

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 267/2026/DS-PT
Ngày: 08-9-2026
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 Thuý Năng

Bà Mai Vương Thảo

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Uyên- 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 Huỳnh Văn Hảo - Kiểm sát viên.

Từ ngày 07 đến ngày 08 tháng 9 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: 173/2026/TLPT-DS ngày 23 tháng 7 năm 2026 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 88/2026/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 282/2026/QĐXXPT-DS ngày 12 tháng 8 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 378/2026/QĐ-PT ngày 25/8/2026, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* bà Phan Thị H, sinh năm: 1983; địa chỉ: Tổ D, phường C, thành phố Đà Nẵng, vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền:

+ Bà Trần Thị Duy L, sinh năm 1987, vắng mặt.

+ Bà Nguyễn Thị Thu P, sinh năm 1998, có mặt.

Địa chỉ: Số A L, phường N, thành phố Đà Nẵng.

- *Bị đơn:* Bà Đậu Thị H1, sinh năm: 1982; địa chỉ: K T, phường C, thành phố Đà Nẵng, có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền:

+ Ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1993, có mặt.

+ Ông Ngô Trọng D, sinh năm 2001, có mặt.

Trú tại: Số A Y, phường H, thành phố Đà Nẵng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* ông Ngô Văn T, sinh năm: 1957; địa chỉ: Tổ A, phường C, thành phố Đà Nẵng (xin xét xử vắng mặt).

- *Người làm chứng:* ông Lưu B, sinh năm: 1969; địa chỉ: 3 đường P, tổ A KT, phường C, thành phố Đà Nẵng, vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Đậu Thị H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 05/11/2025 của nguyên đơn bà Phan Thị H, bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Thu P trình bày:

Ngày 26/7/2025, bà Phan Thị H và bà Đậu Thị H1 ký kết Hợp đồng đặt cọc để bảo đảm việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 581, tờ bản đồ số 81, địa chỉ tại xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng, nay là phường C, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W499044 do UBND huyện H cấp ngày 16/7/2004 đứng tên ông Ngô Văn T. Theo nội dung hợp đồng, bà Phan Thị H đặt cọc cho bà Đậu Thị H1 số tiền 200.000.000 đồng để bảo đảm việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá chuyển nhượng là 2.080.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận sẽ thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chậm nhất vào ngày 20/9/2025. Nguyên đơn trình bày trước khi ký kết hợp đồng đặt cọc, bà H1 cho biết đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Ngô Văn T nhưng chưa hoàn tất thủ tục đăng ký sang tên, đồng thời cam kết sẽ thực hiện việc chuyển nhượng theo hình thức ba bên phù hợp với quy định pháp luật. Tin tưởng vào nội dung cam kết này, bà H đã đồng ý giao kết hợp đồng đặt cọc.

Sau khi ký kết hợp đồng, trong ngày 26/7/2025, bà H đã giao cho bà H1 tổng số tiền đặt cọc thực tế là 150.000.000 đồng, gồm 120.000.000 đồng chuyển khoản qua ba lần giao dịch và 30.000.000 đồng giao bằng tiền mặt. Các bên thống nhất xác nhận số tiền đặt cọc đã nhận là 150.000.000 đồng. Đến thời hạn thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận, bà H1 nhiều lần đề nghị gia hạn với các lý do khác nhau nên các bên thống nhất kéo dài thời hạn thực hiện thêm 15 ngày, tức đến ngày 05/10/2025. Tuy nhiên, do chưa thống nhất cụ thể về thời gian, địa điểm công chứng và ngày 05/10/2025 trùng vào ngày Chủ nhật, bà H đã nhiều lần chủ động liên hệ với bà H1 để thống nhất việc thực hiện hợp đồng nhưng không nhận được sự hợp tác của bà H1. Ngày 03/10/2025, bà H gửi cho bà H1 thông báo đề ngày 02/10/2025 thông qua ứng dụng Zalo, thông báo về việc thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào lúc 09 giờ 00 phút ngày 06/10/2025 tại Văn phòng C, địa chỉ: Số D đường B, phường H, thành phố Đà Nẵng. Tuy nhiên, đến thời gian và địa điểm đã thông báo, bà H1 không có mặt để thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, bà H1 đã vi phạm nghĩa vụ theo Hợp đồng đặt cọc ngày 26/7/2025 mà hai bên đã ký kết, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của bà H. Vì vậy, bà H khởi kiện và yêu cầu bà Đậu Thị H1 phải hoàn trả cho bà Phan Thị H số tiền đã đặt cọc là 150.000.000 đồng; Buộc bà Đậu Thị H1 bồi thường một khoản tiền tương đương đã đặt cọc. Tổng số tiền bà Phan Thị H yêu cầu bà Đậu Thị H1 phải thanh toán là: 300.000.000 đồng.

