

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC NINH

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

Bản án số: 205/2025/DS-PT
Ngày: 08 tháng 12 năm 2025
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Chuyền

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Thanh Bình

Ông Nguyễn Việt Hùng

- Thư ký phiên tòa: ông Nguyễn Văn Cường – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa: bà Nguyễn Thị Kim Liên - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 05 và 08 tháng 12 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 262/2025/TLPT-DS ngày 20 tháng 10 năm 2025 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”; do Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2025/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Bắc Ninh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa án ra xét xử số 40/2025/QĐXXPT-DS ngày 05 tháng 11 năm 2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: ông Hồ Văn O, sinh năm 1931; Địa chỉ: Số D đường N, khu phố A, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số A khu phố T, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh).

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: ông Vũ Văn L, sinh năm 1963. Địa chỉ: căn hộ A chung cư M, phường Y, thành phố Hà Nội.

- Bị đơn: ông Nguyễn Tiến H, sinh năm 1963; Địa chỉ: Số nhà C, đường T, phường T, tỉnh Bắc Ninh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Trương Thị N, sinh năm 1953; Địa chỉ: Số D đường N, khu phố A, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là số A khu phố T, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh).

Đại diện theo ủy quyền của bà Trương Thị N: ông Vũ Văn L, sinh năm 1963.
Địa chỉ: căn hộ A chung cư M, phường Y, thành phố Hà Nội.

2. Bà Nguyễn Thị O1, sinh năm 1965; Nơi cư trú: Khu phố Đ, phường T, tỉnh Bắc Ninh.

Đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị O1: ông Nguyễn Tiến H, sinh năm 1963; Địa chỉ: Khu phố Đ, phường T, tỉnh Bắc Ninh.

(Ông H và ông L có mặt, các đương sự khác vắng mặt)

- *Người kháng cáo:* bị đơn ông Hồ Văn O.

- *Cơ quan kháng nghị:* Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7- Bắc Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo các tài liệu trong hồ sơ vụ án thì nội dung vụ án được xác định như sau:

Nguyên đơn ông Hồ Văn O và người đại diện theo ủy quyền của ông O trình bày: Năm 2019, ông Hồ Văn O có quen ông K là dân chuyên dẫn mối mua đất cát và làm các thủ tục: xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chia lô tách thửa, ... Sau đó, ông K và ông Nguyễn Tiến H bàn bạc, thống nhất và cam kết thực hiện các thủ tục: đo vẽ, lập hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hồ Văn O. Sau khi thực hiện xong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Hồ Văn O sẽ thực hiện việc chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất cho ông H. Tháng 9 năm 2019, ông Hồ Văn O cùng vợ là bà Trương Thị N và ông Nguyễn Tiến H đã ký Hợp đồng đặt cọc về việc đảm bảo cho quyền xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 30/09/2019, tại Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả Ủy ban Nhân dân thị xã D, ông Hồ Văn O có ủy quyền cho ông Nguyễn Tiến H đi làm thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thời hạn là 03 (ba) tháng (kèm theo Biên nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả về hồ sơ Đăng ký quyền sử dụng đất lần đầu của ông Hồ Văn O số 1972439913222/BN). Ngày 16/10/2019, ông Hồ Văn O cùng vợ là bà Trương Thị N và ông Nguyễn Tiến H đã ký Hợp đồng đặt cọc đợt 2 để đảm bảo cho quyền xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nội dung Hợp đồng đặt cọc như sau: Mục đích của việc đặt cọc: Chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Hồ Văn O và bà Trương Thị N cho ông Nguyễn Tiến H với diện tích 3.351m² không bao gồm hành lang an toàn đường bộ trong tổng diện tích 4631,3m² thuộc thửa đất số 2386 tờ bản đồ số 15 (8AB.2) tại khu phố B, phường A, huyện D, tỉnh Bình Dương; Giá chuyển nhượng: 15 triệu đồng/m² (Điều 1.1 của Hợp đồng đặt cọc); Thời gian thực hiện việc chuyển nhượng: Trong khoảng thời gian từ 05 đến 07 ngày kể từ ngày nhận được Giấy chứng nhận, ông Hồ Văn O có trách nhiệm giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Tiến H (Điều 1.2 của Hợp đồng đặt cọc); Ông Nguyễn Tiến H cam kết hỗ trợ về mặt nhân lực cho ông Hồ Văn O thực hiện các thủ tục tại cơ quan có thẩm quyền để ông Hồ Văn O được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên (Điều 5.2 của Hợp đồng đặt cọc);

