

Bản án số: 113/2026/DS-PT

Ngày: 23/4/2026

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; hợp đồng đặt cọc, trả lại nhà và bồi thường thiệt hại về tinh thần*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ 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: Ông Bùi Trọng Danh

Ông Nguyễn Văn Thọ

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Văn Quốc Huy - Thư ký Toà án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa:** Ông Lê Quốc Phòng- Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 186/2025/TLPT-DS ngày 11 tháng 11 năm 2025 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, hợp đồng đặt cọc, trả lại nhà và bồi thường thiệt hại về tinh thần*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 258/2025/DS-ST ngày 11/9/2025 của Toà án nhân dân khu vực 2-Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 36/2025/QĐXX-PT ngày 11 tháng 01 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 179/2025/QĐ-PT ngày 14 tháng 4 năm 2026 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông **Lê Quang T**, sinh năm 1965; CCCD số 045065001038, nơi cấp Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội và bà **Nguyễn Thị Hoàng L**, sinh năm 1974; CCCD số 038174013467, nơi cấp Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội. Địa chỉ: **Khu phố D, phường Q (phường C, thị xã Q cũ), tỉnh Quảng Trị (đều vắng mặt)**

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Phạm Văn T1**, sinh năm 1992; CCCD số 044092009981, nơi cấp Cục Cảnh sát quản lý hành chính về trật tự xã hội; địa chỉ: **Số C T, phường H, thành phố Đà Nẵng** (theo Giấy ủy quyền ngày 13/8/2024) (Có mặt).

- **Bị đơn:** Ông **Nguyễn K**, sinh năm 1975 (có mặt); **CMND số B**, nơi cấp Công an thành phố Đ và bà **Võ Thị Kim Q**, sinh năm 1978 (có mặt); **CMND số B1**,

nơi cấp Công an thành phố Đ. Địa chỉ: Số A N, phường H, thành phố Đà Nẵng; địa chỉ liên hệ: Số B A, phường A, thành phố Đà Nẵng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Bà Đoàn Thị Kiều D- Công ty Luật Nguyễn Huy H; trụ sở tại: 1 C, Phường A, Thành phố Đà Nẵng (có mặt)

Người kháng cáo: Ông Nguyễn K và bà Võ Thị Kim Q

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phạm Văn T1 trình bày:

Vào ngày 25/01/2018 giữa vợ chồng ông Lê Quang T, bà Nguyễn Thị Hoàng L với vợ chồng ông Nguyễn K và bà Võ Thị Kim Q đã ký kết hợp đồng đặt cọc để mua bán căn hộ chung cư số 303 thuộc khu dân cư C, phường N, quận S nay là phường S, thành phố Đà Nẵng. Cùng ngày vợ chồng ông T đã đặt cọc 50.000.000 đồng, sau đó vợ chồng ông đặt cọc thêm 630.000.000 đồng cho vợ chồng ông K và thỏa thuận: Giá mua bán căn hộ là 688.000.000 đồng; bên mua có nghĩa vụ giao đủ tiền đặt cọc và bên bán có nghĩa vụ giao toàn bộ hồ sơ mua bán căn hộ, Giấy chứng nhận cho bên mua, số tiền còn lại 8.000.000 đồng bên mua sẽ thanh toán khi 02 bên ký kết hợp đồng mua bán tại Phòng công chứng. Thời điểm đủ điều kiện ký hợp đồng mua bán căn hộ là sau 10 năm kể từ ngày ký hợp đồng mua bán với chủ đầu tư là ngày 29/12/2010; thời hạn ký hợp đồng mua bán là 30 ngày kể từ thời điểm đủ điều kiện chuyển nhượng. Riêng việc bàn giao căn hộ thì phải được thực hiện trước ngày 30/8/2018. Sau khi ký kết hợp đồng và giao đủ tiền đặt cọc, ông K bà Q đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền cho ông T bà L. Tuy nhiên, sau đó do hai bên gia đình có mâu thuẫn, nên ông K bà Q đã có xử sự thiếu chuẩn mực với gia đình ông T và không bàn giao căn hộ đúng thỏa thuận.

