TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK NÔNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 87/2025/DS-PT
Ngày 24-6-2025
V/v :*"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản"*

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 Hồng Chương và ông Nguyễn Thế Hạnh
- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thanh Thủy, là 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 Vương Thị Bắc – 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: 33/2025/TLPT-DS ngày 20 tháng 5 năm 2025 về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 06/2025/DS-ST ngày 25-3-2025 của Tòa án nhân dân huyện Đắk R'Lấp bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 51/2025/QĐ-PT ngày 22 tháng 5 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 100/2025/TLPT-DS ngày 06 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Hoàng Kim H, sinh năm 1986; địa chỉ: Thôn 13, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông - Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Hoàng Kim H: Bà Bùi Thị D, sinh năm 1977; địa chỉ: Tổ 06, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông - Có mặt.

2. *Bị đơn:* Ông Trần Ngọc S, sinh năm 1976; địa chỉ: Thôn 06, xã K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông - Có mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Ngọc S: Ông Phạm Văn C, sinh năm 1975; địa chỉ: Thôn 07, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông - Có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của ông Trần Ngọc S: Ông Nguyễn Văn T – Luật sư của Công ty T thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đắk Nông; địa chỉ: đường Q, tổ 02, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông - Có mặt.

3. Người làm chứng:

3.1. Bà Nguyễn Thị Xuân T, sinh năm 1986; địa chỉ: Thôn 06, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông - Vắng mặt.

3.2. Ông Phạm Văn C, sinh năm 1975; cùng địa chỉ: Thôn 07, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông - Vắng mặt.

- Ông Hồ Viết Th, sinh năm 1971; địa chỉ: Thôn 06, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông - Vắng mặt.

- Ông Lưu Văn B; địa chỉ: Thôn 06, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông - Vắng mặt.

- Ông Nguyễn Văn D1, sinh năm 1975; địa chỉ: Thôn 06, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông - Vắng mặt.

Người kháng cáo: Ông Trần Ngọc S là bị đơn.

Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Nông

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. 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 03/3/2022, nguyên đơn ông Hoàng Kim H và bị đơn Trần Ngọc S ký kết hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với một phần thửa đất 117 có diện tích khoảng 2.100 m^2 (42m x 50m) nằm trong tổng diện tích 7.670 m^2 thuộc tờ bản đồ 32 tại thôn 6, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông với giá 2.100.000.000đ, thời hạn đặt cọc khoảng 02 tháng kể từ ngày 03/3/2022. Bà Nguyễn Thị Xuân T là người làm chứng việc ký kết hợp đồng trên. Ông S đã nhận tiền đặt cọc 02 lần với tổng số tiền là 600.000.000 đồng (*Lần 1: ngày 03/3/2022 nhận cọc số tiền 100.000.000 đồng; Lần 2: ngày 17/3/2022 bà T nhận cọc thay bị đơn số tiền cọc 500.000.000 đồng).* Số tiền còn lại hai bên thống nhất sẽ thanh toán đủ khi bị đơn tách thửa và ký hợp đồng chuyển nhượng tại văn phòng công chứng.

Hết thời hạn đặt cọc, ông S không thực hiện đúng thỏa thuận nên ông H khởi kiện yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 03/3/2022 và buộc ông S, bà T phải trả lại số tiền 600.000.000 đồng đã nhận cọc. Quá trình giải quyết vụ án, ông H rút yêu cầu khởi kiện đối với bà T và khởi kiện bổ sung buộc ông S phải trả tiền lãi theo quy định pháp luật từ ngày vi phạm nghĩa vụ ngày 04/5/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm là 600.000.000 đồng x 10%/năm x 34 tháng 21 ngày = 173.500.000 đồng, tổng cộng số tiền ông S phải trả cho ông H là 773.500.000 đồng.

Đối với yêu cầu phản tố của ông S: Buộc ông H phải bồi thường tổng cộng 300.000.000 đồng (do tháo dỡ 01 căn nhà gỗ sao diện tích 80m^2 trị giá 200.000.000 đồng, san lấp hủy hoại 20-30 cây cao su trồng năm thứ 8 trị giá khoảng 100.000.000 đồng),thì nguyên đơn không đồng ý vì khi giao đất thì trên đất chỉ có 01 căn nhà xây cấp bốn đã cũ, không có các tài sản trên.

