TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 235/2025/DS-PT
Ngày: 30 - 5 - 2025
V/v "*Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc*"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

- *Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có*:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Trần Quốc Cường
Các Thẩm phán: ông Phạm Ngọc Thái
ông Đinh Phước Hoà

- *Thư ký phiên tòa*: ông Nguyễn Văn Nam - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa*: ông Nguyễn Thế Vinh - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 41/2025/TLPT-DS ngày 05/02/2025 về "*Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2024/DS-ST ngày 31-5-2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1277/2025/QĐ-PT ngày 15/5/2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: bà Nguyễn Thị H; địa chỉ: 1 T, Phường E, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

Người đại diện theo uỷ quyền: ông Lương Vũ Nhật H1, sinh năm 1982; địa chỉ: tổ C phường A, quận S, thành phố Đà Nẵng, có mặt tại phiên toà.

2. Bị đơn: ông Nguyễn Đức L; địa chỉ: khu phố L, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị (đã chết).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Đức L:

- Bà Nguyễn Thị H2 (vợ ông L chết ngày 06/12/2024);

- Ông Nguyễn Đức N (con ông L, bà H2), sinh năm 1969, có Đơn xét xử vắng mặt.

- Ông Nguyễn Đức T (con ông L, bà H2), sinh năm 1971, có Đơn xét xử vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị H3 (con ông L, bà H2), sinh năm 1979;

Cùng địa chỉ: khu phố L, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

- Ông Nguyễn Đức L1 (con ông L2, bà H2), sinh năm 1977; địa chỉ: khu phố I, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, có Đơn xét xử vắng mặt.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà H3: ông Đồng Toàn D, sinh năm 1981; địa chỉ: tổ I, khu V, phường A, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huếó mặt tại phiên toà.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà H3: bà Đặng Thị Ngọc H4, Luật sư - Công ty L3, có mặt tại phiên toà.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Qhi nhánh thành phố Đ; địa chỉ: phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt.

- Phòng Cỉnh Quảng Trị; địa chỉ: T, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị, vắng mặt.

- Bà Nguyễn Thị H3, sinh năm 1979; địa chỉ: khu phố L, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

Người kháng cáo: bà Nguyễn Thị H3.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nội dung Đơn khởi kiện và trình bày của nguyên đơn:

Ngày 15/02/2022, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hbị đơn ông Nguyễn Đức Lợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo chuyển nhượng diện tích đất 200m^2 (8m x 25m, trong đó có 100m^2 đất ở) là một phần trong thửa đất số 72, tờ bản đồ số 22 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số CD 995343 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q ngày 09/3/2017 cho hộ ông Nguyễn Đức L, bà Nguyễn Thị H2. Số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng, tổng giá trị thửa đất chuyển nhượng là 1.650.000.000 đồng. Ông Nguyễn Đức Lhận số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận ngày 15/4/2022 sẽ tiến hành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng Công chứng và bên nguyên đơn sẽ thanh toán số tiền còn lại là 1.450.000.000 đồng.

Đến ngày 15/4/2022 thỏa thuận công chứng Hợp đồng chuyển nhượng, ông Nguyễn Đức Lg đến, bà Nguyễn Thị Hđến gặp nhưng ông Lkhông ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông Nguyễn Đức Lố ý không thực hiện việc tách thửa để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng đặt cọc ngày 15/02/2022.

Vì vậy, bà Nguyễn Thị Hi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc bị đơn ông Nguyễn Đức L trả lại tiền cọc 200.000.000 đồng và yêu cầu phạt cọc số tiền 200.000.000 đồng. Tổng là 400.000.000 đồng

Ngày 11/10/2022, Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà thụ lý vụ án "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*", giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hbị đơn ông Nguyễn Đức L. Tuy nhiên, ngày 14/10/2022 ông Nguyễn Đức L. Sau khi ông L, Tòa án

nhân dân thành phố Đông Hà đã đưa Bà Nguyễn Thị H2ông L); ông Nguyễn Đức L1; ông Nguyễn Đức N, ông Nguyễn Đức T, bà Nguyễn Thị H3c con ông L) vào tham gia tố tụng với tư cách người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Đức L quy định tại khoản 1 Điều 74 Bộ luật tố Tụng dân sự.

