

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

Bản án số: 169/2026/DS - PT

Ngày 16 - 6 - 2026

V/v “*Tranh chấp giao dịch/hợp
đồng đặt cọc*”.

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

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 Trần Minh Long

Các Thẩm phán: Ông Ngô Hà Nam

Bà Mai Vương Thảo

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Văn Quốc Huy - Thư ký TAND. TP Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Bà Lương Thị Chung - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 6 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 42/2026/TLPT-DS ngày 17 tháng 3 năm 2026 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2026/DS-ST ngày 20 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số /2026/QĐ-PT ngày 16 tháng 5 năm 2026 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Tấn C, sinh năm 1999. Địa chỉ: H B, phường H, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

*** Bị đơn:**

- Ông Nguyễn Hoàng A, sinh năm 1996. Địa chỉ: Tổ C, thôn P, xã B, thành phố Đà Nẵng. Hiện đang chấp hành bản án hình sự tại Trại giam A1. Vắng mặt (có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Ông Lê Trung T, sinh năm 1989. Địa chỉ: Thôn H, xã B, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Trung T: Bà Nguyễn Thị Mỹ H, sinh

ngày 02/10/1993; căn cước công dân số: 038193018243 cấp ngày 15/4/2022; nơi cư trú: Phường N, thành phố Đà Nẵng theo Giấy ủy quyền đề ngày 15/6/2026 được công chứng bởi Văn phòng C1; địa chỉ: Số B đường N, phường H, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

- Người kháng cáo: Ông Lê Trung T, là Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Theo đơn khởi kiện đề ngày 08/09/2025 và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Tấn C trình bày:***

Vào ngày 03/02/2024, ông C ký Hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Hoàng A để đặt cọc số tiền: 300.000.000 đồng mua phần diện tích 150m², tọa lạc tại thửa đất số 1276, tờ bản đồ số 36, địa chỉ: Thôn H, xã H, huyện H, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DG 248327 do Sở T4 cấp ngày 09/8/2022 đứng tên ông Lê Trung T theo nội dung đã ủy quyền cho ông Nguyễn Hoàng A ký kết, giao dịch quyền sử dụng đất này, hợp đồng ủy quyền số 4632 quyền số 01/2023 tại Văn phòng C2, thành phố Đà Nẵng ngày 05/12/2023. Ông Nguyễn Hoàng A đã nhận đủ số tiền cọc 300.000.000 đồng vào hai đợt chuyển khoản trước đó.

Theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, khi đến ngày ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nếu bên bán không thực hiện việc ký kết thì bên bán phải trả lại ông C (bên mua) số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng và một khoản tiền bằng số tiền đặt cọc là 300.000.000 đồng. Trường hợp ông C không thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ông C sẽ bị mất cọc.

Ngày 03/04/2024, ông C cùng với ông Phạm Văn T1 (người làm chứng) đến văn phòng công chứng Trần Thị Thanh B để ký kết và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên bên bán không đến. Ông C có nhắn tin, gọi điện cho ông Nguyễn Hoàng A qua tin nhắn zalo, gọi điện qua số điện thoại 0935357324 với nội dung yêu cầu ông Nguyễn Hoàng A cùng ông Lê Trung T đến văn phòng công chứng Trần Thị Thanh B để ký kết và công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc hoàn trả số tiền 300.000.000 đồng lại cho ông C trong trường hợp không tách thửa được lô đất trên để chuyển nhượng. Nhưng cả hai vẫn không đến để ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Cùng ngày, ông Nguyễn Hoàng A có hứa hẹn qua tin nhắn zalo sẽ hoàn trả đủ số tiền đặt cọc cho ông C vào ngày 10/04/2024 nhưng đến hẹn bên bán ông Nguyễn Hoàng A chỉ chuyển khoản cho ông C số tiền 100.000.000 đồng và ngày 23/05/2024, chuyển khoản thêm 50.000.000 đồng. Tổng số tiền bên bán còn thiếu 150.000.000 đồng và tiền phạt cọc 300.000.000 đồng. Đến nay, bên bán ông Nguyễn Hoàng A và ông Lê Trung T không trả số tiền còn lại cho ông C mặc dù ông C đã gọi

điện nhắn tin nhắc nhở nhiều lần. Ngoài ra, ông Nguyễn Hoàng A còn nhắn tin đe dọa, sử dụng ngôn từ đe dọa sẽ gây ảnh hưởng đến tính mạng của ông C. Sau đó, khi tìm hiểu thông tin ông C được biết thửa đất trên đã bị ông Nguyễn Hoàng A mang đi thế chấp chuyển nhượng cho bên khác trong thời gian nhận đặt cọc số tiền của ông C. Do đó, ông C khởi kiện buộc ông Nguyễn Hoàng A và ông Lê Trung T có nghĩa vụ trả lại cho ông C số tiền: 150.000.000 đồng tiền nhận cọc còn lại.

