

Bản án số: **213/2026/DS-PT**

Ngày: 12- 8 - 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 Cao Văn Hiếu

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Thọ

Bà Trần Thị Thanh Mai

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Diễm, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng;

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Bà Phạm Thị Ngọc Dung - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 12 tháng 8 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: 92/2026/TLPT-DS ngày 02 tháng 6 năm 2026 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 41/2026/DS-ST ngày 17 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Đà Nẵng bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 213/2026/QĐ-PT ngày 13 tháng 7 năm 2026, Quyết định hoãn phiên tòa số: 286/2026/QĐ-PT ngày 23/7/2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị Nhật T**, sinh năm 1996, CCCD số 046196004xxx; Địa chỉ: Số 7x Lê H, phường P, thành phố Huế; Địa chỉ liên hệ: Số xx đường T, phường H, thành phố Đà Nẵng.

Người đại hợp pháp của nguyên đơn: Bà Hoàng Thị D, sinh năm 1988, CCCD số 040188002xxx; Địa chỉ liên hệ: Số 2xx Đường x, thành phố Đà Nẵng. (Theo Giấy uỷ quyền lập ngày 15/7/2026, số công chứng 58xx/2026/CCGD tại Văn phòng Công chứng N). Bà T và bà D đều có mặt

2. Bị đơn: Bà **Mai Thị Kim O**, sinh năm 1958, CCCD số 048158006xxx và ông **Nguyễn Văn C**, sinh năm 1958, CCCD số 049058012xxx; Cùng địa chỉ: Số 5xx Đ, phường T, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông **Lê Văn T**, sinh năm 2000, CCCD số 049200005xxx; Địa chỉ liên hệ: Số x B, khối phố T, phường H, thành phố Đà Nẵng; là người đại diện theo uỷ quyền (Theo Hợp đồng uỷ quyền số 4x/2025/UQ-LTT lập ngày 04/10/2025 của bà Mai Thị Kim O, ông Nguyễn Văn C và Hợp đồng uỷ quyền lập ngày 04/10/2025 của Công ty Luật T). Ông T có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: ông Nguyễn Thành C – Luật sư của Công ty Luật T thuộc Đoàn Luật sư thành phố Đà Nẵng. Có mặt

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà **Lê Thị N**, sinh năm 1968, CCCD số 046168008xxx; Địa chỉ: Số 7x L, phường P, thành phố Huế; Địa chỉ liên hệ: Số xx đường T, phường H, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện hợp pháp của bà Lê Thị N: Bà Nguyễn Thanh T, sinh năm 2002, CCCD số 049302009xxx; địa chỉ: Tổ x, thôn T, xã T, thành phố Đà Nẵng; địa chỉ liên hệ: Số 2xx đường xx, thành phố Đà Nẵng là người đại diện theo uỷ quyền (Theo Giấy uỷ quyền lập ngày 12/11/2025 tại Phòng Công chứng số x – Thành phố Huế). Bà N và bà T cùng có mặt.

4. Do có kháng cáo của nguyên đơn – bà Nguyễn Thị Nhật T; Kháng cáo của người có quyền, lợi nghĩa vụ liên quan – bà Lê Thị N và Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Nhật T là bà Hoàng Thị D và bà Nguyễn Thị Lê Nhung thống nhất trình bày:*

Ngày 19/5/2025, bà Nguyễn Thị Nhật T và vợ chồng ông Nguyễn Văn C, bà Mai Thị Kim O đã ký kết Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Theo đó vợ chồng ông Nguyễn Văn C đồng ý bán cho bà Nguyễn Thị Nhật T nhà đất tại thửa đất số 1xx, tờ bản đồ số x, diện tích 52,1m², địa chỉ tại 2x H, phường N, quận H, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BO54xxxx, số vào sổ cấp GCN CTs2xxxx do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 22/7/2013. Tổng giá trị bán nhà đất là 7.000.000.000 đồng. Bà Nguyễn Thị Nhật T đã đặt cọc cho vợ chồng ông C số tiền là 400.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc là 30 ngày, từ ngày 19/5/2025 đến 19/6/2025. Nếu quá thời hạn này, vợ chồng ông C không chuyển nhượng tài sản đã đặt cọc trên cho bà Nguyễn Thị Nhật T thì phải bồi thường gấp hai lần số tiền mà tôi đã đặt cọc, tổng số tiền hoàn trả và bồi

