

Bản án số: 340/2025/DS-PT

Ngày 21 - 11 - 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 LÂM ĐỒNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải Âu

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thế Hạnh và ông Dương Hà Ngân

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Vũ Trí - Thư ký viên của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Việt Cường - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 11 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng - Cơ sở 02 (trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông cũ) xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 324/2025/TLPT-DS, ngày 22 tháng 10 năm 2025 về việc *“Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2025/DS-ST ngày 06-8-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Lâm Đồng bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 538/2025/QĐ-PT ngày 05 tháng 11 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Mạnh N, sinh năm 1990; địa chỉ: Công ty TNHH Công nghệ chính xác F Việt Nam tại Lô M11, Lô F và Lô T1 Khu CN Q, phường V, thị xã V, tỉnh Bắc Giang (nay là Công ty TNHH Công nghệ chính xác F Việt Nam tại Lô M11, Lô F và Lô T1 Khu CN Q, phường N, tỉnh Bắc Ninh) - Vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Văn H, sinh năm 1995; địa chỉ: Số 26 L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (nay là Số 26 L, phường T, tỉnh Đắk Lắk); địa chỉ hiện nay: Số 52 Đ, phường B, tỉnh Đắk Lắk - Có mặt.

Bị đơn: Ông Tăng Quốc C, sinh năm 1979 và bà Hồ Thị Bạch T, sinh năm 1986; địa chỉ: Số 139/1 G, Phường 01, Quận R, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là

Số 139/1 G, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) - Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Hồ Thị Bạch T: Ông Tăng Quốc C, sinh năm 1979; Số 139/1 G, Phường 01, Quận R, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Số 139/1 G, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh) - Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Đặng Văn Ng, sinh năm 1961 và bà Bàn Thị Th, sinh năm 1962; địa chỉ: Thôn Q, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Nông (nay là thôn Q, xã N, tỉnh Lâm Đồng)
- Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- Ông Lý Văn Đ, sinh năm 1997; địa chỉ: Thôn N, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Nông (nay là thôn Q, xã N, tỉnh Lâm Đồng) - Có đơn xin xét xử vắng mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn là ông Trần Mạnh N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. *Tại đơn khởi kiện đề ngày 12-3-2025, trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Văn H trình bày:*

Ngày 29-7-2024, ông Trần Mạnh N có đặt cọc để nhận chuyển nhượng 03 thửa đất (các thửa đất số 29, 32 và 34, tờ bản đồ số 24; địa chỉ tại thôn Q, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Nông (nay là thôn Q, xã N, tỉnh Lâm Đồng), tổng diện tích 14.825,4 m²). Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được giao kết giữa bên đặt cọc (bên B) - ông Trần Mạnh N với bên nhận đặt cọc (bên A) - ông Tăng Quốc C cùng bà Hồ Thị Bạch T, bên làm chứng (bên C) - ông Lý Văn Đồng, tổng số tiền chuyển nhượng các thửa đất trên 600.000.000 đồng. Để đảm bảo nghĩa vụ giữa các bên, ông Trần Mạnh N đặt cọc số tiền 20.000.000 đồng bằng tiền mặt ngay tại thời điểm giao kết. Đến ngày 14-8-2024, ông N đặt cọc thêm số tiền 130.000.000 đồng cho bên nhận đặt cọc. Ông N nhờ ông Đ thay ông N lập Giấy giao nhận cọc thêm với bên bán ông Tăng Quốc C. Tổng số tiền đã đặt cọc các thửa đất 150.000.000 đồng. Thời hạn của Hợp đồng đặt cọc từ ngày các bên giao kết hợp đồng ngày 29-7-2024 cho đến ngày 29-11-2024, hai bên tiến hành ký kết Hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất trên tại Văn phòng Công chứng. Các bên thỏa thuận nếu quá thời hạn trên, ông Tăng Quốc C cùng bà Hồ Thị Bạch T không tiến hành sang tên cho ông Trần Mạnh N thì ông C bà T phải chịu trách nhiệm bồi thường gấp 02 lần số tiền đã cọc 300.000.000 đồng, ngược lại ông N không mua sẽ mất toàn bộ số tiền đã cọc.

