TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: **332**/2026/DS-PT Ngày 29 – 6 – 2026 *V/v: "Tranh chấp HĐ đặt cọc và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ của người chết để lại".*	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lưu Thị Thu Hường.

Các Thẩm phán: Ông Lê Ngọc Minh.

Bà Nguyễn Thị Thu Trang.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nông Thị Mai – Thư ký TAND tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Bà Trương Thị Thu Thủy – Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 6 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 65/2026/TLPT-DS ngày 19/3/2026 về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ của người chết để lại".* Do có kháng cáo của người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn, ông Nông Đình V, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Mạc Thị Đ, ông Nông Đình V1, bà Trần Nguyên Mỹ H đối với Bản án sơ thẩm số 15/2025/DS-ST ngày 23/12/2025 của Toà án nhân dân khu vực 2 – Đắk Lắk. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 267/2025/QĐ-PT ngày 18/5/2026 và Quyết định hoãn phiên tòa, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Văn L - Sinh năm 1976; Địa chỉ: Buôn P, xã Q, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thanh L1 - Sinh năm 1981; Địa chỉ: Thôn S, xã K, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

2. Bị đơn: Ông Nông Thế V2 – sinh năm 1958 (đã chết).

- Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của bị đơn: Ông Nông Đình V – Sinh năm 1985; Địa chỉ: Thôn A, xã E, tỉnh Đắk; có mặt

3. Người có quyền và nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Mạc Thị Đ - sinh năm 1961; Địa chỉ: Thôn A, xã E, tỉnh Đắk Lắk; có đơn xin xét xử mặt

Người đại diện theo ủy quyền của bà Mạc Thị Đ:

- Ông Lê Quang Nhật H1 - sinh năm 1998; Địa chỉ: A N, phường V, thành phố H; có mặt.

- Ông Nguyễn Hồng T – sinh năm 2002; Địa chỉ: Thôn Đ, xã I, tỉnh Gia Lai; có đơn xin xét xử vắng mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Mạc Thị Đ:

- Bà Lê Thị Hồng N - sinh năm 1999 - Luật sư, Công ty L2 - Đoàn Luật sư thành phố H; có đơn xin vắng mặt

- Ông Nguyễn T1 – sinh năm 1996 - Luật sư, Công ty L2 - Đoàn Luật sư thành phố H; có mặt

3.2. Ông Nông Đình V1 – sinh năm 1987; Địa chỉ: Thôn A, xã E, tỉnh Đắk Lắk; có đơn xin xét xử vắng mặt.

3.3. Bà Trần Nguyên Mỹ H – sinh năm 1986; Địa chỉ: Thôn A, xã E, tỉnh Đắk Lắk; có mặt

3.4. Bà Hoàng Thị X – sinh năm 1936; Địa chỉ: Thôn A, xã E, tỉnh Đắk Lắk; có đơn xin xét xử vắng mặt.

4. Những người làm chứng:

4.1 Bà Trần Thị Diễm K (con ông L) - sinh năm 1999; Địa chỉ: Buôn P, xã Q, tỉnh Đắk Lắk; có mặt

4.2 Bà Nguyễn Thị S - sinh năm 1987; Địa chỉ: Thôn B, xã Q, tỉnh Đắk Lắk; có mặt.

4.3 Bà Nguyễn Thị Diễm T2 - sinh năm 1985; Địa chỉ: Thôn E, xã E, tỉnh Đắk Lắk; vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trần Văn L và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 05/4/2022, ông Trần Văn L và ông Nông Thế V2 ký kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo nội dung của hợp đồng, ông V2 chuyển nhượng cho ông L thửa đất có diện tích 25.000m^2, thuộc thửa đất số 102, tờ bản đồ số 12, GCNQSDĐ số BX 900531 do UBND huyện B (nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk) cấp ngày 22/9/2015 cho ông Nông Thế V2, bà Mạc Thị Đ, địa chỉ thửa đất: Thôn A, xã T, huyện B cũ (nay là thôn A, xã E, tỉnh Đắk Lắk), giá chuyển nhượng là 2.700.000.000đ *(hai tỷ bảy trăm triệu đồng)*. Bên mua (ông L) phải đặt cọc số tiền 1.000.000.000đ *(một tỷ đồng)* cho bên bán (ông V2). Thời hạn cọc là 60 ngày, kể từ ngày 05/04/2022 cho đến ngày 05/6/2022, sau khi nhận đủ tiền đặt cọc thì bên bán và bên mua chịu trách nhiệm làm hợp đồng công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền, sau khi hoàn thành giấy tờ nhận bìa đỏ sang tên thì bên bán giao đủ tiền cho bên mua. Quá thời hạn thỏa thuận, nếu bên bán không chuyển nhượng cho bên mua thì bên bán phải bồi thường gấp 02 lần số tiền

đã đặt cọc cho bên mua, ngược lại nếu bên mua không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc.