Lo ngại rủi ro về tài sản, ngày 02/9/2018, ông T bà L đã mang tất cả giấy tờ đến Ban quản lý toà nhà, trước sự chứng kiến của Ban quản lý toà nhà, ông T bà L đã mở cửa và tiếp quản căn hộ; cùng ngày ông K bà Q có mời Công an đến cùng Ban quản lý toà nhà đến làm việc. Tại buổi làm việc, Công an xác định là giao dịch dân sự nên không lập biên bản sự việc. Từ đó đến nay, ông T bà L quản lý, sử dụng căn hộ ổn định, công khai, có đăng ký tạm trú và thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tại địa phương; vợ chồng ông K bà Q không tố cáo khiếu nại tại địa phương. Đến ngày 29/12/2020 khi căn hộ đủ điều kiện được mua bán chuyển nhượng, ông T bà L chủ động nhiều lần liên hệ bên bán đề nghị đến Văn phòng công chứng vào các ngày 27/01/2021, 29/01/2021, 30/01/2021 để thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng, nhưng thời điểm đó vẫn chưa có đủ giấy tờ chứng minh bên bán đã nộp đủ tiền cho chủ đầu tư nên ông T bà L có đến cũng không tiến hành được thủ tục hoặc không đến cũng là có lý do chính đáng. Đến ngày 06/7/2023 ông T bà L đã trực tiếp liên hệ với chủ đầu tư và được biết người mua căn hộ đã trả hết tiền và hai bên tiếp tục thống nhất ngày 06/7/2023 làm thủ tục chuyển nhượng. Ông K, bà Q tiếp tục yêu cầu chuyển số tiền 360.000.000 đồng (tiền cho mượn, tiền làm sổ tạm trú) để hai bên tiếp tục thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng, sau khi vợ chồng ông T chuyển đủ khoản tiền, ông K bà Q vẫn không chấp nhận ký kết hợp đồng chuyển nhượng và đưa ra những yêu cầu vô lý là viết giấy xác nhận thỏa thuận bồi thường nên vợ chồng ông T không chấp thuận, từ đó việc thỏa thuận ký kết hợp đồng

chuyển nhượng tại phòng công chứng ngày 06/7/2023 cũng bất thành do phía ông **K** bà **Q** cố tình trì hoãn.

Như vậy, ông **T** bà **L** đã thực hiện gần 100% nghĩa vụ theo hợp đồng, bản thân vợ chồng ông **T** rất thiện chí khi nhiều lần đề nghị bên bán ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng phía ông **K**, bà **Q** không hợp tác. Nay vợ chồng ông **T** khởi kiện yêu cầu ông **Nguyễn K** và bà **Võ Thị Kim Q** tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng căn hộ chung cư số 303 nhà A1 đã ký kết vào ngày 25/01/2018 cho vợ chồng ông **T**. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn vợ chồng ông **T** không chấp nhận.

*** Tại bản khai, đơn phản tố bị đơn ông Nguyễn K và bà Võ Thị Kim Q trình bày:**

Ngày 25/01/2018, vợ chồng **Nguyễn K** và bà **Võ Thị Kim Q** và vợ chồng ông **Lê Quang T**, bà **Nguyễn Thị Hoàng L** có ký kết hợp đồng đặt cọc về việc mua bán căn hộ chung cư số 303 nhà A1, tầng 3, trên cơ sở của Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số A1255/HĐMBCH ngày 29/12/2010. Hai bên đã thoả thuận: Ngày giao căn hộ “chậm nhất vào ngày 30/8/2018” tại điều 1 của Hợp đồng. Thời hạn chuyển nhượng căn hộ là: “... chậm nhất trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày căn hộ này đủ điều kiện chuyển nhượng” tại điều 2 của Hợp đồng. Tuy nhiên, vào ngày 30/8/2018 vợ chồng ông liên hệ với bên đặt cọc bên mua không đến, khi thực hiện hợp đồng, vợ chồng ông đã làm đúng, đủ trách nhiệm giữa hai bên, tuy nhiên quá trình chờ bàn giao nhà thì vợ chồng ông **T** đã tự ý xâm phạm chỗ ở riêng tư của gia đình ông, phá hoại chiếm dụng tài sản khi gia đình ông đi vắng. Vợ chồng ông nhận được tin nhắn SMS của vợ chồng ông **T** (ĐT: +8491414134) vào ngày 02/9/2018 đã tự ý bẻ khóa, mở cửa vào căn hộ; xâm hại đến tài sản của gia đình nên vợ chồng, ông bà đã báo cáo Công an địa phương, Ban quản lý chung cư để giải quyết ghi nhận sự việc này nhưng vẫn chưa được giải quyết thoả đáng.

