

**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: **220/2026/DS-PT**

Ngày: 18-8-2026

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: Ông **Phan Vĩnh Chuyên**

Các Thẩm phán: Ông **Đình Tấn Long**

Bà **Nguyễn Thị Ánh Nguyệt**

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

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

Ngày 18 tháng 8 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: 94/2026/TLPT-DS ngày 03 tháng 6 năm 2026 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 47/2026/DS-ST ngày 23 tháng 4 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: 216/2026/QĐ-PT ngày 01 tháng 7 năm 2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 303/2026/QĐ-PT ngày 18/6/2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Mai Thị Huệ**, sinh năm 1982; Địa chỉ: 17 Trinh Đường, phường An Khê, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

- Bị đơn: Ông **Nguyễn Thanh Tuấn**, sinh năm 1979; Địa chỉ: K569/7/20 Trần Cao Vân, tổ 11, phường Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Bà **Phan Thị Thắng**, sinh năm 1984; Địa chỉ: 95 Nguyễn Thị Cận, phường An Khê, thành phố Đà Nẵng. Có mặt.

+ Bà **Nguyễn Thị Thu Hằng**, sinh năm 1982. Địa chỉ: Tổ 11, phường Thanh Khê, thành phố Đà Nẵng. Ủy quyền cho ông Nguyễn Thanh Tuấn tham gia tố tụng tại phiên tòa, ông Tuấn có mặt.

- Người làm chứng: Ông **Lê Ngọc Dũng**, sinh năm 1982; Địa chỉ: 708 Tôn Đức, phường An Khê, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:* Ông **Nguyễn Ngô Quang Nhật**. Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH Chính Nghĩa Luật thuộc Đoàn Luật sư thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện gửi Tòa án, trong biên bản hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:*

Ngày 25/02/2022, bà Huệ và ông Nguyễn Thanh Tuấn thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất số 65, tờ bản đồ số 242 có diện tích 843m², tọa lạc tại địa chỉ 03 Trà Na 3, tổ 2, phường Hoà Khánh Nam, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 17/01/2020 với giá: 12.900.000.000 đồng (*Mười hai tỷ chín trăm triệu đồng*). Đồng thời, ông Tuấn cam kết tình trạng pháp lý của lô đất nêu trên là rõ ràng, không có tranh chấp cũng như không có quy hoạch, giải toả.

Để việc thỏa thuận nói trên được thực hiện bà Huệ và ông Tuấn đã viết giấy nhận đặt cọc với số tiền 500.000.000.000 đồng (*Năm trăm triệu đồng*). Bà Huệ đã giao cho ông Tuấn số tiền 500.000.000.000 đồng (*Năm trăm triệu đồng*) theo như thỏa thuận. Giấy nhận đặt cọc ngày 25/02/2022 ông Tuấn có ký xác nhận đã nhận đủ số tiền cọc nêu trên dưới sự chứng kiến của ông Lê Ngọc Dũng là bên môi giới đồng thời là người làm chứng. Đồng thời, hai bên thỏa thuận đến ngày 20/3/2022, bà Huệ sẽ thanh toán số tiền còn lại là 12.400.000.000 đồng (*Mười hai tỷ bốn trăm triệu đồng*) và các bên sẽ thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng. Tuy nhiên, sau khi ký kết Hợp đồng đặt cọc, bà Huệ liên hệ với các cơ quan nhà nước có thẩm quyền, được biết thửa đất mà ông Tuấn nhận đặt cọc nằm diện quy hoạch của nhà nước, tình trạng pháp lý không như những gì ông Tuấn cam kết. Khi liên hệ với ông Tuấn để làm rõ, thì ông Tuấn có hứa hẹn và đề nghị gia hạn, kéo dài thời gian để ông Tuấn xử lý về mặt pháp lý, hồ sơ đảm bảo sau đó hai bên sẽ tiến hành việc ký kết, chuyển nhượng.

Theo yêu cầu của ông Tuấn và cũng vì tin tưởng nên sau đó, bà Huệ đã nhiều lần chuyển tiền thanh toán hợp đồng tiếp theo vào số tài khoản mà ông Tuấn cung cấp, cụ thể: Chủ tài khoản: Nguyễn Thanh Tuấn, tại Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam, số tài khoản: 0913222344, cụ thể:

- Ngày 22/03/2022, chuyển khoản 400.000.000 đồng (*Bốn trăm triệu đồng*).

