

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI ĐÀ NẴNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 21/2025/DS-GĐT

Ngày: 21/5/2025

V/v “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

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

- *Với Hội đồng xét xử giám đốc thẩm gồm:*

Chủ tọa phiên tòa: ông Trần Quốc Cường - Thẩm phán.

Các Thẩm phán: ông Đặng Kim Nhân và ông Nguyễn Tấn Long.

- *Thư ký phiên tòa:* bà Võ Thị Nhị Tứ - Thẩm tra viên.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:* ông Đoàn Ngọc Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 21/5/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1973; địa chỉ cư trú: TDP A, thị trấn H, huyện B, tỉnh Quảng Bình.

2. *Bị đơn:* bà Trần Thị Thanh H, sinh năm 1985, địa chỉ cư trú: số A N, thị trấn H, huyện B, tỉnh Quảng Bình.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: chị Phạm Thị Huyền T, sinh năm 1994; địa chỉ cư trú: số C L, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: ông Vũ Xuân H1 - Luật sư Công ty L2 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Q; địa chỉ: H T, phường B, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình.

3. *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* bà Hoàng Thị H2, sinh năm 1979; địa chỉ cư trú: TDP A, thị trấn H, huyện B, tỉnh Quảng Bình.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ trình bày:

Ngày 07/3/2022, ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị Thanh H ký kết Giấy nhận đặt cọc với nội dung ông Đ nhận đặt cọc 700.000.000 đồng để chuyển nhượng cho bà H thửa đất số 1583, tờ bản đồ số 9, diện tích 1.216,6m² tại thôn D, thị trấn H, huyện B, tỉnh Quảng Bình với giá 1.585.000.000 đồng; hẹn đến ngày 07/4/2022 bà H sẽ giao toàn bộ số tiền còn lại và hai bên tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng.

Ngày 11/3/2022 ông Đ và bà H ký kết Giấy nhận đặt cọc với nội dung bà H nhận đặt cọc 50.000.000 đồng để chuyển nhượng lại cho ông Đ lô số 1 từ nhà ra trước 10m, sau 9m thuộc thửa đất số 1583, tờ bản đồ số 9, tại thôn D, thị trấn H, huyện B, tỉnh Quảng Bình với giá 420.000.000 đồng; tiền đặt cọc 50.000.000 đồng và số tiền chuyển nhượng còn lại được trừ vào số tiền 885.000.000 đồng còn lại mà bà H phải trả cho ông Đ để nhận chuyển nhượng thửa đất 1583; không có thời gian kết thúc hợp đồng.

Ngày 25/3/2022, bà H đã tiến hành tháo dỡ ngôi nhà cũ của gia đình ông Đ trên thửa đất số 1583 mà không được ông Đ đồng ý.

Ngày 07/4/2022, bà H không ra Văn phòng công chứng tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng với lý do đất không đủ điều kiện chuyển nhượng (không đủ diện tích, đất có tranh chấp...). Ngày 29/9/2023, ông Đ gửi Thông báo về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng đặt cọc các ngày 07/3/2022, 11/3/2022 nhưng không nhận được ý kiến phản hồi của bà H.

Vì vậy, ông Đ yêu cầu Tòa án hủy Giấy nhận đặt cọc các ngày 07/3/2022, 11/3/2022 và tuyên bố số tiền 700.000.000 đồng đặt cọc thuộc quyền sở hữu của ông Đ. Ông Đ không đồng ý với yêu cầu phản tố của bà H về việc buộc ông Đ phải trả tiền cọc 700.000.000 đồng và tiền phạt cọc 2.100.000.000 đồng.

