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: 167/2026/DS-PT
Ngày: 19/6/2026
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: Bà Nguyễn Thị Ánh Nguyệt
Các Thẩm phán: Bà Đỗ Thị Thúy Năng
Bà Võ Thị Minh Phượng

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Hà - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Quân - Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 6 năm 2026, tại phòng xét xử Toà án nhân dân thành phố Đà Nẵng mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý 48/2026/QĐ - PT ngày 02 tháng 4 năm 2026.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 451/2025/DS-ST ngày 30 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 10 – Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 151/2026/QĐ-PT ngày 22 tháng 3 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 249/2026/QĐ-PT ngày 10 tháng 6 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Dự, sinh năm 1976. Số CCCD: 049076017467. Địa chỉ: Tổ Mỹ Thành, thôn Mỹ Sơn, xã Thu Bồn, thành phố Đà Nẵng (có mặt).

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Mai Thị Ngọc Hà, sinh năm 1997; địa chỉ: 92 Thanh Hóa, phường Hòa Xuân, thành phố Đà Nẵng (có mặt).

- Bị đơn: Ông Trương Dương Vương, sinh năm 1982. Số CCCD: 049082014212 (có mặt) và bà Lê Thị Mận, sinh năm 1981. Số CCCD: 049181009695 (có mặt). Cùng cư trú: Thôn Chánh Sơn, xã Thu Bồn, thành phố Đà Nẵng. Nơi ở hiện nay: số 46, đường số 1, Thôn Agrồng, xã Tây Giang, thành phố Đà Nẵng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Trương Anh Quân, sinh năm 1978. Số CCCD: 049078022414. Địa chỉ: Thôn La Tháp, xã Thu Bồn, thành phố Đà Nẵng (vắng mặt).

2. Bà Trần Thị Nương, sinh năm 1983. Số CCCD: 049183006013. Địa chỉ: Thôn La Tháp, xã Thu Bồn, thành phố Đà Nẵng (vắng mặt).

- Người làm chứng: Ông Lê Phước Sang, sinh năm 1988. Số CCCD: 049088015674. Địa chỉ: Thôn La Tháp, xã Thu Bồn, thành phố Đà Nẵng (vắng mặt).

-*Người kháng cáo*: Ông Trương Dương Vương và bà Lệ Thị Mận

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn ông Trần Dự trình bày tại đơn khởi kiện, đơn sửa đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện, bản tự khai, phiên hòa giải và tại phiên tòa như sau:

Vào ngày 13/8/2022, tại quán cafe Phương Thảo ở xã Thu Bồn, Thành phố Đà Nẵng *(nguyên là xã Duy Châu, huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam),* ông Trần Dự và bà Trần Thị Nương đã thỏa thuận ký kết Hợp đồng đặt cọc về việc ông Trần Dự nhận chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất tại thửa đất số 416, tờ bản đồ số 17 với diện tích là 679 m2 thuộc thôn La Tháp, xã Duy Châu nay là xã Thu Bồn; được nhà nước đã cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Trương Dương Vương, bà Lê Thị Mận. Giá chuyển nhượng là 1.850.000.000 đồng. Ông Trần Dự đặt cọc trước cho bà Trần Thị Nương số tiền là 300.000.000 đồng; trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày 13/8/2022 đến ngày 28/9/2022, các bên tiến hành làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại tại cơ quan có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng chuyển nhượng hoàn tất thì ông Trần Dự sẽ giao đủ số tiền còn lại là 1.550.000.000 đồng. Ông Dự và bà Nương thỏa thuận bên bán thì bán đến công chứng, còn bên mua thì chịu phí ra sổ. Ngoài ra trong hợp đồng còn có thỏa thuận là chôn cột mốc trước thời điểm công chứng, nếu trễ ngày công chứng thì hai bên sẽ thỏa thuận lại. Bà Trần Thị Nương là người ký ở đại diện bên A tức là bên bán. Hợp đồng, còn có người làm chứng là ông Lê Phước Sang. Ông Dự đã chuyển cho bà Nương số tiền là 110.000.000 đồng trong đó 100.000.000 đồng là tiền đặt cọc, còn lại 10.000.000 đồng là tiền hoa hồng môi giới ông cho bà Nương và ông Sang. Số tiền đặt cọc còn lại là 200.000.000 đồng bà Nương đã cung cấp số tài khoản của bà Lê Thị Mận, là chủ của thửa đất để ông Trần Dự tin tưởng và chuyển tiền vào số tài khoản của bà Lê Thị Mận.

Quá trình ký kết hợp đồng, ông Dự chưa chưa từng làm việc với chủ đất; đến ngày công chứng hợp đồng ông Dự đến Văn phòng công chứng Duy Xuyên nhưng bà Nương, ông Vương và bà Mận đều không đến. Ông Dự đã liên hệ với bà Nương, ông Vương và bà Mận nhưng các bên không thỏa thuận được; do đó, ông Trần Dự khởi kiện (01/4/2025) yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 13/8/2022 giữa ông Trần Dự và bà Trần Thị Nương là vô hiệu; buộc bà Trần Thị Nương phải trả lại cho ông số tiền 378.666.666 đồng (đặt cọc là 300.000.000 đồng, tiền lãi từ ngày 13/8/2022 đến ngày khởi kiện là 78.666.666 đồng). Ngày 23/8/2025, ông Trần Dự có đơn sửa đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện; yêu cầu Tòa án buộc ông Trương Dương Vương và bà Lê Thị Mận có nghĩa vụ liên đới trả lại số tiền 300.000.000 đồng và rút yêu cầu tính lãi cũng như không yêu cầu phạt cọc do bản thân ông Dự tự thấy có một phần lỗi trong giao dịch đặt cọc.