Tại phiên toà sơ thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn đề nghị HĐXX bổ sung ông Ngô Văn T tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

* Tại bản tự khai đề ngày 16/01/2026, quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Đậu Thị H1 trình bày:

Bà thống nhất với nội dung trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn về việc các bên đã ký kết Hợp đồng đặt cọc ngày 26/7/2025 nhằm bảo đảm cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 581, tờ bản đồ số 81, địa chỉ tại xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng, nay là phường C, thành phố Đà Nẵng, có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W499044 do UBND huyện H cấp ngày 16/7/2004 đứng tên ông Ngô Văn T. Bà H1 cho rằng trước khi giao dịch với bà Phan Thị H, bà đã có giao dịch liên quan đến thửa đất nêu trên với ông Lưu B. Nguồn gốc thửa đất là do bà nhận chuyển nhượng từ ông Ngô Văn T. Bà thừa nhận đã nhận của bà H số tiền đặt cọc thực tế là 150.000.000 đồng. Theo bà H1, mặc dù trong hợp đồng các bên thỏa thuận số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng, nhưng bà H chỉ giao số tiền 150.000.000 đồng. Bà đã trao đổi với bà H về việc chưa giao đủ số tiền đặt cọc theo thỏa thuận. Khi đó, bà H cho biết chưa có đủ tiền và hứa sẽ chuyển bổ sung, tuy nhiên sau đó không thực hiện. Bà H1 trình bày thêm, vào ngày 06/12/2025, bà và bà Phan Thị H đã gặp mặt để thỏa thuận giải quyết vụ việc. Tại buổi làm việc này, bà H đồng ý nhận lại số tiền đặt cọc 150.000.000 đồng và chấm dứt việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, ông Lưu B không đồng ý với nội dung thỏa thuận, có lời lẽ xúc phạm và gây cản trở việc giải quyết giữa bà và bà H.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bà H1 chỉ đồng ý hoàn trả cho bà Phan Thị H số tiền đã nhận đặt cọc là 150.000.000 đồng và đề nghị được thanh toán trong thời hạn từ 03 đến 04 tháng. Đối với yêu cầu phạt cọc số tiền 150.000.000 đồng, bà không đồng ý, vì cho rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được là do bên ông Lưu B và bà Phan Thị H không muốn tiếp tục thực hiện việc nhận chuyển nhượng thửa đất số 581, tờ bản đồ số 81, chứ không phải do bà không chuyển nhượng.

** Tại bản tự khai đề ngày 04/12/2025 người làm chứng ông Lưu B trình bày:*

Ông có quen biết bà Đậu Thị H1 và đã từng hợp tác làm ăn trong lĩnh vực bất động sản. Đối với bà Phan Thị H, bà H là nhân viên thuộc công ty của ông. Liên quan đến vụ án, trước đây ông có giao dịch đặt cọc với bà H1 để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 581, tờ bản đồ số 81, diện tích 100m², địa chỉ tại xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng, nay là phường C, thành phố Đà Nẵng. Tuy nhiên, sau đó ông đã thỏa thuận với bà H1 và không tiếp tục thực hiện giao dịch này. Do biết bà Phan Thị H có nhu cầu nhận chuyển nhượng đất nên sau khi chấm dứt giao dịch với bà H1, ông đã giới thiệu bà H gặp bà H1 để trao đổi, thỏa thuận. Trên cơ sở đó, ngày 26/7/2025, bà H và bà H1 đã tự nguyện ký kết Hợp đồng đặt cọc nhằm bảo đảm cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất nêu trên. Ông Lưu B xác định ông chỉ là người giới thiệu các bên biết nhau, không tham gia vào quá trình giao kết, thực hiện hợp đồng đặt cọc cũng như giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà H và bà H1. Đối với tranh chấp giữa các đương sự, ông không có ý kiến gì khác và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật. Đồng thời, ông có đơn xin xét xử vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