- Ngày 24/03/2022, chuyển khoản 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*).

- Ngày 25/03/2022, chuyển khoản thêm 170.000.000 đồng (*Một trăm bảy mươi triệu đồng*).

Để thanh toán cho ông Tuấn các đợt như trên, bà Huệ đã nhờ bà Phan Thị Thắng tạm ứng chuyển khoản giúp. Số tài khoản dùng thanh toán là: Chủ tài khoản: Phan Thị Thắng, tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam, số tài khoản: 56010001273524. Tổng số tiền bà Huệ đã thanh toán cho ông Tuấn theo hợp đồng đặt cọc là 1.270.000.000 đồng (*Một tỷ, hai trăm bảy mươi triệu đồng*).

Mặc dù bà Huệ đã nhiều lần liên hệ nhưng ông Tuấn không trả lời và trốn tránh việc thực hiện tiếp thỏa thuận chuyển nhượng đất. Bà Huệ liên tục yêu cầu ông Tuấn hoàn trả toàn bộ số tiền nhận cọc, không yêu cầu phạt cọc nhưng ông Tuấn thường xuyên trốn tránh, không hợp tác làm việc. Đến thời điểm hiện tại, thời gian đã quá lâu, nhưng ông Tuấn không giải quyết dứt điểm sự việc trên.

Nay bà Huệ đề nghị Tòa án buộc ông Nguyễn Thanh Tuấn phải hoàn trả cho bà Huệ 500.000.000 đồng (*Năm trăm triệu đồng*) tiền đặt cọc và 770.000.000 đồng (*Bảy trăm bảy mươi triệu đồng*) tiền thanh toán việc chuyển nhượng.

* Trong văn bản gửi Tòa án, trong biên bản hòa giải và tại phiên tòa bị đơn trình bày:

Ngày 24/02/2022, tôi đăng tin công khai trên trang chotot.com đăng bán nhà xưởng tại số 03 đường Trà Na 3, phường Hòa Khánh Nam - Liên Chiểu - Đà Nẵng, thửa 65, tờ bản đồ 242, diện tích 843m² (554,6 m² đất ở, 288,4 m² đất cây hàng năm), giá 14 tỷ đồng; sáng ngày 25/02/2022, có anh Trương Công Toàn liên hệ qua điện thoại trả giá thống nhất 12,9 tỷ, hẹn xuống gặp nhau ở quán café MIA, số 09 Quang Trung để làm việc; khoảng 30 phút sau (10h30'), anh Lê Ngọc Dũng chở chị Mai Thị Huệ cùng với anh Toàn đến quán cafe MIA, anh Dũng viết Giấy nhận đặt cọc 500.000.000 đồng (*Năm trăm triệu đồng*), có ghi nội dung "Bên bán hỗ trợ di dời trụ điện. Cam kết không giải tỏa", thời hạn đến ngày 20/03/2022 công chứng chuyển nhượng.

Khi đọc nội dung Giấy nhận đặt cọc do anh Dũng ghi, tôi nói quy hoạch, giải tỏa là thẩm quyền của cơ quan nhà nước, tôi là người sử dụng đất, không thể cam kết được, nên khi ký Giấy nhận đặt cọc, tôi đã gạch bỏ nội dung này và tôi cũng thống nhất là chỉ hỗ trợ ký giấy tờ để di dời trụ điện, còn chi phí bên mua chịu (*nội dung này tôi trực tiếp ghi thêm vào Giấy nhận đặt cọc*). Thời điểm này, nhà tôi đang cho anh Lê Hoàng Hải Nam thuê, tôi cũng đã thận trọng đàm phán, thống nhất với anh Nam về việc hỗ trợ khi tôi bán nhà để không bị ảnh hưởng, thiệt thòi cho anh Nam khi di dời tài sản (*Có biên bản thỏa thuận giữa tôi, anh Nam và chị Huệ*).

Ngay khi nhận cọc, tôi đã trích 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng) trả cho anh Dũng tiền môi giới. Tôi cũng có nói với chị Huệ ngày mai chuyển thêm cho tôi 03 (ba) tỷ nữa để lo việc, chị Huệ đồng ý (vì tin tưởng tôi không ghi thêm nội dung này vào Giấy nhận cọc); nhưng mấy ngày sau đó, chị Huệ không chuyển, tôi điện thoại nhưng chị Huệ không nghe, tôi nhắn tin SMS cho chị Huệ 02 lần (ngày 28/2 và ngày 04/3/2022), nói chị Huệ chuyển thêm tiền cho tôi, nhưng chị Huệ không trả lời; trong suốt thời gian từ sau khi đặt cọc 25/2/2022 đến 16/3/2022 chị Huệ không có liên lạc gì cho tôi.

