

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 181/2025/DS-PT

Ngày 28/8/2025

V/v “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Việt Dũng

Các Thẩm phán:

Bà Mai Vương Thảo

Ông Nguyễn Ngọc Anh

- Thư ký phiên tòa: Bà Lại Thị Thanh Huyền - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Ông Lê Anh Pha - Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 8 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 21/2025/TLPT-DS ngày 20/3/2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 158/2024/DS-ST ngày 17/10/2024 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 146/2025/QĐ-PT ngày 19 tháng 5 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 280/2025/QĐ-PT ngày 19 tháng 6 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 310/2025/QĐ-PT ngày 18 tháng 7 năm 2025 và Thông báo về việc thay đổi thời gian mở phiên tòa xét xử phúc thẩm số: 658/TB-TA ngày 14 tháng 8 năm 2025 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Anh K - Sinh năm: 1995 - Địa chỉ: 273 đường P, phường H, quận H, (nay là phường H) thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Anh K: Bà Nguyễn Thị Thu H - sinh năm 1965 - Địa chỉ: 64 đường N, quận H, (nay là phường H) thành phố Đà Nẵng và ông Dương Văn Th - sinh năm 1977 - Địa chỉ: 979/24/5 đường D, ấp N, xã T, huyện

H, thành phố Hồ Chí Minh. (bà H và ông Th có mặt).

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Trần Thiên Th1
- Luật sư của Văn phòng luật sư T- Địa chỉ: 15 đường P, quận H, (nay là phường H) thành phố Đà Nẵng. (Có mặt).

** Bị đơn có yêu cầu phản tố:*

1. Bà Lê Thị Ngọc Th2 - Sinh năm: 1975 - Địa chỉ: Tổ 32, phường H, quận H, (nay là phường H) thành phố Đà Nẵng - Địa chỉ liên hệ: Số 08 đường T, quận H, thành phố Đà Nẵng. (Có mặt).

2. Bà Trần Thị Thu T - sinh năm 1974 - Địa chỉ: 76 đường H, quận H, (nay là phường H) thành phố Đà Nẵng. (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Lê Thị Ngọc Th2: Bà Phan Thị Kim T2 - Văn phòng luật sư A - Địa chỉ: Tầng 7 tháp Ngôi Sao, đường D, phường Y, quận C, Hà Nội. (Có mặt).

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

1. Bà Nguyễn Thị Như N - sinh năm 1992 - Địa chỉ: 353 đường N, phường T, quận T, (nay là phường T) thành phố Đà Nẵng. (Vắng mặt).

2. Ngân hàng Q - Trụ sở tại: 18 đường L, phường T, quận C, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Việt Th3; ông Huỳnh Lê Thanh H1; ông Nguyễn Hồng P - Cùng địa chỉ: Tầng 03, số 174 đường L, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng. (Vắng mặt).

3. Công ty cổ phần T - Địa chỉ: 273 đường N, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng. Đại diện theo pháp luật: Bà Hoàng Thị Th2 - Chức vụ: Giám đốc. (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của công ty cổ phần T: Ông Dương Văn Th - sinh năm 1977 - Địa chỉ: 979/24/5 đường D, ấp N, xã T, huyện H, thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

4. Ông Nguyễn Anh T3 - sinh năm 1985 - Địa chỉ: 15/48 đường K, phường P, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

Người Đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Anh T3: Bà Nguyễn Thị Thu H - Sinh năm 1963 - Địa chỉ: 64 đường L, quận H, (nay là phường H) thành phố Đà Nẵng. (Có mặt).

5. Bà Nguyễn Thị Hồng L - sinh năm 1963 - Địa chỉ: 511/59 đường T, quận H, (nay là phường H) thành phố Đà Nẵng. (Có mặt).

Người Đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Hồng L: Bà Nguyễn Thị Thu H - sinh năm 1963 - Địa chỉ: 64 đường L, quận H, (nay là phường H) thành phố Đà Nẵng. (Có mặt).

6. Công ty TNHH P - Địa chỉ: 1246 Quốc lộ 1A, khu phố 1, phường T, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

Người Đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH P: Bà Nguyễn Thị Thu H - sinh năm 1963 - Địa chỉ: 64 đường L, quận H, (nay là phường H) thành phố Đà Nẵng. (Có mặt).

7. Văn phòng công chứng Đ (Nay là Văn phòng công chứng B) - Địa chỉ: Căn 258 Mê Linh, phường H, quận L, (nay là phường H) thành phố Đà Nẵng. (Vắng mặt).

** Người làm chứng:*

1. Bà Nguyễn Thị Bích C - Sinh năm 1974 - Địa chỉ: 56/16 đường L, phường P, quận H, (nay là phường H) thành phố Đà Nẵng. (Có mặt).

2. Bà Vũ Thị Kiều A - Sinh năm: 1974 - Địa chỉ: 32 đường H, phường Ô, quận Đ, thành phố Hà Nội. (Vắng mặt).

** Người kháng cáo: Bà Lê Thị Ngọc Th2 và bà Trần Thị Thu T, là Bị đơn.*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

** Theo đơn khởi kiện, các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, theo lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, nội dung vụ án như sau:*

Do có nhu cầu chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 04, tờ bản đồ số 49, địa chỉ: mặt tiền đường C, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng; diện tích 6000m², Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AM377646 do UBND thành phố Đà Nẵng cấp ngày 29/7/2008, cập nhật thay đổi chủ sở hữu ngày 21/9/2018, đứng tên ông Nguyễn Anh K; nhưng quyền sử dụng đất nói trên đang được thế chấp tại Ngân hàng Q chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh nên giữa ông Nguyễn Anh K, bà Trần Thị Thu T và bà Lê Thị Ngọc Th2 đã ký kết các văn bản thỏa thuận, hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như sau:

- Ngày 22/5/2020, ông Nguyễn Anh K (Bên A), bà Trần Thị Thu T, bà Lê Thị Ngọc Th2 (Bên B) và ngân hàng Q chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh (Bên C) ký thỏa

thuận 3 bên. Theo đó, ông K đồng ý chuyển nhượng và bà Th2 bà T đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên với giá chuyển nhượng là: 180.000.000.000 đồng (Một trăm tám mươi tỷ đồng). Việc chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng lô đất nêu trên chỉ được thực hiện khi bên A thực hiện xong các nghĩa vụ với ngân hàng, xóa đăng ký thế chấp. Điều 2: Thỏa thuận về đặt cọc và tiến độ thanh toán. Thời gian thanh toán được chia làm 03 đợt, như sau:

Đợt 1: Ngày 22/05/2020, thời điểm ký kết Hợp đồng đặt cọc, Bên B đặt cọc cho Bên A số tiền là: 22.000.000.000 đồng (Hai mươi hai tỷ đồng) bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của Bên A như sau: 22.000.000.000 đồng (Hai mươi hai tỷ đồng) sẽ được Bên A chuyển thanh toán cho bà Nguyễn Thị Thanh Ph - số tài khoản: 10101 1868 6879 mở tại ngân hàng Q để tất toán hợp đồng cọc Lô đất 6000 giữa Bên A và bà Ph đã ký trước đó; Ngay sau khi Bên B nộp đủ số tiền Đợt 1, Bên A sẽ ngay lập tức tiến hành thủ tục đổi lại tên của bên A trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của lô đất 6000m² (do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có dính kèm 2 trang rời) và đóng toàn bộ các loại thuế, phí còn tồn dư liên quan đến Lô đất 6000m² này để đủ điều kiện chuyển nhượng khi bên A tất toán khoản vay tại bên C. Việc xin cấp đổi giấy chứng nhận mới và nộp thuế không được kéo dài quá 45 ngày (bốn lăm ngày) kể từ ngày nộp đơn xin cấp lại giấy chứng nhận QSDĐ mới. Việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này không làm thay đổi quyền của bên C đối với lô đất 6000m² này.

Bên C sẽ hỗ trợ thủ tục cho Bên A thực hiện thủ tục xin cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Lô đất 6000m² nêu trên theo quy định pháp luật và bên C nhận lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của lô đất 6000m² nêu trên để đảm bảo nghĩa vụ của bên A đối với bên C.

Đợt 2: Trong khoảng thời gian từ ngày 22/05/2020 đến chậm nhất là ngày 06/07/2020, khi bên A và bên C đã thực hiện cấp đổi lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 6000m² nêu trên cũng như bên A đã nộp hết các loại thuế, phí còn tồn đọng, Bên B tiếp tục chuyển số tiền đặt cọc là 121.000.000.000 đồng vào tài khoản của bên A tại Ngân hàng Q - Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh...

Đợt 3: Số tiền còn lại 37.000.000.000 đồng (Ba mươi bảy tỷ đồng), bên B sẽ chuyển cho bên A. Trong đó, số tiền 18.000.000.000 đồng (Mười tám tỷ đồng) sẽ được ngân hàng phong tỏa, và chỉ giải tỏa cho bên A khi Bên B nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất trên, trong vòng 03 ngày bên B phải đồng ý giải tỏa số tiền trên

cho bên A. Số tiền: 19.000.000.000 đồng (Mười chín tỷ đồng); bên A sẽ nhận tiền mặt trực tiếp từ bên B.

Số tiền chuyển giao đợt 1 và đợt 2 được xác định là số tiền đặt cọc và được tự động chuyển thành số tiền thanh toán cho việc chuyển nhượng khi hai bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

- Cùng ngày 22/5/2020, ông Nguyễn Anh K (Bên B) và bà Trần Thị Thu T, bà Lê Thị Ngọc Th2 (Bên A) ký Hợp đồng đặt cọc có công chứng với nội dung:

...Bên A đồng ý đặt cọc và bên B đồng ý nhận đặt cọc để đảm bảo thực hiện việc chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất của bên B nêu trên cho bên A hoặc người do bên A chỉ định đứng tên trên hợp đồng sau khi bên B hoàn tất các nghĩa vụ với Ngân hàng Q - Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh, xóa đăng ký thế chấp và đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật với các thỏa thuận sau đây:

Bên B đồng ý chuyển nhượng và bên A đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên với giá chuyển nhượng là: 180.000.000.000 đồng (Một trăm tám mươi tỷ đồng).

Thỏa thuận về đặt cọc, thời gian và phương thức thanh toán.

Đợt 1: Ngày 22/5/2020, thời điểm ký kết Hợp đồng đặt cọc, Bên B đặt cọc cho Bên A số tiền là: 41.000.000.000 đồng (Bốn mươi một tỷ đồng) bằng hình thức tiền mặt và chuyển khoản vào tài khoản của Bên A như trên.

Đợt 2: Trước ngày 06/7/2020, bên B phải hoàn thành nghĩa vụ trả nợ vay tại Ngân hàng Q - CN thành phố Hồ Chí Minh và Xóa thế chấp đối với tài sản nêu trên. Nếu bên B không có khả năng trả nợ thì có thể yêu cầu bên A ứng trước cho bên B số tiền đặt cọc là 121.000.000.000 đồng (Một trăm hai mươi một tỷ đồng) vào tài khoản của bên B tại Ngân hàng Q - Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh để bên B hoàn tất các nghĩa vụ đối với Ngân hàng TMCP Q - Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh...

Đợt 3: Chậm nhất trong thời hạn 03 ngày kể từ ngày bên A chuyển tiền đặt cọc đợt 2, bên A và bên B tiến hành thực hiện việc ký kết và công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Bên A chuyển số tiền còn lại cho bên B là 18.000.000.000 đồng (Mười tám tỷ đồng).