**** Người bảo vệ quyền lợi và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là ông Phan Bá Hạnh trình bày:*** Thống nhất với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Trần Dự; yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc để đảm bảo chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất giữa ông Trần Dự và bà Trần Thị Nương ký ngày

13/8/2022 là vô hiệu. Buộc vợ chồng bà Lê Thị Mận, ông Trương Dương Vương phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho ông Trần Dự số tiền 300.000.000đ, vì các lý do:

Người đứng ra ký kết hợp đồng đặt cọc không phải là chủ sở hữu của thửa đất. Việc bà Trần Thị Nương đứng ra ký kết hợp đồng là trái với quy định của pháp luật, vi phạm về chủ thể giao kết hợp đồng đặt cọc. Hợp đồng quy định thời hạn 45 ngày sau ra công chứng nhưng quá ngày ra công chứng bên phía chủ đất vẫn chưa giải quyết xong mặt bằng, bên bán chưa tiến hành cắm các trụ mốc ranh giới để làm thủ tục bàn giao mặt bằng. Ông Trần Dự đã có liên hệ với bà Nương, bà Mận, ông Vương để đến văn phòng công chứng để thực hiện công chứng chuyển nhượng nhưng không ai đến. Khi quá thời hạn ký hợp đồng đặt cọc, đôi bên không giao kết được hợp đồng; ông Dự đã đến nhà của ông Vương ở Tây Giang để làm việc nhưng phía ông Vương từ chối làm việc nên ông Dự đã nhiều lần khởi kiện đến Tòa án; cho đến nay, ông Vương, bà Mận đã chuyển nhượng thửa đất cho người khác vào tháng 4/2025. Ông Trần Dự không hề có hành vi nào cản trở ông Vương, bà Mận thực hiện quyền sử dụng đất của mình đối với thửa 416; do vậy yêu cầu của ông Dự là có căn cứ.

**** Bị đơn bà Trần Thị Nương trình bày tại các bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa như sau:***

Bà Trần Thị Nương và ông Lê Phước Sang làm nghề dịch vụ môi giới nhà đất. Bà Lê Thị Mận có liên hệ nhờ bà Nương đứng ra bán giúp thửa đất số 416, tờ bản đồ số 17, diện tích 679 m2 tại thôn La Tháp, xã Thu Bồn, thành phố Đà Nẵng *(nguyên là xã Duy Châu, huyện Duy Xuyên)* đứng tên chủ đất là ông Trương Dương Vương và bà Lê Thị Mận. Khi được biết ông Trần Dự có nhu cầu mua đất nên ông Lê Phước Sang đã giới thiệu, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là bản gốc do ông Trương Anh Quân giữ và ông Dự đã xem nên đồng ý ký hợp đồng đặt cọc. Bà Nương và ông Sang đã dẫn ông Dự đến thửa đất, trên thửa đất có nhà tuy nhiên ngôi nhà chỉ là nhà tạm, không có giá trị nên các bên chỉ thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc về việc mua bán đất. Qua trao đổi điện thoại, bà Mận và ông Vương đã ủy quyền bằng miệng cho bà Nương để bà Nương trực tiếp đứng ra ký hợp đồng đặt cọc về việc mua bán đất nói trên với ông Trần Dự vào ngày 13/8/2022, ông Sang tham gia với tư cách người làm chứng. Ông Dự đã chuyển khoản vài tài khoản của bà Nương số tiền là 110.000.000 đồng trong đó là 100.000.000 đồng là tiền cọc, còn 10.000.000 đồng là tiền hoa hồng môi giới cho bà Nương và Sang. Ông Trương Anh Quân là người ký ở đại diện bên bán (bên A) và ký nhận thay. Sau khi nhận tiền, bà Nương đã chuyển tiền cho vợ anh Quân là chị Thương số tiền là 100.000.000 đồng để chị Thương chuyển tiền cho bà Mận, bà Mận đã nhận số tiền này. Hợp đồng thỏa thuận: Bên bán là ông Trương Dương Vương và bà Trần Thị Mận bán cho ông Trần Dự 01 thửa đất tại thôn La Tháp, xã Duy Châu, huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam tại thửa 416, tờ bản đồ số 17, diện tích 679 m2 thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.850.000.000 đồng. Ông Trần Dự đặt cọc trước 100.000.000 đồng, số tiền còn lại là 1.750.000.000 đồng được ông Dự chồng đủ khi các bên đến công chứng ngày 28/9/2022. Các bên thỏa thuận bên bán, bán

tới công chứng, bên mua chịu phí ra sổ, có thỏa thuận chôn mốc trước khi công chứng.