2. Tại văn bản trình bày ngày 22/10/2025 bị đơn ông Lê Trung T trình bày:

Ông là chủ sử dụng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất của thửa đất số: 1276; tờ bản đồ số 36; diện tích 717,2m²; địa chỉ thôn H, nay là xã B, thành phố Đà Nẵng. Thửa đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DG 248327, số và số cấp GCN: CTs 243310 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 08/8/2022. Hiện nay, gia đình ông vẫn đang trực tiếp sinh sống ổn định trên thửa đất này.

Ngày 05/12/2023, ông và ông Nguyễn Hoàng A có ký kết Hợp đồng ủy quyền, số công chứng 4632, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2, địa chỉ: Thôn T, xã H, thành phố Đà Nẵng. Nội dung ủy quyền: Ông Nguyễn Hoàng A được thay mặt ông thực hiện các quyền liên quan đến việc quản lý, môi giới, mua bán, thế chấp, chuyển nhượng đối với bất động sản là thửa đất có thông tin nêu trên. Ủy quyền không có thù lao. Trên thực tế, việc ủy quyền nêu trên giữa ông và ông A nhằm mục đích sau khi ông A hỗ trợ thủ tục tách thành 04 thửa đất thì sẽ tìm kiếm giúp khách chuyển nhượng một thửa đất sau khi tách. Đồng thời, ông Hoàng A phải có nghĩa vụ thông báo cho ông khi thực hiện những công việc, hành vi liên quan đến thửa đất nêu trên.

Sau đó, đến ngày 05/02/2024, ông A đã tự ý tiến hành ký kết Hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, số công chứng 0486, quyền số 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2 chuyển nhượng toàn bộ thửa đất nêu trên cho ông Nguyễn Đức T2 và vợ là bà Nguyễn Thị Thanh H1. Giá trị chuyển nhượng: 600.000.000 đồng mà không thông báo cho ông T2 được biết; việc chuyển nhượng này đã được hoàn tất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đứng tên ông Nguyễn Đức T2 và bà Nguyễn Thị Thanh H1. Việc chuyển nhượng nêu trên chỉ được thực hiện trên giấy tờ, không hề có sự đi kiểm tra đất thực tế, vợ chồng ông T2 bà H1 cũng là người tại địa phương và cũng biết rằng đất của gia đình ông, gia đình ông đang sinh sống trên đó. Ngoài ra, ông Nguyễn Hoàng A không có bất kỳ sự thông báo nào đến cho ông về việc chuyển nhượng, cũng như số tiền nhận chuyển nhượng. Từ tháng 6/2024, mẹ ruột của ông A có trao đổi với vợ chồng ông xin thu xếp tiền trả cho vợ chồng ông T2 bà H1 nhằm mục đích chuộc lại đất cho

ông, xin khẩn hẹn đến tháng 3/2025. Tuy nhiên, sau khi ông A bị bắt giam trong một vụ án khác thì phía gia đình ông Nguyễn Hoàng A không còn phối hợp xử lý, chỉ cố tình kéo dài thời gian. Ngày 09/4/2025, ông Nguyễn Đức T2 đã có đơn tố giác tội phạm gửi Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố Đ và Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng, do nhận thấy hành vi của ông Nguyễn Hoàng A có dấu hiệu phạm tội “Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản” theo quy định tại Điều 175 Bộ luật Hình sự. Tuy nhiên, sau đó ông Nguyễn Hoàng A đã trả lại thửa đất cho ông Nguyễn Đức T2 nên ông T2 đã rút đơn tố giác tội phạm.

