

Bản án số: **187/2025/DS - PT**

Ngày: 03-9-2025

V/v: “*Yêu cầu tiếp tục thực hiện
hợp đồng*”

**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: Ông Cao Văn Hiếu

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thanh Mai

Ông Vũ Việt Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Ngô Khánh Loan - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng;

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Bà Lương Thị Chung - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 03 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: 39/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 6 năm 2025 về việc “*Yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 39/2025/DS-ST ngày 05 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 121/2025/QĐ-PT ngày 10 tháng 7 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 324/2025/QĐ – PT ngày 29 tháng 7 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà **Phan Thị Mỹ C**, sinh năm 1972, CCCD số 048172003259; Địa chỉ: G Ông Í, phường H, thành phố Đà Nẵng (phường T, quận H cũ.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Bích C1, sinh năm 1974, CCCD số 048174003072; Địa chỉ thường trú: C N, phường H, thành phố Đà Nẵng; Địa chỉ nơi cư trú: 5 L, phường H, thành phố Đà Nẵng (phường P,

quận H cũ). Là người đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền lập tại Văn phòng C4 ngày 19/8/2025). Có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trần Hải Á, số thẻ Luật sư: 1206/LS – Công ty L1, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Đ. Có mặt

2. Bị đơn: Ông **Đào Duy P**, sinh năm 1988, CCCD số 049088012943; Trú tại: G P, phường A, thành phố Đà Nẵng (phường A, quận S cũ). Có đơn xin vắng mặt

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Bích C1, sinh năm 1974, CCCD số 048174003072; Địa chỉ thường trú: C N, phường H, thành phố Đà Nẵng; Địa chỉ nơi cư trú: 5 L, phường H, thành phố Đà Nẵng (phường P, quận H cũ). Có mặt

3.2. Bà Đào Thị Như L, sinh năm 1979; Trú tại: I P, phường A, thành phố Đà Nẵng (phường A, quận S cũ) – Hiện đang chấp hành án tại trại giam B – Bộ C5. Có đơn xin xét xử vắng mặt

3.3. Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2 – Đà Nẵng); Địa chỉ: B A, phường A, thành phố Đà Nẵng. Có đơn xin vắng mặt

3.4. Văn phòng C6; Trụ sở: F N, phường C, thành phố Đà Nẵng (phường K, quận C cũ). Có đơn xin xét xử vắng mặt

3.5. Ngân hàng N; Trụ sở: 02 L, phường T, quận B, thành phố Hà Nội (nay là phường G, thành phố Hà Nội); Địa chỉ Chi nhánh: E L, phường H, thành phố Đà Nẵng (phường P, quận H cũ).

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Trần C2 – chức vụ: Trưởng phòng Khách hàng Cá nhân A - Chi nhánh Đ là người đại diện theo ủy quyền theo Giấy ủy quyền số 970/GUQ-NHNo.ĐN-TH ngày 28/7/2025.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Phan Thị Mỹ C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn bà Phan Thị Mỹ C: Tại đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:*

Ngày 31/12/2019 bà Phan Thị Mỹ C có ký hợp đồng đặt cọc với ông Đào Duy P về việc nhận chuyển nhượng thửa đất số 52, tờ bản đồ số 8 tại lô số A2.1 khu đầu cầu T thuộc vệt khai thác quỹ đất dự án nâng cấp mở rộng đường L, phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng có diện tích 3927,7m² với giá thỏa thuận mua bán là 200.000.000.000đ, số tiền đặt cọc trước là 135.000.000.000đ. Khi ký hợp đồng thì tài sản này đang thế chấp tại Ngân hàng N – Chi nhánh thành phố Đ, ông P cam kết

có trách nhiệm giải chấp ngân hàng, rút sổ để lập hợp đồng chuyển nhượng cho bà Mỹ C. Hợp đồng được công chứng tại Văn phòng C6, số công chứng 9204, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 31/12/2019. Tuy nhiên, đến nay ông P vẫn không thực hiện đúng cam kết.

