

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH LÂM ĐỒNG**

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

Bản án số: 148/2022/DS-PT

Ngày: 29-11-2022

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:* Ông Nguyễn Thành Tâm

*Các Thẩm phán:* Ông Đặng Ngọc Bình

Ông Nguyễn Văn Thanh

*- Thư ký phiên tòa:* Bà Trần Thị Nghi - Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

*- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng tham gia phiên tòa:* Ông Trần Minh Công - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 11 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 164/2022/TLPT-DS ngày 14 tháng 10 năm 2022 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2022/DS-ST ngày 24/6/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Bảo Lộc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 316/2022/QĐ-PT ngày 07 tháng 11 năm 2022 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* ông Nguyễn Ngọc K, sinh năm 1964 và bà Ngô Thị M, sinh năm 1965; cùng trú tại: số nhà 1419 Quốc lộ 20, thôn 3, xã Đ, thành phố Bảo Lộc. Có mặt.

2. *Bị đơn:* ông Ngô Thái M, sinh năm 1968 và bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1968; cùng trú tại: xóm 4, thôn 2, xã Đ, thành phố Bảo Lộc. Có mặt.

3. *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nguyễn Thị D và đại diện theo uỷ quyền của ông M là ông Dương Minh N.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc K, bà Ngô Thị M trình bày:*

Ngày 09/04/2021, ông bà thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng diện tích đất 279m<sup>2</sup> thuộc thửa 1015 tờ bản đồ số 44, xã Đ, thành phố Bảo Lộc đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BM 736807 cho ông Ngô Thái M, bà Nguyễn Thị D. Giá thỏa thuận chuyển nhượng là 2.100.000.000đ, ông bà đặt cọc trước số tiền 600.000.000đ vào ngày 09/04/2021, thỏa thuận 11/05/2021 thì hai bên ra văn phòng công chứng làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bên ông M, bà D chịu trách nhiệm đi làm giấy tờ đăng ký chuyển nhượng, trường hợp bên ông M, bà D vi phạm không bán hoặc đất có tranh chấp, dính quy hoạch thì phải bồi thường gấp 02 lần tiền cọc; bên ông bà không mua thì bị mất số tiền cọc. Trước khi đặt cọc thì ông bà có tìm hiểu và được biết khu vực đất của ông M, bà D nằm trong khu quy hoạch Trung tâm Ủy ban nhân dân xã Đ. Tuy nhiên thời điểm đặt cọc ông M, bà D cam kết diện tích đất 279m<sup>2</sup> thuộc thửa 1015 tờ bản đồ số 44, xã Đ không nằm trong quy hoạch đất nêu trên. Do đó, ông bà vẫn đặt cọc số tiền 600.000.000đ. Ngày 11/05/2021 trước khi hai bên ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông bà phát hiện giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã hết trang tư không thể công chứng ngay được. Trong thời gian chờ ông M đi cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông bà phát hiện diện tích đất trên nằm trong khu quy hoạch Trung tâm Ủy ban nhân dân xã Đ do đó không đồng ý mua đất và yêu cầu ông M, bà D trả lại cho ông bà số tiền cọc là 600.000.000đ nhưng ông M nhiều lần từ chối. Nay ông bà yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc ngày 09/04/2021 giữa ông bà và ông M, bà D và buộc ông Ngô Thái M, bà Nguyễn Thị D trả số tiền cọc là 600.000.000đ. Đối với yêu cầu ông M, bà D trả số tiền phạt cọc 600.000.000đ thì ngày 26/05/2022 ông K, bà M rút không yêu cầu nữa.

*Bị đơn ông Ngô Thái M, bà Nguyễn Thị D trình bày:* Ông bà có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc K, bà Ngô Thị M diện tích thửa 1015 tờ bản đồ 44, xã Đ, thành phố Bảo Lộc, diện tích chuyển nhượng là 279m<sup>2</sup> đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM 736807 đứng tên Ngô Thái M, Nguyễn Thị D. Tại ngày đặt cọc 09/04/2021 hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 2.100.000.000đ; ông K, bà M đặt cọc trước cho ông bà số tiền 600.000.000đ, tới ngày 29/04/2021 hai bên ra công chứng thì ông K, bà M tiếp tục thanh toán số tiền 1.000.000.000đ, số còn lại 500.000.000đ sẽ thanh toán sau khi ông K, bà M có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và sẽ đi vay tiền để thanh toán cho ông bà. Tại thời điểm ký kết hợp đồng ông bà đã thông báo cho

ông K, bà M biết về việc diện tích đất nêu trên trong khu quy hoạch của xã Đ, và yêu cầu ông K kiểm tra kỹ tuy nhiên ông K vẫn đồng ý mua.

