

**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: 96/2026/DS-PT
Ngày 09 - 4 - 2026
V/v tranh chấp Hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Thái Thị Phi Yên

Các Thẩm phán: Ông Ngô Hà Nam

Bà Trần Thị Thanh Mai

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Quan Rin, 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:
Bà Đoàn Thị Cẩm, Kiểm sát viên

Ngày 09 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 214/2025/DS-PT ngày 25 tháng 11 năm 2025 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”; Do Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2025/DS-ST ngày 28 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Đà Nẵng bị kháng cáo; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 51/2026/QĐ-PT ngày 20 tháng 01 năm 2026 giữa:

- *Nguyên đơn:* Ông Hồ Văn D, sinh năm 1964; Số căn cước công dân 049064020501; Địa chỉ: Số C P, khối T, phường H, thành phố Đà Nẵng (có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Bùi Thị H, sinh năm 1981; Số căn cước công dân 038191009374; Địa chỉ: Tổ B, khối phố T, phường B, thành phố Đà Nẵng (có mặt).

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

1. Ông Nguyễn K, sinh năm 1970; Địa chỉ: Số A T, phường T, thành phố Đà Nẵng (vắng mặt).

2. Ông Lương Nguyên B, sinh năm 1985; Địa chỉ: Thôn T, xã D, thành phố Đà Nẵng (vắng mặt).

3. Bà Trần Thị Ngọc N, sinh năm 1989; Địa chỉ: Thôn T, phường Đ, thành phố Đà Nẵng (vắng mặt).

4. Bà Trần Thị Ánh L, sinh năm 1991; Địa chỉ: Thôn A, phường A, thành phố Đà Nẵng (vắng mặt).

Người kháng cáo: Bị đơn bà Bùi Thị H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Hồ Văn D trình bày: Do nhu cầu cần đất để lập nhà vườn trồng cây, nên qua sự giới thiệu ông biết bà Bùi Thị H có nhu cầu chuyển nhượng đất của người thân tại T. Vì vậy, hai bên đi đến thoả thuận ký kết với nhau bằng Hợp đồng đặt cọc ngày 21 tháng 05 năm 2021 với nội dung: Bà H chuyển nhượng cho ông thửa đất 365, tờ bản đồ số 02, diện tích đất 1934m² (trong đó có 300m² đất ở) tại thôn B, xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam theo Trích lục bản đồ địa chính số 4929/CNVPĐK do Chi nhánh Văn phòng Đ lập ngày 31/12/2020. Ông đã đặt cọc cho bà H 130.000.000 đồng vào ngày 21/5/2021 và bà H hẹn đến 21/7/2021 sẽ có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà sẽ đưa hai bên đi lập thủ tục chuyển nhượng tại phòng công chứng, lúc đó ông sẽ thanh toán 450.000.000 đồng còn lại cho bà H, vì thời điểm đặt cọc đang hẹn với cơ quan nhà nước để nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi đặt cọc cho bà H, do không có nhu cầu sử dụng thửa đất này nên ông có thoả thuận chuyển nhượng cho ông Nguyễn K và đã nhận cọc từ ông K 50.000.000 đồng.

Tuy nhiên, đến hạn ngày 21/7/2021 thì bà H cho biết là chờ thêm thời gian nữa mới có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chưa nhận số tiền còn lại 450.000.000 đồng của ông. Sau đó vài tháng, ông được biết bà H nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DC 075226 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp ngày 13/9/2021 nhưng bà H vẫn không thông báo cho hai bên đi lập thủ tục chuyển nhượng chính thức. Kể từ hôm đó cho đến nay, bà H cứ hẹn cho rằng đất còn đang tranh chấp chưa giải quyết được nên chưa thể lập thủ tục chuyển nhượng, nhưng ông được biết là bà H đã chuyển nhượng cho người khác với giá cao hơn nhưng không hoàn trả lại tiền đặt cọc cho ông. Do vậy, ông khởi kiện yêu cầu bà H trả lại tiền đặt cọc 130.000.000 đồng và tiền phạt cọc theo Điều IV hợp đồng là 130.000.000 đồng, tổng cộng là 260.000.000 đồng.

