

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 294/2026/DS-PT

Ngày: 26 - 5 - 2026

V/v “*Kiện đòi tài sản và Tranh chấp  
hợp đồng đặt cọc*”

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị My My.

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Duy Thuán và bà Đặng Thị Thu Hằng.

*Thư ký phiên tòa:* Bà Lê Nữ Hoàng Yên – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa:*** Bà Lê Thị Bích Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 5 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 27/2026/TLPT-DS ngày 05 tháng 02 năm 2026 về việc “*Kiện đòi tài sản và Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2025/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 10 – Đắk Lắk bị kháng cáo và bị Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 – Đắk Lắk kháng nghị.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 212/2026/QĐ-PT ngày 02/4/2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 272/2026/QĐ-PT ngày 28/4/2026, giữa các đương sự;

***- Nguyên đơn:*** Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1981.

Địa chỉ: Thôn Ea Đ, xã D, tỉnh Đắk Lắk - Có mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Lê Quý T

Địa chỉ: Buôn K, xã K, tỉnh Đắk Lắk - Có mặt.

***- Bị đơn:*** Ông Trần Văn Tsinh năm 1981.

Địa chỉ: Thôn Ea Đ, xã D, tỉnh Đắk Lắk – Có mặt.

***- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

+ Ông Nguyễn Đình N, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Số C, đường L, tổ M, xã K, tỉnh Đắk Lắk-Có mặt.

+ Ngân hàng TMCP Quân Đội.

Trụ sở: Tòa nhà M, Số M, đường L, thành phố H.

*Người đại diện theo pháp luật:* Ông Lưu Trung T – Chủ tịch Hội đồng quản trị Ngân hàng TMCP Quân Đội.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Nguyễn Duy T – Giám đốc Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Đắk Lắk.

*Người được ủy quyền lại:* Ông Nguyễn Việt T – Trưởng phòng Thu hồi nợ; Ông Nguyễn Lê Anh Khoa.

Cùng địa chỉ: Số B, đường H, phường B, tỉnh Đắk Lắk - Vắng mặt.

+ Văn phòng công chứng Đàm Mạnh H.

Địa chỉ: B, đường L, xã K, tỉnh Đắk Lắk - Vắng mặt.

**\*Người kháng cáo:** Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H; Bị đơn ông Trần Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đình N.

**\*Kháng nghị:** Quyết định kháng nghị số 02/QĐ-VKS-DS ngày 12/9/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**\*Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H trình bày:** Tôi (Nguyễn Thị Thu H) và chồng tôi (Nguyễn Đình N) kết hôn từ tháng 11 năm 2005. Năm 2012, vợ chồng tôi nhận chuyển nhượng một lô đất có diện tích 10.000 m<sup>2</sup> từ ông Nguyễn Bá M (trú Thôn E, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk). Sau khi nhận chuyển nhượng, chúng tôi đã nhổ hết cây cà phê già để trồng 2.000 trụ tiêu; 300 cây sầu riêng và 80 cây bơ. Lô đất tọa lạc tại Thôn E, xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk, thửa đất số 88, tờ bản đồ số 52, đã được UBND huyện Krông Năng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 581189, ngày 21/09/2012, mang tên ông Nguyễn Đình N, bà Nguyễn Thị Thu H. Do mâu thuẫn vợ chồng nên tôi và ông N đã ly hôn theo Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thoả thuận của các đương sự số 186/2017/QĐST-HNGĐ ngày 07/12/2017 nhưng tài sản chưa được phân chia, trong đó có thửa đất trên.

Vào ngày 02/01/2019, ông Nguyễn Đình N đã tự ý ký hợp đồng đặt cọc và giao lô đất trên cho ông Trần Văn T sử dụng làm thiết hại quyền lợi hợp pháp của tôi. Hợp đồng đặt cọc lô đất đã được Văn phòng Công Chứng Đàm Mạnh H, số: 000011, giấy phép số: 01/2019/TP/CC-SCC/ Chứng chỉ HĐGD Đàm Mạnh Hà ký. Việc ký kết đặt cọc giữa ông Nguyễn Đình N và ông Trần Văn T thì ông N không cho tôi biết, cũng không hỏi ý kiến tôi và tôi cũng không ký kết bất cứ văn bản nào liên quan đến việc đặt cọc, việc chuyển nhượng lô đất 10.000 m<sup>2</sup> nói trên. Ông T vào sử dụng lô đất trên không được sự đồng ý và cho phép của tôi. Thời điểm ông N và ông T giao dịch với nhau thì tài sản diện tích đất rẫy này do tôi và ông N đứng tên chung, tài sản này lại đang thế chấp tại ngân hàng TMCP Quân đội – Chi nhánh Đắk Lắk. Việc ông N tự ý giao cho ông T mà không sự đồng ý của tôi và phía ngân hàng là vi phạm quy định. Ông T không có bất kỳ quyền sử dụng hay chiếm giữ nào ở đây.