Sau khi hoàn tất thủ tục giải chấp, đủ điều kiện chuyển nhượng, bên A và bên B thực hiện việc công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng H thành phố Đà Nẵng.

Số tiền chuyển giao lần 1, lần 2 được xác định là số tiền đặt cọc và được tự động chuyển thành số tiền thanh toán cho việc chuyển nhượng khi hai bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên....

- Sau đó, cùng ngày 22/5/2020, ông Nguyễn Anh K, ông Nguyễn Anh T3 và bà Trần Thị Thu T, bà Lê Thị Ngọc Th2 ký thỏa thuận 2 bên với nội dung:

Bên A đồng ý chuyển nhượng và bên B đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên với giá chuyển nhượng 180.000.000.000 đồng (Một trăm tám mươi tỷ đồng). Trong đó, tiến độ thanh toán trên hợp đồng đặt cọc giữa hai bên sẽ ghi nhận như sau:

Đợt 1: Ngày 22/05/2020, thời điểm ký kết Hợp đồng đặt cọc, Bên B đặt cọc cho Bên A số tiền là: 41.000.000.000 đồng (Bốn mươi một tỷ đồng) bằng hình thức chuyển khoản và thanh toán tiền mặt vào tài khoản của Bên A như trên. Trong đó, 22.000.000.000 đồng (Hai mươi hai tỷ đồng) sẽ được Bên A chuyển thanh toán cho bà Nguyễn Thị Thanh Ph - số tài khoản: 1010 11 8686 879 mở tại ngân hàng Quân Đội để tất toán hợp đồng cọc Lô đất 6000 giữa Bên A và bà Ph đã ký trước đó và 19.000.000.000 (Mười chín tỷ đồng) là tiền mặt.

Ngay sau khi Bên B đủ số tiền Đợt 1, Bên A sẽ ngay lập tức tiến hành thủ tục xin cấp đổi lại giấy chứng nhận và đóng toàn bộ các loại thuế còn tồn dư liên quan đến Lô đất 6000. Việc xin cấp đổi giấy chứng nhận mới và nộp thuế không được kéo dài quá 45 (bốn mươi lăm) ngày kể từ ngày nộp đơn xin cấp lại giấy chứng nhận QSDĐ mới.

Đợt 2: Trong thời gian 03 (ba) ngày kể từ ngày Bên A nhận được sổ đỏ mới và hoàn thành việc đóng thuế tồn đọng liên quan Lô đất 6000, Bên B phải chuyển số tiền đặt cọc là 121.000.000.000 đồng (Một trăm hai mươi một tỷ đồng) vào tài khoản của bên A tại Ngân hàng Q- Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh để bên A hoàn tất các nghĩa vụ đối với Ngân hàng Q- Chi nhánh thành phố Hồ Chí Minh...

Tại cuối văn bản này, ông Nguyễn Anh K và ông Nguyễn Anh T3 viết tay, ký xác nhận phương thức thanh toán trong thỏa thuận 3 bên với ngân hàng là do bên B hỗ trợ bên A làm việc với ngân hàng. Phương thức thanh toán chính thức vẫn nằm ở thỏa thuận 2 bên.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bên đặt cọc đã chuyển tiền cho bên nhận cọc làm nhiều lần. Tuy nhiên, các bên không thống nhất với nhau về số tiền đã chuyển và đã nhận. Theo trình bày của nguyên đơn tại đơn khởi kiện, ông Nguyễn Anh K đã nhận tổng cộng 49.179.000.000 đồng từ bà Th2 và bà T thông qua hình thức chuyển khoản ngân hàng. Tuy nhiên, tại phiên tòa nguyên đơn thừa nhận số tiền đã nhận cọc là các

khoản tiền theo kết quả xác minh từ Tòa án, được chuyển khoản từ bà T và bà Th2 vào tài khoản ngân hàng của ông K có nội dung liên quan lô 6000. Theo trình bày của bị đơn, tổng số tiền bà Th2 và bà T đã chuyển cho ông K là 81.579.000.000 đồng, bao gồm tiền mặt và chuyển khoản.

Các tài liệu liên quan đến việc chuyển tiền đặt cọc gồm các bản sao kê ngân hàng và 02 giấy biên nhận tiền mặt như sau:

Biên nhận tiền mặt ngày 22/5/2020, với nội dung ông Nguyễn Anh K và ông Nguyễn Anh T3 có nhận của bà Trần Thị Thu T và bà Lê Thị Ngọc Th2 số tiền 19.000.000.000 đồng để thanh toán mua lô đất 6000.

Biên nhận tiền mặt ngày 13/7/2020, với nội dung tính đến ngày 13/7/2020, ông K đã nhận của bà Th2, bà T tổng số tiền đặt cọc lô đất trên là 45.000.000.000 đồng; trong đó 22.000.000.000 đồng chuyển khoản vào tài khoản của ông K, 23.000.000.000 đồng giao bằng tiền mặt cho ông K.

Về nghĩa vụ đảm bảo điều kiện pháp lý để ký hợp đồng chuyển nhượng, ngày 05/6/2020 ông Nguyễn Anh K có nộp hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại quận Hải Châu. Tuy nhiên, quá trình cấp đổi có một số vướng mắc như cần thực hiện gia hạn tiến độ sử dụng đất, thực hiện điều chỉnh mục đích sử dụng đất từ đất cơ sở sản xuất, kinh doanh thành đất thương mại dịch vụ, ...