Do đó, bà Phan Thị Mỹ C khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Đào Duy P phải tiếp tục thực hiện thỏa thuận theo hợp đồng, giải chấp tài sản, lập hợp đồng chuyển nhượng và bàn giao quyền sử dụng đất cho bà Phan Thị Mỹ C. Trường hợp không thực hiện, đề nghị phải trả lại tiền đã nhận cọc và lãi suất phát sinh tương ứng.

** Bị đơn ông Đào Duy P, quá trình tham gia tố tụng trình bày:*

Ông là em trai của bà Đào Thị Như L và được bà L nhờ đứng tên chủ sở hữu, sử dụng đối với thửa đất số 52, tờ bản đồ số 8 tại lô số A2.1 khu đầu cầu T thuộc vệt khai thác quỹ đất dự án nâng cấp mở rộng đường L, phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng có diện tích 3927,7m², tài sản này đã được thế chấp tại Ngân hàng N để bảo đảm cho nhiều khoản vay của nhiều cá nhân tại Ngân hàng.

Vào ngày 31/12/2019 theo đề nghị của bà Đào Thị Như L, ông có đến Văn phòng C6 để ký hợp đồng đặt cọc với bà Phan Thị Mỹ C, ông chỉ ký hợp đồng xong rồi đi làm chứ không có nhận tiền từ bà Mỹ C.

Ngoài ra, ông P cũng xác định trước đó vào ngày 14/10/2019 tại Văn phòng C7 ông cũng có ký hợp đồng đặt cọc tương tự và cuối hợp đồng ông có ghi “Tôi tên là Đào Duy P...đã nhận đủ số tiền đặt cọc theo hợp đồng này là 135.000.000.000đ (Một trăm ba mươi lăm tỷ đồng)”, ngày viết là ngày 15/10/2019. Sau đó đến ngày 24/12/2019 ông đã đến Văn phòng C7 ký hợp đồng hủy bỏ hợp đồng đặt cọc này. Toàn bộ việc ký các hợp đồng, ký xác nhận số tiền nhận cọc là do yêu cầu của bà Đào Thị Như L chứ hoàn toàn không có việc nhận tiền. Do đó, ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Ông P xác định vào khoảng cuối năm 2019 do việc làm ăn, kinh doanh của bà Đào Thị Như L bị thua lỗ lâm vào cảnh nợ nần, anh em trong gia đình mong muốn đứng ra giải quyết giúp bà L. Theo đó ông đồng ý ký hợp đồng đặt cọc ngày 31/12/2019, mục đích để dàn xếp số tiền nợ giữa bà L với bà Nguyễn Thị Bích C1 (thông qua bà Phan Thị Mỹ C). Ông khẳng định hoàn toàn không có nhận tiền như đơn khởi kiện của bà Mỹ C đề cập. Nếu phát sinh nghĩa vụ trả tiền, ông đồng ý chịu trách nhiệm trả nợ thay cho bà L trong phạm vi số tiền phát sinh từ thửa đất số 52, tờ bản đồ số 8 còn lại sau khi thi hành án theo Quyết định số 49/2024/QĐST-DS ngày 05/6/2024 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Đào Thị Như L, quá trình tham gia tố tụng trình bày:*

Bà là chị ruột của ông Đào Duy P, tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 52, tờ bản đồ số 8 tại lô số A2.1 khu đầu cầu T thuộc vệt khai thác quỹ đất dự án nâng cấp mở rộng đường L, phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng có diện tích 3927,7m² là tài sản của bà nhưng vì để tiện làm hồ sơ vay Ngân hàng nên bà có nhờ ông Đào Duy P đứng tên giúp.

Thời điểm trước năm 2019 bà có vay mượn, làm ăn và phát sinh khoản nợ đối với bà Nguyễn Thị Bích C1 với số tiền khoản 200.000.000.000đ. Theo yêu cầu của bà Bích C1 thì buộc bà phải ký hợp đồng đặt cọc, chuyển nhượng tài sản là thửa đất số 52, tờ bản đồ số 8 tại lô số A2.1 khu đầu cầu T để giải quyết nợ. Và theo đó, ngày 31/12/2019 bà Bích C1 và bà Mỹ C đã chuẩn bị sẵn hợp đồng đặt cọc và đề nghị bà nói em trai là Đào Duy P (người đứng tên quyền sử dụng đất giúp bà) đến ký, mục đích để đảm bảo nghĩa vụ trả nợ chứ thực tế ông P không nhận tiền từ bà Phan Thị Mỹ C như nội dung thể hiện tại Hợp đồng này. Đồng thời bà L đề nghị được giải quyết vắng mặt trong vụ án.

** Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Nguyễn Thị Bích C1, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa trình bày:*

Thông qua quan hệ làm ăn, kinh doanh bất động sản, bà Đào Thị Như L có nợ bà số tiền khoảng 200.000.000.000đ nhưng sau đó không có tiền trả nợ. Đồng thời bà Bích C1 có quan hệ bạn bè với bà Phan Thị Mỹ C nên vào ngày 14/10/2019 tại Văn phòng C7 bà có nhờ bà Mỹ C đứng ra ký hợp đồng đặt cọc lô đất tại thửa đất số 52, tờ bản đồ số 8 tại lô số A2.1 khu đầu cầu T thuộc vệt khai thác quỹ đất dự án nâng cấp mở rộng đường L, phường K, quận N, thành phố Đà Nẵng có diện tích 3927,7m² với ông Đào Duy P. Khi ký hợp đồng đặt cọc các bên đều biết ông P chỉ là người đứng tên tài sản giúp bà Đào Thị Như L, mục đích ký hợp đồng là để giải quyết khoản nợ của bà L đối với bà Bích C1. Sau đó ngày 24/12/2024 hai bên thống nhất hủy hợp đồng này để bà L thu xếp bán tài sản cho đối tác khác và thương lượng trả lại tiền cọc nhưng sau đó không bán được nên hai bên tiếp tục ký lại Hợp đồng đặt cọc tại Văn phòng C6 vào ngày 31/12/2019. Nguồn tiền để ký hợp đồng là tiền của bà Bích C1 nhưng về pháp lý hợp đồng đứng tên bà Mỹ C nên đề nghị buộc ông Đào Duy P phải có nghĩa vụ với bà Mỹ C.

** Tại văn bản trình bày 15/4/2025 của Chi cục thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn; Văn bản trình bày ngày 14/4/2025 của Ngân hàng N những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan này đều cho rằng họ không liên quan đến vụ án và đề nghị Tòa án đình chỉ tư cách tố tụng, không đưa họ vào tham gia tố tụng với tư cách là*

người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan. Chi cục thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn, Ngân hàng N đều đề nghị được giải quyết vắng mặt.

* Tại Văn bản số 53/VP-CCPN ngày 29/4/2025, Văn phòng C6 xác nhận việc công chứng hợp đồng đặt cọc số 9204 ngày 31/12/2019 là đảm bảo đúng quy định pháp luật, các bên tham gia đã tư hiểu quyền, nghĩa vụ của mình, đồng ý ký và điểm chỉ trước mặt công chứng viên. Đồng thời Văn phòng C6 xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.*

Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bà Đào Thị Như L và ông Đào Duy P liên đới trả lại cho bà Phan Thị Mỹ C số tiền 135.000.000.000đ. Nguyên đơn không tiếp tục yêu cầu bồi thường thiệt hại theo lãi suất quy định của Ngân hàng, nên không xem xét đối với phần yêu cầu này.

** Với nội dung vụ án như trên, Bản án dân sự sơ thẩm số: 39/2025/DS-ST ngày 05 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng quyết định:*

Căn cứ vào: khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 227; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 288; Điều 370; Điều 422; Điều 357; Điều 468 Bộ luật dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

* Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Mỹ C về việc yêu cầu tiếp tục hợp đồng.

2. Tuyên bố chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 31/12/2019 được công chứng tại Văn phòng C6 – Số C, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên đặt cọc là bà Phan Thị Mỹ C với bên nhận cọc là ông Đào Duy P.

3. Buộc ông Đào Duy P phải có trách nhiệm liên đới với bà Đào Thị Như L trả cho bà Phan Thị Mỹ C số tiền 135.000.000.000đ (Một trăm ba mươi lăm tỷ đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về phần án phí, thi hành án dân sự và quyền kháng cáo của đương sự.

