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

Bản án số: 30/2026/DS-PT
Ngày 26/01/2026
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 toạ phiên toà: Ông Vũ Việt Dũng
Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Bé
Bà Mai Vương Thảo

Thư ký phiên tòa: Bà Lại Thị Thanh Huyền - 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 - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 01 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 103/2025/DSPT ngày 01 tháng 10 năm 2025 về việc: "*Tranh hợp đồng đặt cọc*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 20/2025/DS-ST ngày 14 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 333/2025/QĐ-PT ngày 07 tháng 11 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 435/2025/QĐ-PT ngày 19 tháng 11 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 488/2025/QĐ-PT ngày 18 tháng 12 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 10/2026/QĐ-PT ngày 12 tháng 01 năm 2025 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn*: Bà Trần Thị Ánh N - Sinh năm 1993 - Địa chỉ: Thôn C, xã Đ, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Ngọc T - Sinh năm 1964 - Địa chỉ: Khu phố D, phường Đ1, thành phố Đà Nẵng. *(Theo Giấy ủy quyền ngày 05/01/2026 tại Văn phòng Công chứng P)*. (Có mặt).

* *Bị đơn:*

1. Bà Phạm Thị L - Sinh năm 1965 (Có mặt);
2. Ông Phạm C - Sinh năm 1962 (Vắng mặt);

3. Bà Phạm Thị T1 - Sinh năm 1969 (Vắng mặt);

4. Bà Phạm Thị Đ - Sinh năm: 1955 (Vắng mặt);

5. Ông Phạm Thanh P - Sinh năm 1986 (Vắng mặt);

6. Ông Phạm Thanh H - Sinh năm 1989 (Có mặt);

7. Ông Phạm Thanh L1 - Sinh năm 1993 (Vắng mặt);

8. Bà Lê Thị Kim T2 - Sinh năm 1992 (Vắng mặt);

9. Bà Huỳnh Thị A - Sinh năm 1992 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Khối H, phường Đ2, thành phố Đà Nẵng.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Phạm Thị L - Sinh năm 1965 (Có mặt);

2. Bà Phạm Thị T1 - Sinh năm 1969 (Vắng mặt);

3. Bà Phạm Thị Đ - Sinh năm: 1955 (Vắng mặt);

Cùng địa chỉ: Khối H, phường Đ2, thành phố Đà Nẵng.

4. Bà Phạm Thị Bích H1 - Sinh năm 1983 - Địa chỉ: Khối H1, phường Đ2, thành phố Đà Nẵng. (Vắng mặt).

- Người kháng cáo: Bà Phạm Thị L, là Bị đơn.

- Người kháng nghị: Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 10 - Đà Nẵng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

** Nguyên đơn bà Trần Thị Ánh N trình bày:*

Vào ngày 28/5/2019, bà N và gia đình bà Phùng Thị T gồm: Bà Phùng Thị T (là chủ hộ); bà Phạm Thị L; ông Phạm C; bà Phạm Thị Đ; bà Phạm Thị T1; ông Phạm Thanh P; ông Phạm Thanh H; ông Phạm Thanh L1; bà Lê Thị Kim T2 và bà Huỳnh Thị A đã ký kết Hợp đồng đặt cọc nhằm mục đích thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 35, tờ bản đồ số 01, diện tích 940m^2; Loại đất: Đất thổ cư theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G294018 do UBND huyện Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam cấp ngày 10/8/1995 cho hộ Phùng Thị T và toàn bộ tài sản gắn liền với đất gồm : 01 ngôi nhà cấp 4 diện tích 150m^2; 01 ngôi nhà cấp 4 diện tích 145m^2 và 01 ngôi nhà 2 tầng diện tích 160m^2. Giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là 13.000.000.000 đồng *(Mười ba tỷ đồng)*. Theo thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc lập ngày 28/5/2019 thì tiền đặt cọc là 3.000.000.000 đồng *(Ba tỷ đồng)*. Sau khi ký hợp đồng, bà N đã giao ngay cho gia đình bà T số tiền đặt cọc 3.000.000.000 đồng.