Đến thời hạn theo thỏa thuận, ông V2 xin gia hạn 04 tháng, được khoảng 03 tháng sau thì ông V2 đau ốm và chết. Sau khi ông V2 chết, thì ông L cùng với bà Trần Thị Diễm K, bà Nguyễn Thị S đến gặp con trai của ông V2 là ông Nông Đình V, người đang quản lý, sử dụng thửa đất để tiếp tục thỏa thuận thực hiện hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, phía ông V và các thành viên gia đình ông V2 không thực hiện hợp đồng và cũng không trả lại số tiền đã đặt cọc. Vì vậy, ông Trần Văn L khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đặt cọc giữa ông Trần Văn L với ông Nông Thế V2 được lập ngày 05/4/2022. Buộc ông Nông Đình V là người kế thừa quyền và nghĩa vụ về tài sản trả lại cho ông L số tiền đặt cọc là 1.000.000.000đ *(một tỷ đồng)* và không yêu cầu phạt cọc.

** Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn ông Nông Đình V trình bày:*

Bản thân ông không tham gia giao dịch mà chỉ là người chứng kiến, còn các giao dịch, nội dung cụ thể về đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất thì giữa ông Trần Văn L và bố ông (ông Nông Thế V2) thực hiện và hai người nắm rõ, do ông là con nên không có quyền định đoạt nên ông không tham gia.

Sau khi bố ông (ông V2) chết được 100 ngày thì các thành viên trong gia đình họp và thống nhất tặng cho và phân chia di sản, theo đó ông được các thành viên trong gia đình tặng cho và thừa kế tài sản là thửa đất này. Sau khi được tặng cho và thừa kế thửa đất, vợ chồng ông đã trực tiếp canh tác, sử dụng từ đó cho đến nay, do hai vợ chồng ông đã đầu tư, trồng các loại cây công nghiệp trên thửa đất nên hiện nay ông không đồng ý chuyển nhượng nữa, mà để lại canh tác sử dụng. Đến ngày 22/01/2024, ông và vợ ông (bà Trần Nguyên Mỹ H) đã thế chấp thửa đất này để vay vốn tại Ngân hàng TMCP T3 vay số tiền 1.400.000.000 đồng, hiện nay chưa giải chấp.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Nguyên Mỹ H trình bày:

Ngày 31/03/2022, bà Trần Thị Diễm K là người nhà của ông Trần Văn L đến hỏi mua đất và hai bên thống nhất thỏa thuận gia đình bà H chuyển nhượng cho bà Trần Thị Diễm K thửa đất nêu trên và bà K đã đặt cọc trước cho gia đình bà số tiền 50.000.000đ *(năm mươi triệu đồng),* hai bên có lập hợp đồng đặt cọc đề ngày 31/03/2022, sau đó bà K không mua nữa nên đã thanh lý hợp đồng để chuyển giao cho người mua là ông Trần Văn L. Theo đó, giữa ông Trần Văn L và ông Nông Thế V2 ký hợp đồng đặt cọc lại để thay thế hợp đồng ngày 31/03/2022. Theo hợp đồng mới thì hai bên thỏa thuận như sau: Ông V2 chuyển nhượng cho ông L thửa đất nêu trên với giá 2.700.000.000đ *(hai tỷ bảy trăm triệu đồng),* ông L đã đặt cọc tổng cộng là 1.000.000.000đ *(một tỷ đồng),* thời hạn thực hiện hợp đồng là 60 ngày, kể từ ngày 05/4/2022 đến ngày 05/6/2022, bên bán phải giao đủ giấy tờ đất

cho bên mua và hai bên ra Phòng công chứng để chứng thực giấy tờ sang tên chủ sử dụng đất và bên mua sẽ trả đủ số tiền còn lại.