Bị đơn bà Trần Thị Thanh H và người đại diện theo uy quyền của bị đơn trình bày:

Ngày 07/3/2022, ông Đ và bà H ký kết Giấy nhận đặt cọc với nội dung ông Đ nhận đặt cọc 700.000.000 đồng để chuyển nhượng cho bà H thửa đất số 1583, tờ bản đồ số 9, diện tích 1.216,6m² tại thôn D, thị trấn H, huyện B, tỉnh Quảng Bình (đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) với giá 1.585.000.000 đồng; ông Đ cam kết đất không tranh chấp, không dính quy hoạch, đúng theo diện tích trong sổ. Nhưng các bên không cam kết thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng vì không xác định được thời gian hoàn tất thủ tục tách thửa.

Ngày 11/3/2022, ông Đ và bà H ký kết Giấy nhận đặt cọc với nội dung bà H chuyển nhượng lại cho ông Đ lô số 1 từ nhà ra trước 10m, sau 9m thuộc thửa đất số 1583 với giá 420.000.000 đồng; tiền đặt cọc 50.000.000 đồng và số tiền chuyển nhượng còn lại được trừ vào số tiền 885.000.000 đồng còn lại mà bà H phải trả cho ông Đ theo thỏa thuận tại Giấy nhận đặt cọc ngày 07/3/2022.

Quá trình đo đạc để tách thửa theo Giấy nhận đặt cọc ngày 11/3/2022 thì phát hiện thửa đất số 1583 không đủ diện tích, do khi ông Đ xây nhà đã lấn sang thửa đất số 1583. Bà H đã nhiều lần yêu cầu ông Đ phải tháo dỡ các công trình xây

dựng trên đất để giao đủ diện tích thửa đất số 1583 cho bà khi các bên ký Hợp đồng chuyển nhượng, nhưng ông Đ không hợp tác. Như vậy, lỗi dẫn đến việc các bên không thực hiện được Hợp đồng chuyển nhượng là thuộc về ông Đ.

Vì vậy, bà H không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông Đ và phản tố yêu cầu hủy Giấy nhận đặt cọc các ngày 07/3/2022 và ngày 11/3/2022; buộc ông Đ phải trả lại tiền đặt cọc 700.000.000 đồng và tiền phạt cọc 2.100.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm bà H đã rút lại một phần yêu cầu phản tố về việc buộc ông Đ phải trả tiền phạt cọc 2.100.000.000 đồng

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hoàng Thị H2 trình bày: Bà H2 thống nhất như trình bày của ông Đ và đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đ và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà H.

Người làm chứng bà Phan Thị T1 trình bày:

Vào ngày 07/3/2022 và 11/3/2022, bà T1 trực tiếp chứng kiến việc xác lập giao dịch đặt cọc giữa bà H với ông Đ và là người viết giấy nhận đặt cọc cho các bên. Bà xác nhận các bên không thỏa thuận và không ghi ngày kết thúc hợp đồng đặt cọc. Bà không viết thêm nội dung gì vào giấy nhận đặt cọc của ông Đ. Đối với các nội dung khác bà thống nhất như lời trình bày của bà H.

Người làm chứng ông Trần Thanh D trình bày: Ông không liên quan gì đến nội dung giao dịch giữa bà H và ông Đ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2024/DS-ST ngày 03/7/2024 Tòa án nhân dân huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình quyết định:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a, khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, 147, Điều 200, Điều 202, Điều 244; Điều 266, Điều 271, khoản 1, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Điều 117, 328, 278, 424 và 427 Bộ luật dân sự; Điều 188 Luật đất đai.

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

Tuyên xử:

[1] Đình chỉ việc giải quyết đối với yêu cầu phản tố của bị đơn buộc nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ phải chịu phạt cọc đối với bị đơn với số tiền là 2.100.000.000đ (hai tỷ, một trăm triệu đồng).

[2] Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông Nguyễn Văn Đ đối với bị đơn, bà Trần Thị Thanh H về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Hủy các hợp đồng đặt cọc ngày 07/3/2022 và hợp đồng đặt cọc ngày 11/3/2022 được ký kết giữa ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị Thanh H.

