

Bản án số: 10/2026/DS-PT
Ngày 13-01-2026
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Giang

Các Thẩm phán: Ông Bùi Duy Thạch

Ông Nguyễn Minh Tân

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Hồng Hạnh - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Bà Đỗ Thu Hương - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 01 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 218/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 11 năm 2025 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Hải Phòng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 236/2025/QĐ-PT ngày 10 tháng 12 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 239/2025/QĐ-PT ngày 31 tháng 12 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Ngô Trọng D, sinh năm 1988; địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện K (nay là xã K), thành phố Hải Phòng; có mặt.

- Bị đơn: Chị Nguyễn Thị P, sinh năm 1978; địa chỉ: Số B L, phường L, quận N (nay là phường G), thành phố Hải Phòng; có mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn chị Nguyễn Thị P: Chị Nguyễn Thị Minh A, sinh năm 1997; địa chỉ: Số B L, phường L, quận N (nay là phường G), thành phố Hải Phòng (Giấy uỷ quyền ngày 29/8/2025); có mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn anh Ngô Trọng D, sinh năm 1988; địa chỉ: Thôn T, xã T, huyện K (nay là xã K), thành phố Hải Phòng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Trong đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn anh Ngô Trọng D trình bày:*

Vào ngày 09/07/2024 chị Bùi Thị H có nhắn tin cho chị Vũ Thị Y (vợ anh Ngô Trọng D) trên zalo với nội dung như sau: “Bán gấp hạ sâu từ 14tỷ500tr còn 12tỷ500tr Mặt đường Lạch Tray dt 47m x 3 tầng, mặt tiền 4,7m siêu đẹp, hè rộng thênh thang như sân bay, vị trí tuyệt đẹp mạn chưa qua cầu Vượt, sdcc, hưởng TTT, hạ sâu chỉ còn 12tỷ500tr (ctt)". Sau đó chị Bùi Thị H dẫn nguyên đơn đến gặp chủ nhà là chị Nguyễn Thị P để đặt cọc mua. Ngày 10/7/2024, anh Ngô Trọng D có làm hợp đồng đặt cọc 000047 với chị Nguyễn Thị P1 với nội dung như sau:

Anh Duy đặt cọc số tiền 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng để mua bất động sản tại địa chỉ B L, diện tích 47m², thửa đất số 163, tờ bản đồ LT-21 kèm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AB 121218 do Ủy ban nhân dân quận N, thành phố Hải Phòng cấp ngày 26/4/2005 với giá 11.900.000.000 (Mười một tỷ chín trăm triệu) đồng của Nguyễn Thị P qua người môi giới là Bùi Thị H. Trong thời hạn 30 ngày kể từ 10/7/2024 tới 10/8/2024 anh D phải nộp đủ số tiền còn lại và 02 bên sẽ kí hợp đồng chuyển nhượng mua bán đối với thửa đất trên.

Trong quá trình kí kết hợp đồng đặt cọc chị H và chị P đã gài bẫy anh với điều khoản số 3: Thời hạn đặt mua và thanh toán trong vòng 30 ngày kể từ thời điểm bên A nhận đủ tiền mua. Bên A và bên B sẽ tiến hành kí kết hợp đồng giao dịch là hợp đồng mua bán/chuyển nhượng, văn bản chuyển nhượng hoặc các văn bản khác được kí kết giữa bên A và bên B về việc giao dịch các sản phẩm bất động sản thuộc quyền sở hữu của bên B. Khi hợp đồng giao dịch hoàn tất bên B phải giao đủ số tiền còn lại cho bên A. Anh D thấy điều khoản hợp đồng này không đồng nhất với các điều khoản khác trong hợp đồng, bất thường với một giao dịch mua bán bất động sản thông thường. Điều khoản này gây bất lợi cho người mua bất động sản rất nhiều. Hơn nữa, trong quá trình giao dịch anh D có nhắn mạnh với chị Bùi Thị H rất nhiều lần là vợ chồng anh D mua đất mặt đường, và chị Bùi Thị H cũng báo với anh D đây là đất mặt đường. Tuy nhiên thửa đất trên, chị Nguyễn Thị P và chị Bùi Thị H đã không thông báo cho anh D đúng hiện trạng của thửa đất số 163, tờ bản đồ số LT-21 thuộc địa chỉ số B L, phường L, quận N (nay là phường G), thành phố Hải Phòng dẫn đến việc định giá cao hơn rất nhiều so với giá trị thị trường của thửa đất trên. Hành vi trên của chị P và chị H sẽ gây thiệt hại rất nhiều cho anh D nếu anh D tiếp tục thực hiện việc mua bán đối với bất động sản này.