Đến ngày 08/9/2022, thì ông Trần Dự đã đặt cọc thêm số tiền 200.000.000 đồng nên bà Nương đã lập thêm một hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất khác về việc ông Trương Dương Vương và bà Lê Thị Mận đồng ý bán cho ông Trần Dự thửa đất trên với là 1.850.000.000 đồng. Ông Trần Dự đã đặt cọc trước số tiền là 300.000.000 đồng, số tiền cọc còn lại là 1.550.000.000 đồng sẽ chồng tiền đủ đến ngày công chứng chuyển nhượng; các bên đều thống nhất ghi lại hợp đồng đặt cọc lập ngày 13/8/2022. Trong hợp đồng, các bên thỏa thuận bên bán chỉ chịu trách nhiệm bán đến công chứng, bên mua phải chịu phí ra sổ; bên bán phải chịu trách nhiệm chôn mốc trước khi công chứng. Bà Nương đã cung cấp số tài khoản của bà Lê Thị Mận để ông Trần Dự chuyển số tiền cọc thêm là 200.000.000 đồng vào tài khoản của bà Lê Thị Mận và đã được bà Mận, ông Vương xác nhận đã nhận đủ số tiền 300.000.000 đồng.

Bà Nương xác định hợp đồng đặt cọc sau bà Nương trực tiếp ký ở đại diện bên bán với ông Trần Dự là để thay thế cho hợp đồng đặt cọc lập ngày 13/8/2022 mà ông Trương Anh Quân đã ký ở đại diện bên bán với ông Trần Dự. Do vậy, hợp đồng đặt cọc giữa ông Trương Anh Quân và ông Trần Dự đã chấm dứt kể từ ngày bà Nương và ông Dự ký lại hợp đồng đặt cọc với số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng. Đến gần ngày ra công chứng, ông Dự cho rằng, ông chỉ mua đất, không mua nhà và chưa có tiền để ra công chứng và xin gia hạn thêm 10 ngày nên bà Nương đã trao đổi lại với bà Mận, ông Vương. Vì vậy, bà Nương, ông Vương và bà Mận đã không có ai đến văn phòng công chứng để ký kết hợp đồng vào ngày 28/9/2022. Do ông Trần Dự có yêu cầu tháo dỡ nhà, san lấp mặt bằng nên bà Nương đã trao đổi và bà Mận đã chuyển khoản cho bà Nương số tiền 10.000.000 đồng vào ngày 05/10/2022 để đưa cho ông Nguyễn Văn Lâm (tức ông Lục) là chủ cũ của thửa đất để tháo dỡ nhà bàn giao mặt bằng. Sau khi tháo dỡ xong, bà Nương đã thông báo cho ông Dự được biết để tiến hành công chứng chuyển nhượng nhưng ông Dự thất hứa nhiều lần vì chưa có tiền và đề nghị gia hạn, hết thời hạn gia hạn, ông Dự cũng không thực hiện ký kết hợp đồng. Bà Nương xác định việc gia hạn thời hạn, xác định Văn phòng công chứng nào để thực hiện ký kết hợp đồng chỉ là trao đổi bằng miệng, không được các bên lập thành văn bản cho đến khi xảy ra tranh chấp. Bản thân bà Nương đã được ông Vương, bà Mận ủy quyền bằng miệng để giao dịch nhận cọc với ông Trần Dự; nay ông Trần Dự khởi kiện bà yêu cầu ông Vương, bà Mận phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Dự số tiền 300.000.000 đồng.

Lời khai của ông Trương Dương Vương, bà Lê Thị Mận tại biên bản lấy lời khai ngày 19/9/2025, tại phiên tòa và qua các tài liệu chứng cứ Tòa án đã thu thập được có trong hồ sơ vụ án được tóm tắt như sau:

Thửa đất số 416, tờ bản đồ số 17, diện tích 679 m2 tại thôn La Tháp, xã Thu Bồn, thành phố Đà Nẵng *(nguyên trước đây xã Duy Châu, huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam)* tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc giữa ông Trần Dự và bà Trần Thị Nương lập vào ngày 13/8/2022 là thuộc quyền sử dụng đất của ông Trương Dương Vương và bà Lê Thị Mận. Vợ chồng bà đã ủy quyền bằng miệng cho bà