Tuyên bố ông Nguyễn Văn Đ được quyền sở hữu số tiền đặt cọc 700.000.000 đồng (*bảy trăm triệu đồng*).

[3] Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn buộc ông Nguyễn Văn Đ phải trả lại số tiền đặt cọc 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng) cho bị đơn bà Trần Thị Thanh H.

Ngoài ra, Tòa án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng khác và tuyên quyền kháng cáo.

Ngày 15/7/2024, bị đơn bà Trần Thị Thanh H có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị sửa án sơ thẩm buộc nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ phải trả lại 700.000.000đ tiền đặt cọc cho bà.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 48/2024/DS-ST ngày 13/9/2024 Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình quyết định:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308; Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, 147, Điều 200, Điều 202, Điều 244; Điều 266, Điều 271, khoản 1 Điều 273 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 Khóa XIV quy định về mức thụ, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

Áp dụng Điều 117, 328, 278, 424 và 427 Bộ luật Dân sự; Điều 188 Luật đất đai. Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Thanh H. Giữ nguyên toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2024/DS-ST ngày 03/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bố Trạch.

1. Đình chỉ việc giải quyết đối với yêu cầu phản tố của bị đơn buộc nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ phải chịu phạt cọc đối với bị đơn với số tiền là 2.100.000.000đ (*hai tỷ, một trăm triệu đồng*).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ đối với bị đơn bà Trần Thị Thanh H về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”; Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về hủy hai hợp đồng đặt cọc.

- Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 07/3/2022 và hợp đồng đặt cọc ngày 11/3/2022 được ký kết giữa ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị Thanh H.

- Tuyên bố ông Nguyễn Văn Đ được quyền sở hữu số tiền nhận đặt cọc 700.000.000đ (*bảy trăm triệu đồng*).

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn chị Trần Thị Thanh H³ về việc buộc ông Nguyễn Văn Đ phải trả lại số tiền đặt cọc 700.000.000đ (bảy trăm triệu đồng) cho bị đơn bà Trần Thị Thanh H.

Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng khác.

- Tại Quyết định kháng nghị giámthẩm số 34/QĐ-VKS-DS ngày 28/4/2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 48/2024/DS-ST ngày 13/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình; đề nghị Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm sửa một phần Bản án dân sự phúc thẩm số 48/2024/DS-ST ngày 13/9/2024 Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

- Tại phiên tòa giámthẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà

Năng đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng chấp nhận Quyết định kháng nghị giám thẩm số 34/QĐ-VKS-DS ngày 28/4/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Ông Nguyễn Văn Đ và bà Hoàng Thị H2 là chủ sử dụng đối với hai thửa đất liền kề số 1583 và số 1582, tờ bản đồ số 9 tại thôn D, thị trấn H, huyện B, tỉnh Quảng Bình. Ngày 15/7/2021, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q đã cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 958741 đối thửa đất số 1583, diện tích 1216,6m² và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DC 958740 đối với thửa đất số 1582, diện tích 342,6m². Nhà ở và công trình khác trên đất chưa được công nhận cho ông Đ, bà H2 tại các giấy chứng nhận nêu trên.

[2]. Ngày 07/3/2022, ông Đ với bà H ký kết Giấy nhận đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất có nội dung: bên đặt cọc bà Trần Thị Thanh H đặt cọc số tiền 700.000.000 đồng cho bên nhận đặt cọc ông Nguyễn Văn Đại Đ1 được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 1583 nêu trên với giá 1.585.000.000 đồng; ông Đ cam kết *“Đất không tranh chấp, không dính quy hoạch, đúng diện tích trong sổ”*.