Theo thoả thuận, gia đình bà T giao bản chính giấy chứng nhận QSD đất cho bà N để bà N tiến hành các thủ tục liên quan đến đất đai như thực hiện thủ tục xác định đất

ở, chuyển mục đích sử dụng đất thành đất ở tại đô thị nhằm đảm bảo giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên theo quy định của pháp luật. Số tiền còn lại 10.000.000.000 đồng bà N sẽ thanh toán cho gia đình bà T trong vòng 4 tháng tính từ ngày ký Hợp đồng đặt cọc.

Sau khi ký hợp đồng, bà N tiến hành thực hiện các thủ tục để xác định đất ở theo định mức với diện tích 648m^2, phần đất còn lại diện tích 292m^2 là đất trồng cây lâu năm (vườn ao). Sau đó bà N tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển đổi diện tích 292m^2 từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở tại đô thị thì bà N nhận được Công văn số 424/TNMT ngày 17/9/2019 của Phòng Tài Nguyên và Môi trường thị xã Điện Bàn nêu rõ thửa đất số 35 của hộ Phùng Thị T nằm trong khu quy hoạch Tái định cư Làng chài ven biển, kết hợp công viên biển và khu du lịch bãi tắm công cộng tại phường Đ3. Do thửa đất số 35 của hộ Phùng Thị T thuộc Khu quy hoạch nên không thực hiện được việc chuyển đổi diện tích 292m^2 từ đất trồng cây lâu năm (vườn ao) sang đất ở tại đô thị và cũng không thực hiện được việc chuyển nhượng QSD đất cho người khác. Nhưng do bà N vẫn có nhu cầu mua thửa đất số 35 nên ngày 26/10/2019 bà N tiếp tục ký Văn bản thỏa thuận với bà L (đại diện hộ bà T) với nội dung sau: *" ...Trong thời hạn 3 tháng kể từ ngày 26/10/2019 thì bên mua phải hoàn thành thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất để tiến hành ra công chứng hợp đồng mua bán. Nếu tại thời điểm công chứng do chủ trương của Nhà nước không cho chuyển nhượng thì bên bán tiến hành uỷ quyền toàn bộ tài sản cho bên mua. Đến ngày 26/01/2020 nếu bên mua không hoàn thành thủ tục chuyển đổi mục đích, không nhận chuyển nhượng, không nhận uỷ quyền toàn bộ thì mất tiền của hợp đồng đặt cọc là 3.000.000.000 đồng. Trong thời gian 20 ngày kể từ ngày 26/10/2019 bên mua phải tiến hành thanh toán cho bên bán 1.000.000.000 đồng và số tiền này bên bán sẽ trả lại cho bên mua nếu trong trường hợp đến ngày 26/01/2020 bên mua không nhận hợp đồng chuyển nhượng của bên bán…".*

Thực hiện thỏa thuận ngày 26/10/2019, ngày 15/11/2019 bà N đưa thêm cho bà L số tiền 400.000.000 đồng *(Bốn trăm triệu đồng)* và trong văn bản nhận tiền bà L có ghi số tiền này sẽ trả lại nếu như giao dịch không thành công.

Tuy nhiên, sau đó bà N vẫn không thực hiện được việc chuyển đổi diện tích 292m^2 từ đất trồng cây lâu năm (vườn ao) sang đất ở tại đô thị, cũng không thực hiện được việc cập nhật 03 ngôi nhà gắn liền trên đất vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Nguyên nhân không thực hiện được việc chuyển mục đích sử dụng đất là do thửa đất nằm trong dự án quy hoạch theo Công văn số 424/TNMT ngày 17/9/2019 của Phòng Tài Nguyên và Môi trường thị xã Điện Bàn và Thông báo thu hồi đất số 300 ngày 21/6/2018 của UBND thị xã Điện Bàn. Sau đó bà N đề nghị hộ bà T trả lại số tiền đã đặt cọc

3.000.000.000 đồng và tiền chuyển nhượng đất là: 400.000.000 đồng hoặc cắt cho bà N một phần đất tương ứng với số tiền đã giao nhưng gia đình bà T không đồng ý.