Trần Thị Nương là bên môi giới, chuyển nhượng lô đất với giá là 1.850.000.000 đồng. Ngày 13/8/2022, ông Trần Dự không đủ tiền nên ông Dự đã đặt cọc trước 100.000.000 đồng và chuyển khoản qua tài khoản của bà Nương. Sau đó thì bà đã nhận đủ tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng. Hợp đồng đặt cọc lập ngày 13/8/2022 do anh Trương Anh Quân *(anh ruột của ông Vương)* ký tên đại diện bên bán thay cho vợ chồng ông bà, bà Nương ký người làm chứng. Toàn bộ giao dịch về việc lập hợp đồng đặt cọc mua bán đất là do bà Trần Thị Nương trực tiếp làm việc với ông Trần Dự. Đến ngày 08/9/2022, ông Trần Dự đã tiếp tục chuyển khoản trực tiếp vào tài khoản của bà Mận số tiền 2000.000.000 đồng. Bà Nương cũng trao đổi với bà về việc lập lại hợp đồng đặt cọc với ông Trần Dự, nên bà Mận đã ủy quyền bằng miệng cho bà Trần Thị Nương tiếp tục lập hợp đồng đặt cọc với ông Dự. Các bên lập lại hợp đồng đặt cọc về việc mua bán thửa đất 416 vào ngày 13/8/2022 với nội dung: Ông Trần Dự đã đặt cọc cho ông Vương, bà Mận số tiền 300.000.000 đồng, hẹn trong vòng 45 ngày kể từ ngày 13/8/2022 đến ngày 28/9/2022 thì các bên toàn tất thủ tục công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Ông Vương, bà Mận đều xác nhận hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất mà ông Dự, bà Nương đã ký kết lần sau là thay thế cho hợp đồng đặt cọc ký kết trước đó. Tại thời điểm lập hợp đồng đặt cọc, hai bên thỏa thuận chuyển nhượng đất, không có thỏa thuận mua bán nhà nên vợ chồng ông Vương đã đồng ý tháo dỡ ngôi nhà tạm. Đến trước ngày công chứng 28/9/2022, ông Vương và bà Mận liên hệ với bà Nương để bà Nương thông báo cho ông Trần Dự chuẩn bị tiền để hai bên ra công chứng. Tuy nhiên, được biết ông Trần Dự chưa đủ tiền để chuyển nhượng nên ông Vương và bà Mận đã không đến văn phòng công chứng vào ngày 28/9/2022 để ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Sau đó, ông Dự có trao đổi với bà Nương, đề nghị cho thêm một thời gian để có thể xoay tiền, tuy nhiên sau nhiều lần gia hạn nhưng ông Dự vẫn không đến để ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Những sự việc trên ông bà không trao đổi trực tiếp với ông Trần Dự mà thông qua bà Trần Thị Nương để trao đổi, việc gia hạn thời hạn các bên chỉ là trao đổi và thỏa thuận miệng. Tại Tòa án Tây Giang, ông Vương và bà Mận đã đồng ý bán thửa đất này cho ông Dự với giá là 1.750.000.000 đồng cho đến ngày 30/4/2024. Nếu qua ngày 30/4/2024, ông Dự không có thiện chí để mua đất thì vợ chồng bà bán cho người khác. Ông Dự tiếp tục khởi kiện ở Tòa án Duy Xuyên vào năm 2024 ông Vương và bà Mận cũng có thiện chí chuyển nhượng thửa đất 416 cho ông Trần Dự và giảm tiền mua. Tuy nhiên, ông Dự không thống nhất để ra công chứng chuyển nhượng hợp đồng, yêu cầu vợ chồng ông bà phải trả lại số tiền đã nhận cọc là 300.000.000 đồng.

Vợ chồng ông bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông Trần Dự, ông Dự vì không đủ tiền để tiếp tục thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng nên lỗi thuộc về ông Dự, ông Dự phải mất cọc. Hiện nay thửa đất 416 đã được chuyển nhượng cho người khác, ông Vương và bà Mận chỉ đồng ý trả lại cho ông Trần Dự số tiền đã nhận cọc là 150.000.000 đồng đã đặt cọc.

Lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trương Anh Quân như sau:

Ông Quân là anh trai ông Trương Dương Vương. Vào ngày 13/8/2022, ông Quân được sự ủy quyền bằng miệng của ông Trương Dương Vương và bà Lê Thị Mận nên đã ký kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng đất như bà Nương trình bày. Ông Quân hoàn toàn không gặp ông Trần Dự nên hợp đồng đặt cọc ngày 13/8/2022 là do bà Trần Thị Nương lập với ông Trần Dự. Bà Trần Thị Nương và ông Lê Phước Sang ký ở nhân chứng. Ông Trần Dự ký ở đại diện bên mua (bên B). Ông Quân ký vào chỗ bên A (ghi chữ nhận thay). Trong hợp đồng đặt cọc, các bên thỏa thuận như sau: Bên bán là ông Trương Dương Vương và bà Lê Thị Mận bán cho ông Trần Dự 01 thửa đất tại thôn La Tháp, xã Duy Châu, huyện Duy Xuyên, tỉnh Quảng Nam tại thửa 416, tờ bản đồ số 17, diện tích 679 m2 thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.850.000.000 đồng. Ông Trần Dự đặt cọc trước 100.000.000 đồng, số tiền này ông Trần Dự chuyển khoản qua cho bà Trần Thị Nương. Và bà Nương chuyển khoản lại cho bà Lê Thị Thương (là vợ ông Quân) để bà Thương chuyển khoản 100.000.000 đồng qua số tài khoản của bà Lê Thị Mận. Khi lập hợp đồng, ông Quân xác định trên đất có 01 ngôi nhà nhưng là nhà tạm, không có giá trị sử dụng nên các bên thỏa thuận việc mua bán đất mà không thỏa thuận mua bán nhà. Lúc đó, ông Quân được biết ngôi nhà là do ông Lâm (Tên khác: Lục) đang thuê và sau đó ông Lâm nhận tiền của bà Mận để tháo dỡ nhà, giải phóng mặt bằng theo yêu cầu của ông Trần Dự. Thời điểm xác định các bên tiến hành công chứng là ngày 28/9/2022, nhưng ông nghe nói vì ông Trần Dự không đủ tiền nên các bên đã không tiến hành công chứng. Bản thân ông Trương Anh Quân chỉ là người được ông Trương Dương Vương và bà Trần Thị Mận ủy quyền đứng ra để ký nhận cọc giúp cho ông Vương, bà Mận vào ngày 13/8/2022; còn mọi giao dịch với ông Trần Dự là do bà Trần Thị Nương làm việc, ông Quân không còn liên quan.

