

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Bản án số: 86/2025/DS-PT

Ngày 24-6-2025

“Tranh chấp hợp đồng đặt cọc; Yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản; kiện đòi tài sản và hủy hợp đồng cho thuê đất”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Dương Hà Ngân

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Anh Ứng và ông Nguyễn Thế Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thanh Thủy – Thư ký viên của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa:

Bà Hoàng Thị Hằng – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 25/2025/TLPT-DS ngày 09 tháng 4 năm 2025, về việc *“Tranh chấp hợp đồng đặt cọc; yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản; kiện đòi về tài sản và hủy hợp đồng cho thuê đất”*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 01/2025/DS-ST ngày 15-01-2025 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 44/2025/QĐ-PT ngày 09 tháng 5 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 101/2025/QĐ-PT ngày 09 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Đình Q; Địa chỉ: đường Nguyễn Thị T, Khu phố 02, phường T, quận 7, thành phố Hồ Chí Minh – Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phạm Hoài Q1; địa chỉ: đường A, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk – Có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Hồng K, anh Nguyễn Quốc Tr và bà Trần Thị Hồng T; Cùng địa chỉ: Thôn 10, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông - Ông K có mặt, anh Tr và bà T có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Trần Thị Hồng T: Ông Trần Xuân N; địa chỉ: Thôn 10, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông - Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3. *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn ông Nguyễn Hồng K:* Ông Lý Ngọc Th – Luật sư, Văn phòng luật sư K thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đắk Nông; địa chỉ: đường P, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

4. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Bà Nguyễn Thị Q2; Địa chỉ: Thôn 10, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Ông Trần Văn Ng và bà Phan Thị V; Cùng địa chỉ: Thôn T, xã Th, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông – Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Ng, bà V: Bà Nguyễn Thị Th1; địa chỉ: Tổ dân phố 06, thị trấn Đức An, huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông – Có mặt.

5. *Người làm chứng:* Bà Nguyễn Thị Bé H; địa chỉ: Tổ 6, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông - Vắng mặt.

- **Người kháng cáo:** Ông Nguyễn Hồng K là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 28-10-2022, ông Nguyễn Đình Q có ký kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất với ông Nguyễn Quốc Tr, Nguyễn Hồng K và bà Trần Thị Hồng T. Theo đó, ông Tr, K và bà T đồng ý chuyển nhượng cho ông Q các thửa đất: thửa đất số 114a, tờ bản đồ số 57, diện tích 3.840m² (đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên Nguyễn Hồng K, Nguyễn Thị Q2); thửa đất số 01, 97, tờ bản đồ số 57 (đã được đo đạc, rải thửa nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) với tổng diện tích 12.856,2m² cùng tọa lạc tại thôn 10, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông, giá chuyển nhượng là 1.850.000.000 đồng (Một tỷ tám trăm năm mươi triệu đồng). Ông Q đã đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng, số tiền còn lại các bên thỏa thuận ông Q sẽ giao đủ khi thửa đất số 01, 97 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt là GCNQSDĐ) và thỏa thuận nếu bên đặt cọc không thực hiện thì sẽ mất cọc, nếu bên nhận cọc mà không chuyển nhượng thì sẽ đền gấp 02 lần có tiền nhận cọc. Thời hạn thực hiện hợp đồng đến ngày 10-3-2023. Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, phía ông K đã giao toàn bộ diện tích đất và tài sản trên đất cho ông Q. Ông Q không canh tác nên đã ký hợp đồng cho thuê đất với ông Nguyễn và bà V. Tuy nhiên, khi đến hạn, phía ông K, Trường và bà Thái chưa làm được thủ tục cấp GCNQSDĐ nên có gia hạn đến ngày 25-3-2023 nhưng vẫn chưa được cấp GCNQSDĐ. Đến tháng 6/2023, ông K và bà Q2 đã được cấp GCNQSDĐ đối với diện tích đất nêu trên nhưng thời điểm đó giá bất động sản hạ nhiệt, ông Q đề nghị giảm giá chuyển nhượng xuống còn 1,2 tỷ đồng nhưng bị đơn không đồng ý nên ông Q yêu cầu bị đơn trả tiền cọc và phạt cọc nhưng các bên không thỏa thuận được. Do đó, ông Q khởi kiện buộc bị đơn phải trả 300.000.000 đồng tiền đặt cọc và 600.000.000 đồng tiền phạt cọc. Quá trình giải quyết vụ án, ông Q rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 600.000.000 đồng phạt cọc.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Ông Nguyễn Hồng K, anh Nguyễn Quốc Tr và bà Trần Thị Hồng T thừa nhận có ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng các thửa đất trên như nguyên đơn trình bày. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc với ông Q thì gia đình ông K đã thuê bà H để liên hệ cơ quan có thẩm quyền về việc làm thủ tục cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất số 01, 97 tờ bản đồ số 57 nhưng quá thời hạn theo hợp đồng đặt cọc