Ông thừa nhận trong quá trình giải quyết sự việc trước đây, do ông B là người trực tiếp môi giới cho các bên mua bán thửa đất này nên ông có nhận từ ông B số tiền 130.000.000 đồng (ông B chuyển cho ông K 50.000.000 đồng và trả cho ông 80.000.000 đồng), đây là tiền đặt cọc cho bà H, còn khoản tiền phạt cọc là 130.000.000 đồng bà H chưa trả cho ông. Do đó, ông rút yêu cầu về việc yêu cầu bà H phải có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền ông đã đặt cọc là 130.000.000 đồng; yêu cầu bà H trả cho ông số tiền phạt cọc là 130.000.000 đồng.

Bị đơn bà Bùi Thị H trình bày: Vào ngày 20/5/2021, ông Lương Nguyên B có môi giới cho bà mua thửa đất số 365 tờ bản đồ số 2 diện tích 1934m², địa chỉ thôn B, xã B, T, Quảng Nam với số tiền 540.000.000 đồng. Bà cọc cho bà Trần Thị Ngọc N và chị L số tiền 90.000.000 đồng. Sau đó, dưới sự môi giới của ông B, ngày 21/5/2021 bà bán lô đất trên cho ông Hồ Văn D với giá tiền 580.000.000 đồng. Bà nhận cọc của ông D là 130.000.000 đồng, hẹn ngày 21/7/2021 ra công chứng sang

tên. Tiếp theo ông B môi giới cho ông D bán lô đất trên cho ông Nguyễn Kê .

Đến ngày công chứng không thành do lô đất có tranh chấp, tất cả mọi người gồm L, N, H, D và K đều thống nhất để ông B đứng ra thu xếp giải quyết toàn bộ sự việc trên vì chỉ có ông B là người môi giới duy nhất trong suốt chuỗi quá trình mua đi bán lại trên. Cụ thể ông B nhận tiền cọc từ người bán cho bà trả tiền cọc cho ông D bằng hình thức trực tiếp qua cho ông K không thông qua bà. Ngay khi ông B nhận tiền cọc bên bán giúp bà là 140.000.000 đồng (tiền đặt cọc 90.000.000 đồng và 50.000.000 đồng tiền bồi thường) thì lập tức ông B chuyển cho ông K 50.000.000 đồng và có chụp màn hình thông báo cho bà để chứng minh việc ông B đã và đang thực hiện theo đúng thỏa thuận. Số tiền bà nhận cọc từ ông D, ông B cũng đã trả đủ cho ông D 80.000.000 đồng; còn lại 10.000.000 đồng bà cho ông B. Mọi việc dừng lại ở đó, trong suốt quá trình sau này ông D vẫn làm ăn qua lại vô nhà ông B ăn nhậu đăng mạng xã hội nhưng chưa bao giờ ông D hỏi liên lạc với bà về việc mua bán thửa đất trên nữa, bà nghĩ mọi việc đã xong xuôi kết thúc.