Người làm chứng là ông Lê Phước Sang trình bày tại các bản tự khai, biên bản lấy lời khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa như sau: Ông Sang chỉ là người môi giới, đã ký vào người làm chứng ở 02 hợp đồng đặt cọc được lập vào ngày 13/8/2022 giữa ông Trần Dự và ông Trương Anh Quân do bà Trần Thị Nương lập, tiếp đó là ký vào 01 hợp đồng đặt cọc vào ngày 08/9/2022 giữa ông Trần Dự và bà Trần Thị Nương, cũng do bà Trần Thị Nương lập nhưng ghi lại là ngày 13/8/2022 cho phù hợp với thời gian của hợp đồng đặt cọc trước. Ông Sang xác định hợp đồng đặt cọc ông Dự ký kết với bà Nương lần sau là đã thay thế hoàn toàn hợp đồng đặt cọc trước đó mà ông Dự đã ký kết với ông Trương Anh Quân.

Ông Sang thừa nhận ông đã ký vào người làm chứng trong 02 hợp đồng là để chứng kiến sự việc ông Trần Dự đồng ý mua nhà và đất tại thửa đất số 416, tờ bản đồ số 17 với diện tích là 679 m2 thuộc thôn La Tháp, xã Duy Châu với giá chuyển nhượng là 1.850.000.000 đồng. Ông Trần Dự đặt cọc trước số tiền là 300.000.000 đồng, trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày 13/8/2022 đến ngày 28/9/2022, các bên làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền, khi thủ tục công chứng hoàn tất ông Trần Dự chồng đủ số tiền còn lại là 1.550.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận bên bán thì đến công chứng, còn bên mua thì chịu phí ra sổ. Bản thân ông chỉ là người làm chứng, không có liên quan gì đến tiền bạc mua bán đất giữa các bên.

Với nội dung trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 451/2025/DS-ST ngày 30 tháng 12 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 10 – Đà Nẵng, tuyên:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227; Điều 271, Điều 273, Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 117, Điều 122, Điều 123, khoản 1 và khoản 2 Điều 131, Điều 292, khoản 2 và khoản 3 Điều 293, Điều 294, khoản 1 Điều 328, Điều 407, Điều 357, Điều 468, Điều 502, Điều 562 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 168 của Luật đất đai năm 2013; Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về án phí lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Dự. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc để đảm bảo chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/8/2022 giữa ông Trần Dự và bà Trần Thị Nương là vô hiệu.

- Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Buộc ông Trương Dương Vương và bà Lê Thị Mận phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Trần Dự số tiền đã nhận đặt cọc là 300.000.000 đồng *(Ba trăm năm mươi triệu đồng)*.

2/ Đình chỉ xét xử một phần đối với phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Dự về việc yêu cầu tiền lãi từ ngày nhận cọc từ ngày 13/8/2022 đến ngày khởi kiện là 01/4/2025 (31 tháng, 14 ngày) với số tiền là 78.666.666 đồng.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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 357, 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

3/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Trần Thị Nương phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng. Ông Trương Dương Vương và bà Lê Thị Mận phải có nghĩa vụ liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 15.000.000 đồng (Mười lăm triệu đồng), chia phần: ông Trương Dương Vương phải chịu số tiền án phí là 7.500.000 đồng (Bảy triệu năm trăm nghìn đồng), bà Lê Thị Mận phải chịu số tiền án phí là 7.500.000 đồng *(Bảy triệu năm trăm nghìn đồng)*

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định quyền kháng cáo của các đương sự.

*Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 13/01/2026 ông Trương Dương Vương và bà Lê Thị Mận có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, tại phiên toà phúc thẩm ông bà giữ nguyên kháng cáo và cho rằng: Bản án sơ thẩm chưa phù hợp, ông bà chấp nhận trả lại số tiền 300.000.000 đồng nhưng đề nghị trả dần mỗi tháng 5.000.000 đồng cho đến khi hết nợ và đề nghị Tòa án xem xét bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của gia đình ông bà.

**** Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu quan điểm:***

Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Trương Dương Vương và bà Lê Thị Mận kháng cáo trong thời hạn luật định, nên Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý giải quyết theo luật định.