Đến ngày 16/3 (Thứ 4) tôi nhắn tin SMS cho chị Huệ (Số 0382887499) và ngày 17/3/2022 (Thứ 5, lúc 10h47'), tôi điện thoại cho chị Huệ, nội dung yêu cầu chị Huệ đi công chứng vào ngày 18/3 hoặc sáng ngày 19/3 (Do ngày 20/3 là ngày chủ nhật công chứng không làm việc).

Đến ngày 18/3/2022 (Thứ 6, lúc 11h38'), tôi tiếp tục điện thoại cho chị Huệ yêu cầu chị Huệ đi công chứng trong ngày 18/3/2022; chị Huệ hẹn sang ngày 21/3/2022 (Thứ 2) đi công chứng; tôi đã thông báo để qua ngày 20/3/2022 là hết hạn muốn hẹn sang ngày 21/3/2022 thì phải chuyển tiền thêm cho tôi.

Đến tối ngày 20/3/2022 (Chủ nhật, lúc 20h22'), chị Huệ điện thoại cho tôi, tôi đã nói chị Huệ là chị đã vi phạm hợp đồng cọc; chị Huệ thừa nhận mình sai, có nói xin cho thêm mấy ngày; tôi yêu cầu chị Huệ chuyển cho tôi đủ 05 (năm) tỷ đồng thì mới cho thêm thời gian đi công chứng.

Sáng ngày 21/3/2022 (Thứ 2, lúc 9h43'), tôi điện thoại yêu cầu chị Huệ chuyển cho tôi đủ 5 tỷ nữa thì mới cho thêm thời gian ra công chứng; chị Huệ hẹn chiều xuống gặp để chuyển nhưng chị Huệ cũng không xuống.

Chiều ngày 22/3/2022 (Thứ 3, lúc 14h47'), tôi tiếp tục điện thoại yêu cầu chị Huệ chuyển tiền 05 (năm) tỷ; chị Huệ hẹn đến cuối giờ chiều chuyển. Tuy nhiên, chị Huệ không thực hiện chuyển 05 (năm) tỷ, mà lắt nhắt 02 lần chuyển thêm cọc là:

+ Lúc 18h43' ngày 22/3/2022 chuyển 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng).

+ Lúc 21h52' ngày 24/3/2022 chuyển 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Do chị Huệ không thực hiện yêu cầu chuyển cho tôi đủ 05 (Năm) tỷ mà chỉ chuyển nhỏ giọt, trong lúc tôi cần tiền thanh toán tiền mua đất ở Ngọc Hồi - Kon Tum, đến sáng ngày 25/3/2022 (Thứ 6, lúc 06h53'), tôi nhắn tin cho chị Huệ yêu cầu "Cho chị Huệ đến 9h sáng 25/3/2022 phải chuyển đủ 05 (Năm) tỷ đồng, đến ngày 28/3/2022 phải đi công chứng và thanh toán hết số tiền còn lại, nếu chị Huệ không thực hiện sẽ mất hết số tiền cọc và tiền chuyển cọc thêm sau này". Sau khi nhắn tin, tôi cũng đã điện thoại (lúc 8h50) nói với chị Huệ nội dung này (chị phải chuyển thêm 05 tỷ trước 9h, nếu không chuyển sẽ mất hết số

tiền cọc và tiền chuyển cọc thêm sau này); chị Huệ biết, đã đồng ý và xin cho đến chiều sẽ chuyển tiền đủ 05 (năm) tỷ cho tôi. Tuy nhiên chị Huệ không chuyển đủ 05 (năm) tỷ trước 9h, mà đến tối ngày 25/3/2022 (lúc 21h35'), chị Huệ tiếp tục chuyển thêm cọc 170.000.000 đồng (*Một trăm bảy mươi triệu đồng*).

Sáng ngày 27/3/2022 (*Chủ nhật*), tôi tiếp tục nhắn tin yêu cầu: "chị Huệ 9h sáng ngày 28/3/2022 phải đi công chứng ở Phòng công chứng Nguyễn Thị Hạnh, đường Tôn Đức Thắng, nếu không đến công chứng thì sẽ mất hết số tiền đã chuyển". Chiều ngày 27/3/2022 (lúc 14h24'), tôi cũng đã điện thoại cho chị Huệ nói nội dung này, chị Huệ đã đồng ý.