Quá trình thực hiện Hợp đồng đặt cọc, ông Nguyễn Tiến H đã không thực hiện được cam kết hỗ trợ cho ông Hồ Văn O thực hiện các thủ tục tại cơ quan có thẩm quyền để ông Hồ Văn O được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất. Cụ thể, đến thời hạn trả kết quả theo Biên nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả về hồ sơ đăng ký quyền sử dụng đất lần đầu của ông Hồ Văn O số 1972439913222/BN ngày 30/9/2019, ông Hồ Văn O vẫn không nhận được kết quả cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất.

Theo đề nghị của ông Nguyễn Tiến H, ngày 14/9/2020, tại Văn phòng C, ông Hồ Văn O lập Giấy ủy quyền số công chứng 4607 quyền số 09-TP/CC-SCC/HĐGD ủy quyền cho ông Nguyễn Tiến H đại diện thực hiện các thủ tục tại các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hồ Văn O trong thời là 03 tháng. Tuy nhiên, thời gian gần 4 năm ông Nguyễn Tiến H vẫn không thực hiện được cam kết để ông Hồ Văn O được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Nguyễn Tiến H đã không thực hiện được nghĩa vụ đã cam kết tại Điều 5.2 Hợp đồng đặt cọc. Việc này dẫn đến mục đích của hợp đồng đặt cọc không đạt được đó là ông Hồ Văn O chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông H với giá 15 triệu đồng/m². Tại đơn khởi kiện, ông O đề nghị Tòa án giải quyết:

Hủy Hợp đồng đặt cọc về việc đảm bảo cho quyền xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lần thứ nhất năm 2019 và Hợp đồng Hợp đồng đặt cọc đợt 2 được ký kết ngày 16/10/2019 giữa ông Hồ Văn O, bà Trương Thị N và ông Nguyễn Tiến H do ông Nguyễn Tiến H vi phạm nghĩa vụ cam kết tại Điều 5.2 của Hợp đồng đặt cọc; Buộc ông Nguyễn Tiến H bồi thường thiệt hại cho ông Hồ Văn O số tiền 15 tỷ đồng tương đương với tiền đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do ông Nguyễn Tiến H vi phạm nghĩa vụ cam kết tại Điều 5.2 Hợp đồng đặt cọc.

Ngày 21/7/2025, ông O có đơn rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện theo đơn ngày 17/9/2024.

Bị đơn ông Nguyễn Tiến H trình bày: Năm 2019, ông H có vào TP ., đến D, tỉnh Bình Dương thông qua người giới thiệu, biết vợ chồng ông Hồ Văn O có thửa đất cần bán. Ông H đã đến nhà ông Hồ Văn O gặp mặt thỏa thuận. Ông Hồ Văn O cho biết chỉ trong vòng 20 ngày là thửa đất được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tên chủ sử dụng đất là ông Hồ Văn O. Ông H và ông Hồ Văn O thống nhất giá mua là 15 triệu/m² và đặt cọc cho ông Hồ Văn O số tiền 10.000.000.000 đồng, hai bên đã ký kết hợp đồng đặt cọc để ông Hồ Văn O chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 3.351m² (không bao gồm hành lang an toàn đường bộ) trong tổng diện tích 4631,3m² (diện tích thuộc HLA TĐB 388m²) thuộc thửa đất theo tọa độ VN 2000 số 1183, 1184 (số thửa mới 2386), tờ bản đồ theo tọa độ VN B số: 15 (8AB.2) thuộc khu phố B, phường A, huyện D, Bình Dương. Thời gian thực hiện việc chuyển nhượng trong khoảng từ 05 đến 07 ngày (kể cả thứ bảy, chủ nhật) kể từ ngày Bên A nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông O, bà N có nghĩa vụ giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông H tại văn phòng công chứng. Ông Hồ Văn O đã giao cho ông H 01 giấy biên nhận hồ sơ và hẹn trả kết quả số 1972439913222/BN của bộ phận một cửa hành chính công, thị xã D, tỉnh Bình