Do có vướng mắc trong quá trình cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông K không thể làm thủ tục công chứng lô đất sang tên cho bà Th2 bà T đúng thời hạn như đã cam kết. Các bên đã ký văn bản gia hạn Hợp đồng đặt cọc với nội dung:

Bằng văn bản này các bên cùng đồng ý gia hạn Hợp đồng đặt cọc đã ký như sau:

- Trong thời hạn 60 ngày (Sáu mươi ngày) kể từ ngày 06 tháng 07 năm 2020 bên B có nghĩa vụ hoàn thành các thủ tục pháp lý của lô đất đảm bảo đủ điều kiện ký hợp đồng sang tên cho bên A tại tổ chức công chứng.

- Tại thời điểm bên B hoàn thành các thủ tục pháp lý của lô đất đảm bảo đủ điều kiện ký hợp đồng sang tên cho bên A thì bên A sẽ thực hiện việc đặt cọc, thanh toán tiền cho bên B như Hợp đồng đặt cọc đã ký.

- Trường hợp trong vòng 60 ngày gia hạn mà bên B không thể hoàn thành các thủ tục pháp lý lô đất đảm bảo đủ điều kiện ký hợp đồng sang tên cho bên A thì bên A được quyền đơn phương tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc đã ký giữa các bên. Bên B có nghĩa vụ trả lại số tiền đặt cọc đã nhận của bên A, đồng thời bên B phải chịu phạt trả cho bên A

thêm số tiền gấp ba lần số tiền mà bên A đã đặt cọc. Hoặc các bên có thể thỏa thuận để tiếp tục gia hạn Hợp đồng đặt cọc.

- Đối với các nội dung khác của Hợp đồng vẫn giữ nguyên hiệu lực.

Tại văn bản này, ông K và bà T đã ký xác nhận, bà Th2 không ký do thời điểm này đang trị bệnh ở Hà Nội, nhưng bà thống nhất ý chí với ông K và bà T.

Ngoài ra, ngày 31/7/2021, giữa ông Nguyễn Anh K và bà Trần Thị Thu T, bà Nguyễn Thị Như N đã ký Phụ lục hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất và bản cam kết bồi thường hợp đồng đặt cọc. Các văn bản này đều không có chữ ký xác nhận của bà Th2. Bà Th2 trình bày không biết về các thỏa thuận trên.

Sau khi thực hiện các thủ tục gia hạn tiến độ sử dụng đất, thực hiện điều chỉnh mục đích sử dụng đất từ đất cơ sở sản xuất, kinh doanh thành đất thương mại dịch vụ, ..., ngày 18/12/2021 ông K nộp lại hồ sơ cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ngày 24/12/2021 có kết quả cấp đổi giấy chứng nhận số DC925284 đối với thửa đất số 04, tờ bản đồ số 49, phường Hòa Cường Nam, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

Cùng ngày 24/12/2021, ông Nguyễn Anh K ký hợp đồng góp vốn bằng toàn bộ quyền sử dụng đất nói trên vào công ty cổ phần T. Tuy nhiên, ngày 11/9/2024, các bên đã ký hợp đồng thỏa thuận hủy bỏ Hợp đồng góp vốn.

Do có tranh chấp trong quá trình thực hiện các hợp đồng trên, nguyên đơn đã khởi kiện yêu cầu Tòa án: Tuyên chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 22/5/2020 giữa bà Lê Thị Ngọc Th2, bà Trần Thị Thu T và ông Nguyễn Anh K; Hủy Phụ lục hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, đất ngày 31/7/2021 giữa ông Nguyễn Anh K, bà Trần Thị Thu T và bà Nguyễn Thị Như N; Hủy Bản cam kết bồi thường hợp đồng đặt cọc ngày 31/7/2021 giữa ông Nguyễn Anh K, bà Trần Thị Thu T và bà Nguyễn Thị Như N. Tuyên số tiền 49.179.000.000 đồng đã đặt cọc thuộc sở hữu của bên nhận đặt cọc. Yêu cầu Tòa án buộc bà Lê Thị Ngọc Th2 và bà Trần Thị Thu T liên đới bồi thường cho ông Nguyễn Anh K số tiền lãi ngân hàng mà ông K phải trả từ ngày 07/7/2020 đến 31/7/2021 là 8.541.059.656 đồng.

Tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn rút một phần và thay đổi yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu Tòa án tuyên chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 22/5/2020, biên bản thỏa thuận 2 bên và văn bản gia hạn hợp đồng cọc giữa bà Lê Thị Ngọc Th2, bà Trần Thị Thu T2 và ông Nguyễn Anh K; Tuyên Phụ lục hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, đất ngày 31/7/2021 giữa ông Nguyễn Anh K, bà Trần Thị Thu T và bà Nguyễn Thị Như N vô hiệu; Tuyên Bản cam kết bồi thường hợp đồng đặt cọc ngày 31/7/2021 giữa

ông Nguyễn Anh K, bà Trần Thị Thu T và bà Nguyễn Thị Như N vô hiệu. Nguyên đơn tự nguyện trả lại cho bên đặt cọc số tiền đã nhận chuyển khoản là 50.679.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu tuyên chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 22/5/2020, biên bản thỏa thuận 2 bên và văn bản gia hạn hợp đồng cọc, nguyên đơn cho rằng nguyên nhân là do bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền cọc theo thỏa thuận thanh toán đợt 2.

Đối với yêu cầu tuyên vô hiệu Phụ lục hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, đất và Bản cam kết bồi thường hợp đồng đặt cọc ngày 31/7/2021, nguyên đơn cho rằng các văn bản trên không có chữ ký của bà Lê Thị Ngọc Th2, ngoài ra các văn bản trên là hợp đồng giả tạo để thực hiện hợp đồng chính là vay và cho vay tiền giữa những người ký.

*** Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn có yêu cầu phản tố:** Yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Anh K phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 04, tờ bản đồ số 49, địa chỉ: mặt tiền đường Cách Mạng Tháng 8, phường Hòa Cường Nam, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng; diện tích 6000m² cho bà Th2 và bà T.