* Ngày 19 tháng 5 năm 2025, nguyên đơn bà Phan Thị Mỹ C gửi Đơn kháng cáo qua dịch vụ bưu chính; ngày 21 tháng 5 năm 2025, Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng nhận được Đơn kháng cáo của bà kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, với nội dung: Không đồng ý Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 31/12/2019 được công chứng tại Văn phòng C6 – Số C,

quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên đặt cọc là bà Phan Thị Mỹ C với bên nhận cọc là ông Đào Duy P vì ông P và bà L chưa hoàn trả số tiền đặt cọc cho bà là 135.000.000.000đ (Một trăm ba mươi lăm tỷ đồng) nên hợp đồng vẫn còn hiệu lực không thể chấm dứt.

** Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Phan Thị Mỹ C giữ nguyên nội dung kháng cáo. Bị đơn ông Đào Duy P không đồng ý với kháng cáo của nguyên đơn. Các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Luật sư Trần Hải Á, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn phát biểu tranh luận:

- Bà Phan Thị Mỹ C khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông Đào Duy P phải tiếp tục thực hiện thỏa thuận theo hợp đồng đặt cọc ngày 31/12/2019, giải chấp tài sản, lập hợp đồng chuyển nhượng và bàn giao quyền sử dụng đất cho bà Phan Thị Mỹ C. Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà C và bị đơn ông Đào Duy P vẫn mong muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc, nhưng Bản án sơ thẩm tuyên chấm dứt hợp đồng giữa bên đặt cọc, buộc ông Đào Duy P có trách nhiệm liên đới với bà Đào Thị Như L trả cho bà Phan Thị Mỹ C số tiền 135.000.000.000 đồng là vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

- Tài sản đang được thế chấp tại Ngân hàng nhưng không làm rõ giá trị tại thời điểm xét xử, giải ngân bao nhiêu, giải ngân ai là người nhận, không đưa những người được Ngân hàng cho vay tiền vào tham gia tố tụng là bỏ sót người tham gia tố tụng.

Do Bản án sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên đề nghị HĐXX tuyên hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án về lại cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến:*

Về thủ tục tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm.

Về nội dung vụ án: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Phan Thị Mỹ C, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng.

[1.1] Về thời hạn, nội dung kháng cáo của các đương sự: Nguyên đơn bà Phan Thị Mỹ C có đơn kháng cáo vào ngày 19 tháng 5 năm 2025 đối với Bản án dân sự

sơ thẩm số: 39/2025/DS-ST ngày 05 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Bà C đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm. Như vậy, về thời hạn và nội dung kháng cáo của bà Phan Thị Mỹ C đảm bảo theo quy định tại các Điều 271, 272, 273, 276 Bộ luật Tố tụng dân sự, do đó được thụ lý, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[1.2] Về việc vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Đào Duy P và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, gồm: bà Đào Thị Như L, Phòng Thi hành án Khu vực 2 – thành phố Đà Nẵng, Văn phòng C6 có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử tiếp tục tiến hành phiên tòa xét xử vắng mặt đối với bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Phan Thị Mỹ C.

[2.1] Quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 52, tờ bản đồ số 8, lô số A2.1, diện tích 3927,7m² tại Khu đầu cầu T, thuộc vệt khai thác quỹ đất dự án nâng cấp mở rộng đường L, phường K, quận N, (nay là phường N) thành phố Đà Nẵng, theo Giấy chứng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số CO214191 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ cấp ngày 04/7/2018 là tài sản của bà Đào Thị Như L nhờ em trai là ông Đào Duy P đứng tên giúp trong Giấy chứng nhận (gọi tắt là thửa đất số 52, tờ bản đồ số 8).

[2.2] Bà Đào Thị Như L và bà Nguyễn Thị Bích C1 có quan hệ làm ăn kinh doanh bất động sản với nhau, quá trình cùng kinh doanh bà L có nợ bà Bích C1 số tiền 200.000.000.000 đồng. Để giải quyết khoản nợ và để đảm bảo khả năng trả tiền gắn với trách nhiệm về bất động sản và theo yêu cầu của bà Bích C1, bà L đề nghị ông Đào Duy P là người đứng tên giúp bà L trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 52, tờ bản đồ số 8 nói trên đứng ra ký kết hợp đồng đặt cọc với bà Phan Thị Mỹ C, là người do bà Bích C1 nhờ đứng ra ký hợp đồng đặt cọc với ông P. Mục đích các bên ký hợp đồng đặt cọc là để đảm bảo bà L có thể trả nợ từ giá trị phát sinh từ quyền sử dụng thửa đất số 52, tờ bản đồ số 8 tại lô số A2.1 Khu đầu cầu T nói trên.