Dương, thời gian trả kết quả ngày 11/11/2019. Vì quá tin tưởng vào lời ông nói là sắp có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên ông Hồ Văn O nên khi ông Hồ Văn O yêu cầu thanh toán thêm các ngày tiếp theo, ông H có đặt cọc thêm số tiền như sau: ngày 16/10/2019, ông H có đặt cọc tiếp số tiền 5.000.000.000 đồng; ngày 01/11/2019, tại công ty L2 - Chi nhánh D, Bình Dương, ông H có giao thêm cho Ông Hồ Văn O số tiền 1.000.000.000 đồng. Trong tâm trạng chờ ngày ra được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để đi công chứng sang tên, đến ngày 21/11/2019, Ủy ban nhân dân thị xã D có trả lời tại công văn số 2803/UBND - TNMT v/v cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Qua kết quả kiểm tra và đề xuất của phòng T1 tại công văn số 1136/PTNMT-ĐĐ ngày 18/11/2019, UBND thị xã trả lời: Liên quan đến hồ sơ đăng ký cấp GCNQSDĐ của ông Hồ Văn O ngày 30/10/2019, UBND phường A đã mời các hộ có liên quan trong tờ cam kết phân chia đất gia tộc lập ngày 27/7/1995 bao gồm ông Hồ Văn H1 và ông Phan Văn P đến làm việc, kết quả: Ý kiến ông Hồ Văn H1 và Phan Văn P đề nghị UBND phường A không cấp GCNQSDĐ cho ông Hồ Văn O.... Hiện hồ sơ tranh chấp đất đang chờ Tòa án nhân dân tối cao TP Hồ Chí Minh xem xét giải quyết. Lúc này, ông H mới biết ông Hồ Văn O không trung thực, trái với nội dung hợp đồng đặt cọc mà ông O đã ký kết với ông H. Ông H quá sốt ruột chờ đợi ông Hồ Văn O được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không biết các thủ tục pháp lý cho hồ sơ để cấp GCNQSDĐ cho ông Hồ Văn O đang ở trong tình trạng như thế nào nên ngày 14/9/2020, ông Hồ Văn O có làm giấy ủy quyền cho ông H tại văn phòng C với nội dung sau: Người ủy quyền giao cho người được ủy quyền đại diện người ủy quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền, Ủy ban nhân dân các cấp, các cơ quan, tổ chức, các nhân có liên quan để yêu cầu thực hiện theo kết luận thanh tra Chính Phủ và chỉ đạo của Thủ T và các bản án của Tòa án nhân dân cấp cao để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Hồ Văn O. Thủ lao ủy quyền: không thù lao; Thời hạn ủy quyền: ba tháng. Trong thời điểm này, đất nước lại đang trong thời kỳ chống dịch Covid, cách ly toàn xã hội nên việc đi lại giữa TP T và Tp D để liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền, Ủy ban nhân dân các cấp, các cơ quan, tổ chức là rất khó khăn. Mặt khác, Giấy ủy quyền giữa ông H và ông Hồ Văn O tách bạch riêng không liên quan gì đến Hợp đồng đặt cọc lần 1, lần 2 và lần 3. Trong giấy Ủy quyền cũng không quy định, hứa hẹn hay bắt buộc ông H phải có nghĩa vụ làm bằng được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông O cũng không giao cho ông H văn bản hay giấy tờ bản gốc nào liên quan đến thửa đất. Tháng 10/2020, ông H đến nhà Ông Hồ Văn O để yêu cầu ông O hỗ trợ trong việc cắm mốc lộ giới thửa đất thì ông O không chấp nhận. Ông O bắt ông H phải chuyển hết tiền thì mới bàn giao, cắm mốc giới thửa đất, sự việc cho thấy ông Hồ Văn O không hợp tác. Ngày 10 tháng 10 năm 2024, ông Hồ Văn O gửi đơn khởi kiện ông H đến tòa án nhân dân thành phố Từ Sơn và quy ép ông H, viện cơ vào giấy Ủy quyền ngày 14/9/2020 mà ông H không thực hiện được nội dung ủy quyền, cho rằng ông H vi phạm điều 5.2 trong hợp đồng đặt cọc : "Bên B hỗ trợ về mặt nhân lực cho Bên A thực hiện các thủ tục tại cơ quan có thẩm quyền để Bên A được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất". Ông H đã chờ đợi hơn 4 năm trời, số tiền ông H vay mượn hơn 16 tỷ đồng đã giao cho ông Hồ Văn O làm ông H bị thiệt hại nhiều về kinh tế, tinh thần lúc nào cũng lo lắng bao suy nghĩ, mệt mỏi không biết đến khi nào ông Hồ Văn O mới làm ra được sổ đỏ để công chứng sang tên cho ông