người được gia đình ông K nhờ, liên hệ cơ quan có thẩm quyền để cấp GCNQSDĐ nên hai bên mới không thể tiến hành thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nhau. Lỗi này thuộc về yếu tố khách quan, chứ không phải lỗi bị đơn. Do đó, bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì ông Q không nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phải mất cọc.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Nguyễn Hồng K có đơn yêu cầu phản tố, buộc nguyên đơn phải trả sản lượng tiêu vụ năm 2022-2023, tiền thu hoạch bơ, chặt phá cây trồng đối với số tiền 526.000.000 đồng, sau khi hòa giải và tại phiên tòa ông K thay đổi yêu cầu phản tố, buộc ông Q phải trả số tiền 407.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

1. Ông Trần Văn Ng, người được ông Ng ủy quyền trình bày:

Ngày 19-11-2022 ông Ng và ông Q ký kết hợp đồng cho thuê đất theo hình thức khoán, trong đó có 01 thửa đất ông Q đặt cọc nhận chuyển nhượng của gia đình ông K. Sau khi thuê, ông Nguyễn trực tiếp canh tác, đầu tư. Do vườn cây không chăm sóc nên vụ mùa năm 2022 - 2023 tiêu không có trái, trái ít nên không thu, bơ thì gia đình ông K đã thu hoạch nên cây bơ không có trái. Quá trình canh tác có chặt một số cây bơ do quá xấu, khi chặt hạ các cây này thì phía ông K biết nhưng không có ý kiến gì. Việc các bên khởi kiện liên quan đến hợp đồng đặt cọc và bồi thường sản lượng, chặt hạ vườn cây thì không hề liên quan gì đến ông Ng nên ông Ng đề nghị giải quyết theo quy định.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa ông Ng, người được ông Ng ủy quyền yêu cầu Tòa án xem xét hủy bỏ một phần hợp đồng cho thuê đất lập ngày 19/11/2022 giữa ông Ng với ông Q. Buộc ông Nguyễn Đình Q phải trả số tiền 200.000.000 đồng gồm tiền theo hợp đồng cho thuê đất là 22.500.000 đồng và tiền đầu tư, chăm sóc vườn cây từ tháng 11/2022 đến tháng 11/2023 với số tiền là 177.500.000 đồng.

2. Bà Nguyễn Thị Q2 trình bày: Đồng ý với lời trình bày của bị đơn không bổ sung gì thêm.

3. Bà Phan Thị V, người được bà V ủy quyền trình bày: Đồng ý với lời trình bày của ông Ng không bổ sung gì thêm.

Tại bản án số: 01/2025/DS-ST ngày 15-01-2025 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song, tỉnh Đắk Nông đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình Q. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Hồng K; chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn Ng.

1. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 28/10/2022 giữa ông Nguyễn Đình Q với ông Nguyễn Hồng K, ông Nguyễn Quốc Tr và bà Trần Thị Hồng T vô hiệu.

Buộc ông Nguyễn Hồng K, ông Nguyễn Quốc Tr và bà Trần Thị Hồng T phải trả lại số tiền là 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng) cho ông Nguyễn Đình Q.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Nguyễn Hồng K buộc ông Nguyễn Đình Q phải trả số tiền 407.000.000 đồng (Bốn trăm linh bảy triệu đồng).

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Trần Văn Ng, tuyên bố chấm dứt một phần hợp đồng cho thuê đất lập ngày 19/11/2022 giữa ông Nguyễn Đình Q với ông Trần Văn Ng đối với diện tích đất tại thửa đất số 114A, tờ bản đồ số 57, đất tại Thôn 10, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông.

Buộc ông Nguyễn Đình Q phải trả số tiền là 67.500.000 đồng (Sáu mươi bảy năm trăm nghìn đồng) cho ông Trần Văn Ng.

4. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu trả tiền phạt cọc là 600.000.000 đồng và tiền lãi do nguyên đơn rút yêu cầu.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về lãi suất chậm thi hành án, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 23-01-2025, bị đơn ông Nguyễn Hồng K kháng cáo toàn bộ bản án, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng hủy phần quyết định tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày quan điểm: Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm tố tụng: không đối chất, giám định USB do ông K cung cấp, không định giá, nguyên đơn không yêu cầu giải quyết về hợp đồng nhưng tòa án tự áp dụng là vượt quá yêu cầu khởi kiện. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn, hủy bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 15-01-2025 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song để giải quyết lại theo thủ tục chung.

Người đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Th1 giữ nguyên yêu cầu độc lập, không đồng ý với bản án sơ thẩm, yêu cầu hủy bản án để giải quyết lại

Các đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ gì.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông:

- Về tố tụng: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán tham gia, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng trong thủ tục tố tụng cũng như trong thu thập và đánh giá chứng cứ làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền, lợi ích chính đáng của các đương sự, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của bị đơn, Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 15-01-2025 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song để giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án cấp sơ thẩm có những sai sót, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, cụ thể:

[1.1]. Về thủ tục định giá tài sản tranh chấp: Tại biên bản thỏa thuận ngày 14/8/2024, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về giá trị tài sản tranh chấp, Tòa án cấp sơ thẩm không ra quyết định định giá tài sản và thành lập Hội đồng định giá là vi phạm khoản 3 Điều 104 Bộ luật tố tụng dân sự, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của các đương sự.

[1.2]. Về thủ tục thụ lý yêu cầu độc lập của người có quyền và nghĩa vụ liên quan: Sau khi đã mở phiên họp về việc kiểm tra giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, Tòa án cấp sơ thẩm mới thụ lý đơn yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của ông Trần Văn Ng là vi phạm Điều 201 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Về quan hệ hợp đồng đặt cọc: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng đặt cọc giữa các bên vô hiệu một phần, căn cứ vô hiệu là theo quy định điều 188 của Luật đất đai, các thửa 114a, 01, 97 tờ bản đồ 57; 41 chưa đủ các điều kiện để thực hiện các quyền về đất đai. Tuy nhiên hợp đồng đặt cọc là quan hệ độc lập, mục đích để ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không phải quan hệ chuyển quyền sử dụng đất. Khi ký kết hợp đồng đặt cọc, các bên đều thông báo cho nhau và nắm được các thửa đất 01, 97 tờ bản đồ 57 chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bên nhận cọc nhận trách nhiệm hoàn thành việc kê khai đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thời hạn chậm nhất đến ngày 10/3/2023, việc thỏa thuận giữa các bên là tự nguyện, không bị ép buộc, thuộc trường hợp pháp luật không nghiêm cấm. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng đặt cọc giữa các bên vô hiệu một phần là không đúng với quy định tại các điều 122, 117 Bộ luật dân sự 2015.

[2.2]. Về yêu cầu phản tố của bị đơn: Sau khi đặt cọc, các bên tiến hành giao nhận và có thỏa thuận giao nhận đất, quá trình sử dụng đất có việc làm ảnh hưởng đến tài sản trên đất và có thiệt hại xảy ra. Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét, đánh giá trách nhiệm hoàn trả theo thực tế trên cơ sở thẩm định giá, xác định giá trị, sản lượng nông sản, cây trồng để làm căn cứ giải quyết vụ án là còn thiếu sót.

[3]. Từ những phân tích, đánh giá nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy, những vi phạm của tòa án cấp sơ thẩm là nghiêm trọng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của các đương sự mà cấp phúc thẩm không thể khắc phục được, nên cần chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Hồng K, ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, cần hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 15-01-2025 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song, giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện Đắk Song giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng: Sẽ được xác định lại khi giải quyết, xét xử lại vụ án.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận nên ông K không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự; khoản 3 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án:

Hủy Bản án sơ thẩm số: 01/2025/DS-ST ngày 15-01-2025 của Tòa án nhân dân huyện Đắk Song và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Đắk Song để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng sẽ được xem xét, quyết định khi Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho ông Nguyễn Hồng K 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 000 4503 ngày 13-02-2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND huyện Đắk Song;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, tòa DS, tổ HCTP;

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

(Đã ký và đóng dấu)

Dương Hà Ngân

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

**THẨM PHÁN –
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Dương Hà Ngân