2. Bị đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Bị đơn không đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc và phải trả lãi của số tiền nhận cọc 600.000.000 đồng vì bị đơn không giao đất cho nguyên đơn, phần đất chuyển nhượng cho nguyên đơn chưa tiến hành tách thửa được vì đất bị quy hoạch nên nguyên đơn muốn lấy lại tiền cọc thì phải bớt đi một phần thì bị đơn mới đồng ý trả lại phần tiền cọc. Bị đơn không có ý kiến gì đối với việc nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện đối với bà T. Bị đơn có đơn phản tố yêu cầu nguyên

đơn bồi thường do đã tháo dỡ 01 căn nhà gỗ sao diện tích 80 m^2 trị giá 200.000.000 đồng, san lấp hủy hoại 20-30 cây cao su trồng năm thứ 8 trị giá khoảng 100.000.000 đồng, tổng cộng 300.000.000 đồng, mặc dù bị đơn không đưa ra được văn bản, tài liệu là nguyên đơn đã tháo dỡ căn nhà gỗ sao và san lấp, hủy hoại 23-30 cây cao su trồng năm thứ 8, tuy nhiên có trưởng thôn 6, xã Đ xác nhận về căn nhà gỗ này.

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố và không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

3. Quá trình giải quyết vụ án những người làm chứng trình bày ý kiến:

3.1. Bà Nguyễn Thị Xuân T: chỉ làm chứng việc hai bên có ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 03/3/2022. Bà đã nhận thay số tiền đặt cọc lần 02 và đã giao lại cho bị đơn số tiền này. Bị đơn đã nhận của nguyên đơn 600.000.000 đồng thì phải có trách nhiệm trả lại. Bà không biết về việc hai bên giao đất, tháo dỡ nhà và san ủi mặt bằng. Bà không có ý kiến gì đối với việc nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện đối với bà.

3.2. Ông Hồ Viết Th: diện tích đất các bên tranh chấp là ông mua chung với ông C, ông D1, bà Th1, ông Văn và bị đơn sau đó vào khoảng tháng 01, 02/2022 ông đã bán phần của mình cho ông D1. Tại thời điểm mua chung thì trên đất có trồng cao su, 01 căn nhà xây cấp 4, 01 căn nhà gỗ tạp đã cũ. Khi ông bán phần của mình thì cao su đã cắt, nhà gỗ tạp và nhà xây vẫn còn. Việc ai dỡ căn nhà gỗ tạp và chặt cao su ông không biết.

3.3. Ông Phạm Văn C: ông không biết bị đơn bán đất cho bà T hay bán cho nguyên đơn. Khi bà T giao số tiền 700.000.000 đồng cho bị đơn thì ông có chứng kiến, đây là tiền đặt cọc mua nguyên thửa đất 117, tờ bản đồ 32 tại thôn 6, xã Đ, bà T nhận tiền cọc và giao lại số tiền này cho bị đơn.

3.4. Ông Nguyễn Văn D1: năm 2021 khi ông S mua thửa đất 117, tờ bản đồ 32 tại thôn 6, xã Đ thì trên đất có 01 căn nhà gỗ diện tích khoảng 70m^2, 01 căn nhà xây cấp 4 diện tích khoảng 30m^2, 01 chuồng gà, có trồng cây ăn trái là mận, cây cảnh, cây cao su,...

3.5. Ông Lưu Văn B: ông là trưởng thôn của thôn 6, xã Đ từ năm 2016 đến nay. Tháng 6/2024 ông có ký vào giấy xác nhận cho bị đơn, tại thời điểm ký trên diện tích đất thuộc thửa 117 không còn nhà gỗ nào, chỉ còn căn nhà xây cấp 4 đã xuống cấp và một số cây cau cảnh. Trước đây trên đất của bị đơn có căn nhà gỗ tạp, mái lợp tôn đã cũ và 01 căn nhà xây cấp 4 nhỏ đã xuống cấp vì xây đã lâu. Việc các bên dỡ nhà gỗ, san ủi mặt bằng ông không biết.