H. Ông O nhận tiền của ông H sử dụng mà không hoàn tất các thủ tục với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông O đã gửi đơn kiện ông H tại Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc và bắt ông H bồi thường thiệt hại số tiền ông H đã đặt cọc cho ông Hồ Văn O. Chính vì vậy, để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình, ông H không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Văn O. Ngày 29/6/2025, ông H có yêu cầu phản tố về việc tuyên bố hợp đồng đặt cọc lần 01 năm 2019 (không ghi ngày tháng, có ngày giao nhận tiền 30/9/2019) và hợp đồng đặt cọc đợt 2 ngày 16/10/2019 đã ký giữa ông Hồ Văn O, bà Trương Thị N và ông Nguyễn Tiến H là vô hiệu. Ông H cũng đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định pháp luật. Theo ông H, nguyên nhân hợp đồng vô hiệu là do ông O đưa ra thông tin không trung thực “Trong vòng 20 ngày thừa đất được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất” nhưng cho đến nay vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Thừa đất đang có tranh chấp được thể hiện tại công văn số 376/UBND-TNMT ngày 28/02/2020 của UBND thị xã D, tỉnh Bình Dương và công văn số 685/CNVPĐKĐĐ-ĐK&CGCN ngày 19/02/2020 của Chi nhánh V đăng ký đất đai thị xã D, tỉnh Bình Dương.

Ngày 21/7/2025, ông O có đơn rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Ông H vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố. Ông H đã giao cho ông O 04 lần: lần thứ nhất 10 tỷ đồng, lần thứ hai 05 tỷ đồng, lần thứ ba 01 tỷ đồng, lần thứ tư 115 triệu đồng; tổng cộng là 16.115.000.000 triệu đồng (các lần giao nhận tiền đều có ông O, bà N và anh Đ ký nhận). Tại phiên họp ngày 21/7/2025, ông O và anh Đ (con trai ông O) có mặt cũng đã xác nhận tổng số tiền đã nhận của ông H là 16.115.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị N trình bày: bà hoàn toàn nhất trí với lời trình bày của ông Hồ Văn O. Ý kiến của ông Hồ Văn O cũng là ý kiến của bà N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị O1 trình bày: bà O1 là vợ ông Nguyễn Tiến H, bà O1 hoàn toàn thống nhất với lời trình bày và quan điểm của ông H. Do tuổi cao sức yếu, bà O1 ủy quyền cho ông H tham gia giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2025/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Bắc Ninh đã tuyên xử:

Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Văn O về việc hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho quyền xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lần thứ nhất năm 2019; Hợp đồng Hợp đồng đặt cọc đợt 2 được ký kết ngày 16/10/2019 giữa ông H, bà Trương Thị N và ông Nguyễn Tiến H; Yêu cầu buộc ông Nguyễn Tiến H bồi thường thiệt hại cho ông Hồ Văn O số tiền 15 tỷ đồng tương đương với tiền đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến H. tuyên bố hợp đồng đặt cọc lần 01 năm 2019 (không ghi ngày tháng, ngày giao nhận tiền 30/9/2019) và hợp đồng đặt cọc đợt 2 ngày 16/10/2019 được ký kết giữa ông Hồ Văn O, bà Trương Thị N và ông Nguyễn Tiến H vô hiệu.

Buộc ông Hồ Văn O và bà Trương Thị N phải hoàn trả ông Nguyễn Tiến H số tiền đã nhận 16.115.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại do Hợp đồng vô hiệu là 11.280.500.000 đồng. Tổng cộng là 27.395.500.000 đồng (Hai mươi bảy tỷ ba trăm chín mươi năm triệu năm trăm ngàn đồng chẵn).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, quyền kháng cáo và hướng dẫn thi hành án theo quy định.

Sau khi xét xử sơ thẩm,

- Ngày 08/9/2025, nguyên đơn ông Hồ Văn O có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Ngày 04/9/2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7- Bắc Ninh ban hành Quyết định kháng nghị dân sự phúc thẩm số 02/QĐKNPT-VKSKV7-DS kháng nghị đối với bản án sơ thẩm, đề nghị xét xử phúc thẩm theo hướng sửa bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Tiến H giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu tuyên các hợp đồng đặt cọc giữa ông với ông Hồ Văn O và bà Trương Thị N vô hiệu, yêu cầu ông Hồ Văn O và bà Trương Thị N trả lại tiền cọc và tiền phạt cọc theo thỏa thuận trong hợp đồng. Mức phạt cọc (tiền bồi thường) như cấp sơ thẩm tuyên thì ông đồng ý. Đối với số tiền chi phí tố tụng mà ông đã nộp trả cho đơn vị thẩm định giá thì ông tự nguyện nhận chịu, không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết. Theo ông thì ông O có lỗi vì đã không thực hiện việc đăng ký để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông O đã khởi kiện yêu cầu hủy đối với hai hợp đồng đặt cọc như vậy ông O đã thể hiện ý chí chấm dứt việc thực hiện hợp đồng đặt cọc. Ông O cho rằng ông không làm theo ủy quyền của ông O về việc đi đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng vì thời hạn ủy quyền chỉ có 3 tháng nên ông không thể thực hiện công việc theo ủy quyền. Bà O1 là vợ ông có cùng quan điểm với ông. Ông bà là người cao tuổi nên ông đề nghị được miễn án phí dân sự.

- Đại diện theo ủy quyền của ông Hồ Văn O và bà Trương Thị N là ông Vũ Văn L trình bày: ông O rút một phần yêu cầu kháng cáo, ông O đồng ý với yêu cầu tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu của ông H. Ông O giữ nguyên yêu cầu kháng cáo đối với số tiền bồi thường thiệt hại của bản án sơ thẩm, không đồng ý yêu cầu bồi thường của ông H. Đối với số tiền tạm ứng chi phí thẩm định thì ông O tự nguyện nhận chịu, không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết. Ông O và bà N là người cao tuổi nên đề nghị được miễn án phí dân sự theo quy định.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự; các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận kháng cáo của ông Hồ Văn O và kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7- Bắc Ninh; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 15/2025/DS-ST ngày 22/8/2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7- Bắc Ninh.