Đến ngày 27/01/2021, vợ chồng ông đã đến **văn phòng C1** để ký hợp đồng chuyển nhượng căn hộ, đồng thời giải quyết việc bồi thường thiệt hại tài sản nhưng ông **T** bà **L** không có thiện chí hợp tác giải quyết. Ngày 29/01/2021, 30/01/2021, vợ chồng ông đã thông báo đến vợ chồng ông **T** một lần nữa yêu cầu đến văn phòng công chứng nhưng bên mua vẫn không hợp tác. Như vậy, vợ chồng ông **T2** đã vi phạm cam kết thoả thuận tại hợp đồng thì phải chịu mất cọc, việc xâm phạm gia cư bất hợp pháp của vợ chồng ông **T** đã làm thiệt hại đến tài sản và tinh thần của vợ chồng ông. Nay vợ chồng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn; ông **T** bà **Lê vi P** Hợp đồng phải mất toàn bộ số tiền đặt cọc 680.000.000 đồng, ông **T** bà **L** có nghĩa vụ trả lại căn hộ và bồi thường bù đắp tổn thất tinh thần cho ông bà với số tiền 185.000.000 đồng.

Với nội dung như trên; Bản án dân sự sơ thẩm số: 258/2025/DS-ST ngày 11/9/2025 của Toà án nhân dân khu vực 2 - Đà Nẵng đã tuyên:

Căn cứ các Điều 183, 188, 328 của Bộ luật Dân sự; Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 92, điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Quang T và bà Nguyễn Thị Hoàng L đối với bị đơn ông Nguyễn K và bà Võ Thị Kim Q.

2. Công nhận Hợp đồng đặt cọc ngày 25/01/2018 giữa ông Lê Quang T, bà Nguyễn Thị Hoàng L với ông Nguyễn K, bà Võ Thị Kim Q là hợp pháp và có hiệu lực pháp luật.

3. Buộc ông Nguyễn K và bà Võ Thị Kim Q phải có trách nhiệm thực hiện các thủ tục ký hợp đồng mua bán và công chứng hợp đồng mua bán đối với căn hộ số: 303, tầng C, nhà A, khu chung cư thu nhập thấp, địa chỉ tại: Khu B (Khu A), khu dân cư cuối tuyến B, phường N, quận S, thành phố Đà Nẵng (nay là phường S, thành phố Đà Nẵng), diện tích sàn: 52,80 m², hình thức sở hữu: Sở hữu riêng, gắn liền với thửa đất số 149, tờ bản đồ số 36, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 469714, số vào sổ cấp GCN: CT 41530 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 20/12/2017, đứng tên ông Nguyễn K và bà Võ Thị Kim Q cho ông Lê Quang T và bà Nguyễn Thị Hoàng L ngay khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp ông Nguyễn K và bà Võ Thị Kim Q không thực hiện thì ông Lê Quang T và bà Nguyễn Thị Hoàng L căn C bản án có hiệu lực của Tòa án làm thủ tục đăng ký quyền sở hữu nhà ở tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

4. Về nghĩa vụ thanh toán: Ông Lê Quang T và bà Nguyễn Thị Hoàng L có nghĩa vụ phải thanh toán cho ông Nguyễn K và bà Võ Thị Kim Q số tiền còn lại 8.000.000 đồng (*Bằng chữ: Tám triệu đồng*).

5. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn K và bà Võ Thị Kim Q về yêu cầu bồi thường tổn thất tinh thần số tiền 185.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một trăm tám mươi lăm triệu đồng*).