thường là 800.000.000 đồng. Sau thời gian đặt cọc này, vợ chồng ông C sẽ tiến hành làm thủ tục công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị Nhật T tại Văn phòng công chứng có thẩm quyền. Tuy nhiên, ngày 19/6/2025 là đến hạn công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với nhà đất nêu trên, bà Nguyễn Thị Nhật T đã đến Văn phòng công chứng T (4xx L, N, Đà Nẵng) theo yêu cầu của vợ chồng ông Nguyễn Văn C. **Nhưng vợ chồng ông Nguyễn Văn C lại không làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất nêu trên cho nguyên đơn.** Vợ chồng ông C thông báo là Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất nêu trên chưa thực hiện thủ tục xóa thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai có thẩm quyền nên không thể làm thủ tục công chứng chuyển nhượng được. Bị đơn đã vi phạm Hợp đồng đặt cọc, vi phạm thời hạn đặt cọc, không làm theo đúng thỏa thuận. Đến nay đã quá hạn công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với nhà đất nêu trên. Việc trì hoãn, chậm trễ của vợ chồng ông Nguyễn Văn C và bà Mai Thị Kim O đã gây thiệt hại lớn đến kinh tế, gây tổn thất đến sức khỏe tinh thần, đặc biệt ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Nhật T. Bên bán báo cho bà Nguyễn Thị Nhật T đến nhà để giải quyết việc bên bán không bán chỉ trả cọc và không trả tiền phạt cọc.

Do đó, nguyên đơn làm đơn khởi kiện đề yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Buộc chấm dứt Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 19/5/2025 giữa vợ chồng ông Nguyễn Văn C và bà Nguyễn Thị Nhật T.

- Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn C và bà Mai Thị Kim O hoàn trả lại số tiền mà nguyên đơn đã đặt cọc là 400.000.000 đồng và phạt cọc là: 400.000.000 đồng. Tổng số tiền ông C, bà O phải bồi thường cho bà T là 800.0000.000đ. Tại phiên tòa hôm nay đại diện nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện buộc chấm dứt Hợp đồng đặt cọc giữa bà Nguyễn Thị Nhật T và vợ chồng ông Nguyễn Văn C, Mai Thị Kim O ngày 19/5/2025 và buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn C và bà Mai Thị Kim O bồi thường thiệt hại sức khỏe tinh thần cho bà Nguyễn Thị Nhật T: 100.000.000 đồng

** Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Mai Thị Kim O, ông Nguyễn Văn C là ông Lê Văn T trình bày:*

Ngày 19/5/2025 giữa ông Nguyễn Văn C và bà Mai Thị Kim O với bà Nguyễn Thị Nhật T có thực hiện giao kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Theo đó thời hạn các bên thỏa thuận trong hợp