Quá trình xác minh, anh D được biết, vào ngày 08/12/2023, chị Nguyễn Thị P có nhận cọc số tiền 100.000.000 (Một trăm triệu) đồng của ông Nguyễn Đăng T (CCCD: 03108000103, trú tại D N, phường Đ, quận H (nay là phường H), thành phố Hải Phòng mục đích để chuyển nhượng căn nhà trên, tuy nhiên do chị P không cung cấp đủ giấy tờ để thực hiện giao dịch mua bán nên giao dịch trên đã không được thực hiện. Bản thân chị P cũng không hoàn trả lại số tiền trên cho ông T dẫn tới việc ông T đã làm đơn ngăn chặn việc chuyển nhượng thửa đất trên của chị P tới Chi

nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận N, Sở Tư pháp và các tổ chức hành nghề công chứng trên địa bàn thành phố Hải Phòng. Việc thừa đất trên đang có tranh chấp nhưng chị P không thông báo cho anh D được biết. Nguyên đơn đề nghị Tòa án thu thập chứng cứ tại Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N, Sở Tư pháp và các tổ chức công chứng trên địa bàn thành phố Hải Phòng để xác minh nội dung trên.

Vì vậy, nguyên đơn anh Ngô Trọng D khởi kiện bị đơn chị Nguyễn Thị P đề nghị Tòa án:

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc (Hợp đồng đặt mua bất động sản) số 000047 ngày 10/7/2024 giữa bên bán chị Nguyễn Thị P và bên mua anh Ngô Trọng D là vô hiệu. Hợp đồng đặt cọc vô hiệu nên buộc chị P phải trả cho anh D toàn bộ số tiền đặt cọc là 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng.

** Tại biên bản lấy lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn chị Nguyễn Thị P và đại diện theo ủy quyền của bị đơn chị Nguyễn Thị Minh A thống nhất trình bày:*