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 19/9/2025 ông Nguyễn K bà Võ Thị Kim Q có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, tại phiên toà phúc thẩm vợ chồng bà Q giữ nguyên kháng cáo và đề nghị không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bà, sửa bản án theo hướng tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Tại phiên toà phúc thẩm:

+ *Đại diện nguyên đơn theo uỷ quyền tranh luận:* Hợp đồng đã được thực hiện gần xong toàn bộ hợp đồng, việc các bên có vi phạm đối tượng khi ký kết hợp đồng không làm thay đổi ý chí mua bán giữa hai bên; ông T, bà L hiện đã tiếp quản căn hộ và sinh sống ổn định nên đề nghị công nhận hiệu lực hợp đồng. Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

+ *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn tranh luận:* Hợp đồng đặt cọc ngày 25/01/2018 giữa các bên là vô hiệu; tại thời điểm ký kết căn hộ mới mua được 7 năm 1 tháng nên không được ký kết chuyển nhượng; trong thời hạn 5 năm nếu có nhu cầu bán thì chỉ được bán cho Ban quản lý nhà ở xã hội hoặc bán cho đối tượng được mua nhà ở xã hội, nên hợp đồng đã vi phạm điều cấm. Hợp đồng đặt cọc là “lách luật” trả tiền trước và chờ hợp thức hóa việc mua bán căn hộ, hợp đồng đặt cọc không làm phát sinh quyền quản lý căn hộ chung cư; ông T bà L đã tự ý chiếm hữu căn hộ trái phép, ông K bà Q đã nhiều lần khiếu nại tố cáo tại Công an

vào các ngày 03/9/2019, 05/01/2021, 02/7/2024, 30/8/2024, 08/6/2025, 07/4/2026 và đang chờ cơ quan chức năng giải quyết, nguyên đơn đã tự nguyện thỏa thuận dân sự chuyển khoản tiền 360.000.000 đồng là để giải quyết căn hộ 303, thực tế là chuyển tiền bồi thường do chiếm giữ trái phép căn hộ, đây là hành vi bồi thường đồng nghĩa với nhận sai, việc bồi thường phát sinh từ hành vi độc lập cũng phù hợp pháp luật. Do vậy Tòa án cấp sơ thẩm nhận định bị đơn ngầm chấp thuận hành vi chiếm giữ tài sản của nguyên đơn là không đúng. Hợp đồng đặt cọc vô hiệu nên không làm phát sinh hợp đồng chuyển nhượng; bà Q ông K đề nghị tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và xét yếu tố lỗi hai bên theo tỷ lệ 60/40, bị đơn trả lại cho nguyên đơn 931.280.400 đồng để nhận lại căn hộ chung cư.

*Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về giải quyết vụ án: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tuân thủ đầy đủ và đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và việc chấp hành đúng pháp luật của các đương sự trong vụ án, cụ thể:

+ Về tố tụng: Đơn kháng cáo của các đương sự đúng luật định, quá trình tố tụng đã tổng đạt đầy đủ cho các đương sự nên tiến hành xét xử theo luật định

+ Về nội dung: Bị đơn có đơn thư tố cáo hành vi chiếm giữ nhà trái phép và có liên quan đến vụ án nên đề nghị tạm ngừng xác minh thu thập chứng cứ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghe người kháng cáo trình bày về nội dung kháng cáo, căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và được thẩm tra tại phiên tòa. Căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng. Sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Về tố tụng:

Về thời hạn kháng cáo: Ông Nguyễn K và bà Võ Thị Kim Q kháng cáo đúng thời hạn nên Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng thụ lý phúc thẩm vụ án theo quy định tại Điều 285 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 là đúng quy định.

[2] Xét kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm của bị đơn thấy rằng:

[2.1] Về tố tụng:

Về thẩm quyền: Ông Lê Quang T và bà Nguyễn Thị Hoàng L khởi kiện ông Nguyễn K và bà Võ Thị Kim Q về yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân khu vực 2 - Đà Nẵng thụ lý giải quyết theo trình tự sơ thẩm là có căn cứ.

Quá trình tố tụng: Ông Nguyễn K là bị đơn trong vụ án đã được Tòa án đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt nên căn cứ khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, HĐXX sơ thẩm tiến hành xét xử vắng mặt ông K là đúng luật định

Qua xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá căn hộ chung cư số 303 với giá trị là 1.316.200.987 đồng, các bên thống nhất về giá, nên giá trị tài sản nêu trên là căn cứ giải quyết vụ án.