đồng là 30 ngày kể từ ngày 19/5/2025 đến 19/6/2025 sẽ làm thủ tục tại công chứng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại buổi làm việc giữa hai bên vào chiều ngày 19/6/2025 bà Lê Thị N đại diện phía bên nhận chuyển nhượng sau khi bàn bạc đã đồng ý cho thêm thời gian vài ngày để hoàn tất thủ tục thế chấp. Trước khi ký kết hợp đồng bà Mai Thị Kim O và ông Nguyễn Văn C có trao đổi với bà Lê Thị N và bà Nguyễn Thị Nhật T hiện tại quyền sử dụng đất thửa đất 1xx, tờ bản đồ x tại 2x H, phường N, quận H, thành phố Đà Nẵng hiện đang thế chấp tại Ngân hàng. Ngày 20/6/2025 một ngày sau ông C và bà O đã thực hiện xong thủ tục xoá thế chấp của tài sản nêu trên đã có đầy đủ điều kiện để thực hiện thủ tục công chứng chuyển nhượng nhưng bà Nguyễn Thị Nhật T thay đổi quyết định không mua nữa phía bị đơn đã tiến hành lập vi bằng tại Văn phòng thừa phát lại T. Như vậy quá trình giao kết hợp đồng bà Nguyễn Thị Nhật T biết việc quyền sử dụng đất theo hợp đồng đặt cọc trên đang được thế chấp tại Ngân hàng. Do vậy hợp đồng đặt cọc của các bên đã vi phạm điều cấm pháp luật bởi lẽ theo quy định tại khoản 8 Điều 320 Bộ luật Dân sự thì khi nhà đất đang thế chấp tại Ngân hàng thì bên thế chấp có nghĩa vụ không được bán tài sản mà không có sự đồng ý của Ngân hàng. Vì vậy bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn về việc phạt cọc mà chỉ đồng trả lại tiền cọc 400.000.000 đồng. Tại phiên toà hôm nay ông Lê Văn T rút yêu cầu phản tố về việc đề nghị Toà án tuyên bố Hợp đồng đặt cọc giữa bà Nguyễn Thị Nhật T và vợ chồng ông Nguyễn Văn C, Mai Thị Kim O vô hiệu.

** Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên toà, người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị N là bà Nguyễn Thanh T bày: Thống nhất với nội dung trình bày của đại diện uỷ quyền nguyên đơn và không bổ sung gì thêm.*

** Với nội dung vụ án như trên, Bản án dân sự sơ thẩm số: 41/2026/DS-ST ngày 17 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Đà Nẵng quyết định:*

Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 68, Điều 147, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 116, 117, 119, 122, 123, 131, 213, 218, 320, 328, 562 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Toà án.

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Nguyễn Thị Nhật T về việc buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn C, bà Mai Thị Kim O trả lại tiền cọc 400.000.000 đồng.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Nhật T về việc buộc chấm dứt Hợp đồng đặt cọc giữa bà Nguyễn Thị Nhật T và vợ chồng ông

Nguyễn Văn C, Mai Thị Kim O ngày 19/5/2025 và buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn C và bà Mai Thị Kim O bồi thường thiệt hại sức khoẻ tinh thần cho bà Nguyễn Thị Nhật T: 100.000.000 đồng.

3. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tuyên bố Hợp đồng đặt cọc vô hiệu.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm, thi hành án dân sự và quyền kháng cáo của đương sự.

* Ngày 29 tháng 4 năm 2026 và ngày 04 tháng 05 năm 2026, Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Đà Nẵng lần lượt nhận được đơn kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị N ghi ngày 28/4/2026 và đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Nhật T ghi ngày 29/4/2026 có cùng nội dung kháng cáo một phần bản án sơ thẩm và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc vợ chồng bà O, ông C thanh toán số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 400.000.000 đồng. Tổng số tiền phải thanh toán cho bà T là 800.000.000 đồng (Tám trăm triệu đồng), do vợ chồng ông C vi phạm nghĩa vụ theo Hợp đồng đặt cọc ngày 19/5/2025. Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng, nội dung chưa xem xét khách quan, toàn diện vụ án để tuyên bản án đúng quy định pháp luật làm ảnh hưởng nghiêm trọng quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

* Ngày 21 tháng 5 năm 2026, Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Đà Nẵng nhận được Quyết định kháng nghị phúc thẩm số: 10/QĐ-VKS-DS ngày 20/5/2026 của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng đối với Bản án sơ thẩm có nội dung: Kháng nghị toàn bộ Bản án sơ thẩm số 41/2026/DS-ST ngày 17/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Đà Nẵng. Đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm vụ án theo hướng huỷ toàn bộ bản án sơ thẩm số 41/2026/DS-ST ngày 17/4/2026, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân khu vực 3 – Đà Nẵng giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm với lý do: Tòa án sơ thẩm đã ban hành hai bản án cùng số, ngày nhưng có nội dung nhận định và quyết định khác nhau, bản án gửi cho VKS nhận định hợp đồng đặt cọc hợp pháp và áp dụng Điều 427 BLDS để giải quyết hậu quả của hợp đồng, bản án gửi cho đương sự nhận định hợp đồng đặt cọc vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật và áp dụng Điều 131 BLDS giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, là vi phạm thủ tục tố tụng. Vụ án tồn tại hai bản án nên việc đánh giá việc giải quyết về nội dung của cấp sơ thẩm về yêu cầu, quyền lợi của các bên chưa có cơ sở vững chắc nên đề nghị hủy để giải quyết lại.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Nhật T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị N giữ nguyên nội dung kháng cáo, đề nghị HĐXX sửa bản án sơ thẩm

theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn bà Mai Thị Kim O và ông Nguyễn Văn C trả lại cho nguyên đơn 400.000.000đ tiền đặt cọc và phạt cọc 400.000.000đ, tổng cộng là 800.000.000đ (tám trăm triệu đồng).

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng giữ nguyên nội dung Quyết định kháng nghị, đề nghị HĐXX chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát, hủy bản án sơ thẩm.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn không đồng ý với nội dung kháng cáo của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cũng như nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát.

Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm.

Về nội dung vụ án: Tòa án sơ thẩm đã ban hành hai bản án cùng số, ngày nhưng có nội dung nhận định và quyết định khác nhau, bản án gửi cho VKS nhận định hợp đồng đặt cọc hợp pháp và áp dụng Điều 427 BLDS để giải quyết hậu quả của hợp đồng, bản án gửi cho đương sự nhận định hợp đồng đặt cọc vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật và áp dụng Điều 131 BLDS giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, là vi phạm thủ tục tố tụng. Do tồn tại hai bản án nên việc đánh giá việc giải quyết về nội dung của cấp sơ thẩm về yêu cầu, quyền lợi của các bên chưa có cơ sở vững chắc, đề nghị áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật TTDS hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thời hạn, nội dung và thủ tục kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Nhật T, của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị N và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng đối với Bản án sơ thẩm số: 41/2026/DS-ST ngày 17/4/2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 là đảm bảo theo quy định tại các Điều 271, Điều 272, Điều 273, 276, 278, 279, 280, 281, và 283 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó vụ án được thụ lý xét xử theo trình tự thủ tục phúc thẩm để xét kháng cáo của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và kháng nghị của Viện kiểm sát đối với Bản án sơ thẩm.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Nhật T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Lê Thị N:

[2.1] Về hiệu lực của hợp đồng đặt cọc: Ngày 19/5/2025 bà Nguyễn Thị Nhật T cùng bà Mai Thị Kim O và ông Nguyễn Văn C ký hợp đồng đặt cọc về việc đặt cọc để đảm bảo nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở của bà

O và ông C tại 2x H, phường N, quận H nay là phường H, thành phố Đà Nẵng với giá chuyển nhượng là 7.000.000.000đ (bảy tỉ đồng), bà T đặt cọc cho bà O và ông C số tiền 400.000.000đ, khi ký hợp đồng đặt cọc hai bên đều biết tài sản đặt cọc để chuyển nhượng đang được bà O và ông C thế chấp tại ngân hàng và thỏa thuận bà O và ông C có trách nhiệm tất toán khoản vay, nhận giấy chứng nhận xóa đăng ký thế chấp để hai bên tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng và thanh toán đủ số tiền còn lại trong thời hạn 30 ngày từ 19/5/2025 đến 19/6/2025. Hợp đồng đặt cọc giữa hai bên thỏa mãn đầy đủ các điều kiện có hiệu lực của một giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 Bộ luật Dân sự 2015. Theo Án lệ số: 79/2025/AL của Tòa án nhân dân tối cao: *Hợp đồng đặt cọc là hợp đồng độc lập, việc các bên thỏa thuận đặt cọc để đảm bảo 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.* Như vậy, Hợp đồng đặt cọc ngày 19/5/2025 giữa bà Nguyễn Thị Nhật T và bà Mai Thị Kim O và ông Nguyễn Văn C là có hiệu lực phát luật, Bản án sơ thẩm nhận định hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu theo quy định tại Điều 122, 123 Bộ luật dân sự 2015 là không đúng với quy định của pháp luật nêu trên.