Trong thời hạn đặt cọc, ông Trần Mạnh N liên hệ với vợ chồng ông Đặng Văn Ng và bà Bàn Thị Th (những người đang trực tiếp quản lý, sử dụng các thửa đất trên) và ông C bà T trồng một số cây ăn quả trên các thửa đất và các bên đồng ý. Thời điểm giao kết Hợp đồng đặt cọc, các thửa đất trên chưa được cấp Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất, vì vậy, tới thời hạn ông C, bà T chưa hoàn tất các thủ tục để tiến hành ký kết Hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng Công chứng. Để tránh tình trạng căng thẳng giữa các bên và mong muốn nhận chuyển nhượng các thửa đất, ông N thiện chí đề nghị gia hạn Hợp đồng đặt cọc, tạo điều kiện cho ông C, bà T có thời gian hoàn tất thủ tục Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để hoàn thành nghĩa vụ như đã giao kết theo Hợp đồng đặt cọc nhưng không được ông C, bà T đồng ý. Sau đó, ông N liên hệ nhiều lần để trao đổi, đã gửi Thông báo bằng văn bản qua đường bưu điện và qua mạng xã hội (Zalo) của ông C, bà T, nhưng ông C, bà T cố tình né tránh và tìm cách từ chối nhận văn bản Thông báo qua đường bưu điện của ông N. Bên ông C, bà T chưa giao đất cho ông N.

Do đó, nguyên đơn đã khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các yêu cầu sau:

- Buộc bên nhận đặt cọc ông Tăng Quốc C và bà Hồ Thị Bạch T hoàn trả số tiền đã nhận đặt cọc đối với các thửa đất số 29, 32 và 34, tờ bản đồ số 24 tại địa chỉ tại thôn Q, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Nông là 150.000.000 đồng như đã giao kết tại Hợp đồng đặt cọc ngày 29-7-2024 và Giấy giao nhận thêm tiền đặt cọc ngày 14-8-2024 cho ông Trần Mạnh N.

- Buộc bên nhận đặt cọc ông Tăng Quốc C cùng bà Hồ Thị Bạch T phải bồi thường số tiền do vi phạm nghĩa vụ dân sự là 300.000.000 đồng như đã giao kết tại Hợp đồng đặt cọc ngày 29-7-2024 và Giấy giao nhận thêm tiền đặt cọc ngày 14-8-2024 cho ông Trần Mạnh N.

- Buộc bên nhận đặt cọc ông Tăng Quốc C và bà Hồ Thị Bạch T phải bồi thường số tiền đầu tư giống cây ăn quả mà ông Trần Mạnh N đã trồng trên đất, tạm tính 3.000.000 đồng cho ông Trần Mạnh N.

- Buộc bên nhận đặt cọc ông Tăng Quốc C cùng bà Hồ Thị Bạch T phải trả tiền lãi suất chậm trả mức 10%/năm trên tổng số tiền đã nhận đặt cọc và bồi thường do vi phạm nghĩa vụ dân sự là 450.000.000 đồng tính từ ngày 30-11-2024 tới khi hoàn tất nghĩa vụ thanh toán cho ông Trần Mạnh N.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 11-4-2025, người đại diện của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện không buộc bên nhận đặt cọc ông Tăng Quốc C và bà Hồ Thị Bạch T phải bồi thường số tiền đầu tư giống cây ăn quả mà ông Trần Mạnh N đã trồng trên đất, tạm tính 3.000.000 đồng.

Tại phiên tòa, nguyên đơn đề nghị Tòa án giải quyết các yêu cầu sau:

- Buộc bên nhận đặt cọc ông Tăng Quốc C và bà Hồ Thị Bạch T phải hoàn trả số tiền đã nhận đặt cọc đối với các thửa đất số 29, 32 và 34, tờ bản đồ số 24 tại địa chỉ tại thôn Q, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Nông là 150.000.000 đồng như đã giao kết tại Hợp đồng đặt cọc ngày 29-7-2024 và Giấy giao nhận thêm tiền đặt cọc ngày 14-8-2024 cho ông Trần Mạnh N.