Tại bản án số: 06/2025/DS-ST ngày 25-3-2025 của Tòa án nhân dân huyện Đắk R'Lấp, tỉnh Đắk Nông đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Kim H đối với ông Trần Ngọc S. Hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 03/3/2022 giữa bên bán ông Trần Ngọc S và bên mua ông Hoàng Kim H. Buộc ông Trần Ngọc S phải trả cho ông Hoàng Kim H số tiền 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng) đã nhận đặt cọc và bồi thường thiệt hại số tiền 173.500.000đ (Một trăm bảy mươi ba triệu năm trăm nghìn đồng). Tổng cộng là 773.500.000đ (Bảy trăm bảy mươi ba triệu năm trăm nghìn đồng).

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện đối với bà Nguyễn Thị Xuân T do ông Hoàng Kim H tự nguyện rút yêu cầu.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Ngọc S đối với ông Hoàng Kim H về việc yêu cầu bồi thường thiệt hai số tiền 300.000.000đ.

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 08-4-2025, bị đơn ông Trần Ngọc S kháng cáo toàn bộ bản án. Ngày 24-4-2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 10/QĐ-VKS-DS kháng nghị toàn bộ bản án, đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm theo hướng hủy toàn bộ bản án, chuyển hồ sơ về Tòa án nhân dân huyện Đắk R'Lấp giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện;

Bị đơn ông S khẳng định chỉ có ký kết hợp đồng đặt cọc với bà T, không có ký kết hợp đồng đặt cọc với ông H, ông thừa nhận có nhận 600.000.000 đồng đặt cọc từ bà T. Ông S giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn thống nhất với ý kiến và yêu cầu của bị đơn.

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

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông phát biểu:

- 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: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên hủy hợp đồng đặt cọc, buộc bị đơn phải trả số tiền 600.000.000 đồng đã nhận cọc và tiền lãi kể từ ngày vi phạm nghĩa vụ đến ngày xét xử sơ thẩm, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là*"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* là có căn cứ. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn có đơn phản tố yêu cầu buộc nguyên đơn phải bồi thường thiệt hại về tài sản với tổng số tiền là 300.000.000 đồng, do nguyên đơn phá 01 căn nhà gỗ sao và san lấp mặt bằng hủy hoại 20-30 cây cao su. Do đó, cần xác định quan hệ tranh chấp đầy đủ là:*"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản".*

Tòa án sơ thẩm chưa thu thập tài liệu làm rõ có việc bị đơn đến cơ quan chức năng để thực hiện việc tách thửa hay không? chưa xác minh làm rõ về quá trình giao nhận đất giữa nguyên đơn và bị đơn sau khi ký hợp đồng đặt cọc mà tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận phản tố của bị đơn là chưa có cơ sở vững chắc. Hợp đồng đặt cọc không có thỏa thuận thời hạn trả lại tiền đặt cọc và tính lãi suất trong trường hợp bên nhận cọc vi phạm nghĩa vụ, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm vẫn tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của bị đơn, chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Nông, Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2025/DS-ST ngày 25/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Đắk R'Lấp để giải quyết lại theo thủ tục chung. Về án

phí phúc thẩm: Do bản án bị hủy nên bị đơn không phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên toà phúc thẩm, trên cơ sở xem xét đầy đủ toàn diện các chứng cứ, ý kiến các đương sự, quan điểm giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Đơn kháng cáo của ông Trần Ngọc S nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí theo đúng quy định của pháp luật.

[1.2]. Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông trong thời hạn luật định.

[2]. Xét nội dung giải quyết vụ án và yêu cầu kháng cáo của bị đơn, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông nhận thấy:

[2.1]. Về quan hệ tranh chấp: Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn có đơn phản tố yêu cầu buộc nguyên đơn phải bồi thường thiệt hại về tài sản. Do đó, cần xác định quan hệ tranh chấp là:*"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và yêu cầu bồi thường thiệt hại về tài sản"*.

[2.2]. Về chủ thể tham gia hợp đồng đặt cọc: Căn cứ Điều 328 của Bộ luật dân sự, Hợp đồng đặt cọc là hợp đồng độc lập nhằm đảm bảo tiến tới thực hiện hoặc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, ông S là người đứng tên duy nhất trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có tranh chấp với ai, như vậy ông S đủ điều kiện về chủ thể giao kết hợp đồng đặt cọc.