Cho đến khoảng tháng 12/2022, ông D nhiều lần tìm tới nhà bà hỏi thăm, nói xấu bôi nhọ danh dự bà, kêu giang hồ vô nhà bà, gọi điện hù dọa bà gây ảnh hưởng rất nhiều đến đời sống tinh thần gia đình bà. Ngày 11/01/2023, bà và ông D trực tiếp ra nhà ông B tại D, ông B không có nhà, chỉ có mẹ ông B, sau đó bà gọi điện thoại trực tiếp cho ông B (có ghi âm bà còn giữ), ông B khẳng định đã nhận đủ tiền cọc và thanh toán cho ông D theo đúng thỏa thuận và bà không liên quan nữa, khi đó ông D không phản ứng gì cả. Về nhà ông D tiếp tục nhắn tin gọi điện hù dọa kêu giang hồ đón đường bà đi làm, hù dọa tính mạng chồng bà, sau đó hù dọa bà bằng công an vì ông nói ông quen sếp lớn nên có thể khởi tố bà tội “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản”. Tầm tháng 11/2023, bà nhận được giấy mời của cơ quan Công an thành phố T mời bà lên làm việc lý do: ông D tố cáo bà tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản trong hợp đồng mua bán thửa đất trên. Tuy nhiên, Công an đã xác minh không có dấu hiệu lừa đảo, bởi tất cả những người tham gia mua bán thửa đất trên có sự thỏa thuận thống nhất để cho ông B đứng ra giải quyết và sự thỏa thuận đã thực hiện. “Bằng chứng là việc ông B đã nhận và chuyển tiền trả cọc thay bà và chuyển trực tiếp tới ông K thay cho ông D”. Công an đã tiến hành lấy lời khai đối chất của ông B (Hiện tại B đang tạm giam ở Công an D1 để phục vụ điều tra vụ án khác). Bản thân bà không hề nhận tiền cọc từ bên bán đất, toàn bộ số tiền cọc chuyển trực tiếp cho ông B như thỏa thuận, việc này đã được Công an xác minh làm rõ bản chất sự việc trong quá trình điều tra. Như vậy, ông D đã nhận đủ số tiền 130.000.000 đồng từ ông B chuyển qua là số tiền đặt cọc xem sự việc đã xong vì thời điểm giải quyết các bên thống nhất chỉ trả lại tiền đặt cọc, ông D lúc đó cũng không yêu cầu bà bồi thường tiền phạt cọc. Do đó tôi không thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông D.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn K trình bày: Vào ngày 22/5/2021, ông có nhu cầu mua đất nên tìm hiểu lô đất thửa đất 365 tờ bản đồ số 2 diện tích 1934m², địa chỉ thôn B, Xã B, Thăng Bình Q với số tiền 640.000.000đ. Ông đặt cọc trực tiếp cho ông Hồ Văn D số tiền 50.000.000 đồng, đã giao đủ tiền

