

**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: 279/2025/DS-PT

Ngày 16/12/2025

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 Vũ Việt Dũng

Các Thẩm phán: Bà Mai Vương Thảo
Ông Trần Hoài Sơn

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 Lương Thị Chung - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 12 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 123/2025/DSPT ngày 17 tháng 10 năm 2025 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 238/2025/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 344/2025/QĐ-PT ngày 12 tháng 11 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 438/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 11 năm 2025 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn*: Bà Trần Thị Mai A - Sinh năm 1988 - Địa chỉ: Tổ 22 phường N, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Đ - Sinh năm 1970 - Địa chỉ: 165 Mỹ T, phường N, thành phố Đà Nẵng.

* *Bị đơn*: Bà Đinh Thị H - Sinh năm 1980 - Địa chỉ: 06 Đ, phường N, thành phố Đà Nẵng.

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

1. Ông Phan Thanh S - Sinh năm 1977 - Địa chỉ: 01 T, phường H, thành phố Đà Nẵng.

2. Bà Nguyễn Thị T - Sinh năm 1988 - Địa chỉ: Thôn B, xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi.
 3. Ông Cao Ngọc Q - Sinh năm 1979 - Địa chỉ: 06 Đ, phường N, thành phố Đà Nẵng.
 4. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & PTHT N - Địa chỉ: Lô A1-2 C, phường N, thành phố Đà Nẵng.
- Người kháng cáo: Bà Đinh Thị H, là Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 29/10/2024, quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa nguyên đơn là bà Trần Thị Mai A, người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn thống nhất trình bày:*

Ngày 21/9/2024 tại Phòng giao dịch bất động sản Sơn N 144 B, phường K, quận N, bà Trần Thị Mai A có ký hợp đồng đặt cọc với bà Đinh Thị H mục đích để nhận chuyển nhượng đối với lô đất tại thửa số 10, khu B2.12 đường T, phường K quận N, thành phố Đà Nẵng với giá cam kết chuyển nhượng là 5.570.000.000đ. Căn cứ Hợp đồng, bà Trần Thị Mai A chuyển cho bà Đinh Thị H 500.000.000đ (*Bà Mai A nhờ bà Nguyễn Thị T chuyển tiền số tiền 500.000.000đ vào tài khoản số 104867467320 mở tại Ngân hàng V đứng tên bà Đinh Thị H*). Việc lập hợp đồng có sự chứng kiến của bên môi giới là ông Phan Thanh S. Thời hạn nhận cọc là 20 ngày từ ngày 21/9/2024 đến ngày 11/10/2024, trong thời gian này bên bán phải làm thủ tục chuyển nhượng, sang tên và bên mua sẽ giao đủ tiền. Tuy nhiên đến ngày 11/10/2024 bên bán là bà Đinh Thị H không đến Công ty N để sang tên Hợp đồng cho bà Trần Thị Mai A như cam kết.

Do đó bà Trần Thị Mai A khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà Đinh Thị H phải trả lại số tiền cọc là 500.000.000đ và phạt cọc 500.000.000đ. Tổng cộng số tiền đề nghị trả là 1.000.000.000đ (*Một tỷ đồng*).

Quá trình giải quyết tại Tòa án, vào ngày 20/5/2025 bị đơn Đinh Thị H đã chuyển trả cho bà Mai A số tiền 500.000.000đ nên tại phiên tòa đại diện nguyên đơn xin rút một phần đối với yêu cầu tiền gốc chỉ đề nghị bị đơn tiếp tục trả số tiền phạt cọc là 500.000.000đ (*Năm trăm triệu đồng*).

** Tại văn bản trình bày ngày 15/11/2024 và biên bản hòa giải ngày 03/12/2024 bị đơn Đinh Thị H trình bày:*

Bà thống nhất vào ngày 21/9/2024 tại Văn phòng giao dịch bất động sản S bà có ký hợp đồng đặt cọc với bà Trần Thị Mai A mục đích để chuyển nhượng đối với lô đất

số 10, khu B2.12 đường T, phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng với giá cam kết chuyển nhượng là 5.570.000.000đ.