Ông hoàn toàn không biết sự việc ông Nguyễn Hoàng A ký hợp đồng đặt cọc ngày 03/02/2024 với ông Nguyễn Tấn C và không nhận bất cứ khoản tiền nào từ ông Nguyễn Hoàng A đối với giao dịch đặt cọc nêu trên. Ông chỉ ủy quyền cho ông Nguyễn Hoàng A nhằm mục đích sau khi ông Hoàng A hỗ trợ thủ tục tách thành 04 thửa đất thì sẽ tìm kiếm giúp khách chuyển nhượng một thửa đất sau khi tách, không thể chuyển nhượng toàn bộ diện tích. Đồng thời, ông Nguyễn Hoàng A phải có nghĩa vụ thông báo cho ông khi thực hiện những công việc, hành vi liên quan đến thửa đất nêu trên. Việc ông Nguyễn Hoàng A tự ý nhận đặt cọc, chuyển nhượng một phần hay toàn bộ (giống như sự việc chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa đất trên cho ông Nguyễn Đức T2 và bà Nguyễn Thị Thanh H1 là vi phạm pháp luật và ông Nguyễn Hoàng A phải chịu hoàn toàn trách nhiệm). Hiện nay, ông Nguyễn Hoàng A đang bị Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thành phố khởi tố, bắt tạm giam trong một vụ án khác nên việc ông Nguyễn Tấn C làm đơn khởi kiện đối với ông là không đúng đối tượng và không đúng bản chất sự việc vì ông chỉ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Tấn C và ông Nguyễn Hoàng A.

*** *Tại biên bản lấy lời khai ngày 04/12/2025 của Tòa án bị đơn ông Nguyễn Hoàng A trình bày có nội dung:*** Ngày 03/02/2024 ông Nguyễn Hoàng A có ký hợp đồng với ông Nguyễn Tấn C, thời điểm ký không có ra công chứng, không có người làm chứng, hợp đồng đặt cọc do ông Nguyễn Tấn C tự lập. Hợp đồng lập nhằm hợp thức hóa cho khoản vay cá nhân trước đây giữa ông A và ông C, thời điểm vay không có lập giấy tờ gì cả chỉ nói miệng. sau khi lập hợp đồng không có chuyện giao nhận tiền cọc. Ông A ký hợp đồng đặt cọc trên cơ sở ủy quyền lập ngày 05/12/2023 giữa ông Lê Trung T và ông Nguyễn Hoàng A. Ông Lê Trung T không biết việc ông A và ông C ký hợp đồng đặt cọc. Ông T cũng không có nhận tiền từ khoản tiền ông C đưa cho ông A vay. Chuyện vay tiền ký hợp đồng đặt cọc là chuyện cá nhân giữa ông A và ông C. Số tiền 150.000.000 đồng sau khi chấp hành án xong ông sẽ trả tiền cho ông Nguyễn Tấn C và yêu cầu xin xét xử vắng mặt.

* Với nội dung như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2025/DS-ST ngày 20 tháng 01 năm 2026 Tòa án nhân dân khu vực 4 - Đà Nẵng đã quyết định:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, 147 Bộ luật tố tụng dân sự. Áp dụng Điều 328, 385, 386, 468, 562, 565, 566, 567 Bộ luật dân sự. 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. Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện về việc "*Tranh chấp hợp đặt cọc*" của nguyên đơn ông Nguyễn Tấn C đối với bị đơn ông Nguyễn Hoàng A và ông Lê Trung T. Tuyên xử:

- Chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 03/02/2024 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa ông Nguyễn Tấn C và ông Nguyễn Hoàng A.

- Buộc ông Nguyễn Hoàng A và ông Lê Trung T phải trả lại tiền đặt cọc còn lại cho ông Nguyễn Tấn C số tiền: 150.000.000 đồng.

2. Án phí dân sự sơ thẩm 7.500.000 đồng ông Nguyễn Hoàng A và ông Lê Trung T phải chịu theo quy định của pháp luật. Hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm cho ông Nguyễn Tấn C đã nộp là: 3.750.000 đồng theo biên lai thu số 0003335 ngày 09/10/2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, quyền kháng cáo bản án và phương thức thi hành bản án theo Luật định.

* Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 30 tháng 01 năm 2026; bị đơn là ông Lê Trung T có đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm với nội dung kháng cáo như sau:

- Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ đơn khởi kiện của ông Nguyễn Tấn C để xác định ông là đồng bị đơn với ông Nguyễn Hoàng A là không đúng, nếu có ông chỉ là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án hoàn toàn không có trách nhiệm gì hay trách nhiệm liên đới đối với nghĩa vụ phát sinh từ Hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Tấn C và ông Nguyễn Hoàng A; ông không phải là bên ký kết, không tham gia thỏa thuận, không nhận tiền cọc, không được thông báo về việc giao dịch đặt cọc giữa ông A và ông C nhưng Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông phải chịu trách nhiệm liên đới đối với khoản tiền cọc phát sinh từ giao dịch đặt cọc giữa ông Nguyễn Hoàng A và ông Nguyễn Tấn C, trong khi ông hoàn toàn không biết, không tham gia và không hưởng lợi là không có căn cứ pháp luật, không đúng bản chất quan hệ tranh chấp và xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông. Do đó, ông kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng: Buộc ông Nguyễn Hoàng A phải chịu trách nhiệm hoàn trả tiền cọc cho ông Nguyễn Tấn C, ông không có