** Tại bản tự khai đề ngày 21/8/2026, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Văn T trình bày:* Trước đây, ông có bán cho bà Đậu Thị H1 và bà Nguyễn

Thị H3 một lô đất tại Tổ A, phường H (cũ) chính là thửa đất 581, tờ bản đồ số 18 (phường H, C). Bà H1, bà H3 đã đặt cọc cho ông số tiền 100.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng lô đất này. Vì lý do bà H1, bà H3 không có tiền mà ông cần tiền cưới vợ cho con nên ông đã chuyển nhượng lô đất này cho người khác. Do đó, ông đã đền lại tiền cọc cho bà H1, bà H3 số tiền 200.000.000 đồng. Đối với tranh chấp giữa các bà H và bà H4, ông không có ý kiến gì khác và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, đồng thời, ông xin xét xử vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Với nội dung như trên, Bản án dân sự sơ thẩm số: 88/2026/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Đà Nẵng đã quyết định:

Căn cứ: Điều 26, 35, 39, 92, 147, 227, 228, 229, 271, 272 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự số 92/2015/QH13 được sửa đổi bổ sung bởi Luật số 85/2025/QH15; Các Điều 117, 328, 401 của Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13; Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị H đối với bà Đậu Thị H1 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

2. Buộc bà Đậu Thị H1 phải thanh toán cho bà Phan Thị H tổng số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng), trong đó: số tiền đã đặt cọc là 150.000.000 đồng và số tiền bồi thường một khoản tương đương số tiền đã đặt cọc là 150.000.000 đồng.

Kể từ ngày bản án, quyết định 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, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 02/7/2026, bị đơn bà Đậu Thị H1 có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số: 88/2026/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Đà Nẵng, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phan Thị H.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Bị đơn bà Đậu Thị H1 giữ nguyên kháng cáo và đề nghị huỷ bản án sơ thẩm do cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng, xác định thiếu và sai tư cách tố tụng của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án, nội dung vụ án chưa đánh giá đúng bản chất của đối tượng hợp đồng đặt cọc. Nguyên đơn giữ nguyên nội dung khởi kiện, không chấp nhận yêu cầu của bị đơn và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 88/2026/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Đà Nẵng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, đảm bảo đúng quy định của pháp luật. Về nội dung giải quyết vụ án: Căn cứ vào chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ cũng như qua phần tranh luận tại phiên tòa, xét thấy không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà **Đậu Thị H1**, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 88/2026/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1]. *Về thủ tục tố tụng:* Bị đơn bà **Đậu Thị H1** kháng cáo trong thời hạn luật định, đúng điều kiện, thủ tục, thẩm quyền theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên kháng cáo là hợp pháp và được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Các bên thoả thuận đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất số 581, tờ bản đồ số 8, tại **xã H, huyện H, nay là phường C, thành phố Đà Nẵng** theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất W 499044 ngày 16/7/2004 đứng tên ông **Ngô Văn T**; bà **H1** cho rằng đã nhận chuyển nhượng đất từ ông **T** nhưng chưa thực hiện việc sang tên đổi chủ nhưng không cung cấp được chứng cứ để chứng minh lời trình bày trên là có căn cứ, do đó cần xác định ông **T** là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án; tại cấp phúc thẩm lời khai ông **T** phù hợp với bà **H1** và được xem là tình tiết của vụ án để xem xét giải quyết theo luật định.