Việc đặt cọc chuyển nhượng đất giữa ông N với ông T tôi không biết và không đồng ý. Sau khi tôi phát hiện ra sự việc thì ông T còn ngang nhiên khóa cửa, khóa cổng, đưa nhiều người anh em họ hàng từ nơi khác đến chiếm giữ, ngăn cản tôi là chủ đất hợp pháp, không cho vào rẫy của chính mình mặc dù tôi đã rất nhiều lần đến gặp mặt, thậm chí báo cáo các cơ quan chức năng nhưng ông T cho rằng việc ông vào

quản lý, sử dụng diện tích đất rẫy là do sự cho phép của ông N nên ông T nghĩ mình không vi phạm pháp luật. Tài sản này đứng tên hai người, mọi việc sử dụng, chuyển nhượng, cho thuê hay giao cho bất kỳ ai đều phải có sự đồng thuận bằng văn bản của cả hai nhưng chính việc ông N tiếp tay để ông T trực tiếp và tự động tiếp nhận sử dụng lô đất trên từ năm 2019 cho đến nay. Như vậy, việc ông T sử dụng, quản lý trái phép thửa đất là tài sản chung của tôi với ông N mà không có sự đồng ý của tôi là trái pháp luật.

Vì vậy tôi yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc ông Trần Văn T phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Thu H một thửa đất có diện tích 10.000m<sup>2</sup>, thửa đất số 88, tờ bản đồ 52, địa chỉ thửa đất tại Thôn Ea Đơ xã Ea Tân, huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Đình N và ông Trần Văn T vô hiệu.

Về án phí: Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Tại phiên tòa phúc thẩm bà Nguyễn Thị Thu H đề nghị Tòa án xem xét buộc bị đơn ông Trần Văn T phải thanh toán tiền hoa lợi, lợi tức từ việc ông T quản lý, sử dụng, thu hoa lợi, lợi tức trên đất của bà H từ năm 2019 đến nay tương ứng với số tiền khoảng 11.410.000.000 đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn tại phiên tòa phúc thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn.

**\* Bị đơn ông Trần Văn T trình bày:** Vào ngày 02/01/2019 tôi có mua của ông Nguyễn Đình N thửa đất số 88, tờ bản đồ số 52, địa chỉ tại xã E, huyện K, tỉnh Đắk Lắk. Đất đã được cấp GCNQSD đất số BG 581189, do UBND huyện Krông Năng cấp ngày 21/9/2012 mang tên ông Nguyễn Đình N, bà Nguyễn Thị Thu H với số tiền là 1.200.000.000 đồng, tôi đã đặt cọc và đưa cho ông N số tiền 320.000.000 đồng, số tiền còn lại là 880.000.000 đồng, ông N bàn giao cho tôi phải trả khoản nợ chung của ông N, bà H tại Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Đắk Lắk. Từ khi ký kết hợp đồng đặt cọc và nhận bàn giao đất vào ngày 02/01/2019 tôi vẫn đang thực hiện việc trả tiền theo hợp đồng mà tôi đã ký kết với ông Nguyễn Đình N.

Trong quá trình lập hợp đồng đặt cọc thì ông N có bàn giao cho tôi 01 Văn bản phân chia tài sản giữa ông N, bà H (bản phô tô có chứng thực) và ông N bảo đảm đất không có tranh chấp, ông N bàn giao cho tôi toàn quyền sử dụng quản lý, chăm sóc và thu hoạch lô đất này bằng văn bản nên tôi mới trực tiếp quản lý, sử dụng canh tác, chăm sóc diện tích đất này từ ngày 02/01/2019 cho đến nay.