Ngày 28/04/2021, ông bà đã liên hệ với ông Nguyễn Ngọc K, bà Ngô Thị M để chuẩn bị hồ sơ và tiền cọc để đi ra công chứng ngày 29/04/2021 tuy nhiên vì lý do ông K, bà M chưa sắp xếp được nên ông bà yêu cầu ông K, bà M đến nhà để thỏa thuận gia hạn lại thời gian công chứng và số tiền ông K, bà M thiếu lại sau khi công chứng. Ngày 30/04/2021 ông K, bà M tới nhà vợ chồng tôi và viết lại giấy cọc cũng đề ngày 09/04/2021; nội dung ông K, bà M đặt cọc số tiền 600.000.000đ để mua diện tích đất nêu trên, hẹn tới ngày 11/05/2021 hai bên sẽ ký kết hợp đồng tại văn phòng công chứng; ông K, bà M có trách nhiệm thanh toán cho vợ chồng tôi số tiền 1.490.000.000đ tại ngày công chứng 11/05/2021, số tiền còn lại 10.000.000đ sẽ thanh toán sau khi ông bà giao giấy tờ về quyền sử dụng đất cho ông K, bà M. Đến ngày 11/05/2021 ông bà yêu cầu ông K, bà M đi công chứng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng như thỏa thuận ngày 30/04/2021 nhưng ông K, bà M không đi và nêu lý do đất dính quy hoạch. Nay ông K, bà M yêu cầu ông bà trả số tiền cọc 600.000.000đ thì ông bà không đồng ý.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2022/DS-ST ngày 24/6/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Bảo Lộc, Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc K, bà Ngô Thị M.

Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/04/2021 giữa ông Nguyễn Ngọc K, bà Ngô Thị M và ông Ngô Thái M, bà Nguyễn Thị D đối với diện tích đất 279m<sup>2</sup> thuộc thửa 1015 tờ bản đồ số 44, xã Đ, thành phố Bảo Lộc đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BM 736807 cho ông Ngô Thái M, bà Nguyễn Thị D.

Buộc ông Ngô Thái M, bà Nguyễn Thị D phải trả cho bà ông Nguyễn Ngọc K, bà Ngô Thị M số tiền cọc là 600.000.000đ .

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu đòi số tiền phạt cọc là 600.000.000đ của ông Nguyễn Ngọc K, bà Ngô Thị M.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 14/7/2022, bị đơn bà Nguyễn Thị D và đại diện theo uỷ quyền của ông M là ông Dương Minh N kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa hôm nay,

Bị đơn vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Nguyên đơn không đồng ý với kháng cáo của bị đơn và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Lâm Đồng phát biểu về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và các đương sự tại giai đoạn phúc thẩm. Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị D, ông Ngô Thái M, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị D và đại diện theo uỷ quyền của ông M là ông Dương Minh N trong thời hạn luật định nên được chấp nhận kháng cáo theo quy định.

[1.2] Về quan hệ tranh chấp: Xuất phát từ việc nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc K, bà Ngô Thị M khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và buộc bị đơn ông Ngô Thái M, bà Nguyễn Thị D hoàn trả lại số tiền đặt cọc 600.000.000đ, còn bị đơn ông Ngô Thái M, bà Nguyễn Thị D không đồng ý nên các bên phát sinh tranh chấp. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” là có căn cứ.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị D, ông Ngô Thái Mây thấy rằng:

[2.1] Trong quá trình giải quyết vụ án các bên thừa nhận, ngày 09/04/2021 hai bên thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng 279m<sup>2</sup> thuộc thửa 1015 tờ bản đồ số 44, xã Đ, thành phố Bảo Lộc đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BM 736807 cho ông Ngô Thái M, bà Nguyễn Thị D. Ông K, bà M đã đặt cọc cho ông M, bà D số tiền 600.000.000đ để đảm bảo cho việc chuyển nhượng. Theo quy định tại Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự đây là những tình tiết sự kiện được các bên thừa nhận không phải chứng minh.

[2.2] Hồ sơ vụ án thể hiện: Giữa hai bên lập 02 hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng cùng đề ngày 09/04/2021, 01 hợp đồng do nguyên đơn cung cấp (bút lục số 301) và 01 hợp đồng do bị đơn cung cấp (bút lục số 92), các bên đều thừa nhận cùng ký vào 02 hợp đồng nêu trên; tuy nhiên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông M xuất trình các bên đều thừa nhận đây là hợp đồng viết ban đầu, còn bị đơn ông K trình bày đây là bản nháp, sau đó hai bên thỏa thuận lại về thời hạn đi công chứng và việc thanh toán tiền nên mới lập hợp đồng sau (do ông K xuất trình); bản thân ông M, bà D đã nhất trí thỏa thuận lại về việc đặt cọc nên hợp đồng sau đã thay thế giá trị cho hợp đồng ban đầu. Do đó, Tòa án

cấp sơ thẩm xác định hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/04/2021 do nguyên đơn xuất trình là thỏa thuận của các bên làm căn cứ giải quyết vụ án là phù hợp.