Sáng ngày 28/3/2022 (*Thứ 2, lúc 7h29'*), chị Huệ điện thoại cho tôi xin thêm mấy ngày, nhưng tôi không chấp nhận, yêu cầu chị Huệ phải đi công chứng trong sáng ngày 28/3/2022; chị Huệ đã trả lời là không đến được, xin đến ngày 29/3/2022, nhưng tôi không đồng ý. Đúng hẹn, sáng ngày 28/3/2022, tôi đến phòng công chứng Nguyễn Thị Hạnh chờ, nhưng chị Huệ không đến đúng giờ, gần 11h trưa chị Huệ mới đến, nhưng không chịu công chứng.

Chiều ngày 31/3/2022 (lúc 16h25'), chị Huệ điện thoại nói nhà tôi bị quy hoạch, tôi lừa đảo phải trả tiền lại. Mấy ngày sau đó, chị cho 03 người lạ điện thoại cũng với lời lẽ tương tự, thậm chí hăm dọa gửi cơ quan điều tra tố cáo, rồi xuống cơ quan gặp lãnh đạo,...; tôi đã nhiều lần nhắn tin cho chị Huệ là "nếu tôi sai thì cứ khởi kiện ra Tòa để giải quyết, quan điểm không thống nhất thì gặp nhau cũng không giải quyết được vấn đề, không nên nói qua nói lại mất lòng nhau". Sau này tôi cũng đã thiện chí nhắn tin (*ngày 04/4/2022*) cho chị Huệ cơ hội là "Nếu chị tiếp tục mua nhà thì tôi sẽ xem xét lại", nhưng chị Huệ không trả lời.

Cho đến nay, tôi đã nhận tổng số tiền cọc của chị Huệ 1.270.000.000 đồng (*Một tỷ, hai trăm bảy mươi triệu đồng*) trong đó 500.000.000 đồng (*Năm trăm triệu đồng*) tiền cọc theo Giấy nhận cọc ngày 25/02/2022 và 770.000.000 đồng (*Bảy trăm bảy mươi triệu đồng*) tiền cọc thêm theo nội dung thỏa thuận miệng (*có ghi âm*), nội dung tin nhắn SMS cho chị Huệ và giấy tờ chuyển tiền giữa tôi và chị Huệ (*Phiếu chuyển tiền các ngày 22/3, 24/3, 25/3 đều ghi chuyển thêm cọc*).

Bản thân tôi thực hiện đầy đủ trách nhiệm của mình: gần đến ngày hết hạn công chứng mua bán, tôi đã nhắn tin SMS, điện thoại thông báo ngày và nơi công chứng cho chị Huệ (*Công chứng Nguyễn Thị Hạnh đường Tôn Đức Thắng*); đến ngày hạn cuối cùng, tôi cũng đã điện thoại thông báo cho chị Huệ, và tôi cũng đã liên hệ Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Hạnh soạn hợp đồng mua bán, nhưng chị Huệ không chịu công chứng trả tiền. Chị Huệ nói nhà tôi bị quy hoạch, thật sự cho đến nay tôi hoàn toàn không biết là quy hoạch gì. Nhà tôi

ở mặt tiền đường Trà Na 3, khu tái định cư Khánh Sơn (*phường Hòa Khánh Nam*), có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên vợ chồng tôi là đất ở, không có tranh chấp, không bị kê biên, đủ diện tích nên đảm bảo đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định pháp luật đất đai, hiện nhà của tôi đang cho thuê.

Nay chị Mai Thị Huệ yêu cầu tôi phải hoàn trả cho bà Huệ số tiền đã nhận cọc là 1.270.000.000 đồng (*Một tỷ hai trăm bảy mươi triệu đồng*) thì tôi không đồng ý trả.