[2.3]. Về yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc: Mặc dù tại phiên tòa phúc thẩm, ông S không thừa nhận ký kết hợp đồng đặt cọc với ông H, nhưng thừa nhận chữ ký trong hợp đồng đặt cọc là chữ ký của ông S, nên tài liệu này là có thật, không cần phải chứng minh, ngoài ra số tiền ông S nhận đặt cọc từ bà T phù hợp với số tiền ông H giao cho bà T nhận đặt cọc thay ông S. Quá trình giải quyết, bà T không thừa nhận có ký kết hợp đồng đặt cọc với ông S, chỉ là người làm chứng và nhận tiền đặt cọc thay cho ông S. Do đó, có căn cứ xác định ông S đã ký kết hợp đồng đặt cọc với ông H và nhận số tiền đặt cọc 600.000.000 đồng, hợp đồng đặt cọc ngày 03/3/2022 phát sinh hiệu lực pháp luật theo Điều 117 và Điều 401 của Bộ luật dân sự. Do ông S vi phạm về nghĩa vụ về tách thửa, dẫn đến việc không thể tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được, nên ông H có quyền yêu cầu hủy hợp đồng.

[2.4]. Về ý kiến của đại diện Viện kiểm sát cho rằng, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập tài liệu, chứng cứ làm rõ có việc bị đơn đến cơ quan chức năng để thực hiện việc tách thửa hay không, để đánh giá lỗi của các bên. Tuy nhiên Hội đồng xét xử thấy, việc xác minh làm rõ việc ông S có đi tách thửa để chuyển nhượng cho ông H hay không là không cần thiết, vì ông S đã không thừa nhận có việc thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc với ông H, chỉ có thỏa thuận đặt cọc với bà T, như vậy lỗi phần lớn là thuộc về ông S. Tuy nhiên việc các bên không thực hiện được việc chuyển nhượng cũng có một phần nguyên nhân khách quan, vì theo kết quả xác minh, thu thập tài liệu của cấp sơ thẩm thể hiện, vào ngày

02/3/2022, UBND huyện Đ đã có Kế hoạch số 37/KH-UBND về việc thu hồi đất, ngày 15/6/2022 Ủy ban nhân dân huyện Đ ban hành Thông báo số 203/TB-UBND về việc thu hồi một phần diện tích đất của hộ ông Trần Ngọc S. Tại biên bản xác minh ngày 24/3/2025 tại UBND xã Đ thể hiện *"Khi Nhà nước có thông báo thu hồi đất thì mọi giao dịch và thủ tục hành chính đều không được thực hiện"* (bút lục số 116).

Từ những căn cứ trên, thấy rằng việc Tòa án cấp sơ tuyên hủy hợp đồng đặt cọc, buộc bị đơn phải trả lại số tiền đặt cọc theo yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ.

[2.5] Về yêu cầu tính lãi: Nguyên đơn không yêu cầu giải quyết vấn đề phạt cọc, cấp sơ thẩm không đề cập giải quyết là đúng, tuy nhiên cấp sơ thẩm chấp nhận tính lãi đối với khoản tiền đặt cọc và cũng cho rằng đó là thiệt hại là không đúng, vì khoản lãi không được thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc bị đơn phải chịu mức lãi suất 10%/năm, từ ngày 04/5/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm *(600.000.000đ x 10%/năm x 34 tháng 21 ngày = 173.500.000đ)* là không có căn cứ.

[2.6]. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 03-3-2022 không thể hiện hiện trạng trên đất có tài sản gì, tình trạng ra sao, không có biên bản bàn giao. Tại biên bản lấy lời khai người làm chứng đồng thời là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Phạm Văn C xác nhận có chứng kiến việc ông H san ủi mặt bằng nhưng khi đó không thấy nhà gỗ, không xác định được ai là người dỡ nhà (bút lục số 58); người làm chứng ông Hồ Viết Th khai thời điểm chuyển nhượng đất lại cho ông D1 vào khoảng tháng 01,02/2022 thì cây cao su trên đất đã bị cắt. Do đó, việc ông S cho rằng ông H là người tháo dỡ căn nhà gỗ, chặt phá cây cao su và yêu cầu bồi thường 300.000.000 đồng là không có cơ sở. Tòa án cấp sơ thẩm bác yêu cầu phản tố của bị đơn là có căn cứ

[3]. Từ các phân tích, nhận định nêu trên, cần chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Trần Ngọc S và một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 06/2025/DS-ST ngày 25-3-2025 của Tòa án nhân dân huyện Đắk R'Lấp theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông H về việc hủy hợp đồng đặt cọc và buộc ông S phải trả số tiền 600.000.000 đồng. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện về việc buộc ông S phải thanh toán số tiền lãi suất do chậm thanh toán là 173.500.000 đồng.