- Buộc bên nhận đặt cọc ông Tăng Quốc C và bà Hồ Thị Bạch T phải bồi thường số tiền do vi phạm nghĩa vụ dân sự là 300.000.000 đồng như đã giao kết tại Hợp đồng đặt cọc ngày 29-7-2024 và Giấy giao nhận thêm tiền đặt cọc ngày 14-8-2024 cho ông Trần Mạnh N.

- Buộc bên nhận đặt cọc ông Tăng Quốc C cùng bà Hồ Thị Bạch T phải trả tiền lãi suất chậm trả mức 10%/năm trên tổng số tiền đã nhận đặt cọc và bồi thường do vi phạm nghĩa vụ dân sự là 450.000.000 đồng tính từ ngày 30-11-2024 tới khi hoàn tất nghĩa vụ thanh toán cho ông Trần Mạnh N.

2. Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án bị đơn ông Tăng Quốc C và bà Hồ Thị Bạch T trình bày:

Ngày 18-12-2023, ông Đặng Văn Ng và bà Bàn Thị Th chuyển nhượng bằng giấy viết tay cho ông Tăng Quốc C, bà Hồ Thị Bạch T với 03 thửa đất số 29, 32 và 34, tờ bản đồ số 24 tại địa chỉ thôn Q, xã N, huyện K (nay là thôn Q, xã N, tỉnh Lâm Đồng), với tổng diện tích 14.825,4 m². Đến ngày 29-7-2024, ông Tăng Quốc C, bà Hồ Thị Bạch T có ký kết Hợp đồng đặt cọc với ông Trần Mạnh N, nhằm đảm bảo việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối thửa đất trên, số tiền nhận chuyển nhượng hai bên thỏa thuận 600.000.000 đồng. Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, các bên thỏa thuận số tiền đặt cọc 20.000.000 đồng. Thời hạn hợp đồng đặt cọc là kể từ ngày 29-7-2024 đến ngày 29-11-2024, bên bán nhận đủ tiền cọc sẽ cùng với bên mua làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng hoàn tất, bên mua phải giao đủ số tiền còn lại cho bên bán, nếu quá thời hạn thỏa thuận nếu ông C và bà T không bán sẽ bồi thường cho ông N gấp 02 lần số tiền đặt cọc, đặt cọc 150.000.000 đồng thì số tiền phạt cọc 300.000.000 đồng. Ngược lại nếu bên ông N không mua thì mất tiền cọc. Ngay khi ký Hợp đồng đặt cọc ngày 29-7-2024, ông C và bà T đã nhận đủ số tiền 20.000.000 đồng từ ông N. Đến ngày 14-8-2024, ông C có nhận thêm số tiền đặt cọc 130.000.000 đồng do ông Lý Văn Đ thay mặt ông N giao, tổng số tiền mà ông C và bà T đã nhận 150.000.000 đồng. Ông C và bà T chưa giao đất cho ông N.

Mặc dù theo thỏa thuận đến ngày 29-11-2024, các bên phải ký kết Hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất trên tại Văn phòng Công chứng, tuy nhiên các bên đều biết đất đang trong quá trình làm sổ (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), nên các bên có thỏa thuận lại chưa ra Văn phòng Công chứng làm thủ tục ký Hợp đồng chuyển nhượng. Các bên có thỏa thuận bằng miệng trước tết âm lịch có bìa đỏ sẽ ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngoài ra thông qua ông Đ, ông C và bà T biết việc ông N nhờ giữ lô đất thêm 02 năm nữa thì ông C, bà T không đồng ý vì đang cần tiền. Đến ngày 12-12-2024, khi ông C, bà T nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (vì ông C và bà T có nợ xấu với Ngân hàng không

đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên có nhờ ông Đặng Văn Ng và bà Bàn Thị Th đứng tên giúp, đến thời điểm ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì 03 bên ra Văn phòng Công chứng ký Hợp đồng sang tên cho ông Trần Mạnh N), ông C và bà T hẹn lại ông N đến ngày 23-12-2024 đến Văn phòng Công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng, tuy nhiên ông N không đến, sau đó ông C, bà T thông báo tiếp đến ông N ngày 15-01-2025 đến Văn phòng Công chứng Đỗ Đình H ký hợp đồng chuyển nhượng tuy nhiên ông N vẫn không đến.