Về án phí:

- + Các đương sự được miễn án phí dân sự sơ thẩm.
- + Do bản án sơ thẩm bị sửa nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về nội dung: Ông Nguyễn Tiến H yêu cầu tuyên bố Hợp đồng đặt cọc lần 01 năm 2019 (không ghi ngày tháng, ghi ngày giao nhận tiền 30/9/2019) và Hợp đồng đặt cọc đợt 2 ngày 16/10/2019 được ký kết giữa ông Hồ Văn O, bà Trương Thị N và ông Nguyễn Tiến H vô hiệu và giải quyết hậu quả vô hiệu theo quy định của pháp luật.

[2] Xét tính hợp pháp của hợp đồng đặt cọc:

Chủ thể giao kết Hợp đồng là cá nhân có đủ năng lực pháp luật dân sự và năng lực hành vi dân sự. Chủ thể tham gia giao kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện. Nội dung, mục đích của hợp đồng không vi phạm điều cấm của Luật, không trái đạo đức xã hội, Hợp đồng được lập thành văn bản.

Các bên tham gia giao kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Hồ Văn O và bà Trương Thị N cho ông Nguyễn Tiến H, diện tích đất sẽ chuyển nhượng là 3.351m² trong tổng diện tích 4.631,3m² thuộc thửa đất số 2386, tờ bản đồ số 15 (8AB.2) tại khu phố B, phường A, thị xã D, tỉnh Bình Dương; Giá chuyển nhượng: 15 triệu đồng/m² (Điều 1.1 của Hợp đồng đặt cọc); Thời gian thực hiện việc chuyển nhượng: Trong khoảng thời gian từ 05 đến 07 ngày kể từ ngày nhận được Giấy chứng nhận, ông Hồ Văn O có trách nhiệm giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Tiến H (Điều 1.2 của Hợp đồng đặt cọc). Ngày 30/9/2019 và ngày 16/10/2019, ông O và ông H cùng ký kết Hợp đồng đặt cọc. Tổng số tiền đặt cọc mà ông O nhận là 16.115.000.000 đồng.

Ông Hồ Văn O đã tiến hành làm thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất lần đầu (cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) tại Ủy ban nhân dân thị xã D, được thể hiện tại Biên nhận hồ sơ và hện trả kết quả của Bộ phận tiếp nhận và trả kết quả thị xã D số 1972439913222/BN ngày 30/9/2019.

Các bên tham gia ký kết hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối ép buộc gì. Nội dung thỏa thuận không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội.

Do đó, các hợp đồng đặt cọc có hiệu lực theo quy định tại Điều 116, Điều 117, Điều 118 của Bộ luật dân sự. Ông Nguyễn Tiến H yêu cầu Tòa án tuyên hai hợp đồng đặt cọc vô hiệu là không có căn cứ để chấp nhận. Bản án sơ thẩm tuyên bố hợp đồng đặt cọc lần 01 năm 2019 (không ghi ngày tháng, ngày giao nhận tiền 30/9/2019) và hợp đồng đặt cọc đợt 2 ngày 16/10/2019 được ký kết giữa ông Hồ Văn O, bà Trương Thị N và ông Nguyễn Tiến H vô hiệu là không đúng.

[3] Tại Công văn số 685/CVĐKQSDĐ ngày 19/02/2020 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã C và Công văn số 376/UBND-TNMT của UBND thị xã D đã trả lời lý do chưa cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để hòa giải về tranh chấp đất đai với ông Hồ Văn H1. Do thửa đất vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ngày 14/9/2020, ông O đã làm giấy ủy quyền cho ông H thay mặt ông O liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc ủy quyền này để ông Nguyễn Tiến H thực hiện cam kết hỗ trợ về mặt nhân lực cho ông Hồ Văn O thực hiện các thủ tục tại cơ quan có thẩm quyền để ông Hồ Văn O được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên theo thỏa thuận tại Điều 5.2 của Hợp đồng đặt cọc. Giấy ủy quyền ghi rõ thời gian ủy quyền là 03 tháng kể từ ngày công chứng chứng thực, ngày 15/12/2020 giấy ủy quyền đã hết thời hạn.