với sự chứng kiến của người môi giới là ông Lương Nguyên B vì ông B lúc đó giới thiệu ông D là chủ đất, hẹn ngày 22/8/2021 công chứng hợp đồng chuyển nhượng và giao đủ số tiền còn lại. Đến ngày hẹn công chứng, ông B nói ra số không được nên ông yêu cầu lấy lại số tiền ông đã đặt cọc. Sau đó ông B đã trả lại đủ cho ông số tiền đặt cọc làm ba lần. Quá trình giải quyết, ông chỉ yêu cầu ông B và ông D trả tiền ông đã đặt cọc, ông không yêu cầu phạt cọc vì thửa đất không ra số được, do đất đang có tranh chấp chứ không phải lỗi từ ông B và ông D. Hiện nay ông đã nhận đủ tiền đặt cọc 50 triệu đồng nên không có yêu cầu gì thêm. Đối với việc môi giới chuyển nhượng thửa đất trên giữa ông D, ông B và bà H, ông không biết và không có liên quan. Đầu năm 2024, Công an thành phố T có mời ông lên làm việc vì cho rằng ông có liên quan thửa đất này, ông cũng trình bày đúng sự thật; còn vấn đề ông B, bà H, ông D tranh chấp liên quan đến số tiền 130 triệu đồng, ông không biết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ngọc N, bà Trần Thị Ánh L trình bày: Vào ngày 20/5/2021, hai bà được ông Lê Ngọc T nhờ đến nhận cọc giúp cho ông T bán cho bà H thửa đất 365 tờ bản đồ số 2 diện tích 1934m² tại thôn B, xã B, T, Quảng Nam với số tiền 540.000.000 đồng. Việc trao đổi mua bán trực tiếp giữa ông B và ông T và bà H, hai bà chỉ đứng tên trên hợp đồng đặt cọc với bà H. Sau khi đặt cọc đất, bà H trao đổi nhận cọc và mua bán với ông D như thế nào về thửa đất trên hai bà không biết; việc trao đổi đặt cọc mua bán giữa hai bà với bà H đã giải quyết xong, không có tranh chấp gì. Do đó hai bà không liên quan đến việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa ông D và bà H. Đối với thông tin của ông T, hai bà chỉ biết ông T ở P, Kiên Giang và hai bà cũng không liên lạc với ông T nên không thể cung cấp thông tin của ông T cho Tòa án được.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Nguyên B trình bày: Vào năm 2021, ông làm môi giới bất động sản nên đã môi giới cho ông Lê Ngọc T bán lô đất tại xã B nhưng không rõ số tiền, chỉ nhớ bà Bùi Thị H đặt cọc cho anh T 100.000.000 đồng (chị N và L đứng tên hợp đồng đặt cọc). Sau khi bà H đặt cọc mua xong, ông môi giới cho bà H bán lại cho ông Hồ Văn D nhưng không rõ số tiền mua bán, chỉ nhớ ông D đặt cọc số tiền 130 triệu đồng cho bà H. Ông D đặt cọc mua xong thì ông có môi giới cho ông K, không nhớ giá mua bán, chỉ nhớ ông Nguyễn K đặt cọc cho ông D 50 triệu đồng. Sau đó lô đất này không làm bì đồ được nên không làm chuyển nhượng được. Bà H bảo ông nhận tiền đã đặt cọc và tiền bồi thường từ ông T rồi thì bồi thường cho ông D. Ông đã liên hệ với ông T để nhận lại tiền bồi thường và tiền cọc nhưng ông T nói làm ăn thua lỗ nên chỉ trả 100 triệu đồng tiền cọc, không có tiền bồi thường; do bà H phải trả lại cho ông D 130 triệu đồng nên ông thấy do phần mình môi giới nên tự trả 30 triệu đồng và không yêu cầu bà H trả thêm cho ông. Đối với số tiền trả cho ông D thì ông đã trả cho ông K theo yêu cầu của ông D và sau đó số tiền còn lại ông đã trả tiền cọc cho ông D là 80 triệu đồng bằng tiền mặt. Số tiền ông D yêu cầu 130 triệu đồng là tiền đặt cọc chứ không phải tiền phạt cọc. Do thời điểm các bên giải quyết với nhau, ông D không yêu cầu phạt cọc và các bên thấy thửa đất nêu trên chưa đứng tên bì đồ của ai cả mà ông D, bà H, ông K chỉ là người mua bán đất nên thoả thuận đặt cọc để kiếm lời nên ai

cũng có lỗi, lúc đó ông D chỉ yêu cầu lấy lại số tiền đặt cọc nên ông đã xử lý và đã trả cho ông Dân số tiền 130 triệu đồng mà bà H đã nhận từ ông D. Do đó, bà H không còn trách nhiệm với số tiền nhận từ ông D; việc ông D khởi kiện bà H để đòi số tiền 130 triệu đồng mà ông D đã đặt cọc cho bà H thêm một lần nữa là không đúng.

Với nội dung vụ án nêu trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2025/DSST ngày 28 tháng 7 năm 2025, Tòa án nhân dân khu vực 5 - Đà Nẵng đã Quyết định như sau:

Căn cứ khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự:

Đình chỉ xét xử đối với một phần nội dung khởi kiện của nguyên đơn rút yêu cầu về việc yêu cầu bị đơn trả số tiền đặt cọc là 130.000.000 đồng; quyền khởi kiện lại của đương sự đối với phần yêu cầu khởi kiện bị đình chỉ được thực hiện theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ vào các điều 26, 35, 39, 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 117, 328, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án ngày 30/12/2016.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Văn D về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” với bị đơn bà Bùi Thị H.