Khi chuyển nhượng thì thửa đất đang thế chấp tại Ngân hàng, sau khi gia đình bà lấy được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra ngày 06/4/2022 thì bà có gọi điện cho bà Nguyễn Thị Diễm T2 là người đi cùng ông L để thông báo cho bà T2 là đã lấy được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Ngân hàng ra để bà T2 nói cho ông L sang nhà bà để cùng nhau hoàn tất làm thủ tục chuyển nhượng nhưng bà T2 không trả lời, bà đã nhắn tin cho bà T2 sự việc nêu trên (toàn bộ tin nhắn bà đã sao kê gửi cho Tòa án), bà T2 có trả lời là bận và sau đó không trả lời tin nhắn. Các thông báo giao dịch thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà chỉ thông báo cho bà T2, còn ông V2 (bố chồng bà) không thực hiện được giao dịch vì tại thời điểm đó bố chồng bà thường xuyên đau ốm, sau khi bố chồng bà chết thì bà là người đứng ra để liên hệ giao dịch hợp đồng.

Sau khi đến hạn hợp đồng, thì hai bên có thương lượng gia hạn thêm 04 tháng, để tiếp tục thực hiện hợp đồng, phía bên ông L (thông qua bà T2) có nói là để lo đủ tiền để trả cho gia đình bà nhưng cũng không thực hiện như cam kết.

Nay phía ông L khởi kiện yêu cầu trả lại số tiền cọc thì bà không chấp nhận và cũng đề nghị hủy hợp đồng đặt cọc do lỗi của phía ông Trần Văn L không thực hiện đúng cam kết và gia đình bà không hoàn trả lại tiền đã nhận cọc cho ông L và cũng không đồng ý chuyển nhượng nữa vì các lý do nêu trên. Bản thân bà đã thực hiện đúng cam kết, nay phía ông L đòi lại số tiền đặt cọc thì bà không chấp nhận.

Người làm chứng bà Trần Thị Diễm K trình bày:

Vào ngày 31/3/2022, bà có nhận chuyển nhượng của ông Nông Thế V2 diện tích đất thuộc thửa đất số 102, tờ bản đồ số 12, diện tích 25.000 m^2 nêu trên. Giá chuyển nhượng là 2.700.000.000đ *(hai tỷ bảy trăm triệu đồng).* Hai bên có lập một hợp đồng đặt cọc bằng giấy viết tay, bà đã đặt cọc số tiền là 50.000.000đ *(năm mươi triệu đồng),* hai bên thoả thuận thời hạn đặt cọc là 60 ngày. Khi lập hợp đồng đặt cọc giữa bà và ông V2 có bà Nguyễn Thị Diễm T2 làm chứng.

Sau đó, do không có nhu cầu mua nên bà có báo cho ông V2 thì ông V2 nói nếu bà tìm được người khác mua diện tích đất này cho ông V2 thì ông V2 sẽ trả lại 50.000.000đ *(năm mươi triệu)* cho bà, hai bên thanh lý hợp đồng. Sau đó, bà đã giới thiệu thửa đất này cho ông Trần Văn L để mua thì ông L đồng ý mua, ông V2 đã trả lại cho bà 50.000.000đ *(năm mươi triệu đồng)* tiền cọc.

Đến ngày 05/4/2022, giữa ông Trần Văn L và ông Nông Thế V2 có lập hợp đồng đặt cọc, theo đó: Ông V2 chuyển nhượng cho ông L thửa đất nêu trên với giá chuyển nhượng là 2.700.000.000đ *(hai tỷ bảy trăm triệu đồng),* thời hạn đặt cọc là 60 ngày kể từ 05/4/2022 đến hết ngày 05/6/2022, sau khi ký hợp đồng đặt cọc ông L đã đặt cọc cho ông V2 số tiền 1.000.000.000đ *(một tỷ đồng),* khi giao nhận tiền thì ông L giao tiền cho ông V2 tại nhà của ông V2 có sự chứng kiến của bà và bà

Nguyễn Thị S, bà và bà S ký vào mục người làm chứng trong hợp đồng đặt cọc ngày 05/4/2022, bà chỉ thấy chỉ có một mình ông V2 đứng ra giao dịch và nhận tiền cọc chứ không gặp các thành viên gia đình ông V2.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc được một ngày thì ông L gọi điện cho bà nói là thửa đất của hai vợ chồng ông V2 mà chỉ có một mình ông V2 ký bán là không đúng. Nên ông L đã nhờ bà và bà Nguyễn Thị S đi cùng với ông L sang nhà ông V2 để yêu cầu vợ ông V2 ký vào hợp đồng đặt cọc. Khi gặp ông V2 thì ông nói hiện nay vợ ông không có ở nhà, khi nào vợ ông về thì ông sẽ gọi điện báo cho ông L biết đến để ký. Vì vậy, ông L, bà và bà S ra về. Sau đó, bà cùng ông L và bà S có đến nhiều lần nữa những ông V2 nói là không có vợ ở nhà nên không ký được.