Nay bà N khởi kiện yêu cầu: Tuyên bố hợp đồng đặt cọc được xác lập ngày 28/5/2019 vô hiệu; Xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, buộc bà Phạm Thị L, ông Phạm C, bà Phạm Thị T1; ông Phạm Thanh P; ông Phạm Thanh H; ông Phạm Thanh L1; bà Lê Thị Kim T2; bà Huỳnh Thị A; bà Phạm Thị Đ và những người thừa kế của bà Phùng Thị T phải có nghĩa vụ trả cho bà N số tiền đã nhận 3.400.000.000 đồng (ba tỷ, bốn trăm triệu đồng). Trong đó: Tiền đặt cọc: 3.000.000.000 đồng và tiền chuyển nhượng đất: 400.000.000 đồng.

Đối với số tiền tạm ứng chi phí, xem xét thẩm định tại chỗ bà N đã nộp 2.200.000 đồng *(Hai triệu hai trăm nghìn đồng)* bà N tự nguyện chịu.

** Bị đơn bà Phạm Thị L, ông Phạm C, bà Phạm Thị T1, ông Phạm Thanh P, ông Phạm Thanh L1, bà Lê Thị Kim T2, bà Huỳnh Thị A, bà Phạm Thị Đ trình bày tại bản tự khai có trong hồ sơ vụ án và ông Phạm Thanh H trình bày tại phiên tòa như sau*:

Vào ngày 28/5/2019, gia đình bà Phùng Thị T gồm: bà Phùng Thị T (là chủ hộ), bà Phạm Thị L, ông Phạm C, bà Phạm Thị Đ, bà Phạm Thị T1, ông Phạm Thanh P, ông Phạm Thanh H, ông Phạm Thanh L1, bà Lê Thị Kim T2, bà Huỳnh Thị A đã ký kết Hợp đồng đặt cọc với bà Trần Thị Ánh N để bảo đảm thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản gắn liền với đất cho bà N. Nội dung chính của Hợp đồng đặt cọc như sau: Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất gồm : Thửa đất số 35, tờ bản đồ số 01, diện tích 940m^2, loại đất thổ cư, thời hạn sử dụng đất lâu dài theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G294018 do UBND huyện Điện Bàn cấp ngày 10/8/1995. Tài sản gắn liền với đất gồm: 01 ngôi nhà cấp 4 diện tích 150m^2 của vợ chồng bà Phạm Thị L và ông Phạm C tạo lập; 01 ngôi nhà cấp 4 diện tích 145m^2 do vợ chồng con trai thứ nhất của bà L là ông Phạm Thanh P và bà Huỳnh Thị A tạo lập; 01 ngôi nhà 2 tầng diện tích 160m^2 do vợ chồng con trai thứ hai của bà L là ông Phạm Thanh H, bà Lê Thị Kim T2 tạo lập. Giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là 13.000.000.000 đồng *(Mười ba tỷ đồng)*. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, bà N đã giao cho gia đình bà T số tiền đặt cọc là: 3.000.000.000 đồng *(Ba tỷ đồng)*.