1. Buộc bà Bùi Thị H phải trả cho ông Hồ Văn D số tiền phạt cọc là 130.000.000 đồng (Một trăm ba mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và ông Hồ Văn D có đơn yêu cầu thi hành án mà bà Bùi Thị H không trả khoản tiền trên thì phải chịu tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Bùi Thị H phải chịu số tiền án phí là 6.500.000 đồng (Sáu triệu năm trăm ngàn đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo cho các đương sự biết.

Sau khi xét xử sơ thẩm: Ngày 08/8/2025, bà Bùi Thị H kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm xem xét lại bản án sơ thẩm, bà đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Văn D.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Thẩm phán cũng như Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm đã chấp hành đúng quy định của pháp luật ở giai đoạn phúc thẩm.

Về nội dung giải quyết vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của bà H giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi thảo luận và nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1] Ngày 08/8/2025, bị đơn bà Bùi Thị H nộp đơn kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định, xét thấy đơn kháng cáo hợp lệ theo quy định tại Điều 272 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét kháng cáo.

Về nội dung: Xét kháng cáo của bà Bùi Thị H thì thấy:

[2] Theo các chứng cứ có tại hồ sơ vụ án thì thửa đất 365, tờ bản đồ số 2, diện tích 1934m² tại thôn B, xã B, huyện T, tỉnh Quảng Nam được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ ông Triều Tấn T1 vào ngày 13/9/2021, được chỉnh lý biến động sang tên ông Đinh Văn C vào ngày 09/5/2022; sau đó tiếp tục chỉnh lý biến động sang tên cho bà Hồ Thị L1 vào 10/6/2022. Tuy nhiên, lô đất này được những người sau đây lần lượt nhận chuyển nhượng và nhận đặt cọc, cụ thể:

Ngày 20/5/2021, bà Trần Thị Ngọc N, bà Trần Thị Ánh L chuyển nhượng lô đất này cho bà Bùi Thị H số tiền 540 triệu đồng và nhận cọc của bà H số tiền 90 triệu đồng.

Tiếp đến ngày 21/5/2021, bà H chuyển nhượng lô đất lại cho ông Hồ Văn D số tiền 580 triệu đồng, bà H nhận tiền cọc của ông D là 130 triệu đồng.

Đến ngày 22/5/2021, ông D tiếp tục chuyển nhượng lô đất này cho ông Nguyễn K với số tiền 640 triệu đồng, ông D nhận tiền cọc của ông K 50 triệu đồng.

[3] Trong những lần chuyển nhượng thửa đất này, các ông bà nêu trên đều xác nhận ông Lương Nguyên B là người môi giới cho việc mua bán đất. Sau khi thửa đất này không làm được thủ tục sang tên thì ông B được tất cả các ông, bà N, L, H, D, Kệ thống nhất để ông B đứng ra giải quyết số tiền nhận cọc cho mọi người. Ông B đã lấy tiền từ bà N và L 100 triệu đồng và tự bỏ ra 30 triệu đồng (ông cho rằng ông có lỗi nên ông bỏ tiền ra bồi thường) để trả lại cho ông K là 50 triệu đồng và trả cho ông D 80 triệu đồng, xem như sự việc giải quyết xong.