* *Trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, bà Phan Thị Thắng trình bày:* Tôi là bạn của bà Mai Thị Huệ. Trước đây, vào năm 2022, tôi có cho bà Huệ mượn 770.000.000 đồng (*Bảy trăm bảy mươi triệu đồng*) để chuyển trả tiền mua đất cho ông Nguyễn Thanh Tuấn. Trước khi chuyển tiền cho ông Tuấn thì tôi có gặp và hỏi chuyện cụ thể mới chuyển tiền. Đến nay, việc mua bán giữa ông Tuấn và bà Huệ không thực hiện được và bà Huệ khởi kiện đòi lại tiền đã chuyển cho ông Tuấn thì tôi có ý kiến: Do không thực hiện được việc chuyển nhượng nên các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, ông Tuấn phải trả lại số tiền đã nhận cho bà Huệ là phù hợp.

* *Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, bà Nguyễn Thị Thu Hằng là ông Nguyễn Thanh Tuấn trình bày:*

Bà Hằng và ông Tuấn là chủ quyền sử dụng lô đất tại số 03 đường Trà Na 3, phường Hòa Khánh Nam - Liên Chiểu - Đà Nẵng, thửa 65, tờ bản đồ 242, diện tích 843m² (*554,6 m² đất ở, 288,4 m² đất cây hàng năm*) được nhà nước công nhận quyền sử dụng đất. Trước đây bà Hằng có biết việc giao dịch đặt cọc để chuyển nhượng lô đất trên giữa bà Huệ với ông Tuấn nhưng bà Hằng không tham gia trực tiếp vào việc ký kết hợp đồng đặt cọc cũng như không nhận các khoản tiền có liên quan. Nay bà Huệ khởi kiện yêu cầu tranh chấp hợp đồng đặt cọc với ông Tuấn thì bà Hằng đề nghị Tòa án căn cứ pháp luật giải quyết, bà không có ý kiến gì.

* Với nội dung vụ án như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2026/DS-ST ngày 23 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Đà Nẵng quyết định:

Căn cứ: Điều 328 Bộ luật dân sự; Điều 229 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về việc "Quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, sử dụng án phí lệ phí Tòa án" của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*" của bà Mai Thị Huệ đối với ông Nguyễn Thanh Tuấn.

- Xử: Buộc ông Nguyễn Thanh Tuấn phải trả cho bà Mai Thị Huệ số tiền 770.000.000 đồng (*Bảy trăm bảy mươi triệu đồng*)

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành không thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*" của bà Mai Thị Huệ đối với ông Nguyễn Thanh Tuấn về việc yêu cầu trả số tiền cọc 500.000.000 đồng (*Năm trăm triệu đồng*).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về phần án phí, chi phí giám định, quyền kháng cáo, nghĩa vụ thi hành án dân sự của các bên đương sự.

* Ngày 06 tháng 5 năm 2026, bị đơn ông Nguyễn Thanh Tuấn có đơn kháng cáo với nội dung: Kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần Bản án sơ thẩm số: 47/2026/DS-ST ngày 23/4/2026 của Tòa án cấp sơ thẩm khu vực 4 - Đà Nẵng, theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mai Thị Huệ .

** Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Bị đơn ông Nguyễn Thanh Tuấn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo; nguyên đơn không đồng ý với kháng cáo của bị đơn. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Luật sư Nguyễn Ngô Quang Nhật người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Nguyễn Thanh Tuấn đề nghị HĐXX cấp phúc thẩm, chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thanh Tuấn, sửa Bản án sơ thẩm số: 47/2026/DS-ST ngày 23 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Đà Nẵng, tuyên xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mai Thị Huệ đối với bị đơn ông Nguyễn Thanh Tuấn về việc tranh chấp đòi lại tiền đặt cọc 1.270.000.000 đồng (*Một tỷ, hai trăm bảy mươi triệu đồng*).

** Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến:*

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.

Đơn kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định, nên đảm bảo theo trình tự phúc thẩm.

** Về nội dung:* Qua xem xét các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ và kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thanh Tuấn thì thấy:

** Đối với hợp đồng đặt cọc ngày 25/02/2022:*

Ngày 25/02/2022, bà Mai Thị Huệ và ông Nguyễn Thanh Tuấn thực hiện ký kết hợp đồng đặt cọc để thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với thửa đất số 65, tờ bản đồ số 242 có diện tích 843m², tọa lạc tại địa chỉ 03 Trà Na 3, Tổ 2, phường Hoà Khánh Nam, quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng (*cũ*), theo Giấy CNQSD đất và tài sản gắn liền.

trên đất do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Đà Nẵng cấp ngày 17/01/2020 cho ông Nguyễn Thanh Tuấn và bà Nguyễn Thị Thu Hằng. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 12.900.000.000 đồng (*Mười hai tỷ, chín trăm triệu đồng*), bà Huệ đã giao cho ông Tuấn số tiền 500.000.000 đồng (*Năm trăm triệu đồng*). Theo thỏa thuận trong hợp đồng thì đến ngày 20/3/2022, hai bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng tại cơ quan công chứng và bên mua sẽ thanh toán đủ số tiền 12.400.000.000 đồng (*Mười hai tỷ, bốn trăm triệu đồng*). Xét thấy, việc ký kết giao dịch đặt cọc giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, tuân thủ quy định của pháp luật nên có hiệu lực pháp luật.