[3]. Quá trình giải quyết vụ án, ông Đ cung cấp Giấy nhận đặt cọc ngày 07/3/2022 (bl 09) ghi bằng mực giấy than có ghi thêm nội dung: hẹn đến *“7/04/2022”* bằng bút bi màu xanh và cho rằng các bên hẹn ngày 07/4/2022 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng và giao đủ tiền còn lại. Nhưng lời khai của ông Đ về việc ghi thêm thời hạn đặt cọc là có mâu thuẫn, cụ thể: *“lúc ký hợp đồng đặt cọc, bên nhận chuyển nhượng không đề ngày kết thúc hợp đồng, khi đọc lại hợp đồng thì ông Đ có ý kiến, sau đó chị T1 (là người làm chứng đi cùng với bên nhận chuyển nhượng) ghi vào ngày 07/4/2022 tại bản lưu của ông Đ”* (bl 188); *“khi ký hợp đồng hai bên đã quên đưa ngày để các bên ra Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng, sau đó tôi đã tìm gặp chị T1 là người môi giới và chị ấy ghi thêm vào ngày kết thúc hợp đồng”* (bl 185).

[4]. Trong khi đó, tại Giấy nhận đặt cọc ngày 07/3/2022 bản gốc (bl 155) do bà H cung cấp lại không có nội dung này. Quá trình giải quyết vụ án, bà H và bà Phan Thị T1 (là người viết Giấy nhận đặt cọc) đều khẳng định các bên không có thỏa thuận thời hạn giao tiền và ký hợp đồng chuyển nhượng; bà T1 không viết thêm nội dung gì vào giấy nhận đặt cọc của ông Đ. Ngoài ra, tại Giấy nhận đặt cọc ngày 07/3/2022 (bl 09) ghi bằng mực giấy than do ông Đ cung cấp ngoài nội dung được ghi thêm: hẹn đến *“7/04/2022”* bằng bút bi màu xanh thì còn có nội dung *“tùy thuộc vào thời gian tách thửa”* cũng được ghi bằng bút bi xanh. Do đó, không có căn cứ xác định giữa ông Đ và bà H có thỏa thuận thời hạn giao tiền và ký hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 07/4/2022.

[5]. Ngày 11/3/2022, bà H với ông Đ ký kết Giấy nhận đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, quyền sử dụng đất có nội dung: bà H chuyển nhượng lại cho ông Đ thửa đất số 1583, thửa đất số 9, lô số 1 từ nhà ra trước 10m,

sau 9m với giá 420.000.000 đồng; tiền đặt cọc và số tiền chuyển nhượng được trừ vào số tiền còn lại mà bà H phải trả cho ông Đ theo Giấy nhận đặt cọc ngày 07/3/2022; không có nội dung ai thực hiện thủ tục tách thửa và thời hạn thực hiện hợp đồng. Tuy nhiên, tại thời điểm này bà H không phải là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất số 1583, nên Giấy nhận đặt cọc ngày 11/3/2022 là vô hiệu.

[6]. Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 07/3/2024 (bl 123); Sơ đồ nhà ở và hiện trạng sử dụng đất của thửa đất số 1582, 1583 ngày 07/3/2024 (bl 125) thể hiện tài sản trên hai thửa đất gồm có 01 căn nhà 02 tầng xây dựng năm 2021; 01 mái che bằng tôn xây dựng năm 2021; 01 hàng rào trước căn nhà (hướng Nam) xây dựng năm 2021; 01 đoạn hàng rào lưới kẽm gai (phía sau ngôi nhà) xây dựng năm 2021; 01 đoạn tường rào xây từ năm 1999; hiện trạng có một phần đất và hàng rào xây dựng của ông Đ lấn qua thửa đất 1505 của ông Hoàng Ngọc L. Như vậy, có căn cứ xác định nhà và các vật kiến trúc do ông Đ xây dựng trên thửa đất số 1582 vào năm 2021 đã lấn sang thửa đất số 1583. Điều này là phù hợp với lời khai của bà H cho rằng thửa đất số 1583 không đủ diện tích, do khi ông Đ xây nhà trên thửa đất số 1582 đã lấn sang thửa đất số 1583.