Thời điểm năm 2019 khi tôi nhận bàn giao diện tích đất này từ ông N thì trên diện tích đất đó chỉ có ít cây sầu riêng, bơ, trụ tiêu (có cây tiêu trên trụ), ngoài ra còn có các loại cây tạp, cây dại như gòn, vông, cây muồng. Sau khi nhận đất bàn giao từ ông N thì tôi đã đầu tư, cải tạo, chăm sóc vào diện tích đất này, cụ thể: chặt các loại cây dại, cây tạp, cải tạo lại đất, để trồng thêm các loại cây như: cây mắc ca, cây sầu riêng, cây cà phê, cây mai (chơi tết), cây cau còn số lượng chính xác bao nhiêu cây thì tôi không nhớ rõ.

Khi tôi và ông N ký hợp đồng đặt cọc thì tôi chỉ biết là ông N và bà H có một khoản nợ tại Ngân hàng là 880.000.000 đồng. Các bên thoả thuận và tôi đồng ý nhận bàn giao đất và trả nợ khoản nợ trên gồm tiền gốc và tiền lãi của khoản vay của ông

N, bà H cho Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Đắk Lắk cho đến nay tôi đã trả nợ xong cho ngân hàng. Mỗi lần đóng tiền thì tôi đều giữ lại biên lai. PH thức thanh toán trả tiền gốc, lãi cho Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Đắk Lắk được thực hiện bằng hình thức ông Nguyễn Đình N có cung cấp cho tôi 01 tài khoản, để kỳ hạn thanh toán là tôi ra Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Đắk Lắk, phòng giao dịch Buôn Hồ để nộp tiền vào số tài khoản này để trả gốc, lãi cho Ngân hàng. Và tôi đã trả gốc lãi từ khi nhận bàn giao đất là ngày 02/01/2019 cho đến nay. Lúc bàn giao đất và ký kết các văn bản giấy tờ thì tôi chỉ gặp và làm việc với một mình ông Nguyễn Đình N chứ không gặp bà H.

Ngoài ra, tại thời điểm định giá thì tôi thấy giá đất có vẻ thấp hơn giá thị trường, tuy nhiên, sau khi suy nghĩ và được giải thích về kết quả định giá của Hội đồng thì tôi thấy việc định giá là đúng theo quy định của pháp luật, tôi đồng ý với kết quả định giá và không yêu cầu định giá lại. Như vậy, đến nay tôi đã trả nợ xong khoản vay của ông N và bà H đã vay tại ngân hàng với tổng số tiền là 1.331.472.000 đồng (Một tỷ ba trăm ba mươi một triệu bốn trăm bảy mươi hai nghìn đồng). Chính vì vậy, tôi không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H. Việc bà Nguyễn Thị Thu H có yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và yêu cầu trả lại đất nhưng nguyện vọng của tôi là vẫn muốn tiếp tục quản lý, canh tác, sử dụng diện tích đất này vì tôi đã bỏ công bỏ sức để đầu tư chăm sóc từ 2019 cho đến nay. Trường hợp mà tôi không được tiếp tục quản lý, sử dụng đất thì tôi yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và đề nghị ông N, bà H phải trả lại toàn bộ tiền bạc, công sức mà tôi đã bỏ ra để chăm sóc, cải tạo, đầu tư đối với diện tích đất này.

Việc bà H yêu cầu tôi phải thanh toán tiền hoa lợi, lợi tức thì tôi không đồng ý.

**\*Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:**

**- Ông Nguyễn Đình N trình bày tại phiên tòa phúc thẩm:**

Thứ nhất: Trong quá trình tòa án nhân dân khu vực 10 - Đắk Lắk xét xử vụ án. Tôi không nhận được Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa số 05/2025/QĐST-DS ngày 06/8/2025 và quyết định tạm ngừng phiên tòa số 03/2025/QĐST-DS ngày 26/8/2025. Đồng thời, tôi không nhận được giấy triệu tập họp lệ của Tòa khu vực 10 - Đắk Lắk để tham gia xét xử trong các ngày xét xử 26/8/2025 và 29/8/2025. Tuy nhiên Tòa án nhân dân khu vực 10- Đắk Lắk cho rằng đã triệu tập họp lệ và xét xử vắng mặt tôi đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của tôi.