trách nhiệm gì liên quan đến giao dịch đặt cọc giữa ông C và ông A; hoặc đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm giao hồ sơ về lại cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Bà Nguyễn Thị Mỹ H - người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Lê Trung T giữ nguyên yêu cầu và nội dung kháng cáo, yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa ông A và ông C là vô hiệu và chấp nhận kháng cáo của ông Tân buộc ông A phải chịu toàn bộ nghĩa vụ đối với ông C; nguyên đơn là ông Nguyễn Tấn C giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị không chấp nhận kháng cáo của ông Lê Trung T giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm; các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Ông Nguyễn Hoàng A là đồng bị đơn hiện đang chấp hành án tại Trại giam A1, có đơn xin xét xử vắng mặt và thể hiện ý kiến: Tôi đồng ý trả hết 150.000.000 đồng còn lại cho ông Nguyễn Tấn C và ông Lê Trung T không phải trả khoản chi phí nào.

- Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát thành phố Đà Nẵng như sau:

+ *Về thủ tục tố tụng:* Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm.

+ *Về nội dung vụ án:* Hợp đồng ủy quyền giữa ông T và ông A là hợp pháp; hợp đồng đặt cọc giữa ông A với ông C là hợp pháp, ông A là người đại diện theo ủy quyền của ông T để xác lập giao dịch dân sự với ông C, nội dung công việc ông A thực hiện là nằm trong phạm vi ông T đã ủy quyền cho ông A, do đó làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của người được đại diện theo quy định tại Điều 139 Bộ luật Dân sự, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông T và ông A có trách nhiệm liên đới trả số tiền cọc còn lại là 150.000.000 đồng cho ông C là phù hợp, có căn cứ pháp luật; do đó đề nghị HĐXX phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là ông Lê Trung T; giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thời hạn, nội dung kháng cáo của bị đơn ông Lê Trung T: Ông Lê Trung T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, thời hạn kháng cáo, nội dung kháng cáo phù hợp

với các quy định tại các Điều 271, Điều 272, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định tại Điều 276 Bộ luật tố tụng dân sự nên được thụ lý giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa đồng bị đơn là ông Nguyễn Hoàng A vắng mặt nhưng đã có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông A theo thủ tục chung.

[3] Việc xác định thẩm quyền giải quyết vụ án và xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án của Tòa án cấp sơ thẩm là đúng với quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, và khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[4] Về nội dung tranh chấp và kháng cáo của ông Lê Trung T, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[4.1] Về xác định tư cách đương sự: Nguyên đơn khởi kiện ông Nguyễn Hoàng A và ông Lê Trung T nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định bị đơn là ông Nguyễn Hoàng A và ông Lê Trung T là phù hợp, đúng với quy định tại khoản 3 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự; việc xác định ai là người có trách nhiệm/nghĩa vụ trả tiền phát sinh từ giao dịch đặt cọc được căn cứ vào Luật nội dung là Bộ luật Dân sự; do đó lý do kháng cáo cho rằng vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng do xác định sai tư cách đương sự để đề nghị hủy án của ông Lê Trung T là không có căn cứ chấp nhận.

[4.2] Về nội dung tranh chấp:

[4.2.1] Nguyên thửa đất số 1276, tờ bản đồ số 36, diện tích đất 717,2m² tại địa chỉ thôn H, phường B, thành phố Đà Nẵng đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: DG 248327, sổ vào sổ cấp GCN: CTs 243310 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố T4 cấp ngày 08/8/2022 đứng tên ông Lê Trung T.

[4.2.2] Ngày 05/12/2023, ông Lê Trung T đã ký Hợp đồng ủy quyền số công chứng 4632, quyền số 01/2023 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C2 ủy quyền cho ông Nguyễn Hoàng A được quyền thực hiện các quyền và nghĩa vụ của chủ sở hữu sử dụng đất theo quy định của pháp luật, trong đó có nội dung ủy quyền được quyền lập và xin tách thửa thửa đất, được quyền ký kết, nhận tiền đặt cọc, thỏa thuận giá mua bán, giá cọc, thỏa thuận phương thức thanh toán, phương thức giao nhận tiền khi đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất...