Ngày 09/7/2024, môi giới nhà đất gọi cho chị P, hẹn chiều cùng ngày chị P ở nhà, môi giới nhà đất đưa khách qua xem nhà. Chị P mời vợ chồng anh D lên gác và ra ngoài xem toàn bộ ngôi nhà. Khi xem hết xong vợ chồng anh D hỏi: Chị ơi sao nhà bị thụt vào nhỉ, chị P bảo trước kia 2m² là ngõ đi chung của 05 nhà liền kề trong ngõ. Phía trước có mấy hộ diện tích nhỏ nhà dân ở kinh doanh. Khi nhà nước thực hiện dự án mở rộng vỉa hè đã đền bù, giải phóng các hộ phía trước đi chỗ khác làm vỉa hè còn lại 1,7m² là của nhà nước, 2m² là ngõ đi chung của 05 hộ dân trong ngõ trước kia. Vợ chồng anh D xem xong các khu vực, kết cấu ngôi nhà và nắm bắt được thông tin, hiện trạng thì hỏi đến diện tích nhà (Chiều rộng, dài). Chị P bảo tổng diện tích trong bìa là 47m² để cho cẩn thận hơn 2 vợ chồng em cứ đo lại. Hai vợ chồng anh D cũng ưng và có lời: “Chị ơi để vợ chồng em về bảo với bố em cùng lên xem lại nhà chỉ vì bố em chuyên về xây dựng Bất động sản”. Tầm 20 giờ môi giới cùng hai vợ chồng anh D và bố anh D đến xem lại nhà toàn bộ trên gác dưới nhà cho kỹ. Khi mọi người xem xong hết trong nhà và ra ngoài mặt tiền. Hỏi diện tích có đủ 47m² không? Chị P có nói chú và em cẩn thận đi mua thì cứ đo lại. Bên mua đo bằng điện thoại. Có bảo phía đuôi hụt mấy phân. Chị P bảo cháu đi mua mà bìa như nào cháu bán như vậy thôi ạ. Tất cả mọi người xem kỹ và nói chuyện xong, Vợ chồng anh D đã ưng và anh D nói để mang lên quận kiểm tra bìa đồ xem như thế nào rồi anh D sẽ liên lạc, anh chị đi mua nhà nhiều tỷ phải đi kiểm tra bìa cẩn thận cho yên tâm chứ. Mọi người đều vui vẻ ra về. Khoảng 10 giờ ngày 10/7/2024 môi giới liên lạc trao đổi điện thoại cho tôi bảo khách hàng mua nhà trả nhà chị 11.700.000.000 (Mười một tỷ bảy trăm triệu) đồng. Chị P bảo giá đó chị không bán được. Môi giới bảo vậy để em trao đổi lại với khách hàng. Tầm 11 giờ cùng ngày em môi giới gọi điện cho tôi nói khách hàng đã đi kiểm tra bìa nhà, xong hẹn chị 12 giờ trưa. Khoảng 12 giờ trưa chị P về nhà, một lúc sau em Bùi Thị H (bên môi giới) và vợ chồng D

đến nhà. Mọi người vào nhà ngồi trao đổi nói chuyện. D nói: Sáng em đi lên quận kiểm tra bìa đỏ rồi, bây giờ em trả chỉ 11.800.000.000 (Mười một tỷ tám trăm triệu) đồng. Chị P nói trước khách hàng trả chỉ mười hai tỷ đồng chị chưa bán. Bây giờ chị P đang cần, nếu vợ chồng em thiện trí mua thì đúng 11.900.000.000 (Mười một tỷ chín trăm triệu) đồng chị mới bán. Vợ chồng khách mua nhà (D - Y) bàn bạc và đồng ý mua với giá đó và bảo môi giới viết giấy đặt cọc luôn. Sau khi viết giấy đặt cọc xong, khách hàng D chuyển vào tài khoản chị P là 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng tiền đặt cọc mua nhà. Cùng thời điểm ba bên trao đổi giá cả, thỏa thuận trước khi viết giấy đặt cọc chị P cũng nói rõ với mọi người: Bên mua nhà hỗ trợ bên bán tiền rút bìa tại ngân hàng để hoàn tất thủ tục trước khi công chứng mua bán 2 bên. Vợ chồng khách hàng (D - Y) đồng ý và hẹn trong thời gian sớm nhất rút tiền thì sẽ hỗ trợ chủ nhà để rút bìa tại ngân hàng ra trước ngày công chứng. Đồng thời khách hàng Duy Y1 hẹn chậm nhất 01 tháng sẽ giao đủ tiền và hoàn thiện công chứng mua bán nhà. Ba bên: bán, mua, môi giới chị Bùi Thị H đọc lại hợp đồng đặt cọc đều đồng ý nhất trí ký tên và lăn dấu vân tay. Mà thủ tục đặt cọc xong mọi người xin phép về. Vợ chồng anh Duy Y1 không mua nhà, đặt cọc mua nhà xong không mua nữa, phá hợp đồng, đã có các lời lẽ đe dọa mẹ con chị P. Vì vậy, Chị P không đồng ý với quan điểm của nguyên đơn. Chị P chỉ đồng ý hỗ trợ cho nguyên đơn số tiền 250.000.000 đồng trong trường hợp nguyên đơn rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Bị đơn cho rằng, Hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn và bị đơn không bị vô hiệu vì: đối tượng của Hợp đồng là khoản tiền đặt cọc 500 triệu đồng. Trên thực tế đã được thực hiện vì nguyên đơn đã chuyển khoản cho bị đơn ngay sau khi ký kết hợp đồng trên. Hợp đồng đặt cọc kết thúc là do lỗi của bên nguyên đơn, lý do bên nguyên đơn đưa ra là do không nhìn kỹ bìa đỏ. Tuy nhiên trước đó, bên bị đơn đã nói rõ tình trạng căn nhà, gửi ảnh Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên nguyên đơn cũng như để bên nguyên đơn cùng người nhà đến xem, đo đạc trực tiếp. Thậm chí bên nguyên đơn còn tự mình lên Ủy ban nhân dân quận N để xem lại thông tin thửa đất, quy hoạch, trước khi ký kết hợp đồng với bị đơn. Như vậy, bên nguyên đơn đã nắm đầy đủ thông tin trước khi đặt cọc nên không có cơ sở để bị đơn hoàn trả lại khoản tiền đặt cọc. Căn cứ vào Điều 5 của Hợp đồng đặt cọc thì việc bên nguyên đơn đơn phương chấm dứt hợp đồng, từ chối ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc thì phải chịu hậu quả pháp lý phát sinh là mất khoản tiền đặt cọc trên. Sau thời hạn 30 ngày đã thỏa thuận, mục đích của hợp đồng đặt cọc hoàn toàn có thể đạt được vì: Thứ nhất, tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, bên nguyên đơn đã nắm rõ tình trạng của thửa đất bao gồm: Đất không có tranh chấp: Tháng 12/2023 bị đơn có ký kết hợp đồng đặt cọc nhằm mục đích chuyển nhượng thửa đất trên cho ông T. Tuy nhiên hợp đồng đã kết thúc vì ông T không muốn mua thửa đất nữa. Sau đó ông T có làm đơn kiến nghị đến Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận N nhưng cơ quan này chỉ tiếp nhận chứ không cập nhật thay đổi tình trạng tranh chấp của thửa đất. Thứ hai, trong toàn bộ quá trình, trước,