- Yêu cầu Tòa án tuyên Bản phụ lục hợp đồng đặt cọc và Bản cam kết bồi thường hợp đồng đặt cọc ngày 31/7/2021 vô hiệu.

- Yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất thửa đất số 04, tờ bản đồ số 49, địa chỉ: mặt tiền đường Cách Mạng Tháng 8, phường Hòa Cường Nam, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng; diện tích 6000m² giữa ông Nguyễn Anh K và Công ty cổ phần T vô hiệu.

- Yêu cầu Tòa án tuyên hủy Đăng ký biến động về việc góp vốn bằng quyền sử dụng đất thửa đất số 04, tờ bản đồ số 49, địa chỉ: mặt tiền đường Cách Mạng Tháng 8, phường Hòa Cường Nam, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng; diện tích 6000m² giữa ông Nguyễn Anh K và Công ty cổ phần T.

- Yêu cầu Tòa án tuyên hủy Giấy chứng nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất thửa đất số 04, tờ bản đồ số 49, địa chỉ: mặt tiền đường Cách Mạng Tháng 8, phường Hòa Cường Nam, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng; diện tích 6000m² giữa ông Nguyễn Anh K và Công ty cổ phần T.

Tuy nhiên tại phiên tòa, bị đơn rút một phần yêu cầu phản tố về việc: Buộc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng; Yêu cầu tuyên bố Phụ lục hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất và Bản cam kết bồi thường hợp đồng đặt cọc ngày 31/7/2020 vô hiệu; Yêu cầu tuyên bố hợp đồng góp vốn giữa ông K và công ty cổ phần T vô hiệu; Yêu cầu tuyên hủy Đăng ký biến động về việc góp vốn bằng quyền sử dụng đất lô 6000. Đồng thời

đồng ý chấm dứt Hợp đồng đặt cọc công chứng số 1764, Văn bản thỏa thuận 2 bên và Văn bản gia hạn hợp đồng cọc. Bổ sung yêu cầu phản tố, buộc ông K hoàn trả cho bà T và bà Th2 số tiền cọc 81.579.000.000 đồng và số tiền phạt cọc 163.158.000.000 đồng theo Hợp đồng đặt cọc công chứng số 1764, Văn bản thỏa thuận hai bên lập ngày 22/5/2020 và văn bản gia hạn hợp đồng lập ngày 06/7/2020 giữa nguyên đơn và bị đơn. Giữ nguyên yêu cầu tuyên hủy giấy chứng nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất thửa số 4, tờ bản đồ số 49, địa chỉ: mặt tiền đường Cách mạng tháng tám, phường Hòa Cường Nam, Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, diện tích 6000m² giữa ông Nguyễn Anh K và Công ty cổ phần T

Ngoài ra, bị đơn bổ sung các ý kiến sau:

- Ghi nhận việc bị đơn cá nhân hóa khoản tiền đã góp đặt cọc "lô 6000" của bà Lê Thị Ngọc Th2 là 78.600.000.000 đồng, của bà Trần Thị Thu T 2.979.000.000 đồng để tiến thực hiện quyền và nghĩa vụ của đương sự trong đó có phí và án phí.

- Giành quyền cho bị đơn được khởi kiện ông Nguyễn Anh K đòi số tiền 2.550.000.000 đồng đã chuyển khoản nhưng không có nội dung lô 6000.

- Giành quyền cho bị đơn được khởi kiện Văn phòng công chứng Đ, yêu cầu bồi thường thiệt hại do lỗi ký Hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất "Lô 6000m²" của ông Nguyễn Anh K cho Công ty CP T khi đang còn tồn tại Hợp đồng đặt cọc công chứng số 1764, thửa đất số 04, tờ bản đồ số 49, phường Hòa Cường, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng tại Văn phòng Công chứng H- thành phố Đà Nẵng làm phát sinh tranh chấp từ ngày 24/12/2021 đến ngày 01/10/2024 đối với khoản tiền 81.579.000.000 đồng đặt cọc tạm tính số tiền yêu cầu bồi thường là: 24.300.000.000 đồng. (Theo Quy định Điều 468 Luật Dân sự).

Đối với các yêu cầu trên, bị đơn đưa ra các lập luận sau: Do nguyên đơn vi phạm hợp đồng đặt cọc trong thời hạn giải quyết các vướng mắc pháp lý và tự ý ký hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất lô 6000 với công ty cổ phần T. Cụ thể, dù ông K vi phạm thời hạn làm sổ mới là 60 ngày kể từ ngày 06/7/2020 nhưng bà Th2 và bà T vẫn tiếp tục chuyển tiền cọc, ông K vẫn nhận tiền cọc. Đến thời điểm ông K làm xong sổ mới lại không thông báo cho bà Th2 bà T mà tự ý đơn phương chấm dứt hợp đồng cọc.