Thứ hai: Bản án tại bản án cho rằng số tiền 320.000.000 đồng tôi nhận cọc từ ông T tại thời điểm tôi và bà H đã ly hôn nên bà H không có trách nhiệm trả số tiền này cùng với tôi là không đúng với thực tế, vì số tiền nhận cọc trên tôi đã sử dụng vào việc trả nợ chung giữa tôi và bà H tại Ngân hàng TMCP quân đội (nội dung này bà Nguyễn Thị Thu H đã công nhận trong quá trình xét xử tại bản án số 17/2022/HNGĐ-ST). Như vậy, việc Tòa án nhân dân khu vực 10- Đắk Lắk quá trình xét xử chưa xác minh, thu thập tài liệu chứng cứ việc thanh toán số tiền nợ tại Ngân hàng TMCP Quân đội đối với số tiền 320.000.000 đồng và lãi suất phát sinh do chậm trả tại Ngân hàng TMCP Quân đội do tôi trả đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi của tôi.

Thứ ba: Việc Tòa tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu, ông T trả lại cho tôi và bà H 10.000 m<sup>2</sup> đất tại thửa 88, tờ bản đồ số 52 cùng toàn bộ tài sản công trình gắn liền với đất. Như vậy, đất và toàn bộ tài sản trên đất đối với thửa đất trên thuộc tài sản chung của tôi và bà H. Tuy nhiên, Tòa án nhân dân khu vực 10- Đắk Lắk đã tự ý phân chia tài sản số tiền tôi phải trả đối với đất và tài sản gắn liền trên đất là 2.852.569.800 đồng, bà H chi trả 665.736.000 đồng gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của tôi. Vì số tiền tôi nhận cọc từ ông T và tiền ông T trả tại ngân hàng nhằm thực hiện việc trả nợ chung giữa tôi và bà H tại Ngân hàng TMCP Quân đội.

Thứ tư: Việc bà H cho rằng tại thời điểm tôi ký hợp đồng đặt cọc với ông T tài sản chưa được phân chia là không đúng với thực tế. Vì tại thời điểm tôi ký hợp đồng đặt cọc với ông T thì giữa Tôi và bà H đã lập biên bản phân chia tài sản và đã được chính quyền thôn, địa PH ký xác nhận và đóng dấu.

Việc xét xử của Tòa án nhân dân khu vực 10 đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của tôi nên tôi đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại.

**- Người đại diện theo uỷ quyền tham gia tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Quân đội – chi nhánh Đắk Lắk, ông Nguyễn Lê Anh K trình bày:**

*1. Tóm tắt giao dịch tín dụng:*

*1. Quá trình vay vốn của ông Nguyễn Đình N – bà Bà Nguyễn Thị Thu H:*

Ngân hàng TMCP Quân đội – chi nhánh Đắk Lắk (sau đây gọi tắt là MB) và ông Nguyễn Đình N - bà Nguyễn Thị Thu H đã cùng ký kết Hợp đồng cho vay số 100753.16.340.2987327.TD ngày 09/12/2016 với số tiền cho vay là 1.100.000.000 đồng.

*2. Tài sản đảm bảo:*

Tài sản bảo đảm cho các nghĩa vụ tín dụng của ông Nguyễn Đình N và bà Nguyễn Thị Thu H nêu tại Mục 1 gồm 04 tài sản bảo đảm, trong đó bao gồm:

Tài sản 1: Thửa đất số 136, tờ bản đồ số 45 (diện tích 195 m<sup>2</sup>), địa chỉ: xã Ea Tân, huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận QSDĐ số AC486722 do UBND huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 27/3/2006.

Tài sản 2: Thửa đất số 88, tờ bản đồ số 52 (diện tích 10.000 m<sup>2</sup>), địa chỉ: xã Ea Tân, huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận QSDĐ số BG581189, do UBND huyện Krông Năng cấp ngày 21/9/2012.

Tài sản 3: Thửa đất số 80, tờ bản đồ số 49 (diện tích 210 m<sup>2</sup>), địa chỉ: xã Ea Tân, huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận QSDĐ số AK 5559521 do UBND huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 27/3/2007.

Tài sản 4: Thửa đất số 138, tờ bản đồ số 45 (diện tích 180 m<sup>2</sup>), địa chỉ: xã Ea Tân, huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk theo giấy chứng nhận QSDĐ số AK 555095 do UBND huyện Krông Năng, tỉnh Đắk Lắk cấp ngày 05/05/2008.