[2.3] Việc ông K, bà M trình bày nội dung thỏa thuận theo hợp đồng đặt cọc ngày 09/04/2021 bị đơn ông M, bà D cam kết diện tích đất nêu trên không có quy hoạch, tuy nhiên khi nguyên đơn đi kiểm tra xác định được đất quy hoạch nên không đồng ý mua; phía bị đơn cho rằng thỏa thuận theo giấy do nguyên đơn xuất trình là thỏa thuận sau, còn thực tế thỏa thuận ban đầu cũng theo giấy đặt cọc ngày 09/04/2021 (do ông M xuất trình) thì ông không cam kết đất có quy hoạch, những nội dung trong giấy đặt cọc đều theo mẫu soạn sẵn, giữa hai bên không có thỏa thuận gì và nguyên đơn ban đầu đã biết đất có quy hoạch nhưng vẫn đồng ý mua nên không đồng ý trả lại tiền cọc.

[2.4] Xét thấy, theo văn bản trả lời số 872/CV/CNBLO ngày 28/04/2022 của Chi nhánh văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thành phố Bảo Lộc và Công văn số 505/UBND-TNMT ngày 24/03/2022 của UBND thành phố Bảo Lộc thì diện tích đất nêu trên có quy hoạch chi tiết xây dựng là Trung tâm xã Đ.

Đồng thời, nguyên đơn trình bày đã biết trước đất khu vực của bị đơn có quy hoạch nhưng vì ông M cam kết nên vẫn đồng ý mua, bản thân nguyên đơn có lỗi dù đã có thông tin đất có quy hoạch, nhưng không đi kiểm tra, tìm hiểu thông tin trước khi mua mà vẫn đặt cọc. Phía bị đơn trình bày không biết về cam kết “đất không có quy hoạch” trong hợp đồng, tuy nhiên bị đơn không có chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình và bản thân bị đơn cũng đã ký vào hợp đồng trên, do đó bị đơn cũng có lỗi trong việc cam kết “đất không có quy hoạch”.

[2.5] Xét về lỗi dẫn tới các bên không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng theo hợp đồng đặt cọc ngày 09/04/2021 do các bên thỏa thuận ký kết hợp đồng đặt cọc cam kết đất không bị quy hoạch, trong khi đó các bên biết rõ diện tích thỏa thuận chuyển nhượng trên nằm trong quy hoạch chi tiết xây dựng Trung tâm xã Đ nên giao dịch dân sự trên vô hiệu; lỗi dẫn tới việc các bên không thực hiện được giao dịch chuyển nhượng theo như hợp đồng đặt cọc ngày 09/04/2021 là của hai bên.

Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự 2015, giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ của các bên từ thời điểm giao dịch được xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Tòa án cấp sơ thẩm hủy hợp đồng đặt cọc ngày 09/04/2021 giữa ông K, bà M với ông M, bà D và

buộc ông M, bà D hoàn trả cho ông K, bà M số tiền đã nhận đặt cọc 600.000.000 đồng là có căn cứ.

[3] Đối với việc ông Nguyễn Ngọc K, bà Ngô Thị M rút yêu cầu phạt cọc đối với số tiền 600.000.000đ, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ đối với yêu cầu trên là có căn cứ.

[4] Từ những phân tích trên, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Thái Mây.

[5] Về án phí: Do kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bà D, ông M phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

- Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/NQ-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 bị đơn bà Nguyễn Thị D; ông Nguyễn Thái Mây, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc K, bà Ngô Thị M.

Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/04/2021 giữa ông Nguyễn Ngọc K, bà Ngô Thị M và ông Ngô Thái M, bà Nguyễn Thị D đối với diện tích đất 279m<sup>2</sup> thuộc thửa 1015 tờ bản đồ số 44, xã Đ, thành phố Bảo Lộc, tỉnh Lâm Đồng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BM 736807 cho ông Ngô Thái M, bà Nguyễn Thị D.

Buộc ông Ngô Thái M, bà Nguyễn Thị D phải trả cho bà ông Nguyễn Ngọc K, bà Ngô Thị M số tiền cọc là 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng).

2- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu đòi số tiền phạt cọc là 600.000.000đ (Sáu trăm triệu đồng) của ông Nguyễn Ngọc K, bà Ngô Thị M.

3- Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày Bản án 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 quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4- Về án phí:

- Án phí sơ thẩm:

Buộc Ông Ngô Thái M, bà Nguyễn Thị D phải chịu 28.000.000đ án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông K, bà M số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 24.000.000đ theo biên lai thu số 0004634 ngày 28/10/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bảo Lộc.

- Án phí phúc thẩm:

Buộc bà Nguyễn Thị D, ông Ngô Thái M mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ đã tạm nộp theo các biên lai thu số 0005245 ngày 18/8/2022 và số 0005238 ngày 10/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bảo Lộc. Bà D, ông M đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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 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 9 Luật thi hành án Dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án Dân sự.

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

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Đặng Ngọc Bình Nguyễn Văn Thanh**

**Nguyễn Thành Tâm**

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Lâm Đồng (01);
- TAND thành phố Bảo Lộc (01);
- Chi cục THADS Tp. Bảo Lộc (01);
- Phòng KTNV&THA (01);
- Đương sự (04);
- Lưu, án văn, hồ sơ vụ án (03).

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

**Nguyễn Thành Tâm**