[2.2] Về nội dung:

Ngày 25/01/2018, ông Lê Quang T và bà Nguyễn Thị Hoàng L (Bên mua) có ký kết Hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn K và bà Võ Thị Kim Q (Bên bán) về việc

chuyển nhượng: Căn hộ số 303, tầng C, nhà A1, Khu chung cư thu nhập thấp, địa chỉ tại Khu B (Khu A), khu dân cư cuối tuyến B, phường N, quận S, thành phố Đà Nẵng (nay là phường S, thành phố Đà Nẵng) đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 469714, số vào sổ cấp GCN: CT 41530 do Sở Tài nguyên và môi trường thành phố Đ cấp ngày 20/12/2017 đứng tên Nguyễn K, bà Võ Thị Kim Q. Giá chuyển nhượng là 688.000.000 đồng; bên mua đã đặt cọc 680.000.000 đồng, số tiền còn lại 8.000.000 đồng sẽ thanh toán khi hai bên thực hiện thủ tục ký kết công chứng chuyển nhượng. Các bên cũng đã thoả thuận thời điểm bàn giao căn hộ là ngày 30/8/2018; thời điểm đủ điều kiện chuyển nhượng là sau 10 năm kể từ ngày ký hợp đồng mua bán với chủ đầu tư (Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số A1255/HĐMBCH ngày 29/12/2010), hạn cuối chuyển nhượng là 30 ngày kể từ thời điểm đó. Như vậy Hợp đồng đặt cọc để mua bán nhà đã thể hiện đầy đủ các điều khoản về tài sản chuyển nhượng, số tiền đặt cọc, nghĩa vụ của các bên, thời điểm chuyển nhượng, mức phạt vi phạm...v.v... hai bên ký kết tự nguyện nên Hợp đồng là hợp pháp, có hiệu lực.

Quá trình thực hiện hợp đồng: Ông T, bà L đã thanh toán đủ số tiền đặt cọc 680.000.000 đồng cho bên bán và ông K bà Q đã giao Giấy chứng nhận sở hữu căn hộ cho nguyên đơn, như vậy, các bên đã thực hiện một phần hợp đồng. Đối với nghĩa vụ của bên bán phải bàn giao căn hộ chậm nhất trước ngày 30/8/2018, trên cơ sở tài liệu chứng cứ thu thập thể hiện: Ông T, bà L đã nhiều lần liên hệ với ông K, bà Q để thực hiện bàn giao căn hộ đúng ngày nhưng không nhận được phản hồi nên ngày 02/9/2018, bên mua đã tiếp quản căn hộ dưới sự chứng kiến của Ban quản lý tòa nhà, không bị ngăn cản. Từ đó đến nay, bên mua quản lý, sử dụng căn hộ ổn định, công khai, có đăng ký tạm trú và thực hiện nghĩa vụ địa phương. Ngoài ra, khi căn hộ đủ điều kiện mua bán vào ngày 29/12/2020, vợ chồng ông T chủ động nhiều lần liên hệ, sắp xếp thời gian công chứng: Ngày 27/01/2021, hai bên hẹn đến văn phòng C1 để làm thủ tục nhưng bên bán không cung cấp được giấy tờ chứng minh đã hoàn tất nghĩa vụ với Chủ đầu tư, ông K không đến nên không thể thực hiện việc ký kết; tiếp đó hai bên lại tiếp tục hứa hẹn sẽ giao kết hợp đồng công chứng vào các ngày 29/01/2021, 30/01/2021, nhưng thực tế cho thấy hai bên chưa đạt được sự thống nhất cụ thể về thời gian, điều kiện thực hiện công chứng, nên việc không có mặt của bên mua không thể xem là vi phạm hợp đồng. Ông T2 bà L đã liên hệ với Chủ đầu tư và có văn bản xác nhận căn hộ nêu trên đã được thanh toán đầy đủ, nên đủ điều kiện để tiến hành thủ tục chuyển nhượng; sau khi có văn bản xác nhận hai bên tiếp tục thương lượng và thống nhất thời điểm công chứng lại vào ngày 06/7/2023, nhưng ông K, bà Q vẫn không thực hiện. Như vậy việc ông T bà L nhiều lần thoả thuận tiếp tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng với bên bán đã thể hiện ý chí tiếp tục thực hiện hợp đồng để chuyển nhượng căn hộ cho vợ chồng ông bà là có cơ sở.