Về nội dung vụ án: Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Trương Dương Vương, bà Lê Thị Mận; Giữ nguyên Bản án sơ thẩm; tuyên bố hợp đồng đặt cọc để đảm bảo chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất giữa ông Trần Dự và bà Trần Thị Nương ký ngày 13/8/2022 là vô hiệu. Buộc vợ chồng bà Lê Thị Mận, ông Trương Dương Vương phải trả lại cho ông Trần Dự số tiền 300.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án đã được thẩm tra xem xét tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] **Về thủ tục tố tụng:**

Đơn kháng cáo của ông Mận, bà Vương trong thời hạn luật định, nên Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng thụ lý xem xét giải quyết theo luật định.

Tại phiên tòa vắng mặt bà Trần Thị Nương, ông Trương Anh Quân, tuy nhiên các đương sự đã được tống đạt hợp lệ lần thứ hai, căn cứ khoản 3 Điều 296 BLTTDS năm 2015, HĐXX xét xử vắng mặt các đương sự theo luật định.

Ông Trần Dự khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu, căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chứng cứ kèm theo xác định quan hệ pháp luật là *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*.

[2] **Về nội dung vụ án:**

[2.1] Vào ngày 13/8/2022, giữa ông Trần Dự và ông Trương Anh Quân *(được sự ủy quyền bằng miệng của ông Vương, bà Mận)*, bà Trần Thị Nương, ông Lê Phước Sang đã ký với nhau 01 hợp đồng đặt cọc về chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 416, tờ bản đồ số 17, diện tích 679 m2 thuộc thôn La Tháp, xã Thu Bồn, thành phố Đà Nẵng, chủ sử dụng đất được xác định là ông Trương Dương Vương, bà Lê Thị Mận. Trong đó: Bà Trần Thị Nương và ông Lê Phước Sang ký ở nhân chứng, ông Trần Dự là bên mua (bên B). Ông Trương Anh Quân ký vào bên A (ghi chữ nhận thay). Tuy nhiên, ông Trương Anh Quân hoàn toàn không gặp trực tiếp với ông Trần Dự để ký kết hợp đồng, nên hợp đồng đặt cọc ngày 13/8/2022 được xác định là do bà Trần Thị Nương lập với ông Trần Dự. Hợp đồng thỏa thuận: Bên bán là ông Trương Dương Vương và bà Trần Thị Mận chuyển nhượng cho ông Trần Dự 01 thửa đất nêu trên với giá chuyển nhượng là 1.850.000.000 đồng. Ông Trần Dự đặt cọc trước 100.000.000 đồng và chuyển khoản qua tài khoản của bà Trần Thị Nương; bà Trần Thị Nương đã chuyển khoản lại cho bà Lê Thị Thương (là vợ ông Quân) để bà Thương chuyển khoản lại cho bà Lê Thị Mận. Đến ngày 08/9/2022, ông Trần Dự đã liên hệ với bà Nương và tiếp tục cọc thêm số tiền 200.000.000 đồng và đã chuyển khoản vào tài khoản của bà Mận do bà Nương cung cấp; sau đó, giữa bà Nương và ông Dự thỏa thuận lập lại 01 hợp đồng đặt cọc khác được ký giữa ông Dự (đại diện bên mua) và bà Nương (đại diện bên bán) và lập lại vào ngày 13/8/2022 để thay thế cho hợp đồng

đặt cọc trước đây ông Trương Anh Quân đã ký với ông Trần Dự ngày 12/8/2022. Nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 13/8/2022 thỏa thuận: Ông Trương Dương Vương và bà Lê Thị Mận chuyển nhượng quyền sở hữu nhà và đất tại thửa 416, tờ bản đồ số 17, diện tích 679 m2 ở thôn La Tháp, xã Duy Châu *(nay là xã Thu Bồn, Thành phố Đà Nẵng)* cho ông Trần Dự với giá chuyển nhượng là 1.850.000.000 đồng. Ông Trần Dự đã đặt cọc trước số tiền là 300.000.000 đồng, số tiền cọc còn lại là 1.550.000.000 đồng ông Trần Dự sẽ thanh toán đủ khi các bên đến công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng ngày 28/9/2022, bên bán, bán đến công chứng, bên mua phải chịu phí ra sổ, bên bán phải chịu trách nhiệm chôn mốc trước khi công chứng.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thấy rằng: Hợp đồng đặt cọc ngày 13/8/2022 giữa bà Trần Thị Nương-Trần Dự để chuyển nhượng thửa đất 416, tờ bản đồ số 17 đứng tên ông Vương, bà Mận; việc bà Nương được sự ủy quyền bằng miệng của ông Trương Dương Vương, bà Lê Thị Mận là để giao kết hợp đồng đặt cọc với ông Trần Dự; như vậy thực chất giao dịch này là mối quan hệ đặt cọc giữa hai bên là ông Dự với ông Vương, bà Mận. Ông Vương bà Mận thừa nhận có ủy quyền cho bà Nương để đứng ra giao dịch, và thực tế bà Nương với tư cách là người môi giới đã thực hiện đúng nghĩa vụ được ủy quyền, sau khi nhận cọc bà Nương đã chuyển trả cũng như cung cấp thông tin tài khoản của bà Mận để ông Dự chuyển khoản, bà Mận thừa nhận đã nhận đủ 300.000.000 đồng đặt cọc, ông Dự biết đất này của ông Vương bà Mận và đồng ý xác lập giao dịch. Việc bà Nương ký thay ông Vương bà Mận trong hợp đồng đặt cọc là được sự ủy quyền của Vương, Mận nên việc giao kết này vẫn phát sinh hiệu lực. Do đó, thực tế các bên đã thực hiện hợp đồng đặt cọc như đúng cam kết thỏa thuận, và giao dịch đặc cọc nêu trên được xác lập giữa ông Dự-ông Vương, bà Mận. Hợp đồng thể hiện đối tượng chuyển nhượng, thời gian đặt cọc, số tiền đặt cọc nên hợp đồng đặt cọc ngày 13/8/2022 phát sinh hiệu lực, do vậy ông Dự yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu là không có căn cứ.