Việc không ký được Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do lỗi của ông N, do đó ông C, bà T không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông N, chỉ đồng ý trả lại số tiền đã nhận đặt cọc của ông Trần Mạnh N 150.000.000 đồng, không đồng ý trả tiền phạt cọc, tiền lãi chậm trả và đồng ý với việc rút yêu cầu khởi kiện đối với số tiền đầu tư giống cây ăn quả mà ông Trần Mạnh N đã trồng trên đất, tạm tính 3.000.000 đồng.

3. Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lý Văn Đ trình bày:

Do có quan hệ làm ăn với ông Trần Mạnh N, ông Tăng Quốc C, bà Hồ Thị Bạch T, nên ông Đ có viết Hợp đồng đặt cọc ngày 29-7-2024 và biên nhận giao tiền ngày 14-8-2024 giữa các bên. Theo thỏa thuận, việc ký hợp đồng đặt cọc nhằm chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 03 thửa đất số 29, 32 và 34, tờ bản đồ số 24, địa chỉ tại thôn Q, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Nông, (nay là thôn Q, xã N, tỉnh Lâm Đồng), với tổng diện tích 14.825,4 m², đất đang đợi cấp sổ (cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Tổng số tiền nhận chuyển nhượng hai bên thỏa thuận 600.000.000 đồng. Thời hạn hợp đồng đặt cọc là kể từ ngày 29-7-2024 đến ngày 29-11-2024, bên bán nhận đủ tiền cọc sẽ cùng với bên mua làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Khi thủ tục công chứng hoàn tất, bên mua phải giao đủ số tiền còn lại cho bên bán, nếu quá thời hạn thỏa thuận nếu bên bán không bán thì sẽ phải bồi thường cho bên mua gấp 2 lần số tiền đặt cọc, đặt cọc 150.000.000 đồng thì số tiền phạt cọc 300.000.000 đồng. Ngược lại nếu bên ông N không mua thì mất tiền cọc. Ngay sau khi ký Hợp đồng đặt cọc, bên ông N đã giao cho ông C, bà T số tiền 20.000.000 đồng, ngày 14-8-2024 ông Đ có thay mặt ông N giao cho ông C số tiền đặt cọc là 130.000.000 đồng, tổng số tiền ông C và bà T đã nhận 150.000.000 đồng. Gần đến hết ngày 29-11-2024, thì ông N gọi điện thoại cho ông Đ vì biết bìa đỏ sẽ không kịp có trước ngày 29-11-2024, nên thỏa thuận lại trước tết âm lịch có bìa đỏ sẽ ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Một thời gian sau, sau khi có bìa đỏ tức là sau ngày 11-12-2024, ông N tiếp tục điện thoại cho ông Đ nói ông N bị lừa 200.000.000 đồng do mới đầu tư đất bên huyện Đ, nên nhờ ông Đ nói với ông C giữ các lô đất này thêm 02 năm nữa.

Ông Đ cùng ông C ra Văn phòng Công chứng Đ; địa chỉ: Tổ dân phố 1, thị trấn Đ, huyện K, tỉnh Đắk Nông (nay là Tổ dân phố 1, xã K, tỉnh Lâm Đồng), đợi ông N đến ký hợp đồng, tuy nhiên, ông N không đến theo thỏa thuận.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông Đ không có ý kiến gì và không có yêu cầu độc lập.