Hợp đồng ủy quyền trên là hợp pháp nên có giá trị pháp lý, phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên trong Hợp đồng; ông T cho rằng thực chất chỉ ủy quyền cho ông A được thay mặt mình làm thủ tục tách thửa đất thành 4 thửa riêng biệt và sau khi tách

thửa thì được phép giao dịch chuyển nhượng 1 trong 4 thửa đất được tách là không phù hợp với nội dung ủy quyền được ghi nhận tại Điều 4 tại Hợp đồng ủy quyền được công chứng chứng thực nêu trên.

[4.2.3] Ngày 03/2/2024, trên cơ sở Hợp đồng ủy quyền ngày 05/12/2023 ông Nguyễn Hoàng A đã ký kết Hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Tấn C, có người làm chứng là ông Phạm Văn T1, hợp đồng đặt cọc có một số nội dung chính như sau: Ông C đặt cọc 300.000.000 đồng cho ông A để nhận chuyển nhượng diện tích đất là 150m² mặt tiền ngang 6m5 đường bê tông theo nguyên trạng đang được tách thửa từ thửa đất số: 1276; tờ bản đồ số 36; diện tích 717,2m² nói trên; giá chuyển nhượng là 500.000.000 đồng; thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 02 tháng đến ngày 03/4/2024 sẽ đi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; thỏa thuận nếu bên mua từ chối giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì mất cọc, bên bán từ chối giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì phải trả lại tiền cọc và chịu phạt cọc gấp hai lần số tiền đặt cọc...

Hợp đồng đặt cọc trên là thỏa mãn các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 và Điều 328 Bộ luật Dân sự nên có giá trị pháp lý, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia giao dịch.

Ngày 03/4/2024 do ông Nguyễn Hoàng A không đến Văn phòng công chứng Trần Thị Thanh B để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận nên các bên xảy ra tranh chấp; quá trình thương lượng ông Nguyễn Hoàng A và ông Nguyễn Tấn C đã thống nhất thỏa thuận bên nhận cọc phải hoàn trả lại tiền cọc cho bên đặt cọc, nhưng ông A mới trả được 150.000.000 đồng, còn 150.000.000 đồng không trả mặc dù ông C đã nhiều lần gọi điện nhắc nhở. Do đó, ông C khởi kiện buộc cả ông Nguyễn Hoàng A và ông Lê Trung T cùng phải có nghĩa vụ trả lại cho ông số tiền: 150.000.000 đồng tiền cọc còn lại.

[4.3] Xét thấy, khi giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm xác định: Sau khi xảy ra tranh chấp, trong quá trình thương lượng và trước khi khởi kiện ra Tòa giữa ông C và ông A đã thỏa thuận chấm dứt việc thực hiện giao dịch đặt cọc, nên tuyên chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 03/2/2024 giữa các bên là phù hợp với diễn biến của vụ việc, phù hợp với khoản 2 Điều 422 Bộ luật Dân sự; đồng thời xác định phạm vi khởi kiện, yêu cầu giải quyết của vụ án là xác định trách nhiệm/ngĩa vụ hoàn trả số tiền 150.000.000 đồng còn lại phát sinh từ giao dịch đặt cọc là đúng pháp luật.

[4.4] Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Trung T đề nghị tuyên giao dịch đặt cọc giữa ông A với ông C là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, do chưa được tách thửa và không xác định được vị trí thửa đất hứa mua hứa bán trong tổng thể diện tích đất 717,2m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

và có dấu hiệu là hợp đồng giả tạo để che dấu việc vay mượn tiền trước đó giữa ông A với ông C là không có căn cứ pháp luật; quá trình giải quyết sơ thẩm không có ai có yêu cầu tuyên bố giao dịch đặt cọc trên là vô hiệu, trong đơn kháng cáo ông Lê Trung T cũng không có kháng cáo đề nghị tuyên bố giao dịch đặt cọc trên là vô hiệu, do đó yêu cầu tuyên bố giao dịch đặt cọc vô hiệu của người đại diện theo ủy quyền của ông T tại phiên tòa phúc thẩm là vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu nên không được chấp nhận.