Đến hạn hợp đồng (ngày 05/4/2022), ông V2 không đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản gốc cho ông L để hai bên ra Văn phòng công chứng lập hợp đồng chuyển nhượng sang tên cho ông L, ông L lại tiếp tục nhờ bà và bà S cùng ông L đến nhà ông V2 để làm thủ tục chuyển nhượng thì ông V2 nói là bìa đỏ đang ở Ngân hàng rồi mai mốt rút bìa đỏ về sẽ báo với ông L ra công chứng, tuy nhiên ông V2 không thực hiện, sau vài lần qua hối thúc thì ông V2 xin gia hạn thêm 04 tháng, được khoảng 3 tháng sau thì nghe tin ông V2 chết vì vậy hai bên không thực hiện được hợp đồng.

Sau khi ông V2 chết, ông L tiếp tục cùng bà và bà S đến nhà ông V2 để gặp ông Nông Đình V (là con trai ông V2) cùng các thành viên trong gia đình ông V2 để yêu cầu tiếp tục thỏa thuận thực hiện hợp đồng, đồng thời giao giấy tờ đất để sang tên cho ông L nhưng không ai đồng ý. Vì vậy, ông L mới khởi kiện đến Toà án để được giải quyết yêu cầu trả lại tiền cọc.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị S trình bày: Bà và bà Trần Thị Diễm K là người môi giới cho ông Trần Văn L mua diện tích đất của ông V2. Ngày 05/4/2022, ông Trần Văn L thoả thuận được giá với Nông Thế V2 nên hai bên có lập hợp đồng đặt cọc để ông Nông Thế V2 chuyển nhượng cho ông Trần Văn L thửa đất nêu trên.Và bà có ký vào mục người làm chứng trong hợp đồng đặt cọc ngày 05/4/2022 giữa ông V2 và ông L. Bà thừa nhận các nội dung lời khai của bà K là đúng, bà không có ý kiến gì thêm.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Mạc Thị Đ trình bày:

Gia đình bà có thửa đất diện tích 25.000m^2 do gia đình tự khai hoang, thuộc thửa đất số 102, tờ bản đồ số 12 được UBND huyện B (nay là xã E, tỉnh Đắk Lắk) cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 900531 ngày 22/9/2015 cho người sử dụng đất ông Nông Thế V2, bà Mạc Thị Đ, địa chỉ thửa đất: Thôn A, xã T, huyện B cũ (nay là thôn A, xã E, tỉnh Đắk Lắk). Khi ông V2 lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông L thì bà có biết, lúc này bà ở nhà, tuy

nhiên thời điểm này do bà đang cách ly Dịch Covit nên không tiếp xúc được với ai, nên bà không tham gia.

Thửa đất này khi làm hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng cho ông L thì đang thế chấp tại Ngân hàng N1 - Phòng G, việc thế chấp gia đình bà cũng đã nói rõ cho ông L biết và hai bên thỏa thuận là giao tiền trả Ngân hàng để lấy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ra và sau khi ông L đặt cọc đủ tiền thì gia đình bà lấy được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Ngân hàng ra và đã báo cho bên ông L biết để làm thủ tục sang tên và đi công chứng, chứng thực nhưng ông L không sang để làm. Do đó hai bên không thực hiện được hợp đồng, lỗi là do phía ông L. Sau một thời gian khi chồng bà (ông Nông Thế V2) chết, bà và các thành viên trong gia đình đã lập văn bản tặng cho và thừa kế để lại tài sản là quyền sử dụng đất nêu trên cho con trai bà là ông Nông Đình V được quyền sử dụng, định đoạt, hiện nay gia đình bà không đồng ý chuyển nhượng cho ông L nữa vì thửa đất này ông Nông Đình V đang thế chấp cho Ngân hàng và đã đầu tư cải tạo nhiều công sức trên thửa đất.