[3.3] Ngày 31/12/2019 bà Phan Thị Mỹ C ký hợp đồng đặt cọc với ông Đào Duy P về việc nhận chuyển nhượng thửa đất số 52, tờ bản đồ số 8 với giá thỏa thuận mua bán là 200.000.000.000đ, số tiền đặt cọc trước là 135.000.000.000đ, cam kết ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà chi thửa đất số 52, tờ bản đồ số 8 chậm nhất vào ngày 13/4/2020. Ông P có viết tay *đã nhận số tiền đặt cọc là 135.000.000.000 đồng (Một trăm ba mươi lăm tỷ đồng)* vào ngày 15/10/2019. Tuy nhiên, ông P không nhận khoản tiền này mà là khoản nợ của bà L nợ bà Bích C1 trong việc làm ăn trước đó. Khi ký Hợp đồng đặt cọc, bà C1 biết thửa đất số 52, tờ bản đồ số 8 đã được thế

chấp bảo đảm nhiều khoản vay tại Ngân hàng N. Ông P xác nhận vào cuối năm 2019 bà L phát sinh nợ nần nên anh em trong gia đình đứng ra thu xếp các khoản nợ trong đó có việc ký hợp đồng đặt cọc ngày 31/12/2019 với bà Mỹ C.

[3.4] Theo Hợp đồng đặt cọc, ông Đào Duy P có nghĩa vụ giải chấp thửa đất số 52, tờ bản đồ số 8 và tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho bà Phan Thị Mỹ C vào ngày 20/01/2020. Hết thời hạn theo Hợp đồng đặt cọc, ông P không thực hiện đúng nghĩa vụ theo hợp đồng, bà Mỹ C có đơn khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc, giải chấp, ký hợp đồng chuyển nhượng và bàn giao quyền sử dụng thửa đất số 52, tờ bản đồ số 8 cho bà Mỹ C. Tuy nhiên, thửa đất số 52, tờ bản đồ số 8 đã bị Cơ quan thi hành án dân sự quận N ra Quyết định thi hành án theo yêu cầu, ra quyết định cưỡng chế, kê biên và đang bán đấu giá thi hành án. Việc bà Mỹ C yêu cầu ông P phải tiếp tục thực hiện thực hiện hợp đồng đặt cọc, chuyển nhượng thửa đất nói trên cho bà là không thể thực hiện được do đối tượng tranh chấp hiện không còn thuộc sở hữu của ông P theo quy định tại khoản 4 Điều 237 Bộ luật Dân sự 2015. Để giải quyết triệt để vụ án, đảm bảo việc thi hành án liên quan đến tài sản này, Bản án sơ thẩm căn cứ khoản 5 Điều 422 Bộ luật Dân sự 2015, tuyên bố chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 31/12/2019 giữa bà Phan Thị Mỹ C và ông Đào Duy P là có căn cứ.

[3.5] Việc ông Đào Duy P không trả nợ cho Ngân hàng để giải chấp tài sản đảm bảo là thửa đất số 52, tờ bản đồ số 8 dẫn đến không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận là vi phạm thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc, cần xác định đây là lỗi do ông P. Đồng thời, số tiền 135.000.000.000đ là tiền bà L nợ tiền bà Bích C1 nên mới thỏa thuận lập hợp đồng đặt cọc. Do đó, Bản án sơ thẩm buộc ông Đào Duy P phải có nghĩa vụ liên đới với bà Đào Thị Như L trả cho bà Phan Thị Mỹ C số tiền 135.000.000.000 đồng là có căn cứ. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về yêu cầu bồi thường thiệt hại theo lãi suất quy định của Ngân hàng, nên Bản án sơ thẩm không xem xét đối với phần yêu cầu này là có cơ sở.