4. Theo lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Văn Ng và bà Bàn Thị Th trình bày:

Vào năm 2024 vợ chồng ông Đặng Văn Ng và bà Bàn Thị Th sang nhượng cho ông Tăng Quốc C, bà Hồ Thị Bạch T mảnh đất có 3 thửa (số 29, 32 và 34, tờ bản đồ số 24; địa chỉ tại thôn Q, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Nông (nay là thôn Q, xã N, tỉnh Lâm Đồng)), lúc đó vợ chồng ông Ng và bà Th bán cho ông C bà T chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đến tháng 12-2024 mới có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc giữa ông Tăng Quốc C, bà Hồ Thị Bạch T và ông Trần Mạnh N thỏa thuận sang nhượng các thửa đất trên thì ông Ng và bà Th không biết. Nhưng giữa ông Ng, bà Th và ông C, bà T đã thỏa thuận nếu vợ chồng ông C bán đất cho người khác (người thứ 3) thì ông Ng, bà Th đồng ý đi làm thủ tục sang tên chuyển nhượng cho người thứ 3 và không có ý kiến gì.

5. Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2025/DS-ST ngày 06-8-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Lâm Đồng đã quyết định:

5.1. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 147, Điều 227, Điều 244, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; áp dụng Điều 188 của Luật Đất đai 2013; Điều 117, Điều 119, Điều 328, khoản 2 Điều 427, Điều 428, Điều 429 của Bộ luật Dân sự; khoản 4 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Mạnh N.

5.1.1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu “Buộc Bên nhận đặt cọc ông Tăng Quốc C cùng bà Hồ Thị Bạch T phải bồi thường số tiền đầu tư giống cây ăn quả mà ông Trần Mạnh N đã trồng trên đất, tạm tính là 3.000.000 đồng cho ông Trần Mạnh N”. Nguyên đơn có quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật.

5.1.2. Chấm dứt “Hợp đồng đặt cọc” được đề ngày 29-7-2024. Buộc ông Tăng Quốc C cùng bà Hồ Thị Bạch T phải trả cho Trần Mạnh N số tiền 150.000.000 đồng.

5.1.3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: “Buộc Bên nhận đặt cọc ông Tăng Quốc C cùng bà Hồ Thị Bạch T phải bồi thường số tiền do vi phạm nghĩa vụ dân sự là 300.000.000 đồng như đã giao kết tại Hợp đồng đặt cọc

ngày 29-7-2024 và Giấy giao nhận thêm tiền đặt cọc ngày 14-8-2024 cho ông Trần Mạnh N”.

5.1.4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: “Buộc Bên nhận đặt cọc ông Tăng Quốc C cùng bà Hồ Thị Bạch T phải trả tiền lãi suất chậm trả mức 10%/năm trên tổng số tiền đã nhận đặt cọc và bồi thường do vi phạm nghĩa vụ dân sự là 450.000.000 đồng tính từ ngày 30-11-2024 tới khi hoàn tất nghĩa vụ thanh toán cho ông Trần Mạnh N”.

5.2. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và thông báo quyền kháng cáo.

6. Ngày 19-8-2025, nguyên đơn ông Trần Mạnh N kháng cáo, nội dung: Sửa một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể:

6.1. Buộc bị đơn phải hoàn trả số tiền đã nhận đặt cọc đối với các thửa đất số 29, 32 và 34, tờ bản đồ số 24, địa chỉ tại thôn Q, xã N, huyện K, tỉnh Đắk Nông (nay là thôn Q, xã N, tỉnh Lâm Đồng) là 150.000.000 đồng như đã giao kết tại Hợp đồng đặt cọc ngày 29-7-2024 và Giấy giao nhận thêm tiền đặt cọc ngày 14-8-2024 cho nguyên đơn.

6.2. Buộc bị đơn phải chịu phạt vi phạm số tiền 300.000.000 đồng như đã giao kết tại Hợp đồng đặt cọc ngày 29-7-2024 và Giấy giao nhận thêm tiền đặt cọc ngày 14-8-2024 cho nguyên đơn.