trong và sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc bên bị đơn luôn thể hiện thiện chí tiếp tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bên từ chối là bên nguyên đơn. Bên nguyên đơn thậm chí còn có những lời lẽ lăng mạ, bôi nhọ, đe dọa tinh thần của bên bị đơn. Bị đơn đã được Toà án giải thích về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu nhưng chị P vẫn không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

Vì vậy, nay đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn chị Nguyễn Thị P đề nghị Toà án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng đặt cọc (Hợp đồng đặt mua bất động sản) số 000047 ngày 10/7/2024 giữa bên bán chị Nguyễn Thị P và bên mua anh Ngô Trọng D là vô hiệu, buộc chị Nguyễn Thị P hoàn trả cho anh Ngô Trọng D toàn bộ số tiền đặt cọc là 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, người làm chứng chị Bùi Thị H trình bày:*

Ngày 10/7/2024, tại số B L, phường L, quận N (nay là phường G), thành phố Hải Phòng, chị H có chứng kiến việc đặt cọc mua bán căn nhà số B L giữa chị P với anh D. Trước đó 01 ngày, anh D có đến xem thực tế ngôi nhà chị P đang bán. Quá trình thỏa thuận giá cả, hai bên mua bán theo hiện trạng nhà mặt đường chứ không trao đổi qua lại về việc căn nhà là nhà mặt ngõ. Ngay sáng ngày 11/7/2024, sau khi kiểm tra pháp lý ngôi nhà, anh D đã gặp chị P để thỏa thuận lại việc hủy bỏ hợp đồng đặt cọc hôm trước. Toàn bộ quá trình xem nhà, chị P2 không đưa cho anh D sổ chứng nhận quyền sử dụng đất của mình mà chỉ có hình ảnh được chụp lại trên điện thoại. Sau khi không đạt được thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng đặt cọc, hai bên đã đưa vụ việc ra Tòa án.