[2.2] Đối với yêu cầu trả lại 300.000.000 đồng đặt cọc; xét quá trình thực hiện hợp đồng các bên thỏa thuận trong vòng 45 ngày, kể từ ngày 13/8/2022 đến ngày 28/9/2022 cùng làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền, khi thủ tục công chứng hoàn tất, bên mua có nghĩa vụ giao đủ tiền cho bên bán. Sau khi ký kết, đến ngày 28/9/2022 vợ chồng ông Vương không đến văn phòng công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Nguyên nhân được xác định là do ông Trần Dự đã liên hệ với bà Nương xin gia hạn thêm thời gian và yêu cầu bên bán phải tháo dỡ nhà trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, cho đến sau ngày 05/10/2022 bên phía ông Vương, bà Mận mới tháo dỡ xong toàn bộ ngôi nhà. Tuy nhiên, các bên vẫn không đến văn phòng công chứng để thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng đất. Tại thời điểm này, được xác định đã quá thời hạn các bên thỏa thuận ký kết trong hợp đồng nhưng không có văn bản nào thỏa thuận lại về thời hạn để thực hiện hợp đồng. Do không trực tiếp làm việc được với ông Vương, bà Mận nên ông Trần Dự đã đến Tây Giang để tìm ông Vương, bà Mận nhưng các bên vẫn không có văn bản thương lượng, thỏa thuận và dẫn đến xảy ra tranh chấp. Tại các biên bản lấy lời khai và hòa giải ở Tòa án Tây Giang (trong

vụ án trước đây), ông Vương và bà Mận có đưa ra ý kiến là tiếp tục chuyển nhượng thửa đất 416 cho ông Dự với giá là 1.750.000.000 đồng, hạn chót là cho đến ngày 30/4/2024 và nếu ông Dự không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng thì sẽ chuyển nhượng cho người khác; tuy nhiên ông Trần Dự không thừa nhận có sự thỏa thuận này. Và hiện nay, ông Vương và bà Mận cũng đã chuyển nhượng thửa đất cho người khác. Xét: Tại thời điểm khởi kiện tại Tòa án huyện Tây Giang (cũ) thụ lý giải quyết các bên đã xảy ra tranh chấp, và theo thỏa thuận đặt cọc thì đến ngày 28/9/2022 và sau ngày 05/10/2022 (đã tháo dỡ xong ngôi nhà trên đất) các bên phải giao kết hợp đồng chuyển nhượng; tuy nhiên đến ngày công chứng không có chứng cứ nào thể hiện hai bên đã đến Văn phòng công chứng như thỏa thuận. Và kể từ sau thời điểm bà Vương, Mận đã tháo dỡ phần căn nhà trên diện tích đất chuyển nhượng nhưng bản thân vợ chồng bà Mận chỉ thông qua bà Nương để trao đổi giao dịch mà không chủ động trực tiếp liên hệ với ông Dự; ngược lại ông Dự đã biết Quyền sử dụng đất này thuộc quyền quản lý sử dụng của ông Vương, bà Mận nhưng cũng không trao đổi trực tiếp (mà chỉ thông qua bà Nương); để các bên có thể đưa ra một phương án, thời gian địa điểm cụ thể để giao kết hợp đồng; nhưng cả hai bên đã không tiến hành, do đó xét lỗi làm cho các bên không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng là lỗi thuộc về cả đôi bên. Hiện tại đất đã chuyển nhượng cho người khác, nên không thể tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng; tại phiên tòa phúc thẩm ông Vương bà Mận đồng ý trả lại số tiền 300.000.000 đồng cho ông Dự, nên cần buộc ông Vương, bà Mận phải trả lại 300.000.000 đồng cho ông Dự là có căn cứ và được chấp nhận.

Đối với yêu cầu xin trả dần số tiền 300.000.000 đồng (5.000.000 đồng/1 tháng), ông Dự không đồng ý nên không có căn cứ chấp nhận.

Đối với yêu cầu tính lãi trong hợp đồng đặt cọc, ông Trần Dự rút yêu cầu nên cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử là đúng luật định.