6.3. Buộc bị đơn phải trả tiền lãi suất chậm trả mức 10%/năm trên tổng số tiền đã nhận đặt cọc và phạt vi phạm là 450.000.000 đồng tính từ ngày 30-11-2024 đến ngày 06-8-2025 cho nguyên đơn. Sau đó, người đại diện theo ủy quyền của thay đổi nội dung kháng cáo buộc bị đơn phải trả tiền lãi suất chậm trả mức 10%/năm trên tổng số tiền đã nhận đặt cọc 150.000.000 đồng tính từ ngày 30-11-2024 đến ngày 06-8-2025 cho nguyên đơn.

7. Tại phiên tòa phúc thẩm:

7.1. Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (người kháng cáo): Giữ nguyên nội dung kháng cáo và đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

7.2. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu:

7.2.1. Về tố tụng: Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và các văn bản quy phạm pháp luật có liên quan về thụ lý vụ án để xét xử phúc thẩm đến trước thời điểm nghị án. Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về việc xét xử phúc thẩm vụ án.

7.2.2. Về nội dung: Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Trần Mạnh N, giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 04/2025/DS-ST ngày 06-8-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Lâm Đồng.

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 Lâm Đồng:

[1]. Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn trong thời hạn luật định, nguyên đơn đã nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật.

[2]. Xét kháng cáo của ông Trần Mạnh N, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1]. Đối với yêu cầu buộc bị đơn phải trả số tiền đã nhận đặt cọc là 150.000.000 đồng, xét thấy: Nguyên đơn và bị đơn xác lập hợp đồng đặt cọc tự nguyện, giao dịch bằng văn bản. Khi xác lập giao dịch các bên có năng lực pháp luật và năng lực hành vi, tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc, các bên biết rõ thửa đất chưa được cấp GCNQSDĐ. Thực tế thửa đất này là do bị đơn nhận chuyển nhượng bằng giấy viết tay từ ông Ng, bà Th và đang chờ được cấp GCNQSDĐ, diện tích đất này chưa được sang tên cho bị đơn đứng tên chủ sử dụng. Các bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc là từ ngày 29-7-2024 đến ngày 29-11-2024 sẽ làm thủ tục chuyển nhượng nhưng đến ngày 11-12-2024 các thửa đất trên mới được cấp GCNQSDĐ mang tên ông Ng, bà Th. Tuy các bên nêu rõ thời gian thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng đất thời điểm này chưa được cấp giấy, việc cấp GCNQSDĐ phụ thuộc vào cơ quan chuyên môn có thẩm quyền, các bên không biết trước ngày nào sẽ được cấp GCNQSDĐ. Như vậy, việc các bên giao kết hợp đồng đặt cọc khi đất chưa được cấp GCNQSDĐ dẫn đến việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được. Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn đồng ý trả lại tiền cọc cho nguyên đơn số tiền 150.000.000 đồng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải hoàn trả số tiền đặt cọc đã nhận 150.000.000 đồng là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.2]. Đối với yêu cầu buộc bị đơn phải bồi thường số tiền do vi phạm nghĩa vụ dân sự 300.000.000 đồng và trả tiền lãi suất chậm trả mức 10%/năm trên tổng số tiền đã nhận đặt cọc 150.000.000 đồng, xét thấy: Tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc các bên đều biết đất chưa được cấp GCNQSDĐ nhưng tiến hành đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi ngang nhau dẫn đến hợp đồng không thực hiện được. Trong hợp đồng giao kết giữa hai bên không có thỏa thuận về việc trả lãi trên số tiền đặt cọc và bồi thường. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải bồi thường số tiền do vi phạm nghĩa vụ dân sự 300.000.000 đồng; buộc bị đơn trả tiền lãi suất

chậm trả mức 10%/năm trên tổng số tiền đã nhận đặt cọc 150.000.000 đồng là có căn cứ và đúng pháp luật.

Đối với việc đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút yêu cầu kháng cáo đối với số tiền lãi chậm trả trên số tiền gốc 300.000.000 đồng là tự nguyện, phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu trên.