[4] Song ngày 28/10/2023, ông D đã làm Đơn tố cáo bà H đến cơ quan Công an tỉnh Q về hành vi chiếm đoạt tài sản. Ngày 01/11/2023, Công an tỉnh Q chuyển đơn về Cơ quan cảnh sát điều tra Công an thành phố T giải quyết. Tiếp đến ngày 14/7/2024, ông D làm đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân thành phố Tam Kỳ (nay là Tòa án nhân dân khu vực 5 - Đà Nẵng) đối với bà H, yêu cầu bà H phải trả số tiền nhận đặt cọc 130 triệu đồng và tiền phạt cọc 130 triệu đồng. Quá trình giải quyết vụ việc tại Cơ quan Công an thành phố T, tại Biên bản đối chất ngày 04/9/2024 giữa ông Lương Nguyên B và ông Hồ Văn D thì ông D thừa nhận ông B đã trả giúp ông

50 triệu đồng cho ông K và ông đã nhận lại 80 triệu đồng do ông B trả cho bà H, tổng cộng ông đã nhận đủ số tiền đặt cọc cho bà H là 130 triệu đồng và cam kết không có yêu cầu, khiếu nại gì về sau.

[5] Tại phiên tòa sơ thẩm, ông D rút yêu cầu trả tiền cọc 130 triệu đồng và cấp sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết đối với số tiền đặt cọc. Đối với số tiền ông D yêu cầu bà H trả phạt cọc 130 triệu đồng, Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại thời điểm đặt cọc ngày 21/5/2021 thì bà H không phải là người sử dụng đất hợp pháp và ông D cũng biết việc này. Tuy nhiên bà H và ông D vẫn tiến hành thực hiện giao dịch đặt cọc và sau đó ông D tiếp tục thực hiện giao dịch nhận cọc đối với ông K, vì vậy giao dịch nhận cọc giữa các ông, bà này đều vô hiệu. Khi giao dịch vô hiệu thì các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 122 và 131 Bộ luật Dân sự.

[6] Như nhận định trên thì ông D đã nhận lại số tiền đã đặt cọc cho bà H là 130 triệu đồng và đã cam kết không có khiếu nại gì nữa. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi phạt cọc của ông D đối với bà H.

[7] Mặt khác, theo Hợp đồng đặt cọc ngày 21/5/2021 giữa ông D và bà H thì hai bên thỏa thuận, sau khi hợp đồng ký kết, trong hạn 60 ngày nếu bà H không bán cho ông D thì đền gấp đôi số tiền cọc; đồng thời thỏa thuận ngày 21/7/2021 hai bên thực hiện việc công chứng và giao đủ tiền. Tuy nhiên chưa đến thời hạn nêu trên thì ngày 22/5/2021 ông D đã chuyển nhượng lại cho ông K và nhận tiền cọc của ông K. Như vậy, ông D có lỗi trong giao dịch này nên không có căn cứ để phạt cọc đối với bà H.

[8] Từ phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bà H, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông D về việc buộc bà H trả cho ông D số tiền phạt cọc 130 triệu đồng.

[9] Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bà H, giữ nguyên bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử xét thấy là không có cơ sở như đã nhận định trên.

[10] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử sửa lại phần án phí. Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về đòi tiền phạt cọc của ông D nên ông D phải chịu án phí và bà H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Tuy nhiên, do ông D thuộc diện người cao tuổi nên được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[11] Về án phí phúc thẩm: Do chấp nhận kháng cáo của bà H nên bà H không chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội.

Vì các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 122, 131 và 328 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016 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;

I. Chấp nhận kháng cáo của bà Bùi Thị H.

II. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2025/DS-ST ngày 25 tháng 11 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 5 - Đà Nẵng như sau:

1. Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Văn D đối với bà Bùi Thị H về việc yêu cầu bà H trả số tiền phạt cọc 130 triệu đồng.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Hồ Văn D thuộc diện người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự sơ thẩm.

III. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Bùi Thị H không chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho bà H 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0001972 ngày 21/8/2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

IV. Các phần quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân TP. Đà Nẵng;
- TAND khu vực 5 - Đà Nẵng;
- VKSND khu vực 5 - Đà Nẵng;
- Phòng THADS khu vực 5 - Đà Nẵng;
- Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu án văn.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Thái Thị Phi Yến

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

THẨM PHÁN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Thái Thị Phi Y