[3.6] Đối với quan hệ giữa bà Nguyễn Thị Bích C1 nhờ bà Phan Thị Mỹ C đứng tên Hợp đồng, giao dịch cũng như quan hệ giữa bà Đào Thị Như L nhờ ông Đào Duy P đứng tên tài sản và đứng ra ký kết hợp đồng là giao dịch dân sự, các đương sự không yêu cầu giải quyết trong vụ án này. Do đó, Bản án sơ thẩm nhận định khi các bên có tranh chấp, các bên có quyền khởi kiện nhau bằng vụ án dân sự khác là phù hợp.

[4] Về quan điểm tranh luận của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích của nguyên đơn tại phiên tòa.

Tại đơn khởi kiện, trình bày trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án của nguyên đơn bà Phan Thị Mỹ C và trình bày của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn tại phiên tòa sơ thẩm đều yêu cầu: *Trường hợp bị đơn không thực hiện Hợp đồng đặt cọc, đề nghị bị đơn phải trả lại tiền đã nhận cọc 135.000.000.000đ. Trong trường hợp Tòa án tuyên nghĩa vụ trả tiền thì đề nghị ghi nhận việc nguyên đơn được quyền ưu tiên thanh toán sau Ngân hàng N trong trường hợp xử lý tài sản thế chấp là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 52, tờ bản đồ số 8.* Do đó, Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng Bản án sơ thẩm tuyên chấm dứt hợp đồng đặt cọc, buộc ông P có trách nhiệm liên đới với bà L trả cho bà Mỹ C số tiền 135.000.000.000 đồng là vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng là không có cơ sở. Tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn là tranh chấp hợp đồng đặt cọc, không phải tranh chấp hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp đối với thửa đất số 52, tờ bản đồ số 8. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ giá trị thửa đất số 52, tờ bản đồ số 8 tại thời điểm xét xử và không đưa những người được Ngân hàng cho vay tiền vào tham gia tố tụng là đúng quy định của pháp luật. Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm bỏ sót người tham gia tố tụng là không có cơ sở.

[4] Từ những phân tích, nhận định trên, HĐXX chấp nhận ý kiến của đại diện VKSND thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa; Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn bà Phan Thị Mỹ C cũng như trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích của nguyên đơn tại phiên tòa; Giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí phúc thẩm. Căn cứ khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, bà Phan Thị Bích C3 phải chịu án phí phúc thẩm là 300.000 đồng do kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn bà Phan Thị Mỹ C.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 39/2025/DS-ST ngày 05 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

Căn cứ:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 227; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 237, Điều 288; Điều 422; Điều 357; Điều 468 Bộ luật dân sự;

- Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phan Thị Mỹ C đối với ông Đào Duy P về việc yêu cầu tiếp tục hợp đồng đặt cọc.

2. Tuyên bố chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 31/12/2019 được công chứng tại Văn phòng C6 – Số C, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD giữa bên đặt cọc là bà Phan Thị Mỹ C với bên nhận cọc là ông Đào Duy P.

3. Buộc ông Đào Duy P phải có trách nhiệm liên đới với bà Đào Thị Như L trả cho bà Phan Thị Mỹ C số tiền 135.000.000.000đ (Một trăm ba mươi lăm tỷ đồng).

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà người có nghĩa vụ thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì phải chịu lãi suất đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

4. Về án phí dân sự:

4.1. Án phí sơ thẩm:

- Bà Phan Thị Mỹ C phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0003351 ngày 10 tháng 7 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2).

- Ông Đào Duy P phải chịu 243.000.000đ (Hai trăm bốn mươi ba triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

4.2. Án phí phúc thẩm: Bà Phan Thị Mỹ C phải chịu 300.000đ, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ theo biên lai thu số 0003690 ngày 26/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn, Tp Đà Nẵng (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 2).

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

6. 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, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành

án theo quy định tại Điều 6, 7, 7a, 7b, 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:

- Các đương sự;
- VKSND TP. Đà Nẵng;
- Phòng THADS Khu vực 2;
- THADS Tp Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân Khu vực 2;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Cao Văn Hiếu