[2.2] Về nội dung khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Nhật T. Theo thỏa thuận của hai bên tại Hợp đồng đặt cọc, đến 19/6/2025 hai bên tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng. Tuy nhiên, hết ngày 19/6/2025 không tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng được, lý do bà O và ông C chưa xóa được đăng ký thế chấp đối với tài sản đã nhận cọc nên không công chứng được hợp đồng chuyển nhượng cho bà T. Như vậy, bà O và ông C là bên vi phạm theo thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc. Quá trình giải quyết vụ án bà O, ông C và người đại diện theo ủy quyền của bà O, ông C cho rằng bà T đồng ý cho vài ngày để bà O, ông C xóa đăng ký thế chấp để tiến hành công chứng chuyển nhượng. Tuy nhiên, chỉ có trình bày của bà O, ông C và người môi giới, không có văn bản thể hiện sự thống nhất của bà T, quá trình giải quyết vụ án bà T cũng phản đối nội dung này. Đồng thời qua tài liệu do nguyên đơn cung cấp là các Video do bà T quay tại Văn phòng công chứng chiều ngày 19/6/2025, bà O xác định là không chuyển nhượng cho bà T nữa. Các tin nhắn qua lại giữa bà T, bà N và bà O và người môi giới từ ngày 20/6/2025 trở về sau cũng chỉ đề cập đến việc yêu cầu trả tiền cọc và bồi thường mà không có nội dung nào thể hiện việc bà T thống nhất cho thêm vài ngày để xóa thế chấp như trình bày của bị đơn. Như vậy, việc bà T khởi kiện yêu cầu bà O và ông C trả lại tiền đặt cọc và phạt cọc là đúng quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự 2015.

[3] Xét kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng.

[3.1] Tại Bản án sơ thẩm số: 41/2026/DS-ST ngày 17 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Đà Nẵng có trong hồ sơ vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định: Hợp đồng đặt cọc đã vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo Điều 117 Bộ luật dân sự, vô hiệu theo quy định tại Điều 122, 123 Bộ luật dân sự và áp dụng Điều 131 Bộ luật Dân sự khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bà O và ông C trả lại cho bà T 400.000.000đ đã nhận, do cả hai đều có lỗi nên phải chịu hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Tuyên xử:

1. *Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Nguyễn Thị Nhật T về việc buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn C, bà Mai Thị Kim O trả lại tiền cọc 400.000.000 đồng.*

2. *Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Nhật T về việc buộc chấm dứt Hợp đồng đặt cọc giữa bà Nguyễn Thị Nhật T và vợ chồng ông Nguyễn Văn C, Mai Thị Kim O ngày 19/5/2025 và buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn C và bà Mai Thị Kim O bồi thường thiệt hại sức khoẻ tinh thần cho bà Nguyễn Thị Nhật T: 100.000.000 đồng.*

3. *Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tuyên bố Hợp đồng đặt cọc vô hiệu.*

Tại phiên tòa phúc thẩm cả nguyên đơn và bị đơn đều xác nhận nội dung tại phần nhận định và quyết định của bản án sơ thẩm như nêu đúng với bản án mà họ đã nhận được do Tòa án sơ thẩm tổng đạt.