*3. Sự vi phạm nghĩa vụ trả nợ của ông Nguyễn Đình N và bà Nguyễn Thị Thu H:*

Trong quá trình vay vốn hiện khoản vay của ông Nguyễn Đình N và bà Nguyễn Thị Thu H cũng đang phát sinh nợ quá hạn tại Ngân hàng. Tuy nhiên hiện nay phía ông N và bà H đã thanh toán hết phần nợ quá hạn nên Ngân hàng không có yêu cầu về việc thanh toán nợ đối với ông Nguyễn Đình N và bà Nguyễn Thị Thu H.

II. Ý kiến của bị đơn Ngân hàng MB đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

Đối với yêu cầu kiện đòi tài sản và tranh chấp hợp đồng đặt cọc của các bên: Như nội dung chúng tôi đã trình bày ở trên: các nội dung thỏa thuận về đặt cọc và đòi tài sản của các bên là tranh chấp dân sự giữa các bên với nhau, Ngân hàng chỉ nắm được thông tin khi các bên đã khởi kiện ra tòa nên chúng tôi không có ý kiến về các tranh chấp này và đề nghị tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật. Do các tài sản trên đã được ông Nguyễn Đình N và bà Nguyễn Thị Thu H thế chấp đảm bảo cho khoản vay tại MB và hiện Hợp đồng vẫn đang còn hiệu lực, tài sản thế chấp đang do Ngân hàng nhận bảo đảm. Vì vậy, trong trường hợp ông N- bà H phát sinh tranh chấp và giải quyết tại cơ quan có thẩm quyền liên quan đến tài sản thì phải đưa MB tham gia tố tụng với tư cách người liên quan để đảm bảo quyền lợi cho MB. Trường hợp ông N, bà H tự ý thỏa thuận về tài sản mà không có ý kiến của MB bằng văn bản là làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi hợp pháp của MB.

Do đó Ngân hàng đề nghị Tòa án nhân dân Khu vực 10- Đắk Lắk xem xét và giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật căn cứ trên các hồ sơ chứng cứ có trong vụ án.

**- Văn phòng công chứng Đàm Mạnh Hà trình bày:**

Văn phòng đã nhận được Thông báo về việc thụ lý vụ án số 30/2025/TLST-DS ngày 04/3/2025 và Thông báo về việc thụ lý vụ án bổ sung số 30A/2025/TLST-DS ngày 09/6/2025 của Tòa án. Văn phòng đã được Tòa án triệu tập đến làm việc. Tuy nhiên, xét thấy Văn phòng công chứng Đàm Mạnh H công chức Hợp đồng là đúng theo quy định của pháp luật. Mặc khác, tôi là công chứng viên, công việc bận rộn nên không thể tham gia theo yêu cầu của Tòa án được. Vì vậy, tôi làm đơn này xin từ chối tham gia tố tụng và xin giải quyết vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc và tại phiên tòa.

***Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 11/2025/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 10 – Đắk Lắk đã quyết định:***

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 117, 122, 123; 131; 213; 321; 328 và 401 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH-14 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.

**[1] Tuyên xử:** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu H.

1.1. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 02 tháng 01 năm 2019 giữa ông Nguyễn Đình N với ông Trần Văn T vô hiệu.

1.2. Buộc ông Trần Văn T trả lại cho ông Nguyễn Đình N, bà Nguyễn Thị Thu H 10.000m<sup>2</sup> đất tại thửa đất số 88, tờ bản đồ 52 thuộc Thôn E, xã E, huyện Krông Năng (nay là Thôn E, xã D, tỉnh Đắk Lắk) cùng toàn bộ tài sản, công trình gắn liền với đất. Đất và tài sản gắn liền với đất theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05/5/2025 và Biên bản định giá ngày 16/5/2025 như sau:

- Phía Đông giáp đường bê tông; Phía Tây giáp đường đất; Phía Nam giáp đất ông Nguyễn Bá M; Phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Trọng T và ông Phạm Doãn T.

Tài sản gắn liền đất gồm có: 150 cây sầu riêng Dona; 70 cây mac ca; 25 cây bơ booth; 100 cây bơ 034; 400 cây cà phê vối; 400 cây cà phê chè; 250 cây cau; 01 cây bòn bon; 15 cây mít; 01 cây mận; 01 cây ổi; 200 cây mai; 04 cây hoa anh đào; 150 cây tiêu bám trên 150 trụ bê tông trồng tiêu. 01 căn nhà cấp 4, có bếp, nhà tắm, diện tích khoảng 120m<sup>2</sup>, nền xi măng; Mái hiên bằng tôn 40m<sup>2</sup>; 01 sân bê tông 30m<sup>2</sup>; Trụ bê tông + rào lưới B40, chiều dài 580m, xây dựng năm 2012; 01 giếng đào sâu 32m, đường kính 1,5m; 01 giếng khoan địa chất sâu 100m; 02 trụ cổng bê tông và 02 cánh cổng sắt B40; 01 chuồng gà; 01 đèn năng lượng mặt trời; 01 dàn nóng lạnh năng lượng mặt trời, bộ khung, bồn nước inox 2000 lít; 01 đường ống PVC dài 250m; 01 đường điện 1 Fa, dài khoảng 120m, 02 đường điện 3 Fa, dài khoảng 200m.