Tại phiên tòa sơ thẩm bà Nguyễn Thị Diễm T2 trình bày:

Bà thừa nhận lời trình bày của bà Trần Thị Diễm K như trên là đúng, còn bà Trần Nguyên Mỹ H cho rằng trong các giao dịch đặt cọc giữa ông Trần Văn L và ông Nông Thế V2, bà H đã nhiều lần gọi điện, nhắn tin cho bà để làm thủ tục đặt cọc, thủ tục chuyển nhượng đất giữa gia đình ông V2 và ông L thì bà có ý kiến như sau: Do bà Trần Nguyên M H thường xuyên mua phế liệu và có con đang học tại trường bà dạy học, bà H có đăng tin bán thửa đất nêu trên nên thường xuyên nhờ bà giới thiệu để bán thửa đất này, vì lý do này mà bà H thường xuyên nhắn tin nhờ bà tìm người mua, bà đã giới thiệu cho bà K để mua đất của ông V2, vì lý do đó nên bà H mới nhắn tin cho bà thường xuyên; các đoạn tin nhắn do bà H cung cấp cho Tòa án đó cũng là các đoạn tin nhắn tìm người mua đất của ông V2. Còn việc làm thủ tục chuyển nhượng, đặt cọc giữa ông L và ông V2 cũng như việc mua bán giữa hai bên bà không hề tham gia và không biết cụ thể, bản thân bà chỉ là người làm chứng và vai trò của bà đã chấm dứt khi giữa bà K và ông V2 thanh lý hợp đồng để chuyển sang cho ông L.

Tại phiên tòa sơ thẩm người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nông Đình V1 trình bày: Trong giao dịch đặt cọc giữa ông Trần Văn L và bố ông (Nông Thế V2), thì ông V1 chỉ nghe thông tin chứ ông không tham gia nên ông không có ý kiến gì.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Mạc Thị Đ và người được bà Mạc Thị Đ ủy quyền là ông Lê Quang Nhật H1, ông Nguyễn T1 trình bày thống nhất: Đề nghị Hội đồng xét xử bác bỏ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn vì các lý do như phía bị đơn đã trình bày. Ngoài ra nếu phía bên ông Trần Văn L tiếp tục nhận chuyển nhượng thửa đất thì chúng tôi đồng ý chuyển nhượng cho

ông L theo hợp đồng đặt cọc với giá 2.700.000.000đ *(hai tỷ bảy trăm triệu đồng)* và cộng thêm số tiền công mà phía gia đình ông V đã đã đầu tư, chăm sóc về sau là 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng). Tổng cộng: 3.100.000.000đ *(ba tỷ một trăm triệu đồng),* nếu không thì chúng tôi không tiếp tục chuyển nhượng nữa, nếu buộc chúng tôi trả lại tiền cọc thì chúng tôi chỉ trả lại 300.000.000đ *(ba trăm triệu đồng).*

Đối với vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét về thời hiệu khởi kiện và đề nghị đưa Ngân hàng vào tham gia tố tụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2025/DS-ST ngày 23/12/2025 của Toà án nhân dân khu vực 2 – Đắk Lắk, đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; các Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, khoản 2 Điều 1 Luật số 85/2025/QH15 ngày 25/6/2025 của Quốc Hội về 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 (sửa đổi, bổ sung Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015). Các Điều 328, Điều 423, Điều 425 và Điều 615 Bộ luật dân sự 2015. 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.

Tuyên xử: Chấp nhận đơn khởi kiện ngày 21/4/2025 và đơn khởi kiện bổ sung ngày 28/7/2025 của ông Trần Văn L về yêu cầu Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 05/4/2022, giữa ông Trần Văn L và ông Nông Thế V2 và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ của người chết để lại.

1/ Hủy Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 05/4/2022 đã giao kết giữa ông Trần Văn L và ông Nông Thế V2.

2/ Buộc ông Nông Đình V phải có nghĩa vụ trả cho ông Trần Văn L số tiền đã nhận đặt cọc là 1.000.000.000đ *(một tỷ đồng).*

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng; án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 23/12/2025, ông Nông Đình V, bà Mạc Thị Đ, ông Nông Đình V1, bà Trần Nguyên Mỹ H kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng hủy hợp đồng đặt cọc giữa ông L và ông V2 và không buộc ông V phải trả lại tiền cọc.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện; Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt giữ nguyên kháng cáo.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và các đương sự đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì kháng cáo của bị đơn và những người liên quan là không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và giữ nguyên quyết định của 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 và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của ông Nông Đình V, bà Mạc Thị Đ, bà Trần Nguyên Mỹ H và ông Nông Đình V1 làm trong hạn luật định và nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên vụ án được xem xét, giải quyết theo trình tự, thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo cho rằng án sơ thẩm không áp dụng thời hiệu theo yêu cầu của ông Nông Đình V.