Ngày 29/9/2023, Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà chuyển hồ sơ cho Tòa án tỉnh Quảng Trị giải quyết với lý do: bà Nguyễn Thị H3con ông L ở nước ngoài. Nên Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị thụ lý giải quyết vụ án nêu trên theo quy định tại Điều 37; Điều 41 Bộ luật tố Tụng dân sự.

Qua thu thập tại liệu được biết ngày 16/11/2022 bà Nguyễn Thị H2ông L); ông Nguyễn Đức L1; ông Nguyễn Đức N, ông Nguyễn Đức Tn bản từ chối nhận di sản của ông Nguyễn Đức L, còn bà Nguyễn Thị H3n ông L) không từ chối nhận nên được hưởng toàn bộ di sản ông Nguyễn Đức L ½ quyền sử dụng đất DB828112 số CS05013 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Q ngày 09/9/2022 mang tên ông Nguyễn Đức Là Nguyễn Thị H2thửa 43, tờ bản đồ 24 địa chỉ khu phố L, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trịsố dư tiền tiết kiệm 639.292.800 đồng của ông Nguyễn Đức L.

Ngày 16/11/2022 bà Nguyễn Thị H2Hợp đồng tặng cho bà Nguyễn Thị H3: ½ quyền sử dụng đất DB828112 số CS05013 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q ngày 09/9/2022 mang tên ông Nguyễn Đức Là Nguyễn Thị H2thửa 43, tờ bản đồ 24 địa chỉ khu phố L, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

Như vậy, sau khi nhận thừa kế và nhận tặng cho quyền sử dụng đất nên bà Nguyễn Thị H3c Chi nhánh văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đỉnh lý trang 3 GCNQSDĐ vào ngày 29/11/2022.

Ngày 09/01/2024, nguyên đơn có yêu cầu khởi kiện bổ sung, đề nghị Tòa án giải quyết:

Hủy Hợp đồng tặng cho giữa bà Nguyễn Thị H2bà Nguyễn Thị H3ngày 16/11/2022.

Hủy phần "*Những nội dung thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận*" do Văn phòng Đ nhánh thành phố Đ ngày 29/11/2022 trong GCNQSD đất số DB828112 về việc "*Để thừa kế, tặng cho bà Nguyễn Thị H3; CCCD 045179004966; địa chỉ: Khu phố L, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị*".

Ngày 25/5/2024 nguyên đơn đã làm đơn xin rút yêu cầu:

Hủy hợp đồng tặng cho giữa bà Nguyễn Thị H2bà Nguyễn Thị H3ngày 16/11/2022.

Hủy phần "*Những nội dung thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận*" do Văn phòng Đ nhánh thành phố Đ ngày 29/11/2022 trong GCNQSD đất số DB828112 về việc "*Để thừa kế, tặng cho bà Nguyễn Thị H3; CCCD 045179004966; địa chỉ: Khu phố L, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị*".

Nguyên đơn chỉ yêu cầu bà Nguyễn Thị H3người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn ông Nguyễn Đức L trả lại tiền cọc 200.000.000 đồng và yêu cầu phạt cọc số tiền 200.000.000 đồng. Tổng cộng là 400. 000.000 đồng.

2. Ý kiến của bị đơn ông Nguyễn Đức L:

Quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Đức Lg có ý kiến gì, lý do: Ngày 11/10/2022, Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà thụ lý vụ án "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*", giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hbị đơn ông Nguyễn Đức L. Tuy nhiên, ngày 14/10/2022 ông Nguyễn Đức L (trích lục khai tử - bút lục 24). Nên trong hồ sơ, không có ý kiến của ông L.