[7]. Quá trình giải quyết vụ án, ông Đại thừa N bà H có yêu cầu ông tháo dỡ các công trình trên đất để bàn giao đúng diện tích nhưng ông không đồng ý mà yêu cầu bà H phải giao đủ tiền và ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng xong thì ông sẽ giao đất đúng diện tích cho bà H (bl 186, 97-118). Do đó, có căn cứ xác định ông Đ đã vi phạm cam kết tại Giấy nhận đặt cọc ngày 07/3/2022 với lý do đất chuyển nhượng không đúng diện tích.

Đối với bà H, trước khi thực hiện giao dịch đặt cọc, lẽ ra bà H phải tìm hiểu và kiểm tra các thông tin của thửa đất cũng như hiện trạng thực tế của thửa đất, nhưng bà H không thực hiện quyền này của mình, dẫn đến việc sau khi đặt cọc thì mới phát hiện nhà và công trình kiến trúc do ông Đ xây dựng trên thửa đất 1582 vào năm 2021 (bl 227) đã lấn sang thửa đất số 1583.

Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được đều do lỗi của cả ông Đ và bà H. Căn cứ quy định tại điểm d khoản 1 mục I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì trong trường hợp này, các bên chỉ hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận, không phạt cọc.

[8]. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án các bên đều thừa nhận trên thửa đất số 1583 có tồn tại 01 ngôi nhà cũ một tầng do gia đình ông Đ xây dựng và bà H đã tháo dỡ sau khi đặt cọc và ký giấy nhận đặt cọc ngày 07/3/2022. Ông Đ trình bày nhà trên đất là nhà kiên cố do bà H tự ý tháo dỡ, san lấp nhưng không được sự đồng ý của ông Đ (bl 01- 02, 38, 81, 188). Bà H trình bày nhà trên đất là nhà tạm bợ và việc bà tháo dỡ san lấp nhà đã được ông Đại đồng Ý (bl 57, 182). Mặt khác, tại Biên bản hòa giải cơ sở của UBND thị trấn H ngày 23/5/2023 (bl 15) thể hiện bà H đồng ý bồi thường cho ông Đ giá trị tài sản bị san lấp trên thửa đất số 1583 là 300.000.000 đồng và ông Đ yêu cầu bà H phải đền bù giá trị tài sản trên đất ước tính là 1.700.000.000 đồng thì ông mới trả lại tiền cọc. Nội dung này chưa được Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm làm rõ, cũng như chưa giải thích cho

các đương sự về hậu quả pháp lý khi tuyên hủy giấy nhận đặt cọc trong trường này để xác định ông Đ, bà H2 có yêu cầu gì đối với ngôi nhà đã bị tháo dỡ, san lấp là chưa giải quyết triệt để vụ án, không đảm bảo quyền lợi cho ông Đ, bà H2.

[9]. Do đó, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm quyết định chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị giámthẩm số 34/QĐ-VKS-DS ngày 28/4/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 48/2024/DS-ST ngày 13/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình và Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2024/DS-ST ngày 03/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình; giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337; khoản 3 Điều 343 và Điều 345 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xử:

1. Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị giámthẩm số 34/QĐ-VKS-DS ngày 28/4/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 48/2024/DS-ST ngày 13/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình và Bản án dân sự sơ thẩm số 13/2024/DS-ST ngày 03/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”, giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Văn Đ với bị đơn là bà Trần Thị Thanh H.

2. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện Bố Trạch, tỉnh Quảng Bình để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm đúng quy định của pháp luật.

3. Quyết định giámthẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày Hội đồng HYPERLINK "about:blank" \h giámthẩm ra quyết định.

Nơi nhận:

- Vụ GDKT II-Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình
- Tòa án nhân dân huyện B;
- Chi cục THADS huyện B;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng HCTP; Phòng GDKT về DS-KDTM-LĐ và HSVA.

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

(Đã ký)

Trần Quốc Cường