[3] Xét về tư cách tố tụng:

Như đã nhận định ở trên, Hợp đồng đặt cọc trên là giao dịch được xác lập giữa ông Dự-ông Vương, bà Mận và nghĩa vụ liên quan đến việc trả cọc thuộc về vợ chồng ông Vương, bà Mận. Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 23/8/2025 ông Dự yêu cầu vợ chồng bà Vương, ông Mận phải liên đới trả lại cọc; như vậy ông Dự đã thay đổi đối tượng khởi kiện, lẽ ra sau khi ông Dự có đơn khởi kiện bổ sung, Tòa án cấp sơ thẩm phải xem xét để xác định lại tư cách tố tụng của các đương sự trong vụ án, nên đây là thiếu sót cần phải rút kinh nghiệm. Tuy nhiên, xét yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn và căn cứ hợp đồng đặt cọc ngày 13/8/2022 mà giữa ông Dự với vợ chồng ông Vương đã ký kết thông qua người được uỷ quyền là bà Nương, và tại phiên toà phúc thẩm ông Dự tiếp tục giữ nguyên yêu cầu này và đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm; do đó HĐXX xét thấy, căn cứ vào nội dung vụ án cần xác định lại tư cách tố tụng của các đương sự cũng như xác định vợ chồng ông Vương, bà Mận là bị đơn và bà Nương là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Việc Toà án cấp sơ thẩm xác định sai tư cách tố tụng là vi phạm thủ tục tố tụng, nhưng xét nội dung bản chất vụ việc thì người phải có nghĩa vụ trả tiền chính là vợ chồng ông Vương, bà Mận mà cấp sơ thẩm đã

tuyên, nên HĐXX cấp phúc thẩm xét thấy cần thiết phải điều chỉnh tư cách tố tụng để đảm bảo đúng quyền và nghĩa vụ của các bên trong vụ án, theo luật định.

[4] Về thẩm quyền xét xử: Bị đơn ông Vương, bà Mận có địa chỉ cư trú tại Tây Giang, tuy nhiên tại phiên toà phúc thẩm ông Dự tiếp tục yêu cầu lựa chọn Toà án nhân dân khu vực10-Đà Nẵng là nơi có thẩm quyền giải quyết vụ án, xét hợp đồng đặt cọc xác lập tại Duy Xuyên, nay là xã Thu Bồn, thành phố Đà Nẵng; thửa đất chuyển nhượng là xã Duy Châu nay là xã Thu Bồn, thành phố Đà Nẵng, là nơi ký kết và cũng là nơi thực hiện hợp đồng nên căn cứ Điều 40 BLTTDS năm 2015 xác định Toà án nhân dân khu vực 10-Đà Nẵng thụ lý giải quyết là phù hợp.

[5] Do yêu cầu nguyên đơn được chấp nhận nên ông Vương bà Mận phải chịu án phí DSST theo luật định. Bà Nương được xác định là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trọng vụ án, do vậy bà Nương không phải chịu án phí DSST, cấp sơ thẩm đã tuyên bà Nương chịu án phí là chưa phù hợp, do vậy cần sửa bản án sơ thẩm về phần án phí.

Như vậy, từ những nhận định trên, HĐXX không chấp nhận kháng cáo của ông Vương, bà Mận liên quan đến tranh chấp hợp đồng đặt cọc và sửa một phần bản án sơ thẩm về phần án phí theo luật định.

[6] Các phần khác của bản án không bị kháng cáo kháng nghị, có hiệu lực kể từ thời điểm hết kháng cáo, kháng nghị.

[7] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm có liên quan đến nội dung kháng cáo, nên ông Vương bà Mận không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo luật định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn của ông Trương Dương Vương và bà Lê Thị Mận đối với ông Trần Dự về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Sửa một phần bản án sơ thẩm số 451/2025/DS-ST ngày 30/12/2025 của Toà án nhân dân Khu vực 10 - Đà Nẵng về phần án phí.

2. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 40, Điều 147, Điều 227; Điều 271, Điều 273, Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117 và Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Dự đối với ông Trương Dương Vương và bà Lê Thị Mận.

Buộc ông Trương Dương Vương và bà Lê Thị Mận phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Trần Dự số tiền đã nhận đặt cọc là 300.000.000 đồng *(Ba trăm năm mươi triệu đồng).*

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và ông Trần Dự có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Trương Dương Vương và bà Lê Thị Mận không thi hành số tiền nêu thì còn phải chịu thêm một khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản

2 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

3. Đình chỉ xét xử một phần đối với yêu cầu khởi kiện của ông Trần Dự về việc yêu cầu tiền lãi từ ngày nhận cọc từ ngày 13/8/2022 đến ngày khởi kiện là 01/4/2025 (31 tháng, 14 ngày) với số tiền là 78.666.666 đồng.

4. Về án phí:

Án phí DSST: Ông Trương Dương Vương và bà Lê Thị Mận phải chịu án là 15.000.000 đồng *(Mười lăm triệu đồng)*.

Hoàn lại cho ông Trần Dự số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 9.467.000 đồng *(Chín triệu bốn trăm sáu mươi bảy nghìn đồng)* theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0012633 ngày 11/04/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Duy Xuyên, nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 10 - Đà Nẵng.

Ông Trương Dương Vương và bà Lê Thị Mận không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

5. 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 dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6,7 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.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày tuyên án (ngày 19/6/2026).

Nơi nhận:
- VKSND TP Đà Nẵng;
- TAND khu vực 10 – Đà Nẵng;
- THADS khu vực 10 – Đà Nẵng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu án văn.

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

Nguyễn Thị Ánh Nguyệt