Theo thoả thuận, gia đình bà T giao cho bà N bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G294018 để bà N chủ động làm các thủ tục liên quan đến đất đai (thực hiện thủ tục xác định đất ở, chuyển mục đích sử dụng thành đất ở tại đô thị) theo ý của bà N nhằm đảm bảo giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất. Bà N sẽ thanh toán cho gia đình bà T đủ số tiền còn lại 10.000.000.000 đồng *(Mười tỷ đồng)* trong vòng 4 tháng tính từ ngày ký Hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, đã hết thời hạn 4 tháng tính từ ngày ký Hợp đồng, bà N vẫn không chịu

trả cho gia đình bà T số tiền còn lại 10.000.000.000 đồng, không chịu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất như cam kết. Mặc dù bên nhận cọc đã nhiều lần đốc thúc, yêu cầu bà N nhận chuyển nhượng và trả số tiền 10.000.000.000 đồng còn lại nhưng bà N vẫn không thực hiện và tiếp tục giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ bà Phùng Thị T.

Do bà N không nhận chuyển nhượng và vi phạm nghĩa vụ thanh toán 10.000.000.000 đồng còn lại thì bên nhận cọc được quyền sở hữu số tiền cọc theo quy định tại Điều 4 Hợp đồng đặt cọc. Nhưng vì thiện chí trong việc chuyển nhượng tài sản nên ngày 26/10/2019, gia đình bà T đã thống nhất cho bà N thêm một cơ hội để thực hiện việc chuyển nhượng, bằng việc bà L đại diện gia đình ký kết với bà N Văn bản thỏa thuận ngày 26/10/2019, cho bà N thêm thời gian 03 (ba) tháng để bà N hoàn thành các thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất. Nếu đến ngày 26/01/2020, bà N không hoàn thành thủ tục chuyển đổi mục đích và không nhận chuyển nhượng, không nhận ủy quyền toàn bộ thì mất số tiền cọc 3.000.000.000 đồng. Hết thời hạn 26/01/2020 nêu trên, bà N vẫn không nhận chuyển nhượng, không thanh toán số tiền còn lại cho gia đình bà T, thêm lần nữa bà N không thực hiện cam kết đã thỏa thuận nên bà N bị mất số tiền đặt cọc 3.000.000.000 đồng, gia đình bà T được toàn quyền sở hữu số tiền đặt cọc nêu trên. Thực hiện thoả thuận ngày 26/10/2019, ngày 15/11/2019 bà N đã đưa thêm cho bà L số tiền 400.000.000 đồng *(Bốn trăm triệu đồng)* và trong văn bản nhận tiền bà L có ghi số tiền này sẽ trả lại nếu như giao dịch không thành công.

Bà N đã biết đối tượng hợp đồng đặt cọc là đất quy hoạch nhưng bà N vẫn đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, mặt khác tại văn bản thỏa thuận bà N đồng ý trả hết số tiền còn lại để nhận ủy quyền toàn bộ đối với thửa đất nên việc bà N cho rằng không thực hiện được hợp đồng do quy hoạch là không có căn cứ.

Việc bà N cố ý chiếm giữ trái phép Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của gia đình bà T trong hơn 02 năm qua, dẫn đến quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình bà T bị xâm phạm nghiêm trọng nên bà L đại diện gia đình bà T đã khởi kiện yêu cầu Toà giải quyết buộc bà N phải trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G294018 do Ủy ban nhân dân huyện Điện Bàn cấp ngày 10/8/1995 cho bà L và bản án đã có hiệu lực pháp luật.

Nay bà N khởi kiện, gia đình bà T không chấp nhận yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặc cọc ngày 28/5/2019 vô hiệu và không đồng ý hoàn trả số tiền đặt cọc đã nhận là 3.000.000.000 đồng *(Ba tỷ đồng)* vì hợp đồng đặt cọc có hiệu lực pháp luật, bà N vi phạm thì phải mất số tiền cọc 3.000.000.000 đồng; đối với số tiền 400.000.000 đồng *(Bốn trăm triệu đồng)* gia đình bà T đồng ý hoàn trả lại cho bà N.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị Bích H trình bày tại lời khai có trong hồ sơ vụ án như sau:*