[3.2] Tại Bản án sơ thẩm Tòa án gửi cho Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 3 – Đà Nẵng có cùng số, cùng ngày với Bản án gửi cho các đương sự trong vụ án, lại có phần nhận định và quyết định khác nhau, cụ thể Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định: Hợp đồng đặt cọc giữa hai bên là hợp pháp, có hiệu lực pháp luật buộc các bên phải thực hiện. Đến ngày ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc không ký kết được do tài sản chưa được xóa thế chấp là do lỗi của bên nhận cọc là bà O và ông C. Sau đó, các bên có trao đổi thống nhất thêm vài ngày để xóa thế chấp để tiến hành ký công chứng chuyển nhượng nhưng sau khi bà O, ông C thực hiện xong thủ tục xóa thế chấp tài sản nhưng bà T thay đổi không đồng ý nhận chuyển nhượng nên lỗi thuộc về bà T. Do cả hai bên cùng có lỗi nên phải chịu hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng theo quy định tại Điều 427 Bộ luật Dân sự, bà O trả cho bà T số tiền 400 triệu, không chấp nhận phạt cọc của nguyên đơn. Tuyên xử:

1. *Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Nguyễn Thị Nhật T về việc buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn C, bà Mai Thị Kim O trả lại tiền cọc 400.000.000 đồng.*

2. *Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của bà T đối với bà O và ông C số tiền 400 triệu đồng.*

3. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Nhật T về việc buộc chấm dứt Hợp đồng đặt cọc giữa bà Nguyễn Thị Nhật T và vợ chồng ông Nguyễn Văn C, Mai Thị Kim O ngày 19/5/2025 và buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn C và bà Mai Thị Kim O bồi thường thiệt hại sức khỏe tinh thần cho bà Nguyễn Thị Nhật T: 100.000.000 đồng.

4. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tuyên bố Hợp đồng đặt cọc vô hiệu.

Phản án phí thì 02 bản án đều tuyên giống nhau.

[3.3] Như vậy, Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng cho rằng Tòa án sơ thẩm đã ban hành hai bản án sơ thẩm cùng số, cùng ngày phát hành cho đương sự và Viện kiểm sát nhưng có phần nhận định hoàn toàn trái ngược nhau, chính tại bản án phát hành cho đương sự tại mục [1] và mục [2] nhận định của bản án cũng hoàn toàn trái ngược nhau, mục [1] thì nhận định Hợp đồng đặt cọc đúng theo quy định tại Điều 117, Điều 328 Bộ luật Dân sự nên có hiệu lực làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên kể từ khi ký kết quyết định, nhưng tại mục [2] thì nhận định ngược lại Hợp đồng đặt cọc đã vi phạm điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo Điều 117 Bộ luật dân sự, nên vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại Điều 122, 123 Bộ luật dân sự. Nguyên đơn có yêu cầu phạt cọc số tiền 400 triệu nhưng tại phần quyết định của bản án phát hành cho đương sự lại không tuyên chấp nhận hay không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn. Việc Tòa án cấp sơ thẩm ban hành hai bản án như trên là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng theo quy định tại Điều 266 Bộ luật Tố tụng Dân sự, HĐXX cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, chấp nhận Quyết định kháng nghị số: 10/QĐ-VKS-DS ngày 20/5/2026 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng, hủy Bản án sơ thẩm giao về Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại và ban hành bản án sơ thẩm đúng quy định của pháp luật.

[3.4] Về kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Nhật T và kháng cáo của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị N là có cơ sở như đã phân tích, nhận định trên, nhưng bản án sơ thẩm bị hủy giao về Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm nên HĐXX phúc thẩm không giải quyết đối với kháng cáo của bà T và bà N.

[4] Về án phí phúc thẩm: Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Nhật T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị N không phải chịu án phí phúc thẩm do hủy bản án sơ thẩm, theo quy định tại khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận Quyết định kháng nghị số: 10/QĐ-VKS-DS ngày 20/5/2026 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng.

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số: 41/2026/DS-ST ngày 17 tháng 4 năm 2026 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” của Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Đà Nẵng.

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Khu vực 3 – Đà Nẵng giải quyết lại theo trình tự thủ tục sơ thẩm.

3. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Nhật T và bà Lê Thị N số tiền tạm ứng án án phí phúc thẩm là 300.000 đồng đã nộp tại các Biên lai thu số 0004662 và biên lai số 0004661 cùng ngày 07/5/2026 tại Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP. Đà Nẵng;
- Phòng THADS Khu vực 3;
- Tòa án nhân dân Khu vực 3;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Cao Văn Hiếu