1.3. Buộc ông Nguyễn Đình N có nghĩa vụ trả cho ông Trần Văn T số tiền 2.852.569.800 đồng (Hai tỷ tám trăm năm mươi hai triệu năm trăm sáu mươi chín nghìn tám trăm đồng).

1.4. Buộc bà Nguyễn Thị Thu H có nghĩa vụ trả cho ông Trần Văn T số tiền là 665.736.000 đồng (Sáu trăm sáu mươi lăm triệu bảy trăm ba mươi sáu nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, về án phí và quyền kháng cáo của đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 12/09/2025, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H có đơn kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm theo hướng đề nghị sửa Bản án sơ thẩm.

Ngày 09/9/2025, bị đơn ông Trần Văn T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng đề nghị Hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 17/9/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đình N có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm theo hướng đề nghị Hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Ngày 12/9/2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10 ban hành quyết định số 02/QĐ-VKS-DS, kháng nghị phúc thẩm đối với bản án sơ thẩm số: 11/2025/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 10 – Đắk Lắk đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm, giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

Tại phiên toà phúc thẩm những người kháng cáo giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo; đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk giữ nguyên nội dung Quyết định kháng nghị.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:*

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Xét thấy cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, việc xác minh thẩm định và định giá tài sản không đầy đủ; không xác định đúng lỗi các bên đương sự, không buộc bà H phải liên đới trả lại phần công sức tôn tạo cho ông T và giải quyết vụ án chưa khách quan toàn diện. Những vi phạm trên làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự nên cần hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Về tố tụng.

Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H; Bị đơn ông Trần Văn T; Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đình N có đơn kháng cáo và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định pháp luật.

Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10, tỉnh Đắk Lắk ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục chung.

Kháng cáo và kháng nghị được thực hiện trong thời hạn luật định và hợp lệ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Về việc xác định tư cách người tham gia tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP Quân Đội – Chi nhánh Đắk Lắk là chưa phù hợp với quy định tại Điều 68, Điều 73 Bộ Luật tố tụng Dân sự vì Chi nhánh là đơn vị phụ thuộc không có tư cách pháp nhân nên không thể đứng tên độc lập tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan mà phải xác định chủ thể tham gia tố tụng là pháp nhân. Hội đồng xét xử xét thấy cần xác định lại tư cách tham gia tố tụng trong vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng TMCP Quân Đội.

[2] Về việc đánh giá chứng cứ, áp dụng pháp luật khi xác định Hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định Hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa ông N và ông T vào ngày 02/01/2019 là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều

117, Điều 122 và Điều 123 Bộ luật Dân sự 2015 là có căn cứ. Tuy nhiên, khi giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét đánh giá khách quan, toàn diện về lỗi của các bên đương sự dẫn đến việc tuyên bản án chưa đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự, cụ thể:

Thứ nhất: Quá trình giải quyết vụ án ông T và ông N đều thừa nhận nội dung khi các bên ký kết hợp đồng đặt cọc ông N đã cung cấp cho ông T thông tin về việc ông N và bà H đã ly hôn và đã làm văn bản thoả thuận chia tài sản sau ly hôn, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã Ea Tân, thể hiện thửa đất số 88, tờ bản đồ số 52, diện tích 10.000m<sup>2</sup> đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP Quân đội, chi nhánh Đắk Lắk – Phòng giao dịch Buôn Hồ (Ngân hàng) phân chia cho ông N, ông N có trách nhiệm trả nợ ngân hàng và “*ông Nguyễn Đình N được toàn quyền sở hữu thửa đất số 88, tờ bản đồ số 52, diện tích 10.000m<sup>2</sup> địa chỉ tại xã E, huyện K và một số tài sản khác, bà Nguyễn Thị Thu H có trách nhiệm ký các văn bản để ông N đăng ký cấp GCNQSDĐ đối với các thửa đã phân chia*”. Đến ngày 02/01/2019, ông T và ông N tiến hành xác lập hợp đồng đặt cọc và được Văn phòng công chứng Đàm Mạnh Hà chứng nhận. Ngay sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, ông N lập biên bản bàn giao đất và tài sản trên đất cho ông T quản lý, sử dụng và ông T đã chuyển cho ông N số tiền 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng) đặt cọc, ngày 30/01/2019 ông T trả thêm cho ông N số tiền 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng) số tiền còn lại 800.000.000 đồng (tám trăm triệu đồng) phần này đóng theo kỳ hạn lãi và gốc của Ngân hàng. Trên thực tế ông T thực hiện đúng như cam kết đã thực hiện thay nghĩa vụ trả nợ cho ông N bà H cả gốc và lãi tại Ngân hàng là 1.331.472.000 đồng + 320.000.000 đồng đưa cho ông N là: 1.651.472.000 đồng Trong trường hợp hợp đồng đặt cọc được thực hiện thì ông T đã hoàn thành xong toàn bộ nghĩa vụ hợp đồng (vượt quá 100% giá trị thoả thuận trong hợp đồng là 1.200.000.000 đồng). Tại thời điểm thực hiện hợp đồng đặt cọc thì Văn bản thoả thuận phân chia tài sản của bà H và ông N chưa bị hủy, ông T đã thực hiện đúng cam kết tại hợp đồng đặt cọc. Việc Tòa án sơ thẩm nhận định ông Trần Văn T và ông Nguyễn Đình N có lỗi ngang nhau trong việc thực hiện hợp đồng đặt cọc để phân chia tỷ lệ phạt cọc là chưa chính xác và ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông T.

Thứ hai: Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, mặc dù giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 581189 đang được thế chấp tại ngân hàng TMCP Quân Đội, chi nhánh Đắk Lắk – Phòng giao dịch Buôn Hồ. Tuy nhiên, căn cứ vào các biên lai nộp tiền và các bản sao kê tài khoản khách hàng của Ngân hàng và ông T cung cấp, cả ngân hàng và ông T đều xác định, ông T là người nộp tiền với tổng số tiền đã tất toán gốc và lãi từ ngày 02/01/2019 đến ngày 29/04/2025 là 1.331.472.000 đồng thể hiện việc Ngân hàng đã biết và đã đồng ý để ông T thực hiện thay nghĩa vụ trả nợ của ông N và bà H. Do đó, việc ông T và ông N ký kết hợp đồng đặt cọc không làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của Ngân hàng. Tòa án sơ thẩm nhận định việc ông T và ông N ký kết hợp đồng đặt cọc nhưng chưa được sự đồng ý của Ngân hàng nên hợp đồng đặt cọc là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật là chưa chính xác.

Thứ ba: Tòa án sơ thẩm chỉ tuyên buộc ông Nguyễn Đình N có nghĩa vụ thanh toán cho ông Trần Văn T tổng giá trị tài sản phát sinh sau khi giao đất với số tiền

716.833.800 đồng mà không buộc bà Nguyễn Thị Thu H có nghĩa vụ thanh toán tài sản phát sinh sau khi giao đất cho ông Trần Văn T là chưa chính xác. Bởi lẽ, khi hợp đồng vô hiệu, buộc ông T phải trả lại cho ông N, bà H toàn bộ tài sản này nên cần buộc bà H cũng phải có nghĩa vụ liên đới cùng với ông N thanh toán cho ông T số tiền trên là phù hợp.

Thứ tư: Đối với số tiền 320.000.000 đồng ông Nhận đặt cọc từ ông T, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc ông N có trách nhiệm trả lại số tiền này cho ông T. Tuy nhiên, ông N trình bày số tiền trên ông N sử dụng để trả vào khoản nợ chung của ông N và bà H tại ngân hàng TMCP Quân Đội. Ông N và bà H đều thừa nhận có nợ chung tại ngân hàng TMCP Quân Đội, hiện nay tài sản chung và nợ chung giữa ông N, bà H chưa được phân chia. Tòa án cấp sơ thẩm chưa xác minh làm rõ vấn đề này mà tuyên buộc ông N có trách nhiệm trả lại toàn bộ số tiền trên cho ông T là chưa đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông N.