** Xét lỗi trong quá trình thực hiện giao dịch đặt cọc:*

Theo thỏa thuận trong hợp đồng thì đến ngày 20/3/2022, hai bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng tại cơ quan công chứng nhưng sau ngày đặt cọc, bà Huệ có thỏa thuận với ông Tuấn về việc gia hạn ngày ký hợp đồng chuyển nhượng, ông Tuấn đồng ý và yêu cầu bà Huệ chuyển thêm tiền cho ông, bà Huệ đã chuyển thêm cho ông Tuấn số tiền 770.000.000 đồng (*Bảy trăm bảy mươi triệu đồng*). Đến nay việc chuyển nhượng giữa các bên vẫn chưa được thực hiện do bà Huệ không thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng.

Tại Điều 4 của Giấy nhận đặt cọc ghi rõ nếu bên B (*bên đặt cọc*) không đến phòng công chứng để ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì bên A (*bên nhận cọc*) sẽ không trả lại tiền cọc. Bà Huệ đã không đến phòng Công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng và đến nay bà Huệ không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng. Do vậy, bà Huệ là bên vi phạm các thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, vi phạm Điều 4 trong Giấy nhận đặt cọc. Tuy nhiên, lý do bà Huệ không ký kết hợp đồng chuyển nhượng lô đất trên vì bà cho rằng lô đất này nằm trong quy hoạch của thành phố Đà Nẵng. Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh, chưa có công văn gửi cơ quan chuyên môn để làm rõ lô đất các bên đặt cọc có nằm trong diện quy hoạch, có được phép chuyển nhượng hay không mà đã giải quyết vụ án là chưa đảm bảo.

Do đó, để việc giải quyết vụ án được khách quan, toàn diện, Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ điểm c khoản 1 Điều 259 BLTTDS năm 2015, tạm ngừng phiên tòa để xác minh, thu thập bổ sung chứng cứ để giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] *Về thủ tục tố tụng* Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Thanh Tuấn trong hạn luật định, nên được thụ lý giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] *Về nội dung:*

[2.1] Bà Mai Thị Huệ khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Thanh Tuấn trả lại cho bà số tiền 1.270.000.000 đồng (*Một tỷ, hai trăm bảy mươi triệu đồng*) là tiền đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (*theo mẫu*) đối với thửa đất số 65, tờ bản đồ số 242, có diện tích đất chuyển nhượng là 843m², tại địa chỉ số 03 Trà Na 3, phường Hòa Khánh, thành phố Đà Nẵng theo Giấy nhận đặt cọc do các bên ký kết ngày 25/02/2022 và các lần chuyển thêm tiền cọc các ngày 22, 24 và 25/3/2022; Với lý do bà Huệ cho rằng ông Tuấn đã vi phạm nghĩa vụ cam kết được ghi trong giấy nhận đặt cọc ngày 25/02/2022 (*cam kết nhà, đất không giải tỏa*), do vậy, bà Huệ yêu cầu ông Tuấn phải hoàn trả lại cho bà toàn bộ số tiền đặt cọc 1.270.000.000 đồng (*Một tỷ, hai trăm bảy mươi triệu đồng*), ông Tuấn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Huệ đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2.2] Tại Bản án số 47/2026/DS-ST ngày 23/4/2026 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Đà Nẵng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị Huệ, buộc ông Tuấn trả lại cho bà Huệ số tiền 770.000.000 đồng (*Bảy trăm bảy mươi triệu đồng*) với lập luận đây là số tiền bà Huệ chuyển thanh toán cho ông Tuấn trừ vào giá trị còn lại của 12,4 tỷ đồng khi các bên thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà Huệ phải thanh toán, không phải là tiền đặt cọc.

