêu cầu bị đơn hoàn trả tiền cọc là 200.000.000 đồng, rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt cọc 200.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; cho rằng rất quyết tâm bán nhà đất, đã cung cấp đầy đủ thông tin về tính pháp lý của nhà đất, đã rất thiện chí nhờ cơ quan Nhà nước trích lục cung cấp tài liệu để xác định rõ diện tích của nhà đất nhưng nguyên đơn cố tình không thực hiện việc mua bán nhà và đất số K H, TP Đà Nẵng như thỏa thuận, nên không đồng ý trả lại tiền cọc.

[3.2] Xét thấy, khi giải quyết tranh chấp, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng/giao dịch đặt cọc giữa nguyên đơn và bị đơn là có hiệu lực pháp luật do thỏa mãn các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dịch dân sự nên phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên là phù hợp với quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự.

Nguyên đơn cho rằng Hợp đồng đặt cọc vô hiệu về mặt hình thức, không đúng về chủ thể do người nhận cọc bà N2 không phải là chủ sở hữu hợp pháp của nhà và đất tại K H, thành phố Đà Nẵng là không có căn cứ. Bởi lẽ, tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc các bên đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự; khi thực hiện việc giao kết và giao nhận tiền đặt cọc, bên đặt cọc là bà Lương Thị Kim A đã được xem các giấy tờ có liên quan và được biết chủ sở hữu nhà đất này là của ông Nguyễn Văn N và người nhận cọc là con gái của ông N – bà Nguyễn Thị Phan N2 nhưng bà A không có ý kiến phản đối mà vẫn giao tiền đặt cọc cho bà N2, lúc hai bên thỏa thuận ký kết hợp đồng đặt cọc ông N cũng có mặt, không có ý kiến phản đối hay tranh chấp việc bà N2 nhận tiền đặt cọc từ phía bà A; sau đó để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng, ông Nguyễn Văn N đã làm giấy ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Phan N2 được thay mặt ký hợp đồng đặt cọc và nhận tiền cọc; bà Lương Thị Kim A khi nhận giấy ủy quyền này cũng không có ý kiến gì về việc giấy ủy quyền chưa được Cơ quan, tổ chức có thẩm quyền chứng thực. Diễn biến của vụ việc cho thấy, đến hẹn ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 21/10/2024 bên bán và bên mua có mặt tại phòng C1, dự thảo

hợp đồng chuyển nhượng đã được phòng C3 nhưng bên mua không đồng ý thực hiện thủ tục công chứng nên xảy ra tranh chấp; sau đó bên bán vẫn rất thiện chí và quyết tâm bán nhà đất khi đã nhiều lần yêu cầu/đề nghị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận H cung cấp kết quả sao lục thửa đất, nhờ Ủy ban nhân dân phường B đo đạc lại diện tích, ranh giới, mốc giới của thửa đất, cung cấp kết quả đo đạc của Trung tâm Kvà đề nghị bên mua ra phòng công chứng để thực hiện việc chuyển nhượng trước ngày 02/11/2024 nhưng bên mua vẫn từ chối ra công chứng.

[3.3] Căn cứ khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự quy định như sau:…*nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; ngược lại nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đã đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc…*

Trong vụ án này, Tòa án cấp sơ thẩm xác định do bên đặt cọc/bà Lương Thị Kim A từ chối tiếp tục thực hiện việc ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sở hữu, sử dụng đối với nhà và đất số K H, TP Đà Nẵng của ông Nguyễn Văn N mặc dù bên bán là ông N đã cung cấp đầy đủ thông tin về tính pháp lý của nhà đất, đã rất thiện chí nhờ cơ quan Nhà nước trích lục cung cấp tài liệu để xác định rõ diện tích của nhà đất không tranh chấp với hộ lân cận, không thiếu diện tích so với Giấy chứng nhận; từ đó không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà A về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và yêu cầu hoàn trả tiền cọc là có căn cứ, đúng pháp luật.

[3.4] Nguyên đơn kháng cáo cho rằng: Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập đủ người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án là ông Nguyễn Tiến H1 tham gia tố tụng trong vụ án là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; bản án sơ thẩm không xem xét, đánh giá chứng cứ khách quan, toàn diện; kết quả giải quyết gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi hợp pháp của nguyên đơn và các bên liên quan trong vụ án là không có căn cứ; bởi lẽ ông Nguyễn Tiến H1 chỉ tham gia vào giao dịch đặt cọc với tư cách là người làm chứng, quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định ông H1 chỉ là người làm chứng chứ không phải là người có quyền và nghĩa vụ liên quan là phù hợp với quy định của pháp luật tố tụng dân sự; phạm vi giải quyết vụ án là xem xét đánh giá tính hợp pháp, có hiệu lực pháp luật của giao dịch/hợp đồng đặt cọc hay không và giải quyết hậu quả của giao dịch/hợp đồng đặt cọc trong trường hợp vô hiệu hay không vô hiệu; do đó việc ông H1 có tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án hay không cũng không làm ảnh hưởng đến bản chất của tranh chấp và việc giải quyết tranh chấp của Tòa án; vì vậy Tòa án cấp phúc thẩm cũng không chấp nhận quan điểm này của nguyên đơn.

Về việc bà Lương Thị Kim A cho rằng bà chỉ là người được ông Nguyễn Xuân N3 nhờ đứng tên hộ/giúp trên Hợp đồng đặt cọc để mua tài sản là quyền sở hữu đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ số K H, TP Đà Nẵng. Tất cả quá trình thương thảo, đàm phán để ký Hợp đồng đặt cọc giữa bà Lương Thị Kim A và bà Nguyễn Thị Phan N2 là ông Nguyễn Xuân N3 trực tiếp thực hiện. Tòa án cấp phúc thẩm nhận thấy quan hệ hoặc tranh chấp giữa bà Lương Thị Kim A với vợ chồng ông Nguyễn Xuân N3 và bà Nguyễn Thị Thu D (nếu có) cũng không liên quan đến vụ án này, nếu các bên có tranh chấp về việc thực hiện hợp đồng dịch vụ/hoặc ủy quyền thì có quyền khởi kiện trong một vụ án khác.

Từ những phân tích, nhận định trên Hội đồng xét xử chấp nhận ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng và ý kiến tranh luận của đại diện theo ủy quyền của bị đơn tại phiên tòa; và không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí: Căn cứ khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/NQ – UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về án phí lệ phí Tòa án; do không được chấp nhận kháng cáo nên nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

I. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng Dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 357/2025/DS-ST ngày 27/9/2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Đà Nẵng.

II. Căn cứ vào các Điều 274, 275, 278 và 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; căn cứ vào Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 271, Điều 273 và Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" của bà Lương Thị Kim A đối với ông Nguyễn Văn N về việc yêu cầu tuyên bố Hợp đồng đặt cọc vô hiệu và trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng

2.2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lương Thị Kim A đối với ông Nguyễn Văn N về việc yêu cầu thanh toán số tiền phạt cọc 200.000.000 đồng.

III. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm là 10.000.000 đồng bà Lương Thị Kim A phải chịu, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp theo biên lai thu tiền số 0004938 ngày 06/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải Châu (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 1).

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lương Thị Kim A phải chịu 300.000 đồng, được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0004144 ngày 20/10/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

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

Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự; người được thi hành án và người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, có quyền yêu cầu thi hành án, có quyền tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, 7, 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.

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- Luật sư
- VKSND TP. Đà Nẵng;
- Phòng THADS khu vực 1 – Đà Nẵng;
- Thi hành án dân sự TP Đà Nẵng
- Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đà Nẵng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Minh Long