Với nội dung như trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Hải Phòng xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Ngô Trọng D về việc tuyên bố hợp đồng đặt cọc (Hợp đồng đặt mua bất động sản) số 000047 ngày 10/7/2024 giữa bên bán chị Nguyễn Thị P và bên mua anh Ngô Trọng D là vô hiệu, buộc chị P trả cho anh D toàn bộ số tiền đặt cọc là 500.000.000 (Năm trăm triệu) đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo đối với các đương sự.

* Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/10/2025 nguyên đơn anh Ngô Trọng D kháng cáo đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Hải Phòng, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng hủy bản án dân sự sơ thẩm trên.

Tại giai đoạn phúc thẩm, nguyên đơn anh Ngô Trọng D không cung cấp thêm được tài liệu, chứng cứ gì mới.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã chấp hành và thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về quan điểm đối với kháng cáo của nguyên đơn anh Ngô Trọng D:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, kết quả tranh luận tại phiên tòa, căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn anh Ngô Trọng D; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Hải Phòng.

Về án phí: Nguyên đơn anh Ngô Trọng D phải nộp 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

- Về tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Đây là vụ án tranh chấp về hợp đồng đặt cọc thuộc tranh chấp về giao dịch dân sự theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do vụ án có kháng cáo nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng theo điểm b khoản 1 Điều 38 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Xét kháng cáo của nguyên đơn anh Ngô Trọng D:

[2] Về thời hiệu khởi kiện của hợp đồng: Thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc là ngày 10/7/2024. Ngày 22/7/2024, anh Ngô Trọng D nộp đơn khởi kiện vụ án “*Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc*” đối với chị Nguyễn Thị P là còn thời hiệu theo quy định tại Điều 429 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về yêu cầu Tuyên bố hợp đồng đặt cọc (Hợp đồng đặt mua bất động sản) số 000047 được lập ngày 10/07/2024 giữa anh Ngô Trọng D và chị Nguyễn Thị P vô hiệu:

Căn cứ Hợp đồng đặt cọc mua bất động sản (về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) được lập ngày 10/07/2024 giữa anh Ngô Trọng D và chị Nguyễn Thị P để thực hiện mục đích bảo đảm giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ tại số B L, phường L, quận N (nay là phường G), thành phố Hải Phòng, diện tích 47m² thuộc thửa đất số 163, tờ bản đồ LT-21 kèm theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số

AB 121218 do UBND quận N, thành phố Hải Phòng cấp ngày 26/4/2005 với giá 11.900.000.000 (Mười một tỷ chín trăm triệu) đồng.

[3.1] Về hình thức của Hợp đồng:

Theo quy định tại khoản 2 Điều 119 của Bộ luật dân sự; thì Hợp đồng đặt cọc không thuộc các trường hợp phải công chứng, chứng thực. Do vậy, Hợp đồng đặt cọc (Hợp đồng đặt mua bất động sản) số 000047 được lập ngày 10/07/2024 giao kết giữa anh Ngô Trọng D và chị Nguyễn Thị P đã tuân thủ đúng theo quy định tại các Điều 116, 118, 119 của Bộ luật dân sự. Từ khi ký Hợp đồng đặt cọc đến nay, các bên giao kết hợp đồng chưa có bất kỳ văn bản thỏa thuận nào khác thay thế Hợp đồng đặt cọc này và cũng không ai yêu cầu Cơ quan có thẩm quyền hủy Hợp đồng đặt cọc. Do vậy Hội đồng xét xử xác định Hợp đồng đặt cọc (Hợp đồng đặt mua bất động sản) số 000047 được lập ngày 10/07/2024 giao kết giữa anh Ngô Trọng D và chị Nguyễn Thị P đã phát sinh hiệu lực.