[2.3] Sau khi xét xử sơ thẩm, không đồng ý với quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn ông Tuấn kháng cáo một phần bản án, đề nghị HĐXX cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị Huệ.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Theo Giấy đặt cọc ngày 22/02/2022 bà Huệ và ông Tuấn thỏa thuận có nội dung ông Tuấn chuyển nhượng cho bà Huệ thửa đất số 65, tờ bản đồ số 242, có diện tích đất chuyển nhượng là 843m², tại địa chỉ số 03 Trà Na 3, phường Hòa Khánh, thành phố Đà Nẵng với giá 12.900.000.000 đồng (*Mười hai tỷ, chín trăm triệu đồng*), bên bà Huệ đặt cọc trước cho ông Tuấn số tiền 500.000.000 đồng (*Năm trăm triệu đồng*), thỏa thuận đến ngày 20/3/2022 các bên ký hợp đồng công chứng, bà Huệ giao đủ cho ông Tuấn số tiền còn lại 12,4 tỷ đồng. Tại Giấy nhận đặt cọc này các bên có thỏa thuận được ghi tại Điều 4, đến ngày hẹn nêu trên (*Bên đặt cọc*) bà Huệ không đến phòng công chứng để tiến hành thủ tục chuyển nhượng thì (*Bên nhận cọc*) ông Tuấn không trả lại tiền cọc và ngược lại (*Bên nhận cọc*) ông Tuấn không chịu chuyển nhượng thì phải bồi thường cho (*Bên đặt cọc*) bà Huệ số tiền 1.000.000.000 đồng (*Một tỷ đồng*).

[3.2] Ngoài số tiền 500.000.000 đồng (*Năm trăm triệu đồng*) bà Huệ đặt cọc cho ông Tuấn ngày 25/02/2022 theo Giấy nhận đặt cọc, thì sau khi nhận cọc ông Tuấn có giao dịch bằng lời nói với bà Huệ yêu cầu bà Huệ chuyển thêm tiền cọc 03 tỷ đồng, yêu cầu này của ông Tuấn được bà Huệ tiếp nhận ý chí, chuyển

thêm tiền đặt cọc cho ông Tuấn ba lần vào ngày 22/3/2022, 24/3/2022 và 25/3/2022 với tổng số tiền 770.000.000 đồng (*Bảy trăm bảy mươi triệu đồng*), nội dung chuyển tiền ngày 22/3/2022 ghi “*Chuyển tiền cọc thêm lô tra na*”, ngày 24/3/2022 ghi “*Chuyển tiền Mai Thị Huệ chuyển tiền cọc đất tra na*” ngày 25/3/2022 ghi “*Chuyển tiền cọc thêm đất tra na*”, người trực tiếp chuyển tiền cọc bà Phan Thị Thắng (*bạn bà Huệ*) theo yêu cầu của bà Huệ (*BL số 03-04*) và được bà Thắng thừa nhận tại phiên tòa phúc thẩm, như vậy, có căn cứ xác định đây là khoản tiền bà Huệ đặt cọc thêm cho ông Tuấn thể hiện sự tự nguyện thỏa thuận bằng lời nói, tuy không nằm trong nội dung của Giấy nhận tiền đặt cọc ngày 25/02/2022, nhưng phù hợp với khoản 1 Điều 119 Bộ luật dân sự năm 2015 về hình thức giao dịch dân sự có quy định: “*Giao dịch dân sự được thể hiện bằng lời nói, bằng văn bản hoặc bằng hành vi cụ thể*”, việc bà Huệ tự nguyện chuyển thêm tiền cọc 770.000.000 đồng (*Bảy trăm bảy mươi triệu đồng*) cho ông Tuấn là nhằm mục đích các bên đi đến việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng theo yêu cầu của ông Tuấn ngày 28/3/2022; mặt khác, tại các nội dung tin nhắn, điện thoại trao đổi với bà Huệ ông Tuấn đều thông báo rõ cho bà Huệ biết, nếu đến ngày 28/3/2022 bà Huệ không đến Văn phòng công chứng để các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở, thì bà Huệ mất toàn bộ số tiền đặt cọc và tiền chuyển thêm cọc; bà Huệ thừa nhận có nhận được các tin nhắn, cuộc gọi thoại, nhưng không có ý kiến phản đối, điều đó đồng nghĩa với việc bà Huệ mặt nhiên chấp nhận theo yêu cầu của ông Tuấn trong trường hợp các bên không đi đến việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng công chứng ngày 28/3/2022.