[4.5] Về nghĩa vụ hoàn trả tiền cọc: Xét thấy, việc ông C đồng ý giao kết và đặt cọc cho ông A để nhận chuyển nhượng một phần của thửa đất số 1276 đứng tên ông Lê Trung T là trên cơ sở Hợp đồng ủy quyền hợp pháp của ông T cho ông A và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà ông T đã giao cho ông A; mặc dù quá trình giải quyết sơ thẩm vụ án ông A khai việc ký kết giao dịch đặt cọc với ông C thì ông T hoàn toàn không hay biết và ông cũng không thông báo cho ông T, xác nhận ông T không nhận số tiền nào trong số tiền ông C đặt cọc và xin chịu trách nhiệm tiếp tục trả số tiền còn lại cho ông C sau khi chấp hành án, đi tù về; và tại đơn xin xét xử phúc thẩm vắng mặt ông A thể hiện ý kiến ông đồng ý trả hết 150.000.000 đồng còn lại cho ông Nguyễn Tấn C và ông Lê Trung T không phải trả khoản chi phí nào. Tuy nhiên, căn cứ mục 1 Điều 4 của Hợp đồng ủy quyền có quy định: *Bên A (bên ủy quyền tức ông T) chịu trách nhiệm về cam kết do bên B (bên được ủy quyền tức ông A) thực hiện trong phạm vi ủy quyền...* Căn cứ Điều 138 và Điều 139 Bộ luật Dân sự quy định về đại diện theo ủy quyền và hậu quả pháp lý của hành vi đại diện quy định như sau: *Giao dịch dân sự do người đại diện xác lập, thực hiện với người thứ ba phù hợp với phạm vi đại diện làm phát sinh quyền và nghĩa vụ đối với người được đại diện.* Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định buộc cả ông Nguyễn Hoàng A và ông Lê Trung T cùng phải có trách nhiệm hoàn trả số tiền đặt cọc còn lại là 150.000.000 đồng cho ông Nguyễn Tấn C là có căn cứ, tuy nhiên Tòa án sơ thẩm không tuyên buộc trách liên đới là chưa chặt chẽ, sai sót này không ảnh hưởng đến nội dung của vụ án nên cấp phúc thẩm bổ sung cho phù hợp.

Việc ông Lê Trung T cho rằng ông không được ông A thông báo về việc thực hiện công việc được ủy quyền là giao dịch đặt cọc với ông C và ông không nhận được đồng nào trong số tiền ông C đặt cọc cho ông A là thuộc nghĩa vụ và trách nhiệm của ông A đối với ông T, không thuộc trách nhiệm hay nghĩa vụ của ông C và điều này cũng không loại trừ trách nhiệm/nghĩa vụ của người được đại diện theo quy định tại Điều 139 Bộ luật Dân sự như đã viện dẫn ở trên.

Sau này nếu có căn cứ thì ông T có quyền khởi kiện đối với ông A yêu cầu hoàn trả lại phần nghĩa vụ trả tiền mà ông đã thực hiện đối với ông C.

[5] Từ những phân tích, nhận định trên; Hội đồng xét xử Tòa án cấp phúc thẩm nhận thấy kháng cáo của bị đơn là ông Lê Trung T là không có căn cứ; ý kiến của nguyên đơn ông Nguyễn Tấn C và ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng là có căn cứ; do đó quyết định không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là ông Lê Trung T, giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm.

[5] Do không được chấp nhận kháng cáo nên ông Lê Trung T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1/ Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê Trung T, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 03/2026/DS-ST ngày 20 tháng 01 năm 2026 của Tòa án nhân dân hhu vực 4 - Đà Nẵng.

2/ Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147 Bộ luật Tố tụng Dân sự; căn cứ Điều 328, 385, 386, 468, 562, 565, 566, 567 Bộ luật Dân sự; 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. T3:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*" của nguyên đơn ông Nguyễn Tấn C đối với bị đơn ông Nguyễn Hoàng A và ông Lê Trung T, tuyên:

- Chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 03/02/2024 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Nguyễn Tấn C và ông Nguyễn Hoàng A.

- Buộc ông Nguyễn Hoàng A và ông Lê Trung T cùng có trách nhiệm liên đới trả số tiền 150.000.000 đồng (Một trăm năm mươi triệu đồng) cho ông Nguyễn Tấn C.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

3. Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm là: 7.500.000 đồng (Bảy triệu năm trăm ngàn đồng) ông Nguyễn Hoàng A và ông Lê Trung T phải chịu theo quy định của pháp luật. Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Tấn C số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là: 3.750.000 đồng (Ba triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng) theo biên lai thu số 0003335 ngày 09/10/2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

- Án phí dân sự phúc thẩm: ông Lê Trung T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0002152 ngày 10/3/2026 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 4 - Đà Nẵng;
- VKSND Khu vực 4 – 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**

Trần Minh Long