[3.2] Về chủ thể và nội dung: Anh Ngô Trọng D và chị Nguyễn Thị P là chủ thể đứng ra lập Hợp đồng đặt cọc (Hợp đồng đặt mua bất động sản) có đủ năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự đầy đủ; nội dung công việc được đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, không trái luật, trái đạo đức xã hội và không thuộc đối tượng không thể thực hiện và các bên ký kết hợp đồng đặt cọc hoàn toàn tự nguyện không bị nhầm lẫn, lừa dối, ép buộc. Do giao dịch không vi phạm điều cấm của luật, trái đạo đức xã hội và tuân thủ theo đúng trình tự thủ tục được quy định tại các điều 116, 117, 119 và Điều 328 của Bộ luật dân sự; đối tượng giao dịch của hợp đồng đặt cọc là có thật và không vi phạm quy định của pháp luật nên Hợp đồng đặt cọc (Hợp đồng đặt mua bất động sản) số 000047 được lập ngày 10/7/2024 là hoàn toàn hợp pháp và phát sinh hiệu lực với các bên kể từ thời điểm giao kết.

[3.3] Các bên đều xác nhận ngày 10/7/2024, anh D đã đặt cọc cho chị Nguyễn Thị P số tiền 500.000.000 đồng, chị P đã nhận được số tiền đặt cọc trên; Ngay sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc (Hợp đồng đặt mua bất động sản), anh D cho rằng: Chị P đã không thông báo cho anh D đúng hiện trạng của thửa đất không phải đất mặt đường dẫn đến việc định giá cao hơn rất nhiều so với giá trị thị trường. Tuy nhiên tại Điều 1 Hợp đồng đặt cọc (Hợp đồng đặt mua bất động sản) quy định: *Bên A đồng ý bán/chuyển nhượng cho Bên B và Bên B đồng ý đặt mua Bất động sản: Địa chỉ: B L, N, Hải Phòng; Thửa đất: 163; Tờ bản đồ số LT-21; Diện tích: 47m². Kèm giấy chứng nhận QSH-QSD đất số AB 121218; Giá trị chuyển nhượng 11.900.000.000 đồng (Bằng chữ: Mười một tỷ chín trăm triệu) đồng và các bên đã tự nguyện ký kết hợp đồng, không ai bị ép buộc.* Như vậy, trong Hợp đồng đặt cọc (Hợp đồng đặt mua bất động sản) số 000047 được lập ngày 10/07/2024 giữa anh Ngô Trọng D và chị Nguyễn Thị P đã có đầy đủ thông tin của thửa đất, anh D phải có nghĩa vụ biết về vị trí thửa đất.

Anh D1 cho rằng, vào ngày 08/12/2023 chị P có nhận cọc số tiền 100.000.000 đồng của ông Nguyễn Đăng T, mục đích để chuyển nhượng căn nhà trên. Tuy nhiên do chị P không cung cấp đủ giấy tờ để thực hiện giao dịch mua bán nên giao dịch trên đã không được thực hiện. Bản thân chị P cũng không hoàn trả lại số tiền trên cho ông T dẫn tới việc ông T đã làm đơn ngăn chặn việc chuyển nhượng thửa đất trên của chị P tới Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai quận N, Sở Tư pháp và các tổ chức hành nghề công chứng trên địa bàn thành phố Hải Phòng. Việc thửa đất trên đang có tranh chấp nhưng chị P không thông báo cho anh D1 được biết. Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành thu thập tài liệu chứng cứ tại Sở Tư pháp Hải Phòng và Văn phòng đăng ký đất đai quận N Tại Công văn trả lời của Sở Tư pháp thành phố Hải phòng thể hiện: “...*Theo Quy chế thì thông tin tại Đơn đề nghị của ông Nguyễn Đăng T nêu trên là thông tin cảnh báo, không phải thông tin ngăn chặn. Bộ phận tra cứu thông tin công chứng, Sở Tư pháp đã cung cấp thông tin cảnh báo nêu trên cho các công chứng viên, tổ chức hành nghề công chứng khi có yêu cầu tra cứu thông tin công chứng liên quan đến bất động sản nêu trên theo đúng quy định.* Tại công văn trả lời của Chi nhánh Văn phòng Đ: “...*Kiểm tra tài liệu ông T cung cấp và đối chiếu với quy định trên thì không có cơ sở để Chi nhánh Văn phòng Đ thực hiện việc tạm dừng thủ tục đăng ký biến động đất đai, tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ nêu trên theo yêu cầu..*” Như vậy, việc ông T có đơn ngăn chặn việc chuyển nhượng thửa đất của chị P không làm ảnh hưởng đến việc chị P ký hợp đồng đặt cọc với anh D1. Tuy nhiên, căn nhà trên đang thuộc diện tranh chấp về hợp đồng đặt cọc trước đó mà chị P2 không thông tin lại cho người mua trước khi đặt cọc. Vì vậy, bị đơn là chị P2 cũng có một phần lỗi đối với việc mua bán căn nhà tại địa chỉ trên.