[3.3] Ngoài ra, tài liệu chứng cứ tại hồ sơ thể hiện cụ thể: Tại đơn khởi kiện, đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện; đơn đề nghị ghi ngày 28/4/2022 bà Huệ gửi cho Công an thành phố Đà Nẵng, và trong quá trình giải quyết vụ án bà Huệ thống nhất xác định số tiền 770.000.000 đồng (*Bảy trăm bảy mươi triệu đồng*) là tiền đặt cọc để yêu cầu Tòa án buộc ông Tuấn trả lại cho bà, điều đó cho thấy bà Huệ nhận thức được bản chất pháp lý của số tiền 770.000.000 đồng (*Bảy trăm bảy mươi triệu đồng*) là tiền đặt cọc; hơn nữa bà Huệ cũng không có tài liệu, chứng cứ nào chứng minh giữa bà và ông Tuấn đã thỏa thuận thay đổi mục đích của số tiền 770.000.000 đồng (*Bảy trăm bảy mươi triệu đồng*) được chuyển thêm tiền cọc là khoản tiền thanh toán chuyển nhượng. Vì vậy, việc bà Huệ đưa ra lý do nhà đất ông Tuấn nằm trong diện quy hoạch để từ chối không đến Văn phòng Công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng thời hạn theo yêu cầu của ông Tuấn (*ngày 28/3/2022*) là lỗi thuộc về bà Huệ; Do vậy, bà Huệ là bên vi phạm các thỏa thuận trong giao dịch hợp đồng đặt cọc giữa các bên theo Điều 4 của Giấy nhận đặt cọc.

[4] Từ những phân tích, nhận định tại các tiêu mục [3.1] – [3.3] ở trên, HĐXX cấp phúc thẩm thấy rằng: số tiền tiền 770.0000.000 đồng (*Bảy trăm bảy mươi triệu đồng*) cũng là tiền cọc; không phải là tiền thanh toán việc chuyển nhượng như cấp sơ thẩm nhận định; nên chấp nhận kháng cáo của ông Tuấn, cũng như luận cứ bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của luật sư Nhật người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho bị đơn, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” của bà Mai Thị Huệ đối với ông Nguyễn Thanh Tuấn về việc yêu cầu trả lại số tiền 1.270.000.000 đồng (*Một tỷ, hai trăm bảy mươi triệu đồng*).

[5] Do chấp nhận kháng cáo của bị đơn, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên nguyên phải chịu toàn bộ án phí DSST và án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

1. Căn cứ: Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 328 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.

1.1. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Thanh Tuấn; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 47/2026/DS-ST ngày 23 tháng 4 năm 2026 của Tòa án nhân dân Khu vực 3 - Đà Nẵng.

Tuyên xử:

1.2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*" của bà Mai Thị Huệ đối với ông Nguyễn Thanh Tuấn về việc yêu cầu trả lại số tiền cọc 1.270.000.000 đồng (*Một tỷ, hai trăm bảy mươi triệu đồng*).

2. Về án phí:

2.1: **Án phí dân sự sơ thẩm:** Bà Mai Thị Huệ phải chịu là 50.100.000 đồng (*Năm mươi triệu một trăm ngàn đồng*) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm 25.050.000 đồng (*Hai mươi lăm triệu không trăm năm mươi ngàn đồng*) đã nộp tại BL thu tiền số 0001203 ngày 23/01/2024, bà Huệ còn phải nộp tiếp tiếp số tiền án phí là: 25.050.000 đồng (*Hai mươi lăm triệu không trăm năm mươi ngàn đồng*);

2.2. **Án phí Dân sự phúc thẩm:** bà Mai thị Huệ phải chịu 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*);

2.3. Ông Nguyễn Thanh Tuấn được hoàn trả lại số tiền 300.000 đồng (*Ba trăm ngàn đồng*) tạm ứng án phí phúc thẩm theo BL thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0004851 ngày 12/5/2026 tại Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

4. 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, 7a, 7b, 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;
- VKSND TP. Đà Nẵng;
- VCT&KSXXPT tại Đà Nẵng;
- THADS TP. Đà Nẵng;
- Phòng THSDS Khu vực 3- Đà Nẵng;
- TAND Khu vực 3 - Đà Nẵng;
- PGĐKTTT&THA Tòa án Đà Nẵng;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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



Phan Vĩnh Chuyển