Sau khi ông L, Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà đã đưa Bà Nguyễn Thị H2ông L); ông Nguyễn Đức L1; ông Nguyễn Đức N, ông Nguyễn Đức T, bà Nguyễn Thị H3c con ông L) vào tham gia tố tụng với tư cách người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Đức L. Tòa án đã tiến hành thủ tục tống đạt cho người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Lg tất cả đều từ chối nhận và không có ý kiến gì.

3. Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã đưa Phòng Cỉnh Quảng Trị và Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Qhi nhánh thành phố Đo tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nhưng không ai có ý kiến gì.

Với nội dung trên, tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2024/DS-ST ngày 31-5-2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 37; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 41; khoản 1 Điều 74; khoản 1 Điều 147; Điều 159; Điều 160; Điều 271; khoản 1 Điều 273; Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự. Điều 117; Điều 119; Điều 328; Điều 615; Điều 620 Bộ luật Dân sự. Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí và lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H, buộc bà Nguyễn Thị H3người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Nguyễn Đức L hiện nghĩa vụ trong phạm vi di sản của ông Nguyễn Đức Lrả cho bà Nguyễn Thị Htiền đã đặt cọc theo Hợp đồng đặt cọc ngày 15/02/2022 là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng) và số tiền phạt cọc 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng). Tổng 400.000.000 đồng (Bốn trăm triệu đồng).

2. Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn về việc: "*Hủy hợp đồng tặng cho giữa bà Nguyễn Thị H2bà Nguyễn Thị H3ngày 16/11/2022*" và "*Hủy phần những nội dung thay đổi sau khi cấp Giấy chứng nhận do Văn phòng Đ nhánh thành phố Đ ngày 29/11/2022 trong Giấy CNQSD đất số DB828112 về việc "Để thừa kế, tặng cho bà Nguyễn Thị H3; CCCD 045179004966; địa chỉ: Khu phố L, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị*".

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm, quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

Ngày 29/10/2024, bà Nguyễn Thị H3ng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày không rút Đơn khởi kiện; người đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị H3nh bày giữ nguyên kháng cáo. Các đương sự không thống nhất với nhau được về việc giải quyết vụ án.

Người bảo vệ và người đại diện theo uỷ quyền của bà Nguyễn Thị H3nh bày: bà Nguyễn Thị H3con gái của ông L, bà H2đương sự trong vụ án đều đã chết) đang cư trú và làm việc tại Đài Loan. Tuy nhiên, Toà án sơ thẩm khi giải quyết vụ án bà H3n toàn không biết, không nhận bất kỳ văn bản tố tụng nào liên quan đến vụ án. Trong khi quyết định của bản án buộc bà H3nghĩa vụ trả cho bà H.000.000 đồng là vi phạm nghiên trọng thủ tục tố tụng. Về nội dung: GCNQSDĐ cấp cho hộ ông L, nhưng một mình ông Lợp đồng đặt cọc với với bà Hy 15/02/2022 là không đúng. Hơn nữa, tháng 9/2022 GCNQSDĐ cấp cho hộ ông Lcấp đổi sang cá nhân. Bản thân ông Lký Hợp đồng đặt cọc đã 80 tuổi, không minh mẫn, việc ông Lhực nhận 200.000.000đ từ bà H không chưa được làm rõ. Do đó, tôi đề nghị Toà án cấp phúc thẩm huỷ bản án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày: bản án sơ thẩm tuyên buộc bà Nguyễn Thị H3nghĩa vụ trả tiền cho bà Hđúng pháp luật. Đề nghị Toà án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà H3, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: việc tuân theo pháp luật của những người tiến hành tố tụng và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng từ khi thụ lý phúc thẩm vụ án, đến trước thời điểm nghị án là đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị H3trong thời hạn luật định.