Trong đơn đề nghị áp dụng thời hiệu khởi kiện đề ngày 14/11/2025, ông Nông Đình V cho rằng thời hiệu khởi kiện tranh chấp hợp đồng là 03 năm, từ ngày 06/6/2022 đến ngày 06/6/2025. Đến ngày ông V làm đơn đề nghị áp dụng thời hiệu (ngày 14/11/2025) thì thời hiệu khởi kiện đối với vụ án này đã hết. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

Tranh chấp trong vụ án là tranh chấp hợp đồng đặt cọc và yêu cầu thực hiện nghĩa vụ về tài sản do người chết để lại. Thời hiệu khởi kiện tranh chấp hợp đồng là 03 năm kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền, lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm. Hợp đồng đặt cọc thỏa thuận thời hạn thực hiện là 60 ngày kể từ ngày 05/4/2022 đến ngày 05/6/2022. Đến ngày 21/4/2025 ông Trần Văn L đã nộp đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án là trong thời hiệu khởi kiện 03 năm quy định tại Điều 429 Bộ luật Dân sự năm 2015. Thời hiệu khởi kiện không tính từ ngày ông V làm đơn yêu cầu áp dụng thời hiệu. Do đó, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu của người kháng cáo về việc áp dụng thời hiệu khởi kiện để đình chỉ giải quyết vụ án.

[3] Xét kháng cáo cho rằng cấp sơ thẩm không đưa Ngân hàng vào tham gia tố tụng. Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

Yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn L là yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 05/4/2022 và buộc người kế thừa quyền, nghĩa vụ tài sản của ông Nông Thế V2 hoàn trả số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng, nên không làm phát sinh quyền, nghĩa vụ tố tụng của Ngân hàng đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó, cấp sơ thẩm không đưa Ngân hàng tham gia tố tụng là có cơ sở.

[4] Xét kháng cáo về nội dung vụ án, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 05/4/2022, giữa ông Trần Văn L và ông Nông Thế V2 có ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất số 102, tờ bản đồ số 12, diện tích 25.000m2 đã được UBND huyện B, tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BX 900531 ngày 22/9/2015 cho ông Nông Thế V2, bà Mạc Thị Đ, địa chỉ thửa đất: Thôn A, xã T, huyện B cũ (nay là thôn A, xã E, tỉnh Đắk Lắk) với giá 2.700.000.000 đồng.

Hợp đồng đặt cọc thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 60 ngày kể từ ngày 05/4/2022 đến hết ngày 05/6/2022 phải làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền. Sau khi ký kết hợp đồng, ông L đã giao số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng cho ông Nông Thế V2.

Theo bản tự khai (viết tay) gửi Tòa án sơ thẩm thì bà Mạc Thị Đ trình bày thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc, quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng. Bà Đ và ông Nông Đình V đều xác nhận quá trình thực hiện Hợp đồng có cho gia hạn hợp đồng thêm 02 tháng để bên mua thu xếp bán đất lấy tiền trả cho gia đình bà Đ. Nguyên đơn cũng cho rằng vì quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng và ông V2 hay đau ốm nên có gia hạn thời hạn chuyển nhượng là 04 tháng. Như vậy, việc các bên có gia hạn thời hạn thực hiện hợp đồng là thực tế.

Bà Trần Nguyên Mỹ H là con dâu ông V2 cho rằng đã nhiều lần nhắn tin cho bà Nguyễn Thị Diễm T2 để yêu cầu ông L đến để tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng ông L không hợp tác nên phải mất tiền đặt cọc. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà H lại cho rằng không được gia đình ủy quyền đứng ra thu xếp, thỏa thuận thực hiện giao dịch chuyển nhượng. Tuy nhiên, các đoạn tin nhắn giữa bà H và bà T2 do chính bà H cung cấp không thể hiện việc bà H yêu cầu bà T2 báo cho ông L đến để thực hiện hợp đồng đặt cọc, bản thân bà T2 cũng không được ông L ủy quyền trong việc giao dịch đặt cọc giữa ông L và ông V2.

Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, đến ngày 11/10/2022 thì ông V2 chết. Ngày 08/12/2023, các thành viên trong gia đình ông Nông Thế V2 đã họp và thỏa thuận tặng cho di sản thừa kế là quyền sử dụng thửa đất nêu trên cho ông Nông Đình V (con ông V2, bà Đ). Sau khi nhận toàn bộ quyền sử dụng đất theo văn bản phân chia di sản thừa kế, ông V đã thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng vào ngày 22/01/2024.

Hợp đồng đặt cọc thỏa thuận sau khi thủ tục công chứng hoàn tất, hoàn thành giấy tờ nhận bìa đỏ sang tên đổi chủ thì bên B (bên mua) giao đủ số tiền còn lại cho bên A (bên bán). Hợp đồng đặt cọc còn ghi nhận *"Trong quá trình thực hiện nếu có trở ngại thì hai bên cùng nhau bàn bạc, thỏa thuận dựa trên tinh thần tôn trọng quyền lợi lẫn nhau. Nếu hai bên không thống nhất được thì đề nghị khiếu nại lên Tòa án giải quyết".* Bên mua đã giao số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng (hơn 1/3 số tiền các bên thỏa thuận chuyển nhượng) nên bên bán cho rằng bên mua từ chối giao kết hợp đồng là không phù hợp thực tế, không có chứng cứ nào thể

hiện đã yêu cầu bên mua đến văn phòng công chứng để ký kết hợp đồng nhưng bên mua không thực hiện. Hơn nữa, hậu quả của Hợp đồng đặt cọc chưa được cơ quan có thẩm quyền giải quyết nhưng bà Đ, ông V và các thành viên gia đình đã thực hiện phân chia di sản, thế chấp tại Ngân hàng. Quá trình hòa giải thì ông V và gia đình đưa ra các yêu cầu như nâng giá đất, công chăm sóc đầu tư trên đất để buộc phía ông L phải trả thêm tiền thì mới tiếp tục chuyển nhượng thửa đất cho ông L. Do đó, bà Đ và các thành viên trong gia đình cho rằng phía ông Trần Văn L vi phạm hợp đồng đặt cọc để từ chối không trả lại tiền cọc cho ông L là không có cơ sở

Khoản 3 Điều 615 Bộ luật dân sự quy định: *Trường hợp di sản thừa kế đã được chia thì mỗi người thừa kế thực hiện nghĩa vụ về tài sản do người chết để lại tương ứng nhưng không vượt quá phần tài sản mà mình đã nhận, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.*

Ông Nông Đình V là người nhận toàn bộ thửa đất số 102, tờ bản đồ số 12 nên phải thực hiện nghĩa vụ về tài sản do ông Nông Đình V3 để lại. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của ông Trần Văn L về việc buộc ông Nông Đình V hoàn trả số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng cho ông L là có căn cứ, đúng quy định tại các Điều 328 và 615 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[5] Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng phúc thẩm thấy không có căn cứ để chấp nhận đơn kháng cáo của ông Nông Đình V và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Cần Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2025/DS-ST ngày 23/12/2025 của Toà án nhân dân khu vực 2 – Đắk Lắk.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Nông Đình V, bà Mạc Thị Đ1, bà Trần Nguyên Mỹ H và ông Nông Đình V1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Nông Đình V, bà Mạc Thị Đ, bà Trần Nguyên Mỹ H và ông Nông Đình V1. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2025/DS-ST ngày 23/12/2025 của Toà án nhân dân khu vực 2 – Đắk Lắk.

[2] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Áp dụng khoản 1 Điều 29 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.

Ông Nông Đình V, bà Mạc Thị Đ, ông Nông Đình V1, bà Trần Nguyên Mỹ H mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp, cụ thể ông Nông Đình V đã nộp theo

Biên lai thu số 0000047 ngày 05/01/2026; bà Mạc Thị Đ nộp theo Biên lai số 0000055, ông Nông Đình V1 nộp theo Biên lai thu số 0000056, bà Trần Nguyên Mỹ H nộp theo Biên lai thu số 0000057 cùng ngày 06/01/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

[3] Các 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.

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

Nơi nhận:
- TANDTC;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Khu vực 2 - Đắk Lắk;
- Cục Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự;
- Lưu Tòa án;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Lưu Thị Thu Hường