Bà H là con của ông Phạm C và bà Phạm Thị L. Hộ bà Phùng Thị T được UBND huyện Điện Bàn cấp giấy chứng nhận QSD đất diện tích 940m^2 loại đất thổ cư vào ngày 10/8/1995, bà H là thành viên trong hộ bà Phùng Thị T nên có một phần quyền lợi. Ngày 28/5/2019 gia đình bà T có lập hợp đồng đặt cọc nhằm mục đích chuyển nhượng QSD đất diện tích 940m^2 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất cho bà N với số tiền 13.000.000.000 đồng *(Mười ba tỷ đồng)*. Việc chuyển nhượng này bà H biết và bà H đã đồng ý cùng các thành viên trong gia đình bà T thoả thuận việc chuyển nhượng QSD đất diện tích 940m^2 và tài sản gắn liền với đất cho bà N, tuy nhiên do bận công việc làm ăn nên bà H không trực tiếp ký vào hợp đồng đặt cọc ngày 28/5/2019.

Nay bà N khởi kiện gia đình bà T thì bà H không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà N và đề nghị Tòa giải quyết theo pháp luật.

** Với nội dung vụ án như trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số 20/2025/DS-ST ngày 14 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Đà Nẵng đã quyết định:*

Căn cứ Điều 26, 39, khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 của Quốc Hội ; Điều 117, 122, 123, 131, 328, 468, 615 của Bộ luật Dân sự, khoản 1 Điều 12, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử:

Chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị Ánh N về việc: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc được xác lập ngày 28/5/2019 vô hiệu.

Buộc bà Phạm Thị L; ông Phạm C; bà Phạm Thị T1; ông Phạm Thanh P; ông Phạm Thanh H; ông Phạm Thanh L1; bà Lê Thị Kim T2; bà Huỳnh Thị A; bà Phạm Thị Đ và bà Phùng Thị T phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Trần Thị Ánh N số tiền đặt cọc đã nhận là 3.000.000.000 đồng *(Ba tỷ đồng)*. Được chia phần: bà Phạm Thị L; ông Phạm C; bà Phạm Thị T1; ông Phạm Thanh P; ông Phạm Thanh H; ông Phạm Thanh L1; bà Lê Thị Kim T2; bà Huỳnh Thị A; bà Phạm Thị Đ và bà Phùng Thị T mỗi người phải trả số tiền: 300.000.000 đồng *(Ba trăm triệu đồng)*.

Bà Phạm Thị L; ông Phạm C; bà Phạm Thị T1; ông Phạm Thanh P; ông Phạm Thanh H; ông Phạm Thanh L1; bà Lê Thị Kim T2; bà Huỳnh Thị A; bà Phạm Thị Đ và bà Phùng Thị T phải có nghĩa vụ liên đới hoàn trả cho bà Trần Thị Ánh N số tiền chuyển nhượng QSD đất đã nhận: 400.000.000 đồng *(Bốn trăm triệu đồng)*. Được chia phần; Bà Phạm Thị L; ông Phạm C; bà Phạm Thị T1; ông Phạm Thanh P; ông Phạm Thanh H;

ông Phạm Thanh L1; bà Lê Thị Kim T2; bà Huỳnh Thị A; bà Phạm Thị Đ và bà Phùng Thị T mỗi người phải trả số tiền 40.000.000 đồng *(Bốn mươi triệu đồng)*.

Buộc những người thừa kế của bà Phùng Thị T gồm: bà Phạm Thị L; bà Phạm Thị T1 và bà Phạm Thị Đ phải có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ tài sản trong phạm vi di sản của bà Phùng Thị T để lại trả cho bà Trần Thị Ánh N số tiền 340.000.000 đồng (ba trăm bốn mươi triệu đồng). Trong đó: Tiền đặt cọc: 300.000.000 đồng *(Ba trăm triệu đồng)*; Tiền chuyển nhượng đất: 40.000.000 đồng *(Bốn 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 tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

+ Ông Phạm Thanh P; ông Phạm Thanh H; ông Phạm Thanh L1; bà Lê Thị Kim T2 và bà Huỳnh Thị A mỗi người phải chịu 17.000.000 đồng *(Mười bảy triệu đồng)* án phí dân sự sơ thẩm.