Về nội dung vụ án: Khi giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm bà H3ng có mặt ở Việt Nam, Toà án cấp sơ thẩm chưa cấp tống đạt các văn bản tố tụng cho bà Nguyễn Thị H3người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng là vi phạm tố tụng. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử huỷ bản án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện chứng cứ, ý kiến của đương sự và của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Căn cứ vào những tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án xác định: bà Nguyễn Thị H3, sinh năm 1979 là con của ông Nguyễn Đức Lbị đơn, đã chết) và

con bà Nguyễn Thị H2ông L, đã chết). Do đó, bà H3c xác định tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng theo Điều 74 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tại Biên bản xác minh ngày 15/8/2023 tại Công an phường Đ, thành phố Đ nội dung: bà Nguyễn Thị H3h ngày 02/02/1979, căn cước công dân số 045179004966 cấp ngày 24/10/2022 có đăng ký hộ khẩu thường trú tại khu phố L, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị. Hiện nay bà Nguyễn Thị H3ng cư trú tại địa phương, đi đâu, làm gì thì không rõ.

Tại Biên bản xác minh ngày 16/8/2023 tại khu phố L, phường Đ, thành phố Đ nội dung: bà Nguyễn Thị H3h ngày 02/02/1979, căn cước công dân số 045179004966 hiện có hộ khẩu thường trú tại khu phố L, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị. Hiện tại bà Nguyễn Thị H3ng cư trú tại khu phố L, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị. Trước đây bà Nguyễn Thị H3đi xuất khẩu lao động tại nước ngoài, sau đó có quay về địa phương một thời gian. Hiện nay, bà H3đi lao động xuất khẩu tại nước ngoài nữa không thì không rõ.

Tại Văn bản số 2562/PA08(Đ1) ngày 05/9/2023 của Phòng quản lý XNC - Công an tỉnh Q lời Công văn số 26/CV-TA ngày 22/8/2023 của Toà án nhân dân tỉnh Quảng Trị có nội dung: Họ và tên: Nguyễn Thị H3, sinh ngày 02/02/1979; HKTT: khu phố L, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị. Đương sự đã sử dụng Hộ chiếu số N2201079 để xuất cảnh lần gần nhất ngày 21/11/2022 qua Sân bay quốc tế N, hiện chưa có thông tin nhập cảnh trở lại. Kèm theo Danh sách khách (Nguyễn Thị H3) xuất nhập cảnh thể hiện: Nguyễn Thị H3lần xuất - nhập cảnh, lần đầu xuất cảnh ngày 04/01/2021 qua Sân bay quốc tế Tân Sơn N1ần cuối xuất cảnh ngày 21/11/2022 qua Sân bay quốc tế N.

[3] Với nội dung được phân tích tại mục [1], [2] nêu trên, xác định bà Nguyễn Thị H3a nhập cảnh về Việt Nam (không có mặt tại Việt Nam khi Toà án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án). Do đó, việc cấp tống đạt các văn bản tố tụng cho bà Nguyễn Thị H3i thực hiện theo Điều 473; Điều 474; Điều 476; Điều 477 Bộ luật Tố tụng dân sự. Toà án cấp sơ thẩm tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng cho bà Nguyễn Thị H3 địa chỉ khu phố L, phường Đ, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trịtiến hành xét xử vắng mặt bà Nguyễn Thị H3vi phạm tố tụng, không phù hợp theo quy định của pháp luật. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng cần phải huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2024/DS-ST ngày 31-5-2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị và chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: bà Nguyễn Thị H3ng phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Áp dụng khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự. Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị H3, huỷ Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2024/DS-ST ngày 31-5-2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị và chuyển hồ sơ vụ án cho Toà án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: bà Nguyễn Thị H3ng phải chịu. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H3.000đ đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0000188 ngày 05/11/2024 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị.

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

***Nơi nhận*:**
- Vụ GĐKT II – TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Trị;
- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- Cục THADS tỉnh Quảng Trị;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Quốc Cường