Đối với ông **Lưu B**, bà **H1** cho rằng đây là người có nghĩa vụ liên quan trong vụ án với lý do thực chất bà thực hiện giao dịch đặc cọc với ông **Lưu B** chứ không phải bà **H**, bà trả tiền đặc cọc đất cho ông **B** 30.000.000 đồng tiền mặt, nên bà chỉ nhận của bà **H** chuyển khoản là 120.000.000 đồng. Tuy nhiên bà **H** khẳng định 30.000.000 đồng bà giao cho bà **H1** để thực hiện giao dịch với bà **H1**; ông **B** thừa nhận quen biết bà **H1** nhưng chỉ giúp môi giới đất giữa bà **H** và bà **H1**, ông không liên quan gì đến việc chuyển nhượng đất đai của hai bên. Xét lời khai bà **H**, ông **B**, đối chiếu với chứng cứ là Hợp đồng đặt cọc ngày 26/7/2025 thì lời khai ông **Lưu B** có căn cứ chấp nhận, nên ông **Lưu B** không phải là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

Bị đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành thay đổi HTND không đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; tại phiên tòa sơ thẩm bà **H1** vắng mặt, dù đã được tổng đạt hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt; việc thay đổi các thành viên HĐXX đã được Chủ tọa phiên tòa giải thích tại phiên tòa, những người tham gia tố tụng không ai ý kiến gì, do đó việc thay đổi này không làm ảnh hưởng gì đến thành phần những người tiến hành tố tụng theo quy định xét xử tại cấp sơ thẩm; bà **H1** vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm xem như bà từ bỏ quyền lợi của bị đơn khi tham gia phiên tòa. Sau khi Bản án đã tuyên, bà **H1** kháng cáo trong hạn luật định, do vậy quyền lợi của bà **H1** vẫn đảm bảo theo quy trình tố tụng và được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. **Về nội dung:** Ngày 26/7/2025, bà Phan Thị H và bà Đậu Thị H1 có ký kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng thửa đất số 581, tờ bản đồ số 8, địa chỉ: xã H, huyện H, thành phố Đà Nẵng, nay là phường C, thành phố Đà Nẵng, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số W499044 do UBND huyện H cấp ngày 16/7/2004 đứng tên ông Ngô Văn T. Việc ký kết hợp đồng đặt cọc giữa hai bên trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, chủ thể tham gia ký kết có đầy đủ năng lực trách nhiệm dân sự. Hợp đồng nêu trên có hình thức và nội dung phù hợp với quy định tại các Điều 117, 328, 401 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên có hiệu lực đối với các bên tham gia giao dịch, được pháp luật công nhận và bảo vệ.

Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất ký kết ngày 26/7/2025 được ký kết giữa bà Phan Thị H và bà Đậu Thị H1 thể hiện: Theo Điều 2 Hợp đồng thỏa thuận số tiền đặt cọc bà H đặt cọc cho bà H4 là 200.000.000 đồng. Tuy nhiên theo tài liệu chứng cứ do nguyên đơn cung cấp là sổ phụ tiết kiệm báo nợ có từ ngày 25/7/2025 đến ngày 28/7/2028 của khách hàng bà Phan Thị H, mã khách hàng: 8505061 tại Ngân hàng TMCP Q thể hiện: Trong ngày 26/7/2025 bà Phan Thị H đã chuyển khoản cho bà Đậu Thị H1 03 lần: lần 1: 20.000.000 đồng, lần 2: 50.000.000 đồng, lần 3: 50.000.000 đồng và bà H có giao tiền mặt với số tiền 30.000.000 đồng, tổng cộng số tiền cọc đã giao là 150.000.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm bà H1 cho rằng, bà thực chất giao dịch đặt cọc với ông B và ông B để bà H đứng tên giúp, tuy nhiên ông B không thừa nhận việc này và giao dịch đặt cọc đã thể hiện ý chỉ, thỏa thuận giữa bà H và bà H1. Hơn nữa, tài khoản chuyển khoản là từ bà H đến bà H1 tổng số tiền 120.000.000 đồng, 30.000.000 đồng bà H1 không thừa nhận mà cho rằng ông B là người nhận, ông B khẳng định không liên quan đến giao dịch, bà H khẳng định là giao tiền mặt cho bà H1; quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn xác định đã giao số tiền đặt cọc 150.000.000 đồng và Tại bản tự khai và biên bản hòa giải ngày 16/01/2026 bà H1 thừa nhận và trả lại bà H 150.000.000 đồng đặt cọc, nên việc khẳng định tổng số tiền bà H1 đã nhận của bà H để giao dịch đặt cọc là 150.000.000 đồng là thực tế. Đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; nên việc thay đổi lời khai của bà H1 không có cơ sở để chấp nhận và có căn cứ xác định bà H1 đã nhận cọc số tiền 150.000.000 đồng của bà H.