Đến ngày 01/10/2024 bà báo với chồng về việc đã nhận cọc lô đất trên và hẹn đến ngày 11/10/2024 sẽ sang tên hợp đồng nhưng chồng bà là ông Cao Ngọc Q không đồng ý bán. Đến ngày 02/10/2024 bà H có liên hệ ông Phan Thanh S - dịch vụ môi giới thông báo về việc chồng bà không đồng ý bán lô đất nói trên và nhờ ông S thông báo đến với bên mua, do bà H không có thông tin và số điện thoại của bên mua. Ngày 03/10/2024 ông S đồng ý cho bà H gặp bên mua để trao đổi, đến lúc hẹn 18 giờ cùng ngày ông S báo lại bên mua bận và hẹn sang ngày 04/10/2024.

Ngày 04/10/2024, lúc 18 giờ 30 phút ông S hẹn bà đến tại Dịch vụ nhà đất H - đường T gặp người mua để thương lượng. Khi bà H đến không thấy người nào khác ngoài ông Phan Thanh S, bà Trần Thị Thu H, bà Trần Thị Mai A. Bà H có hỏi người mua chưa đến à, thì lúc này bà Trần Thị Mai A nói bà A là người mua. Bà H thấy rất ngạc nhiên và thấy có điểm không đúng như nội dung hôm ký hợp đồng nhận cọc, vì thông tin người viết giấy cọc và thông tin người chuyển tiền không giống nhau, nội dung chuyển tiền cũng không ghi rõ ràng nên bà không tiếp tục giao dịch.

Ngoài ra, bà H còn cho rằng tài sản lô đất tại thửa số 10, khu B2.12 đường T, phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng đứng tên hai vợ chồng nhưng chỉ mình bà ký hợp đồng nhận cọc là không có giá trị pháp lý.

Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà H không đồng ý. Bà cho rằng Hợp đồng đặt cọc này vô hiệu nên các bên chỉ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, theo đó bà trả cho bà Mai A số tiền 500.000.000đ. Số tiền này bà đã trả xong nên không đồng ý với yêu cầu còn lại của nguyên đơn.

** Tại phiên hòa giải ngày 03/12/2024 và đơn trình bày cùng ngày, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Phan Thanh S trình bày:*

Ông S làm dịch vụ môi giới bất động sản, là người môi giới để bà Trần Thị Mai A đặt cọc mua đất của bà Đinh Thị H. Hợp đồng được ký tại Văn phòng bất động sản S – do ông làm chủ sở hữu, các bên đã ký hợp đồng và chuyển tiền cọc với nhau nhưng sau đó không thực hiện sang tên nên xảy ra tranh chấp. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Mai A ông thống nhất và không có ý kiến gì, ông không cần nhận chi phí môi giới đối với giao dịch này.

** Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Cao Ngọc Q trình bày:*

Ông là chồng bà Đinh Thị H, vợ chồng ông là đồng sở hữu đối với thửa đất số 10 khu B2.12 (Nguồn gốc thửa đất vợ chồng ông mua lại của người khác chứ không phải mua trực tiếp Công ty N). Sau khi nghe vợ ông nói về việc đã ký hợp đồng và

nhận tiền cọc của bà Trần Thị Mai A thì ông không đồng ý bán. Ông Q cho rằng quyền sử dụng đất trên đứng tên cả hai vợ chồng nên mọi giao dịch liên quan phải do hai vợ chồng cùng ký. Việc một mình bà H ký hợp đồng nhận tiền cọc của bà Mai A là không có giá trị pháp lý. Nên bà Mai A khởi kiện là không có căn cứ chấp nhận.

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị T và Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng & PTHT N đã được Tòa án thông báo về vụ án đồng thời đã mời tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng không có ý kiến phản hồi. Tại các phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải cũng như các phiên toà đều vắng mặt nên không có lời khai tại hồ sơ vụ án.

** Với nội dung vụ án như trên, tại bản án dân sự sơ thẩm số 238/2025/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Đà Nẵng đã quyết định:*

Căn cứ vào: khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 227; Điều 244; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328, Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội; Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Mai A đối với bà Đinh Thị H về việc đòi lại số tiền cọc 500.000.000 đồng;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Mai A đối với bà Đinh Thị H về việc yêu cầu phạt cọc số tiền 500.000.000 đồng;

* Xử:

1. Buộc bà Đinh Thị H phải trả cho bà Trần Thị Mai A số tiền phạt cọc là 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng).

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người có nghĩa vụ thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì phải chịu lãi suất đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

2. Về án phí: Bà Trần Thị Mai A không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Trần Thị Mai A số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 21.000.000 đồng đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0003497 ngày 01 tháng 11 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 2 - Đà Nẵng. Buộc bà Đinh Thị H phải chịu 24.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

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 Đinh Thị H có đơn kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn về việc yêu cầu bà Đinh Thị H phải trả số tiền phạt cọc là 500.000.000 đồng.