Những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Anh T3, bà Nguyễn Thị Hồng L, công ty TNHH P do bà Nguyễn Thị Thu H làm đại diện theo ủy quyền đều cùng thống nhất ý kiến với phía nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là công ty cổ phần T trong quá trình giải quyết vụ án có nộp đơn yêu cầu độc lập, tuy nhiên tại phiên tòa đã rút toàn bộ yêu cầu độc lập và không có ý kiến gì về các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với yêu cầu Tuyên hủy giấy chứng nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất thửa số 4, tờ bản đồ số 49, địa chỉ: mặt tiền đường Cách mạng tháng tám, phường Hòa Cường Nam, Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, diện tích 6000m² giữa ông Nguyễn Anh K và Công ty cổ phần T, ông Dương Văn Th cho rằng Hợp đồng góp vốn đã có thỏa thuận hủy, và không tồn tại giấy chứng nhận góp vốn nên ông không đồng ý yêu cầu này của bị đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng B (trước đây là văn phòng công chứng Đ) trình bày: Theo hồ sơ lưu trữ, ngày 24/12/2021 công chứng viên Đ đã chứng nhận Hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Anh K và Công ty cổ phần T có số công chứng 0315, quyền số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD đối với thửa đất số 4, tờ bản đồ số 49, địa chỉ: Mặt tiền đường Cách Mạng Tháng 8, phường Hòa Cường Nam, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 925284 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 24/12/2021. Hiện nay, Hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất nêu trên đã được các bên thỏa thuận và ký Hợp đồng hủy bỏ hợp đồng góp vốn có số công chứng 1698, quyền số 01/2024TP/CC-SCC/HĐGD do Công chứng viên của Văn phòng công chứng B chứng nhận ngày 11/9/2024. Do đó, hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Anh K và Công ty cổ phần T không còn hiệu lực nữa.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Nguyễn Thị Như N trình bày xác nhận các văn bản Phụ lục hợp đồng đặt cọc và bản cam kết bồi thường hợp đồng đặt cọc ngày 31/7/2021 là thỏa thuận giữa bà Trần Thị Thu T, ông Nguyễn Anh K và bà Nguyễn Thị Như N, không có bà Th2 tham gia. Thực chất đây là quan hệ vay mượn tiền giữa bà L và bà T.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ngân hàng Q vắng mặt và không có ý kiến gì về các yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn.

* Người làm chứng bà Vũ Thị Kiều A vắng mặt nhưng có đơn trình bày xác nhận chứng kiến ông K có nhận số tiền 1.000.000.000 đồng từ bà Th2, bà T vào ngày 13/7/2020.

* Người làm chứng bà Nguyễn Thị Bích C trình bày về văn bản Phụ lục hợp đồng đặt cọc và bản cam kết bồi thường hợp đồng đặt cọc ngày 31/7/2021 đúng như bà N trình

bày và nguồn tiền bà T cho bà L vay là của bà C cho bà T mượn.

** Với nội dung vụ án như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 158/2024/DS-ST ngày 17/10/2024 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng đã quyết định:*

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 200, Điều 227, 244, 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.
- Điều 142, 143, 328, 422, 423, 427 Bộ luật dân sự 2015.
- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu sau:

1.1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Anh K về tuyên số tiền 49.179.000.000 đồng đã đặt cọc thuộc sở hữu của bên nhận đặt cọc và yêu cầu Tòa án buộc bà Lê Thị Ngọc Th2 và bà Trần Thị Thu T liên đới bồi thường cho ông Nguyễn Anh K số tiền lãi ngân hàng mà ông K phải trả từ ngày 07/7/2020 đến 31/7/2021 là 8.541.059.656 đồng.

1.2. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bà Lê Thị Ngọc Th2 và bà Trần Thị Thu T đối với các yêu cầu sau: Yêu cầu buộc ông Nguyễn Anh K phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 04, tờ bản đồ số 49, địa chỉ: mặt tiền đường Cách Mạng Tháng 8, phường Hòa Cường Nam, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, diện tích 6000m² cho bà Th2 và bà T; Yêu cầu tuyên Bản phụ lục hợp đồng đặt cọc và Bản cam kết bồi thường hợp đồng đặt cọc ngày 31/7/2021 vô hiệu; Yêu cầu tuyên Hợp đồng góp vốn bằng quyền sử dụng đất thửa đất số 04, tờ bản đồ số 49, địa chỉ: mặt tiền đường Cách Mạng Tháng 8, phường Hòa Cường Nam, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, diện tích 6000m² giữa ông Nguyễn Anh K và Công ty cổ phần T vô hiệu; Yêu cầu tuyên hủy Đăng ký biến động về việc góp vốn bằng quyền sử dụng đất thửa đất số 04, tờ bản đồ số 49, địa chỉ: mặt tiền đường Cách Mạng Tháng 8, phường Hòa Cường Nam, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, diện tích 6000m² giữa ông Nguyễn Anh K và Công ty cổ phần T.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Anh K đối với bà Lê Thị Ngọc Th2 và bà Trần Thị Thu T.

Xử:

2.1 Tuyên chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 22/5/2020, Văn bản thỏa thuận 2 bên ngày 22/5/2020 và Văn bản gia hạn hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Anh K, bà Lê Thị Ngọc Th2 và bà Trần Thị Thu T.

Buộc ông Nguyễn Anh K phải trả cho bà Lê Thị Ngọc Th2 và bà Trần Thị Thu T số tiền cọc đã nhận là 79.079.000.000 đồng (*Bảy mươi chín tỷ không trăm bảy mươi chín triệu đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với 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 khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành 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 2015.

2.2 Tuyên Phụ lục hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất và bản cam kết bồi thường hợp đồng đặt cọc giữa bà Trần Thị Thu T, ông Nguyễn Anh K và bà Nguyễn Thị Như N ngày 31/7/2021 vô hiệu.

3. Không chấp nhận yêu cầu tuyên hủy giấy chứng nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất thửa số 4, tờ bản đồ số 49, địa chỉ: mặt tiền đường Cách mạng tháng tám, phường Hòa Cường Nam, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng, diện tích 6000m² giữa ông Nguyễn Anh K và Công ty cổ phần T của bà Trần Thị Thu T và bà Lê Thị Ngọc Th2.