Theo lời trình bày của ông L - đại diện cho ông O thì từ ngày 21/3/2024, Tòa án đã đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông H1 và xác định từ ngày 21/3/2024 thì không có tranh chấp gì liên quan đến thửa đất.

Tại Điều 3, mục 3.2 của Hợp đồng *“Sau khi giao tiền cọc, nếu bên A không tiến hành thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất hoặc đã thực hiện xong việc đăng ký quyền sử dụng đất mà từ chối việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất...thì bên A phải trả toàn bộ số tiền đã nhận cọc... và bồi thường cho bên B số tiền gấp 5 lần số tiền cọc”*. Ông O không cung cấp được chứng cứ có liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để tiến hành các thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất kể từ thời điểm xác định thửa đất không còn tranh chấp. Ngày 21/10/2024, ông O khởi kiện ra Tòa án yêu cầu tuyên hủy hai hợp đồng đặt cọc nêu trên. Như vậy, ông O đã đơn phương chấm dứt hợp đồng đặt cọc. Việc các bên không thể ký giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do lỗi của ông O.

[4] Ông Nguyễn Tiến H yêu cầu ông O, bà N phải trả 16.115.000.000 đồng tiền đặt cọc và buộc ông O, bà N phải chịu phạt cọc số tiền 11.280.500.000 đồng thì thấy: Ông O, bà N chỉ chấp nhận trả tiền đặt cọc 16.115.000.000 đồng, không chấp nhận tiền đặt cọc (bồi thường. Xác định hợp đồng đặt cọc này là hợp đồng độc lập nhằm đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong đó thỏa thuận nghĩa vụ ông O, bà N phải tiến hành thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất để đảm bảo các điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do ông O, bà N đã khởi kiện yêu cầu tuyên hủy hợp đồng đặt cọc, không tiếp tục thực hiện theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc nên ông O, bà N đã vi phạm hợp đồng đặt cọc và phải có nghĩa vụ trả lại số tiền đã nhận đặt cọc 16.115.000.000 đồng và phải chịu phạt cọc 11.280.500.000 đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự. Ông H yêu

cầu ông O và bà N trả tiền cọc 16.115.000.000 đồng và phải chịu phạt cọc 11.280.500.000 đồng là có căn cứ và cần được chấp nhận.

Bản án sơ thẩm tuyên buộc ông O và bà N phải trả cho ông H số tiền 16.115.000.000 đồng tiền đặt cọc và số tiền 11.280.500.000 đồng là phù hợp. Tuy nhiên bản án sơ thẩm xác định số tiền 11.280.500.000 đồng là thiệt hại của ông H và từ đó xác định lỗi của các bên là không đúng, cần rút kinh nghiệm.

[5] Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn có một số thiếu sót:

[5.1] Bản án sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng đặt cọc là có căn cứ. Đối tượng của hợp đồng đặt cọc là tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác nhưng Bản án sơ thẩm xác định đối tượng của hợp đồng đặt cọc là quyền sử dụng đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đã nhận định hợp đồng đặt cọc vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được và áp dụng Điều 408 Bộ luật dân sự năm 2015 là không phù hợp.

[5.2] Tòa án cấp sơ thẩm đã thực hiện trình tự, thủ tục xem xét thẩm định, thẩm định giá và Bản án sơ thẩm tuyên buộc ông O, bà N phải chịu toàn bộ chi phí xem xét thẩm định và định giá tài sản là không đúng theo quy định tại Điều 104, Điều 156, 157 Bộ luật tố tụng dân sự.