* Trong quá trình xét xử phúc thẩm, Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Mai A và bà Đinh Thị H; ông Cao Ngọc Q thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án như sau:

- Bà Đinh Thị H phải thanh toán cho bà Trần Thị Mai A số tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng. *(Đã thanh toán xong)*.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, Đại diện Viện kiểm sát thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến và đề nghị Hội đồng xét xử 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:

[1] Ngày 21/9/2024 bà Trần Thị Mai A có ký hợp đồng đặt cọc với bà Đinh Thị H để nhận chuyển nhượng đối với lô đất tại thửa số 10, khu B2.12 đường T, phường K quận N, thành phố Đà Nẵng với giá cam kết chuyển nhượng là 5.570.000.000 đồng. Theo Hợp đồng thì bà Mai A đặt cọc cho bà H số tiền 500.000.000 đồng với thỏa thuận từ ngày 21/9/2024 đến ngày 11/10/2024 bên bán phải làm thủ tục chuyển nhượng, chuyển đổi tên của Hợp đồng vay vốn và bên mua sẽ giao đủ tiền. Trong quá trình thực hiện hợp đồng các bên đương sự xảy ra tranh chấp nên bà Mai A khởi kiện yêu cầu bà H phải trả số tiền đã đặt cọc là 500.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 500.000.000 đồng, tuy nhiên trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm bà H đã trả cho bà Mai A số tiền đã đặt cọc là 500.000.000 đồng nên bà Mai A yêu cầu bà H phải trả số tiền 500.000.000 đồng.

[2] Tại bản án dân sự sơ thẩm số 238/2025/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Đà Nẵng đã quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Mai A. Do không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, bà H đã kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm.

[3] Trong quá trình xét xử phúc thẩm, Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Mai A và bà Đinh Thị H; ông Cao Ngọc Q thỏa thuận với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án như sau: Bà Đinh Thị H phải thanh toán cho bà Trần Thị Mai A số tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng. *(Đã thanh toán xong)*.

Xét thấy: Sự thỏa thuận của Người đại diện theo ủy quyền của Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Mai A và bà Đinh Thị H; ông Cao Ngọc Q là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật và không ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự khác nên 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 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 đến kháng cáo của bà Đinh Thị H.

[3] Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Trong quá trình xét xử phúc thẩm, các đương sự thỏa thuận bà Đinh Thị H trả cho Trần Thị Mai A số tiền 200.000.000 đồng nên cần sửa phần án phí dân sự sơ thẩm, buộc bà Đinh Thị H phải chịu phí dân sự sơ thẩm là $(200.000.000 \text{ đồng} \times 5\%) = 10.000.000 \text{ đồng}$.

Bà Trần Thị Mai A không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho bà Trần Thị Mai A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 21.000.000 đồng theo biên lai thu số 0003497 ngày 01/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng (nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 2 - Đà Nẵng).

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Án phí dân sự phúc thẩm bà Đinh Thị H phải chịu là 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà Đinh Thị H đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002541 ngày 26 tháng 9 năm 2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

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 các Điều 328, 357 và 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;
- 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. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 238/2025/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Đà Nẵng; Công nhận sự thỏa thuận giữa bà Trần Thị Mai A và bà Đinh Thị H; ông Cao Ngọc Q về việc giải quyết toàn bộ vụ án như sau:

- Bà Đinh Thị H phải thanh toán cho bà Trần Thị Mai A số tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng. *(Đã thanh toán xong)*.

2. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Án phí dân sự sơ thẩm bà Đinh Thị H phải chịu là 10.000.000 đồng.

Bà Trần Thị Mai A không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, hoàn trả cho bà Trần Thị Mai A số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 21.000.000 đồng theo biên lai thu số 0003497 ngày 01 tháng 11 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng (nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 2 - Đà Nẵng).

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Án phí dân sự phúc thẩm bà Đinh Thị H phải chịu là 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà Đinh Thị H đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0002541 ngày 26 tháng 9 năm 2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

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;
- TAND Khu vực 2 - Đà Nẵng;
- THADS thành phố Đà Nẵng;
- VKSND Tp. Đà Nẵng;
- Lưu: Hồ sơ vụ án (1b), Tổ nghiệp vụ
- Văn phòng (1b).

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

(đã ký và đóng dấu)

Vũ Việt Dũng