Ông T và bà Lê tiếp Q1 căn hộ vào ngày 02/9/2018 được thực hiện có sự chứng kiến của Ban quản lý tòa nhà, không bị ông K và bà Q ngăn cản hay có khiếu nại phản đối tại thời điểm đó; vợ chồng ông T tiếp quản sau thời điểm thoả thuận bàn giao nhà là ngày 30/8/2018; vợ chồng sinh sống từ 2018 đến nay liên tục, ổn định, công khai, nên có căn cứ xác định bên mua là người đang thực hiện việc nhận

tài sản theo đúng thoả thuận cam kết tại hợp đồng và điều này phù hợp với quy định tại Điều 183 và Điều 188 Bộ luật Dân sự 2015.

[2.3] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn thấy rằng: Ông **K**, bà **Q** cho rằng bên mua vi phạm hợp đồng, tự ý chiếm dụng trái pháp luật căn hộ nên phải mất cọc, trả lại căn hộ và bồi thường 185.000.000 đồng tổn thất tinh thần cho vợ chồng ông bà. Tuy nhiên, xét thấy: Việc tiếp quản căn hộ của bên mua được thực hiện công khai, có sự chứng kiến của Ban quản lý, không bị ngăn cản; bên mua tiếp quản sử dụng tài sản là do bên bán không thực hiện bàn giao như đã thỏa thuận theo Hợp đồng vào ngày 30/8/2018 nên bên bán đã chủ động tiếp quản vào ngày 02/9/2018; đồng thời bên bán không có bất kỳ hành động pháp lý nào phản đối kịp thời trong nhiều năm, khi ông **T** bà **L** đã sinh sống trong căn hộ. Hơn nữa, khi ông **K** bà **Q** cho rằng đã nhiều lần tố cáo, tuy nhiên căn cứ vào chứng cứ thu thập được thể hiện, khi bà **Q**, ông **K** có đơn tố cáo vào ngày 02/7/2024 và đã được Công an quận **S** (cũ) trả lời bằng phiếu hướng dẫn vào ngày 08/7/2024. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông **K** bà **Q** cho rằng đã khiếu nại cấp trên văn bản trên nhưng không có chứng cứ chứng minh, nên không chấp nhận. Do vậy, việc ông **T** bà **L** tiếp quản căn hộ từ tháng 9/2018 đến nay cho thấy sự mặc nhiên thừa nhận của vợ chồng bà **Q** trong một thời gian dài cũng như không đủ căn cứ cho rằng bên bán chiếm hữu trái pháp luật. Hơn nữa, tại Điều 1 của hợp đồng thể hiện “*Khi căn hộ đủ điều kiện chuyển nhượng tức đủ 10 năm kể từ ngày ký kết hợp đồng mua bán bên B có nghĩa vụ cùng bên A hoàn tất thủ tục mua bán*” nên việc đề hợp đồng chưa đủ điều kiện ký kết vào ngày 27/01/2021 là lỗi phía bên bán và những lần thoả thuận hứa hẹn ký kết giao dịch chuyển nhượng mua bán trong những lần sau đó cho đến ngày 06/7/2023 vẫn không thực hiện được do vợ chồng ông **K** trì hoãn, điều này thể hiện bên bán tài sản không thiện chí. Ngoài ra, ông **K**, bà **Q** không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào chứng minh có thiệt hại thực tế về tổn thất tinh thần phát sinh từ hành vi tiếp quản nhà của bên mua. Vì vậy, không có căn cứ để chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

[2.4] Về nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại 8.000.000 đồng trong tổng giá trị chuyển nhượng 688.000.000 đồng là nghĩa vụ tài chính mà bên mua cam kết sẽ hoàn tất khi thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng mua bán căn hộ. Xét thỏa thuận trên cần xét về bản chất của hợp đồng ngày 25/01/2018, thấy rằng:

Về quan hệ pháp luật:

Xét yêu cầu của ông **T**, bà **L** khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký kết giữa hai bên vào ngày 25/01/2018 về việc đặt cọc để mua bán căn hộ chung cư số 303, tầng **C**, nhà **A1**, Khu **C**, tại phường **S**, thành phố Đà Nẵng, đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 469714 ngày 20/12/2017; hình thức của hợp đồng là Hợp đồng đặt cọc, tuy nhiên ông **T**, bà **L** đã thực hiện xong đặt cọc và đã phát sinh hiệu lực, nguyên đơn đề nghị bên bán phải ký kết hợp đồng mua bán căn hộ (do hai bên tranh chấp) nên bản chất của hợp đồng là chuyển nhượng mua bán căn hộ chung cư. Xuất phát từ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và ý chí cam kết của các bên khi ký kết hợp đồng ngày 25/01/2018, do vậy cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là hợp đồng đặt cọc là chưa phù hợp nên cần điều chỉnh quan hệ pháp luật là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*” và cần buộc vợ chồng ông **T** bà **L** tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh

toán số tiền 8.000.000 đồng còn lại cho vợ chồng ông **K** bà **Q** là phù hợp với thoả thuận hợp đồng.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Xét ông **K** và bà **Q** yêu cầu ông **T** bà **Q2** phải mất cọc, do vi phạm hợp đồng đặc cọc, trả lại nhà và bồi thường thiệt hại về tinh thần. Ngày 20/3/2025 Toà án cấp sơ thẩm đã ra thông báo thụ lý bổ sung các yêu cầu nêu trên và trong quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm đã hoà giải để xem xét những yêu cầu của của phía bị đơn theo luật định là phù hợp, đảm bảo quyền lợi tố tụng cho bị đơn, nên cần xác định yêu cầu phản tố của bị đơn là những yêu cầu nêu trên “Tranh chấp đặt cọc, trả lại nhà và bồi thường thiệt hại về tinh thần”. Bà **Q** cho rằng khi xác lập giao dịch đặt cọc mua bán nhà thì đã vi phạm đối tượng nhận chuyển nhượng trong hợp đồng, vợ chồng ông **T2** bà **L** không phải là đối tượng chính sách để được mua nhà ở xã hội. Xét: tại thời điểm giao dịch ông **T** bà **L** không phải là đối tượng được mua nhà ở xã hội theo quy định của địa phương; vợ chồng bà **Q** và cả vợ chồng ông **T** đều biết việc này nhưng các bên vẫn giao kết nên lỗi thuộc về cả hai. Tuy nhiên tại công văn số 05/2026/CV-TA ngày 09/04/2026 của Công ty **T3** đã cho biết, đến thời điểm hiện tại đã quá 10 năm các bên giao kết hợp đồng và phía Công ty (Chủ đầu tư) không có thiệt hại gì liên quan đến Giấy chứng nhận số CK 469714 ngày 20/12/2017 đứng tên vợ chồng bà **Q**. Do đó, tuy thời điểm đặt cọc để mua bán căn hộ các bên có vi phạm điều khoản về đối tượng chính sách nhưng đã quá thời hạn 10 năm là thời điểm để các bên đủ điều kiện giao kết hợp đồng chuyển nhượng. Mặt khác, ông **T** bà **L** đã sinh sống tại căn hộ từ năm 2018 đến nay, đã thực hiện gần như hầu hết hợp đồng, và việc vi phạm điều kiện đối tượng này không làm thay đổi bản chất việc thực hiện thoả thuận chuyển nhượng, mua bán giữa các bên, nên căn cứ vào Điều 117, 118 Bộ luật Dân sự năm 2015 cần công nhận hiệu lực hợp đồng chuyển nhượng, mua bán căn hộ nêu trên cũng như không có căn cứ để tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu như bà **Q**, ông **K** yêu cầu.

Đối với yêu cầu xem xét đơn tố cáo của bà **Q** thấy rằng: Sự việc trên đã được giải quyết bằng hướng dẫn ngày 08/7/2024 của Công an quận **S** (cũ) khi bà **Q** có đơn tố cáo, bà **Q** cho rằng đã khiếu nại các cấp văn bản trên nhưng không có chứng cứ chứng minh và cho rằng vì không hiểu pháp luật nên cũng không quyết liệt yêu cầu giải quyết khiếu nại. Hiện tại bà tiếp tục tố cáo tại Công an thành phố **Đ** và được tiếp nhận nên đề nghị tạm dừng giải quyết vụ việc, tuy nhiên việc này chưa đủ căn cứ để cho rằng Cơ quan Công an đang thụ lý vụ việc, trong khi việc này đã có văn bản trả lời từ Công an quận **S** (cũ), hơn nữa yêu cầu trên thuộc thẩm quyền của cơ quan nêu trên, và Toà án đang xem xét giải quyết tranh chấp giao dịch dân sự nên chưa đủ căn cứ để chấp nhận yêu cầu của bà **Q**.