[5.3] Bản án quyết định tuyên buộc người phải chịu lãi trên số tiền chậm trả trong Bản án không đúng với tên các đương sự trong vụ án là vi phạm Điều 266 Bộ luật tố tụng dân sự, cụ thể:

Bản án quyết định “*Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu, ông Nguyễn Mạnh H2 và Nguyễn Thị L1 phải chịu lãi trên số tiền chậm trả mức lãi suất qui định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự đến khi thanh toán xong toàn bộ nghĩa vụ*”.

Trong vụ án, không có đương sự nào là Nguyễn Mạnh H2 và Nguyễn Thị L1 nên việc Bản án quyết định như vậy là không đúng và gây khó khăn cho công tác thi hành án sau này.

[6] Từ những phân tích trên đây, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của ông Hồ Văn O, có cơ sở chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 - Bắc Ninh; Sửa bản án sơ thẩm số 22/2025/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Bắc Ninh.

[7] Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Tại phiên tòa phúc thẩm, ông L đại diện cho ông O tự nguyện nhận chịu số tiền tạm ứng chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 23.000.000 đồng, ông H tự nguyện nhận chịu số tiền tạm ứng chi phí thẩm định giá 77.000.000 đồng nên cần ghi nhận sự tự nguyện này của các đương sự.

[8] Về án phí:

[8.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Tiến H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch do yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu không được chấp nhận; ông O và bà N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch do một phần yêu cầu của ông H được chấp nhận nhưng các ông bà được miễn vì là người cao tuổi theo

quy định tại Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

[8.2] Do bản án sơ thẩm bị sửa nên các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Hồ Văn O, chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị dân sự phúc thẩm số 02/QĐKNPT-VKSKV7-DS của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 7 - Bắc Ninh; sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 22/2025/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 7 - Bắc Ninh.

Căn cứ Điều 147, Điều 157, điểm b khoản 2 Điều 217, Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án;

Áp dụng Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Văn O về việc: hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho quyền xác lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lần thứ nhất năm 2019; Hợp đồng Hợp đồng đặt cọc đợt 2 được ký kết ngày 16/10/2019 giữa ông Hồ Văn O, bà Trương Thị N với ông Nguyễn Tiến H; Yêu cầu buộc ông Nguyễn Tiến H bồi thường thiệt hại cho ông Hồ Văn O số tiền 15 tỷ đồng tương đương với tiền đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tiến H về việc: tuyên bố hợp đồng đặt cọc lần 01 năm 2019 (không ghi ngày tháng, ngày giao nhận tiền 30/9/2019) và hợp đồng đặt cọc đợt 2 ngày 16/10/2019 được ký kết giữa ông Hồ Văn O, bà Trương Thị N và ông Nguyễn Tiến H vô hiệu.

3. Buộc ông Hồ Văn O và bà Trương Thị N phải hoàn trả ông Nguyễn Tiến H số tiền cọc 16.115.000.000 đồng và tiền phạt cọc 11.280.500.000 đồng. Tổng cộng là 27.395.500.000 đồng (Hai mươi bảy tỷ, ba trăm chín mươi lăm triệu, năm trăm nghìn đồng chẵn).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người bị thi hành án không trả số tiền trên, thì hàng tháng còn phải trả tiền lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

4. Về chi phí tố tụng: Ghi nhận sự tự nguyện của ông Hồ Văn O, bà Trương Thị N nhận chịu số tiền 23.000.000 đồng; ông Nguyễn Tiến H nhận chịu số tiền 77.000.000 đồng. Xác nhận các đương sự đã nộp đủ số tiền này.

5. Về án phí: Ông Nguyễn Tiến H, ông Hồ Văn O và bà Trương Thị N được miễn án phí dân sự sơ thẩm và không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

6. Về hướng dẫn thi hành án: trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

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

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thanh Bình

Nguyễn Việt Hùng

Phạm Thị Chuyên