+ Ông Phạm C; bà Phạm Thị L; bà Phạm Thị T1 và bà Phạm Thị Đ được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

+ Hoàn trả cho bà Trần Thị Ánh N số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 50.000.000 đồng *(Năm mươi triệu đồng)* theo biên lai thu số 0014287 ngày 28/02/2024 của Phòng Thi hành án Khu vực 10 - Đà Nẵng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

* Sau khi xét xử sơ thẩm:

- Bị đơn là bà Phạm Thị L có đơn kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn về yêu cầu Bị đơn phải trả số tiền đặt cọc là 3.000.000.000 đồng *(Ba tỷ đồng)*.

- Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 10 - Đà Nẵng có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ-VKS-KN ngày 28 tháng 7 năm 2025 đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và buộc các đồng bị đơn và những người thừa kế của bà Phùng Thị T liên đới trả lại cho bà Trần Thị Ánh N số tiền là 3.000.000.000 đồng *(Ba tỷ đồng)*.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Phạm Thị L, ông Phạm Thanh H và Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Ánh N thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án như sau:

- Bà Phạm Thị L phải trả cho bà Trần Thị Ánh N số tiền đặt cọc là 1.500.000.000 đồng và số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 400.000.000 đồng, tổng cộng là 1.900.000.000 đồng *(Một tỷ chín trăm triệu đồng)* vào ngày 15 tháng 4 năm 2026.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng rút Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ-VKS-KN ngày 28 tháng 7 năm 2025 của Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 10 - Đà Nẵng và đề nghị HĐXX căn cứ Điều 300 của Bộ luật tố tụng dân sự để sửa bản án sơ thẩm và công nhận sự thỏa thuận về việc giải quyết vụ án của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

*** Về thủ tục tố tụng:**

[1] Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai ông Phạm C, bà Phạm Thị T1, ông Phạm Thanh P, ông Phạm Thanh L1, bà Lê Thị Kim T2, bà Huỳnh Thị A, bà Phạm Thị Đ và bà Phạm Thị Bích H đến tham gia tố tụng tại phiên toà nhưng các đương sự nêu trên vẫn vắng mặt không có lý do nên HĐXX căn cứ Khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

*** Về nội dung:**

[2] Ngày 28/5/2019, bà N và gia đình bà Phùng Thị T gồm: Bà Phùng Thị T (là chủ hộ); bà Phạm Thị L; ông Phạm C; bà Phạm Thị Đ; bà Phạm Thị T1; ông Phạm Thanh P; ông Phạm Thanh H; ông Phạm Thanh L1; bà Lê Thị Kim T2 và bà Huỳnh Thị A đã ký kết Hợp đồng đặt cọc nhằm mục đích thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa số 35, tờ bản đồ số 01, diện tích 940m^2; Loại đất: Đất thổ cư theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số G294018 do UBND huyện Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam cấp ngày 10/8/1995 cho hộ Phùng Thị T và toàn bộ tài sản gắn liền với đất gồm : 01 ngôi nhà cấp 4 diện tích 150m^2; 01 ngôi nhà cấp 4 diện tích 145m^2 và 01 ngôi nhà 2 tầng diện tích 160m^2. Giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là 13.000.000.000 đồng *(Mười ba tỷ đồng)*. Theo thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc lập ngày 28/5/2019 thì tiền đặt cọc là 3.000.000.000 đồng *(Ba tỷ đồng)*. Sau khi ký hợp đồng, bà N đã giao ngay cho gia đình bà T số tiền đặt cọc 3.000.000.000 đồng.