[2.3]. Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, nguyên đơn không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ mới cho việc kháng cáo. Do đó, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

[3]. Về án phí và chi phí tố tụng:

[3.1]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn và bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[3.2]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Mạnh N, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 04/2025/DS-ST ngày 06-8-2025 của Tòa án nhân dân khu vực 9 - Lâm Đồng.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 91, Điều 147, Điều 227, Điều 244, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; áp dụng Điều 188 của Luật Đất đai 2013; Điều 117, Điều 119, Điều 328, khoản 2 Điều 427, Điều 428, Điều 429 của Bộ luật Dân sự; khoản 4 Điều 26 của Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1.1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu “Buộc Bên nhận đặt cọc ông Tăng Quốc C cùng bà Hồ Thị Bạch T phải bồi thường số tiền đầu tư giống cây ăn quả mà ông Trần Mạnh N đã trồng trên đất, tạm tính là 3.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả với lãi suất 10%/năm trên số tiền gốc 300.000.000 đồng cho ông Trần Mạnh N”. Nguyên đơn có quyền khởi kiện lại theo quy định của pháp luật.

1.2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Mạnh N.

Chấm dứt “Hợp đồng đặt cọc” đề ngày 29-7-2024. Buộc ông Tăng Quốc C và bà Hồ Thị Bạch T phải trả cho ông Trần Mạnh N số tiền 150.000.000đ (*Một trăm năm mươi triệu đồng*).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày

có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

1.3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Mạnh N về việc buộc ông Tăng Quốc C và bà Hồ Thị Bạch T phải bồi thường số tiền do vi phạm nghĩa vụ dân sự 300.000.000 đồng (*Ba trăm triệu đồng*) như đã giao kết tại Hợp đồng đặt cọc ngày 29-7-2024 và Giấy giao nhận thêm tiền đặt cọc ngày 14-8-2024 cho ông Trần Mạnh N.

1.4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Mạnh N về việc buộc ông Tăng Quốc C và bà Hồ Thị Bạch T phải trả tiền lãi suất chậm trả mức 10%/năm trên tổng số tiền đã nhận đặt cọc 150.000.000đ (*Một trăm năm mươi triệu đồng*) tính từ ngày 30-11-2024 tới khi hoàn tất nghĩa vụ thanh toán cho ông Trần Mạnh N.

2. Về án phí:

2.1. Án phí sơ thẩm: Buộc ông Trần Mạnh N phải chịu án phí phần không được chấp nhận $(300.000.000 \text{ đồng} + 12.699.000 \text{ đồng}) = 312.699.000 \text{ đồng} \times 5\% = 15.634.950 \text{ đồng}$ làm tròn 15.635.000 đồng, được trừ vào số tiền 19.545.000 đồng mà ông Trần Mạnh N đã nộp tạm ứng theo biên lai số 008277 ngày 20-3-2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện K (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 - Lâm Đồng). Hoàn trả cho ông Trần Mạnh N số tiền 3.910.000 đồng (*Ba triệu chín trăm mười nghìn đồng*).

Bị đơn ông Tăng Quốc C cùng bà Hồ Thị Bạch T phải chịu án phí $150.000.000 \text{ đồng} \times 5\% = 7.500.000 \text{ đồng}$ (*Bảy triệu năm trăm nghìn đồng*), nộp tại Phòng Thi hành án dân sự khu vực 9 - Lâm Đồng.

2.2. Án phí phúc thẩm: Ông Trần Mạnh N phải chịu 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí phúc thẩm được trừ 300.000đ (*Ba trăm nghìn đồng*) đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002901 ngày 04-9-2025 của Thi hành án dân sự tỉnh Lâm Đồng.

3. 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 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa 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, 7, 7a, 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.

Nơi nhận:

- TANDTC (Vụ II);
- VKSND tỉnh Lâm Đồng;
- TAND khu vực 9 - Lâm Đồng;
- VKSND khu vực 9 - Lâm Đồng;
- Phòng THADS khu vực 9 - Lâm Đồng;
- 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)

Nguyễn Thị Hải Âu