[3] Về vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Khi xem xét thẩm định tại chỗ, Tòa án sơ thẩm không tiến hành đo đạc tứ cận thửa đất, dẫn đến khi tuyên án Tòa án sơ thẩm chỉ tuyên buộc ông Trần Văn T trả lại cho ông Nguyễn Đình N, bà Nguyễn Thị Thu H 10.000m<sup>2</sup> đất tại thửa đất số 88, tờ bản đồ 52 thuộc Thôn E, xã E, huyện K (nay là Thôn E, xã D, tỉnh Đắk Lắk) cùng toàn bộ tài sản, công trình gắn liền với đất, tứ cận thửa đất: Phía Đông giáp đường bê tông; Phía Tây giáp đường đất; Phía Nam giáp đất ông Nguyễn Bá M; Phía Bắc giáp đất ông Nguyễn Trọng T và ông Phạm Doãn T nhưng không tuyên cụ thể chiều dài, chiều rộng các cạnh thửa đất sẽ dẫn đến khó khăn trong quá trình thi hành án.

Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 05/5/2025 và biên bản định giá tài sản ngày 16/5/2025 có sự không trùng khớp về tài sản được xem xét thẩm định và định giá, cụ thể: Biên bản thẩm định thể hiện 400 trụ bê tông, cao 3,8m cắm vào năm 2020; 02 camera hiệu IMOU lắp trong nhà nhưng biên bản định giá lại không có và không định giá đối với các tài sản này. Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ một số tài sản không thể hiện năm hình thành như: Bờ rào B40, cao 1,5m, bao quanh rẫy 580m; 02 trụ cổng bê tông, 01 cánh cổng sắt B40; 01 dàn nóng lạnh năng lượng mặt trời, bộ khung, bồn nước inox 2000 lít nhưng Bản án vẫn định giá và chia giá trị tài sản. Như vậy, việc thẩm định và định giá tài sản đã vi phạm trong việc xác minh, thu thập chứng cứ tại khoản 2 Điều 97 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Tại đơn kháng cáo và tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H đề nghị Tòa án xem xét buộc bị đơn ông Trần Văn T phải thanh toán tiền hoa lợi, lợi tức từ việc ông T quản lý, sử dụng, thu hoa lợi, lợi tức trên đất của bà H từ năm 2019 đến nay tương ứng với số tiền khoảng 11.410.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm bà H không yêu cầu giải quyết về tiền hoa lợi, lợi tức nên cấp phúc thẩm chưa có cơ sở xem xét đối với nội dung kháng cáo này của bà H.

[5] Xét thấy Bản án sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, chưa bảo đảm tính toàn diện, khách quan và triệt để trong việc giải quyết vụ án, ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự. Đây là sai lầm nghiêm trọng trong việc đánh giá chứng cứ và áp dụng pháp luật, không thể khắc phục tại cấp phúc thẩm.

Do đó, cần chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn T người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đình N và Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10, hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H đề nghị sửa bản án sơ thẩm.

[8] Về án phí, chi phí tố tụng: Số tiền tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng sẽ được quyết định khi vụ án được tiếp tục giải quyết ở cấp sơ thẩm.

Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận, bị đơn ông Trần Văn T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đình N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H không được chấp nhận kháng cáo nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

[1] Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 2 Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H.

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn T người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đình N.

Chấp nhận Quyết định kháng nghị số 02/QĐ-VKS-DS ngày 12/9/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân khu vực 10.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2025/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2025 của Toà án nhân dân Khu vực 10 – Đắk Lắk. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Khu vực 10 – Đắk Lắk giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[2] Về án phí, chi phí tố tụng:

- Số tiền tạm ứng án phí Dân sự sơ thẩm và các chi phí tố tụng sẽ được quyết định khi vụ án được tiếp tục giải quyết ở cấp sơ thẩm.

- Bị đơn ông Trần Văn T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đình N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, mỗi người được nhận lại 300.000 đồng số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo các biên lai số 0000748 ngày 11/9/2025; biên lai số 0000993 ngày 25/9/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0000775 ngày 12/9/2025 tại Thi hành án dân sự tỉnh Đắk Lắk.

[3] Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

#### **Nơi nhận:**

- TAND tối cao;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- THADS tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Khu vực 10;

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

- Phòng THADS Khu vực 10;
- Công TTĐT Toà án;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

**(Đã ký)**

**Nguyễn Thị My My**