4. Án phí Dân sự sơ thẩm:

4.1. Ông Nguyễn Anh K phải chịu 187.079.000 đồng (*Một trăm tám mươi bảy triệu không trăm bảy mươi chín ngàn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền 79.079.000.000 đồng hoàn trả cho bà Th2 và bà T. Được khấu trừ vào số tiền 137.160.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005814 ngày 31/5/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng. Ông K còn phải nộp 49.919.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

4.2. Bà Lê Thị Ngọc Th2 và bà Trần Thị Thu T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Bà Th2 và bà T được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006032 ngày 21/7/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

4.3. Chi phí tố tụng khác: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ đối với hiện trạng tài sản tranh chấp là 3.000.000 đồng, bà Lê Thị Ngọc Th2 và bà Trần Thị Thu T phải chịu. *(Đã nộp và chi đủ)*.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

* Sau khi xét xử sơ thẩm, bà Trần Thị Thu T và bà Lê Thị Ngọc Th2 có đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm số 158/2024/DS-ST ngày 17/10/2024 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

- Bà Trần Thị Thu T kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm;

- Bà Lê Thị Ngọc Th2 đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết hậu quả về việc ông Nguyễn Anh K đơn phương chấm dứt Hợp đồng đặt cọc; buộc ông Nguyễn Anh K bồi thường cho bà Trần Thị Thu T và bà Lê Thị Ngọc Th2 theo điều khoản trong Hợp đồng đặt cọc ngày 22/5/2020 và thỏa thuận hai bên đã ký ngày 22/5/2020 giữa bà Trần Thị Thu T, bà Lê Thị Ngọc Th2 và ông Nguyễn Anh K; xem xét cá thể hóa trách nhiệm dân sự, án phí và lệ phí Tòa án.

* Tại phiên Tòa phúc thẩm, bà Trần Thị Thu T và bà Lê Thị Ngọc Th2 thay đổi nội dung kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án dân sự sơ thẩm.

* Tại phiên Tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Nguyễn Anh K phát biểu ý kiến và đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Thu T, bà Lê Thị Ngọc Th2 và giữ nguyên nội dung Bản án dân sự sơ thẩm.

* Tại phiên tòa phúc thẩm, Đại diện Viện kiểm sát thành phố Đà Nẵng phát biểu về việc giải quyết vụ án như sau:

+ Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, HĐXX, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là đảm bảo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

+ Về quan điểm giải quyết: Căn cứ vào khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Thu T, bà Lê Thị Ngọc Th2 và tuyên hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 158/2024/DS-ST ngày 17/10/2024 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 1) thành phố Đà Nẵng. Giao hồ sơ về Tòa án nhân dân khu vực 1, thành phố Đà Nẵng để xét xử sơ thẩm lại đúng quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

*** Về thủ tục tố tụng:**

[1] Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng đã triệu tập hợp lệ lần thứ hai bà Nguyễn Thị Như N, Ngân hàng TMCP Q và Văn phòng công chứng B đến tham gia tố tụng tại phiên tòa nhưng các đương sự nêu trên vẫn vắng mặt không có lý do nên HĐXX căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Tại phiên Tòa phúc thẩm, bà Trần Thị Thu T và bà Lê Thị Ngọc Th2 thay đổi nội dung kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án dân sự sơ thẩm. Xét việc thay đổi kháng cáo của bà Trần Thị Thu T và bà Lê Thị Ngọc Th2 không vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu nên chấp nhận việc thay đổi kháng cáo của bà Trần Thị Thu T và bà Lê Thị Ngọc Th2.

*** Về nội dung:**

Tại phiên Tòa phúc thẩm, bà Trần Thị Thu T và bà Lê Thị Ngọc Th2 kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án dân sự sơ thẩm. Xét kháng cáo của bà Trần Thị Thu T và bà Lê Thị Ngọc Th2 thì thấy:

[3] Tại phiên tòa sơ thẩm, bà T và bà Th2 thay đổi yêu cầu phản tố, yêu cầu ông K trả cho bà T và bà Th2 số tiền đặt cọc 81.579.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 163.158.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng việc thay đổi yêu cầu phản tố là vượt quá phạm vi phản tố ban đầu là không đúng bởi lẽ:

Tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: “... Trường hợp hợp đồng được giao kết thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”.

Như vậy, trường hợp có yêu cầu phạt cọc phải được xem xét giải quyết luôn trong vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc nhưng Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng việc thay đổi yêu cầu phản tố của bà T và bà Th2 vượt quá phạm vi phản tố ban đầu và không xem xét là chưa giải quyết triệt để vụ án, làm ảnh hưởng nghiêm trọng quyền lợi củ bà T và bà Th2 bởi vì sau khi Bản án này có hiệu lực pháp luật thì thửa đất có thể được giao dịch chuyển

nhượng trong khi bà T và bà Th2 lại đi khởi kiện yêu cầu phạt cọc. Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định: “*các bên đều vi phạm các thời hạn đặt ra trong thỏa thuận cọc*” nhưng chỉ buộc ông K trả lại cho bà T và bà Th2 số tiền đã nhận mà không xem xét quyết định yêu cầu phạt cọc hoặc bồi thường thiệt hại là mâu thuẫn.

[4] Mặt khác, theo bản sao kê tài khoản của ông K tại Ngân hàng TMCP Đại Chúng Việt Nam thể hiện ngày 05/7/2021 có người tên Phan Thúc Ng đã chuyển khoản cho ông K 04 lần với số tiền 1.000.000.000 đồng để “*đặt mua lô đất 04, tờ bản đồ 49-934069*” [BL 21] và theo bản sao kê tài khoản của ông K tại Ngân hàng TMCP Quân Đội thể hiện ngày 30/7/2021 Phan Thúc Ng đã chuyển khoản cho ông K số tiền 69.998.900.000 đồng để “*đặt cọc lô đất 6000m² đường Cách mạng tháng 8*” [BL 12] nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ nội dung này chưa xem xét triệt để.