[2.5] Như vậy, từ những nhận định nêu trên, việc đặc cọc để thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ chung cư đã được thực hiện, ông **T**, bà **L** đã tiếp quản căn hộ và sinh sống từ 2018 đến nay cũng như đã quá thời hạn đủ điều kiện giao kết hợp đồng chuyển nhượng mua bán căn hộ, việc không thông thực hiện hiện giao kết xuất phát từ lỗi của bên bán, nên Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ và đúng theo luật định.

[3] Từ những nhận định trên, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà **Võ Thị Kim Q** và ông **Nguyễn K**, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông **K**, bà **Q** phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

I. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo ông **Nguyễn K** và bà **Võ Thị Kim Q**; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 258/2025/DS-ST ngày 11/9/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 2-Đà Nẵng.

II. Căn cứ vào các Điều 117, 183, 188, 328, 357, 401, 468 Bộ luật Dân sự; Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 92, điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Lê Quang T** và bà **Nguyễn Thị Hoàng L** đối với bị đơn ông **Nguyễn K** và bà **Võ Thị Kim Q**.

2. Công nhận Hợp đồng ngày 25/01/2018 giữa ông **Lê Quang T**, bà **Nguyễn Thị Hoàng L** với ông **Nguyễn K**, bà **Võ Thị Kim Q** về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền là căn hộ chung cư số: 303, tầng C, nhà A, khu chung cư thu nhập thấp, địa chỉ tại: Khu B (Khu A), khu dân cư cuối tuyến B, phường N, quận S, thành phố Đà Nẵng (nay là phường S, thành phố Đà Nẵng), diện tích sàn: 52,80 m², hình thức sở hữu: Sở hữu riêng, gắn liền với thửa đất số 149, tờ bản đồ số 36, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 469714, số vào sổ cấp GCN: CT 41530 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 20/12/2017, đứng tên ông **Nguyễn K** và bà **Võ Thị Kim Q**, có hiệu lực pháp luật.

Ông **Lê Quang T** và bà **Nguyễn Thị Hoàng L** được quyền thực hiện việc chỉnh lý biến động theo quy định pháp luật đất đai hiện hành.

3. Về nghĩa vụ thanh toán: Ông **Lê Quang T** và bà **Nguyễn Thị Hoàng L** có nghĩa vụ phải thanh toán cho ông **Nguyễn K** và bà **Võ Thị Kim Q** số tiền còn lại là 8.000.000 đồng (*Bằng chữ: Tám triệu đồng*).

Kể từ ngày ông **K** và bà **Q** có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi đối với số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của ông **Nguyễn K** và bà **Võ Thị Kim Q** đối với vợ chồng ông **Lê Quang T** và bà **Nguyễn Thị Hoàng L**.

III. Án phí và chi phí tố tụng:

Án phí dân sự sơ thẩm: 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) ông **Nguyễn K** và bà **Võ Thị Kim Q** phải chịu.

Án phí dân sự phúc thẩm: 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) ông **Nguyễn K** và bà **Võ Thị Kim Q** phải chịu nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0002670 ngày 02/10/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

Hoàn trả cho **Lê Quang T** và bà **Nguyễn Thị Hoàng L** số tiền tạm ứng án phí 300.000 (*Ba trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu số 0003088 ngày 20/11/2024 của Chi cục thi hành án dân sự quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 2 - Đà Nẵng).

Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ 5.000.000 đồng và chi phí thẩm định tài sản: 13.500.000 đồng, nguyên đơn tự nguyện chịu (*Đã nộp, đã chi*).

IV. Trong 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 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.

V. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày tuyên án (ngày 23/4/2026).

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Nơi nhận:

- VKSND TP Đà Nẵng;
- TAND khu vực 2-Đà Nẵng
- PTHADS khu vực 2-Đà Nẵng;
- VKSND khu vực 2-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