4. Về chi phí tố tụng: Cần buộc bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

[5]. Về án phí:

[5.1] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn, bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu không được chấp nhận.

[5.2] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn được chấp nhận nên không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự; áp dụng các Điều 328, Điều 423; Điều 427 của Bộ luật Dân sự năm 2015: Chấp nhận một phần kháng cáo của Bị đơn, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Nông. Sửa một phần Bản án sơ thẩm số: 06/2025/DS-ST ngày 25-3-2025 của Tòa án nhân dân huyện Đắk R'Lấp, tỉnh Đăk Nông

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Kim H đối với ông Trần Ngọc S. Hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 03/3/2022 giữa ông Trần Ngọc S và ông Hoàng Kim H. Buộc ông Trần Ngọc S phải trả cho ông Hoàng Kim H số tiền 600.000.000đ (*Sáu trăm triệu đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án đến khi thi hành án xong các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 468, Điều 357 của Bộ luật Dân sự, tương ứng với thời gian chậm thực hiện nghĩa vụ.

1.2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Kim H đối với bà Nguyễn Thị Xuân T do nguyên đơn tự nguyện rút yêu cầu.

1.3. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Hoàng Kim H về việc yêu cầu tính lãi đối với số tiền đặt cọc là 173.500.000đ (*Một trăm bảy mươi ba triệu năm trăm nghìn đồng*).

1.4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Trần Ngọc S đối với ông Hoàng Kim H về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại với số tiền 300.000.000đ (*Ba trăm triệu đồng*).

2. Về chi phí tố tụng: Ông Trần Ngọc S phải chịu 1.200.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, được trừ vào số tiền 3.000.000 đồng tiền tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp theo biên lai thu tiền số 347 ngày 19/8/2024 của tòa án. Trả lại cho ông Trần Ngọc S 1.800.000đ (*Một triệu tám trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng chi phí tố tụng tại tòa án.

3. Về án phí dân sự: Căn cứ Điều 147 và khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 26, Điều 29 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án:

3.1. Về án phí sơ thẩm:

Buộc nguyên đơn ông Hoàng Kim H phải chịu 8.675.000 đồng *(Tám triệu sáu trăm bảy mươi lăm nghìn đồng)*, được khấu trừ vào tổng số tiền 17.375.000đ tạm ứng án phí sơ thẩm, theo biên lai số 0002140 ngày 10/01/2024 (do bà Bùi Thị D nộp thay), và biên lai thu tiền tạm ứng án phí bổ sung số 0002930 ngày 11/9/2024 tại chi cục thi hành án huyện Đ, tỉnh Đăk Nông. Hoàn trả ông Hoàng Kim H số tiền còn lại là 8.700.000đ (*Tám triệu bảy trăm nghìn đồng*).

Buộc bị đơn Trần Ngọc S phải chịu 43.000.000đ (*bốn mươi ba triệu đồng*), trong đó 28.000.000 đồng là tiền án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, và 15.000.000 đồng là tiền án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu phản tố không được chấp nhận. Được khấu trừ vào số tiền 7.500.000đ theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0002796 ngày 14/6/2024 tại Chi

cục thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đăk Nông. Ông Trần Ngọc S còn phải nộp số tiền còn lại là 35.500.000đ (*Ba mươi lăm triệu năm trăm nghìn đồng*)

3.2. Về án phí phúc thẩm:

Trả lại cho bị đơn Trần Ngọc S 300.000đ *(Ba trăm nghìn đồng)* tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai tạm ứng án phí số 0003423 ngày 17/4/2025 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Đăk Nông.

4. Đối với những quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND huyện Đắk R'Lấp;
- VKSND huyện Đắk R'Lấp;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu: TDS, THCTP, HSVA.

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

(Đã ký và đóng dấu)

Dương Hà Ngân