[5] Sau khi được cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 24/12/2021 ông Nguyễn Anh K đã góp vốn bằng toàn bộ quyền sử dụng đất nói trên cho Công ty cổ phần T và đã được Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng chỉnh lý biến động ngày 16/5/2022. Mặc dù tại phiên tòa sơ thẩm, bà T và bà Th2 xin rút yêu cầu “*Tuyên bố hợp đồng góp vốn giữa ông K và Công ty cổ phần T vô hiệu và Yêu cầu tuyên hủy Đăng ký biến động về việc góp vốn bằng quyền sử dụng đất lô 6000*” và chỉ yêu cầu hủy Giấy chứng nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất giữa ông K và Công ty cổ phần T nhưng không cung cấp được văn bản này, trong khi tại phiên tòa phúc thẩm Đại diện Công ty cổ phần T trình bày giữa ông K và Công ty cổ phần T không có Giấy chứng nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ nội dung này mà đã thụ lý yêu cầu và quyết định không có cơ sở xem xét, chấp nhận là chưa có cơ sở vững chắc.

[6] Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị Bích C có đơn yêu cầu bổ sung bà tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án bởi vì ngày 07/4/2022 giữa C và T có thỏa thuận việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán với nội dung: “*Bà T có nợ bà C số tiền 60.000.000.000 đồng và sẽ thanh toán trong thời hạn 75 ngày, tài sản đảm bảo cho việc thanh toán là quyền lợi trong vụ kiện Hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Anh K. Nếu quá thời hạn vụ án chưa giải quyết xong thì quyền lợi của bà T đòi ông K sẽ được chuyển sang cho bà C*” [BL 1109]. Tuy nhiên cấp sơ thẩm xác định bà C là người làm chứng mà không bổ sung bà C tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án là không đúng quy định tại khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự.

[7] Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc ông Nguyễn Anh K trả lại cho bà T và bà Th2 số tiền đã nhận là 79.079.000.000 đồng, nhưng tại bản trình bày ý kiến cũng như tại phiên tòa phúc thẩm bà T và bà Th2 cho rằng: ngày 10/11/2020 bà T có chuyển khoản cho ông K số tiền 5.000.000.000 đồng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm chỉ chấp nhận với số tiền 1.500.000.000 đồng và ngày 13/01/2021 bà Th2 có chuyển khoản cho ông K số tiền 1.000.000.000 đồng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận nên bà T và bà Th2 đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ số tiền trên, chứ không hề biết số tiền 2.550.000.000 đồng mà Tòa cấp sơ thẩm giành quyền cho bà T và bà Th2 khởi kiện bằng vụ án khác là khoản tiền nào.

Cũng tại phiên tòa phúc thẩm Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông K cho rằng ông K chỉ nhận của bà T và bà Th2 số tiền 56.079.000.000 đồng chứ không đúng số tiền mà Tòa án cấp sơ thẩm đã buộc ông K trả cho bà T và bà Th2. HĐXX xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm đã chưa xác định rõ từng khoản tiền mà các đương sự yêu cầu để từ đó chấp nhận một phần hay toàn bộ yêu cầu của đương sự và có sở để buộc đương sự phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[8] Trong quá trình giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm, Tòa án nhân dân khu vực 1, Đà Nẵng có nhận được Đơn khởi kiện đề ngày 20/6/2025 của bà Trần Thị Hồng L đối với bà Nguyễn Thị Hồng L và ông Nguyễn Anh K về việc yêu cầu bà L và ông K tiếp tục chuyển nhượng lô đất 6000, Đơn khởi kiện của bà Hồng đã được Tòa án nhân dân khu vực 1, Đà Nẵng thụ lý theo Thông báo về việc thụ lý vụ án số 69/2025/TB-TLVA ngày 01/8/2025. Tại đơn phản tố ban đầu bà T và bà Th2 cũng yêu cầu ông K tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng lô đất 6000, tuy nhiên sau đó bà T và bà Th2 đã rút yêu cầu này. Như vậy, trong trường hợp Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hồng L thì sẽ ảnh hưởng đến quá trình thi hành án đối với vụ án mà Tòa phúc thẩm đang giải quyết. Do vậy cũng cần xem xét toàn diện để có cơ sở giải quyết triệt để vụ án.

[9] Từ những phân tích như trên, HĐXX xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng dẫn đến quyết định về nội dung chưa có căn cứ vững chắc. Những vi phạm nêu trên Tòa án cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên cần chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Thu T và bà Lê Thị Ngọc Th2 và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 158/2024/DS-ST ngày 17/10/2024 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng và giao hồ sơ về Tòa án nhân dân quận Hải Châu, (nay là Tòa án

nhân dân khu vực 1) thành phố Đà Nẵng để xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật như đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

Xét lời đề nghị của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của Nguyên đơn tại phiên tòa là không phù hợp với nhận định của HĐXX nên không chấp nhận.

Xét lời đề nghị của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bà Lê Thị Ngọc Th2 tại phiên tòa là phù hợp với nhận định của HĐXX nên chấp nhận.

[10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do chấp nhận kháng cáo nên bà Trần Thị Thu T và bà Lê Thị Ngọc Th2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 308 và Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Thu T và bà Lê Thị Ngọc Th2.

Xử:

1. Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 158/2024/DS-ST ngày 17/10/2024 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1) thành phố Đà Nẵng.

Giao hồ sơ về Tòa án nhân dân khu vực 1, thành phố Đà Nẵng để xét xử sơ thẩm lại đúng quy định của pháp luật.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: bà Trần Thị Thu T và bà Lê Thị Ngọc Th2 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn trả cho bà Trần Thị Thu T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0004760 ngày 14/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải Châu, (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1) thành phố Đà Nẵng.

Hoàn trả cho bà Lê Thị Ngọc Th2 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0004761 ngày 14/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải Châu, (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1) thành phố Đà Nẵng.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND Khu vực 1, Đà Nẵng;
- Phòng THADS Khu vực 1;
- VKSND Tp. Đà Nẵng;
- Lưu: Hồ sơ vụ án (1b), Tổ nghiệp vụ
- Văn phòng (1b).

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

(đã ký và đóng dấu)

Vũ Việt Dũng

