

**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: 230/2025/DS-PT

Ngày: 22/9/2025

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:* Bà Nguyễn Hữu Thị Hào Hào

*Các Thẩm phán:* Ông Vũ Việt Dũng

Ông Trần Hoài Sơn

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Mỹ Ngân - 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 Phạm Thị Ngọc Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 95/2025/TLPT-DS ngày 20 tháng 8 năm 2025 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án sơ thẩm số 18/2025/DS-ST ngày 17 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 317/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 413/2025/QĐ-PT ngày 09 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Phạm T, sinh năm 1982 và bà Ngô Thị T1, sinh năm 1983; cùng địa chỉ: Số C đường A, phường N, thành phố Đà Nẵng. (Có mặt).

2. *Bị đơn:* Bà Trần Thị Phương U, sinh năm 1981; địa chỉ: Số F đường M, phường N, thành phố Đà Nẵng. (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Phương U tham gia tố tụng tại Tòa án là: Ông Hà Đồng T2, sinh năm 1960; địa chỉ: Số C đường L, phường A, thành phố Đà Nẵng tham gia tố tụng theo Giấy ủy quyền lập ngày 08/9/2025. (Có mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Lê Minh H, sinh năm 1976; địa chỉ: Số F đường M, phường N, thành phố Đà Nẵng. (Vắng mặt).

4. *Người kháng cáo:* Bà Trần Thị Phương U – là bị đơn.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**Theo Bản án sơ thẩm nội dung vụ án như sau:**

Vào ngày 27 tháng 4 năm 2024, bà Ngô Thị T1 (bên mua) và bà Trần Thị Phương U (bên bán) cùng nhau ký kết hợp đồng đặt cọc mua bán đất, đối với thửa đất số Khu C2/1 tờ bản đồ số 32, địa chỉ tại: Khu đô thị A, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam, số sổ BB405595, số vào sổ cấp giấy chứng nhận: CH00294 do UBND huyện Đ, tỉnh Quảng Nam cấp ngày 13/8/2010 thuộc sở hữu của bà Trần Thị Phương U, giá thỏa thuận mua bán là 7,2 tỷ đồng, số tiền đặt cọc là 500.000.000đ, số tiền còn lại là 6,7 tỷ sẽ được thực hiện khi công chứng chuyển nhượng vào ngày 28/5/2024.

Thực hiện hợp đồng cọc, bên mua bà Ngô Thị T1 đã giao cho bên bán bà Trần Thị Phương U số tiền đặt cọc là 500.000.000đ nhưng do tài sản đang thế chấp ngân hàng nên bên bán không thực hiện việc chuyển nhượng như cam kết. Sau nhiều lần khất lại thời gian công chứng, hẹn đến ngày 31/7/2024 hai bên sẽ tiến hành công chứng chuyển nhượng tài sản nhưng cuối cùng không thực hiện được do tài sản vẫn còn thế chấp tại ngân hàng. Đến ngày 15/8/2024, vợ chồng bà Trần Thị Phương U đã viết Giấy cam kết sẽ trả lại cho bên mua tiền đặt cọc và phạt cọc tổng cộng là 01 tỷ đồng, hạn cuối là ngày 15/9/2024 thanh toán dứt điểm. Tuy nhiên, đến ngày 15/9/2024, bên bán vẫn không hoàn lại tiền cọc cho bên mua nên ông T và bà T1 khởi kiện. Sau khi khởi kiện, vợ chồng bà U đã trả lại tiền cọc 500.000.000đ nhưng số tiền phạt cọc chưa trả nên ông T và bà T1 yêu cầu Tòa án buộc bà Trần Thị Phương U phải trả số tiền phạt cọc do vi phạm hợp đồng là 500.000.000đ.

Với nội dung vụ án như trên, Bản án sơ thẩm số 18/2025/DS-ST ngày 17 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Đà Nẵng đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” của ông Phạm T và bà Ngô Thị T1 đối với bà Trần Thị Phương U. Xử:

1. Buộc bà Trần Thị Phương U phải trả cho ông Phạm T và bà Ngô Thị T1 500.000.000đ tiền phạt cọc.

2. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được 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 dân sự sơ thẩm:

- Buộc Trần Thị Phương U phải chịu 24.000.000đ.

- Hoàn trả cho ông Phạm T và bà Ngô Thị T1 15.000.000đ, tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003504 ngày 04/11/2024, tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xử sơ thẩm, ngày 31/7/2025, bị đơn bà Trần Thị Phương U kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu của

nguyên đơn. Tuy nhiên, tại phiên toà phúc thẩm, đại diện theo uỷ quyền của bà U thay đổi kháng cáo đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét giảm bớt số tiền phạt cọc phải trả cho nguyên đơn.

*Tại phiên tòa phúc thẩm*, các bên không cung cấp tài liệu chứng cứ mới và không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

\* Đại diện Viện kiểm sát thành phố Đà Nẵng phát biểu về việc chấp hành pháp luật và nội dung giải quyết vụ án như sau:

+ Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, 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 vụ án: Do kháng cáo của bị đơn không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Phương U, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 18/2025/DS-ST ngày 17 tháng 7 năm 2025 của Toà án nhân dân Khu vực 2 - Đà Nẵng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Sau khi xử sơ thẩm, bị đơn bà Trần Thị Phương U kháng cáo trong thời hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, Toà án đã triệu tập hợp lệ các đương sự tham gia phiên toà nhưng đến ngày xét xử vắng mặt ông Lê Minh H. Xét thấy, đây là phiên toà lần thứ hai nên theo đề nghị của các đương sự và ý kiến của Viện kiểm sát, căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bà Trần Thị Phương U thì thấy:

Giấy cam kết ngày 15/8/2024 do bà Trần Thị Phương U viết xác nhận có nghĩa vụ trả lại tiền đặt cọc và phạt cọc tổng cộng là 01 tỷ đồng cho bên mua là ông T bà T1 nhưng đến nay mới trả được 500.000.000đ, hiện chưa trả 500.000.000đ phạt cọc. Như vậy, Giấy cam kết ngày 15/8/2024 được hiểu số tiền phạt cọc là số tiền nợ chưa thanh toán nên bà U phải có nghĩa vụ trả. Do đó cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp pháp luật.

[3] Tại phiên toà phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn là ông Hà Đồng T2 thay đổi yêu cầu kháng cáo, xin giảm bớt tiền phạt cọc cho bà U nhưng không được phía nguyên đơn ông T bà T1 đồng ý. Mặt khác, vụ án không có tình tiết mới làm thay đổi bản án sơ thẩm nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Phương U.

[4] Án phí phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định tại Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[5] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến về nội dung giải quyết vụ án xét thấy phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[6] Các phần quyết định khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không giải quyết, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

#### **Áp dụng:**

Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

I. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Phương U.

II. Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 18/2025/DS-ST ngày 17 tháng 7 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 2 - Đà Nẵng.

III. Án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) bà Trần Thị Phương U phải chịu, nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng bà U đã nộp tại Biên lai thu số 0001632 ngày 08/8/2025 của Thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng. Bà Trần Thị Phương U đã thi hành xong nghĩa vụ nộp án phí phúc thẩm.

IV. 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 dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

#### **Nơi nhận:**

- Dương sự;
- VKSND TP Đà Nẵng;
- THADS TP Đà Nẵng;
- TAND Khu vực 2, ĐN;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

**Nguyễn Hữu Thị Hảo Hảo**