Từ sau thời điểm nhận cọc 150.000.000 đồng, bà H1 không có ý kiến phản đối gì cũng như không tuyên bố hủy bỏ thỏa thuận đặt cọc do nguyên đơn không giao đủ tiền, nên có căn cứ xác định hai bên đã điều chỉnh số tiền đặt cọc từ 200.000.000 xuống còn 150.000.000 đồng và số tiền đặt cọc thực tế bà H1 đã nhận là 150.000.000 đồng. Tại Vi bằng thể hiện các tin nhắn Zalo của bà H cho Zalo Bán trường đất (bà H1 thừa nhận zalo của bà H1) nhưng bà H1 cho rằng bà H đã vi phạm chuyển tiền đặt cọc không đủ 200.000.000 đồng, nên bà H1 không nhất thiết phải phản hồi thông tin, và cũng không cần thiết để đến phòng công chứng như theo yêu cầu bà H. Tuy nhiên, đây là quan điểm cá nhân bà H1 khi thời hạn gia hạn 15 ngày đã thể hiện trong hợp đồng ngày 26/7/2025 và tại nội dung thông báo bà H gửi bà H1 đã ghi cụ thể thời điểm ký kết chuyển nhượng và gia hạn; việc bà H1 không có ý kiến phản hồi cũng không tuyên bố hủy bỏ đặt cọc xem như bà H1 đã đồng ý gia hạn thời gian ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thêm 15 ngày

từ ngày 20/9/2025 đến ngày 05/10/2025, nên hai bên vẫn tiếp tục duy trì việc thực hiện hợp đồng