Từ những phân tích ở trên, Hội đồng xét xử nhận thấy việc anh Ngô Trọng D khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc (Hợp đồng đặt mua bất động sản) số 000047 được lập ngày 10/07/2024 giữa anh Ngô Trọng D và chị Nguyễn Thị P vô hiệu là không có căn cứ, tuy nhiên chị P cũng có một phần lỗi vì vậy chị P phải chịu 30% giá trị của hợp đồng đặt cọc tức chị P phải trả lại cho anh D là 150.000.000 đồng và anh D phải chịu 70% giá trị hợp đồng đặt cọc.

Xét thấy, việc kháng cáo của nguyên đơn anh Ngô Trọng D là có căn cứ một phần nên cần sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Hải Phòng theo quy định tại khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Về án phí: Căn cứ khoản 1 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 1 Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27, khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn anh Ngô Trọng D phải nộp 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 17.500.000 (Mười bảy triệu năm trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn chị Nguyễn Thị P phải nộp án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu của nguyên đơn anh Ngô Trọng D được Tòa án chấp nhận số tiền là 7.500.000 (Bảy triệu năm trăm nghìn) đồng.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn anh Ngô Trọng D được chấp nhận nên anh D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 38, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 266, Điều 273; khoản 2 Điều 308; Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào khoản 5 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật Tố tụng hành chính, Luật Tư pháp người chưa thành niên, Luật Phá sản và Luật Hòa giải, đối thoại tại Tòa án;

Căn cứ vào các Điều 116, 117, 118, 119, 275, 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào khoản 1 Điều 26, điểm a khoản 3 Điều 27, khoản 2 Điều 29 của Nghị quyết 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 và lệ phí Tòa án.

Xử: Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn anh Ngô Trọng D; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2025/DS-ST ngày 29 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 3 - Hải Phòng.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Ngô Trọng D, buộc bị đơn chị Nguyễn Thị P trả cho anh D số tiền là 150.000.000 (Một trăm năm mươi triệu) đồng.

2. Về án phí:

Về án phí dân sự: Nguyên đơn anh Ngô Trọng D phải nộp 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 17.500.000 (Mười bảy triệu năm trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm. Anh D1 đã nộp số tiền 12.000.000 (Mười hai triệu) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0003228 ngày 20 tháng 11 năm 2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngô Quyền, thành phố Hải Phòng (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 - Hải Phòng) và 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0005473 ngày

31/10/2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng. Anh Ngô Trọng D còn phải nộp số tiền 5.200.000 (Năm triệu hai trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bị đơn chị Nguyễn Thị P phải nộp án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 7.500.000 (Bảy triệu năm trăm nghìn) đồng.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn anh Ngô Trọng D không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

3. 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, 7a 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND TP Hải Phòng;
- TAND khu vực 3 - Hải Phòng;
- Phòng THADS khu vực 3 - Hải Phòng ;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Nguyễn Hồng Giang