Đến ngày 15/11/2019 bà N đưa thêm cho bà L số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 400.000.000 đồng *(Bốn trăm triệu đồng)* theo thỏa thuận ngày 26/10/2019. Trong quá trình thực hiện thỏa thuận mua bán các bên đương sự xảy ra tranh chấp nên ngày 18/01/2024 bà Trần Thị Ánh N khởi kiện đối với các đồng bị đơn.

[3] Tại bản án dân sự sơ thẩm số 20/2025/DS-ST ngày 14 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 10 - Đà Nẵng đã quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Ánh N. Do không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, bà Phạm Thị

L đã có đơn kháng cáo và Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 10 - Đà Nẵng có Quyết định kháng nghị phúc thẩm đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và buộc các đồng bị đơn và những người thừa kế của bà Phùng Thị T liên đới trả lại cho bà Trần Thị Ánh N số tiền đặt cọc là 3.000.000.000 đồng *(Ba tỷ đồng)*.

[4] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Phạm Thị L, ông Phạm Thanh H và Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Ánh N thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án như sau:

- Bà Phạm Thị L phải trả cho bà Trần Thị Ánh N số tiền đặt cọc là 1.500.000.000 đồng và số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 400.000.000 đồng, tổng cộng là 1.900.000.000 đồng *(Một tỷ chín trăm triệu đồng)* vào ngày 15 tháng 4 năm 2026.

Xét thấy: Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐ-VKS-KN ngày 28 tháng 7 năm 2025 của Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 10 - Đà Nẵng là có cơ sở. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm bà Phạm Thị L, ông Phạm Thanh H và Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Ánh N thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án; xét sự thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện và không trái pháp luật; không ảnh hưởng đến quyền lợi của đương sự vắng mặt nên HĐXX căn cứ Điều 300 của của Bộ luật tố tụng dân sự để sửa bản án sơ thẩm và công nhận sự thỏa thuận về việc giải quyết vụ án của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm như đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa.

Do các đương sự tự nguyện thỏa thuận giải quyết vụ án nên HĐXX không xem xét kháng cáo của bà Phạm Thị L.

[5] Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm bà Phạm Thị L phải chịu theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, bà Phạm Thị L là người cao tuổi nên căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 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 để miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm cho bà Phạm Thị L.

- Bà Trần Thị Ánh N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Trần Thị Ánh N số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 50.000.000 đồng *(Năm mươi triệu đồng)* theo biên lai thu số 0014287 ngày 28/02/2024 của Phòng Thi hành án Khu vực 10 - Đà Nẵng.

[6] Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.200.000 đồng bà Trần Thị Ánh N tự nguyện chịu. *(Đã nộp và chi xong)*.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Điều 300 và khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

- Căn cứ vào Điều 328 của Bộ luật dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết 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.

1. Công nhận sự thỏa thuận giữa bà Phạm Thị L, ông Phạm Thanh H và bà Trần Thị Ánh N thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án như sau:

- Bà Phạm Thị L phải trả cho bà Trần Thị Ánh N số tiền đặt cọc là 1.500.000.000 đồng và số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 400.000.000 đồng, tổng cộng là 1.900.000.000 đồng *(Một tỷ chín trăm triệu đồng)* vào ngày 15 tháng 4 năm 2026.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ thì còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí: Miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm cho bà Phạm Thị L.

- Bà Trần Thị Ánh N không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Trần Thị Ánh N số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 50.000.000 đồng *(Năm mươi triệu đồng)* theo biên lai thu số 0014287 ngày 28/02/2024 của Phòng Thi hành án Khu vực 10 - Đà Nẵng.

3. Về chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 2.200.000 đồng bà Trần Thị Ánh N tự nguyện chịu. *(Đã nộp và chi xong).*

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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;

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

- TAND Khu vực 10 - Đà Nẵng;
- THADS thành phố Đà Nẵng;
- VKSND TP. Đà Nẵng;
- Lưu: Hồ sơ vụ án (1b), Tổ nghiệp vụ - Văn phòng (1b).

(đã ký và đóng dấu)

Vũ Việt Dũng