Quá trình thực hiện hợp đồng: Theo nội dung Hợp đồng đặt cọc ngày 26/7/2025, các bên thỏa thuận việc đặt cọc nhằm bảo đảm cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 581, tờ bản đồ số 81. Sau khi nhận tiền đặt cọc của nguyên đơn, các bên đã cam kết và thời hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng là 20/9/2025, sau đó hai bên đã thỏa thuận thống nhất gia hạn thời gian thực hiện việc công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thêm 15 ngày nữa, nghĩa là đến ngày 05/10/2025 (là chủ nhật). Tại Vi bằng số 354/2026/VB-TPLTT của Văn phòng T1 do nguyên đơn cung cấp thể hiện: Vào sáng ngày 06/10/2025 bà H đã đến văn phòng C Đặng Duy H5 để thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng bị đơn không đến; bà H1 cho rằng bà H là người có lỗi dẫn đến phải mất cọc vì bà H không muốn tiếp tục thực hiện việc nhận chuyển nhượng nhưng bà không có chứng cứ để chứng minh. Tại Công văn số 1057/CNKV-III-TTLT ngày 16/4/2026 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai khu vực III cung cấp thể hiện: Thửa đất số 581, tờ bản đồ số 81 (nay thay đổi thành thửa 208, tờ bản đồ 81) đã được chỉnh lý biến động sang tên cho ông Từ A và bà Ngô Thị Kim Á vào ngày 30/9/2025; nghĩa là trong thời gian Hợp đồng đặt cọc giữa bà H và bà H1 vẫn còn hiệu lực, bà H1 không giải quyết được việc chuyển nhượng giữa bà và ông T nên bà H1 có phần lỗi dẫn đến không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng giữa bà H1 và bà H. Tuy nhiên, tuy bà H1 là người có nghĩa vụ chính để thực hiện ký kết chuyển nhượng, nhưng thời điểm giao dịch bà H và bà H1 đều biết đất này chưa thuộc quyền quản lý sử dụng của bà H1 (vẫn là của ông T) mà vẫn xác lập giao dịch. Việc xác lập giao dịch đặt cọc không thuộc chủ đất nhưng không thỏa thuận rõ ai phải chịu nghĩa vụ hoàn thành hồ sơ pháp lý về đất đai để thực hiện việc chuyển nhượng đất là thiếu sót. Tại hợp đồng thể hiện “nếu số ra chậm thì hai bên thỏa thuận thêm 15 ngày nữa; bên B đồng ý cam kết ba bên trong việc mua bán chuyển nhượng lô đất trên”, bà H thừa nhận rủi ro khi giao dịch không phải là chủ đất và thừa nhận có phần lỗi khi giao kết hợp đồng biết đất chưa sang tên nhưng vẫn giao dịch nên bà H cũng có phần lỗi khi thực hiện hợp đồng. Do đó xét yếu tố lỗi các bên dẫn đến không thể thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, nên cần chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại số tiền đặt cọc 150.000.000 đồng và không chấp nhận phạt cọc 150.000.000 đồng là có căn cứ, phù hợp với Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Đối với yêu cầu hủy bản án sơ thẩm của bị đơn thấy rằng: Việc Tòa án cấp sơ thẩm không bổ sung ông Ngô Văn T là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án là vi phạm thủ tục tố tụng, tuy nhiên tại cấp phúc thẩm lời trình bày của ông T phù hợp với bà H1, ông thừa nhận có nhận đặt cọc đất với bà H1 và vì cần tiền nên ông đã chuyển nhượng đất cho người khác và đền cọc cho bà H1. Như vậy, Hợp đồng đặt cọc giữa bà H, bà H1 là việc của đôi bên, ông T tham gia vụ án để làm sáng tỏ thêm tình tiết khách quan của vụ án và không làm ảnh hưởng quyền lợi của hai bên, cũng nhưng không làm thay bản chất giao dịch đặt cọc giữa bà H và bà H1; Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với khoản

tiền cọc 150.000.000 đồng là có căn cứ, nên không cần thiết phải hủy Bản án sơ thẩm, nhưng cần rút kinh nghiệm đối với vấn đề trên là phù hợp.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà **Đậu Thị H1**, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 88/2026/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Đà Nẵng đã tuyên là có căn cứ pháp luật.

[3] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết kháng cáo, kháng nghị.

[4] Về án phí:

Do chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu được chấp nhận; nguyên đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận.

Do kháng cáo được chấp nhận nên bị đơn bà **Đậu Thị H1** không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ: Điều 26, 35, 39, 92, 147, 227, 228, 229, 271, 272 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Các Điều 117, 328, 401 của Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13; và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà **Đậu Thị H1**, sửa Bản án dân sự số: 88/2026/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Đà Nẵng.

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà **Phan Thị H** đối với bà **Đậu Thị H1** về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”;

Buộc bà **Đậu Thị H1** phải thanh toán cho bà **Phan Thị H** tổng số đặt cọc là 150.000.000 đồng (*Một trăm năm mươi triệu đồng*).

Kể từ ngày bản án, quyết định 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, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

- Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của bà **Phan Thị H** đối với bà **Đậu Thị H1**

2. Về án phí:

Án phí DSST bà **Đậu Thị H1** phải chịu là 7.500.000 đồng;

Bà **Phan Thị H** phải chịu 7.500.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.500.000 đồng theo biên lai thu số 0007069 ngày 12/12/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

Bị đơn bà **Đậu Thị H1** không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho bà **Đậu Thị H1** số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000399 ngày 08/7/2026 của Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

3. Các phần khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành.

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (08/9/2026).

5. Trường hợp bản án, quyết định 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 thỏa 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.

Nơi nhận:

- VKSND thành phố Đà Nẵng;
- TAND Khu vực 3 – Đà Nẵng;
- THADS thành phố Đà Nẵng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Ánh Nguyệt