

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TỈNH ĐẮK LẮK**

**Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **35/2023/DS-PT**

Ngày 11/01/2023

*“V/v Tranh chấp hợp  
đồng đặt cọc”*

**NHÂN DANH**

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Văn Tú*

*Các Thẩm phán:*

1. Ông Văn Công Dân

2. Ông Nguyễn Ngọc Sâm

*Thư ký phiên tòa: Ông Hoàng Văn Việt - Thư ký Tòa án.*

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Hiếu - Kiểm sát viên.*

Ngày 11 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 414/DSPT ngày 19 tháng 12 năm 2022, về việc *“Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 169/2022/DSST ngày 26 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 368/2022/QĐ-PT ngày 28 tháng 12 năm 2022 giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị H; sinh năm: 1984; Địa chỉ: TDP X, phường ET, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Ngọc B; Sinh năm: 1982, Địa chỉ: Số A đường B, phường TT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

**2. Bị đơn:** Ông Nguyễn Luân Đ; Sinh năm: 1990; Địa chỉ: Số C, tổ D, khối E, phường KX, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Có mặt.

**3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Bà Vũ Thị M – Sinh năm: 1950, địa chỉ: TDP Z, phường KX, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk. Vắng mặt.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:***

Ngày 02/4/2022, bà Nguyễn Thị H có nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Luân Đ diện tích đất  $5 \times 42 = 210\text{m}^2$  (trong đó có  $50\text{m}^2$ ) đất thổ cư tọa lạc tại TDP Z, phường KX, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk với giá 560.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 60 ngày từ ngày 02/4/2022 đến ngày 02/6/2022. Sau đó ông Đ đưa bà H đi xem đất và chỉ ranh giới đất xong, bà H đồng ý mua và ông Đ yêu cầu bà H đặt cọc trước số tiền là 100.000.000 đồng, số tiền còn lại sẽ thanh toán đủ sau khi hoàn thành các thủ tục pháp lý. Tuy nhiên, sau khi làm hợp đồng đặt cọc thì diện tích đất của bà Vũ Thị M mà ông Đ chuyển nhượng bị vướng thủ tục nên không thể tách thửa. Bà H nhiều lần yêu cầu ông Đ trả lại tiền cọc nhưng ông Đ nhiều lần trốn tránh.

Nay bà Nguyễn Thị H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Nguyễn Luân Đ phải có trách nhiệm trả cho bà H số tiền đã đặt cọc là 100.000.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xin rút yêu cầu khởi kiện đối với số tiền bồi thường là 100.000.000 đồng.

***Tại bản tự khai ngày 08/7/2022 bị đơn ông Nguyễn Luân Đ trình bày:***

Ông Nguyễn Luân Đ đã nhận đủ số tiền 100.000.000 đồng theo Hợp đồng đặt cọc ngày 02/4/2022 với bà Nguyễn Thị H. Lí do các bên không chuyển nhượng sẽ có đơn trình bày gửi Tòa án sau.

***Trong quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị M trình bày:***

Bà M không biết bà H là ai và cũng chưa gặp bà H bao giờ, còn đối với ông Đ thì bà M có quen biết, lý do là khoảng tháng 3 năm 2022 ông Đ có hỏi mua quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P thuộc thửa đất số O, tờ bản đồ I tại phường KX, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk đứng tên bà Vũ Thị M. Tuy nhiên, hiện nay giữa ông Đ và bà M không thực hiện được việc sang nhượng đất, hiện nay quyền sử dụng đất vẫn đứng tên bà M và bà M hiện nay cũng chưa bán đất cho ai khác. Bà M không biết Hợp đồng đặt cọc giữa bà Nguyễn Thị H với ông Nguyễn Luân Đ vào ngày 02/4/2022 và không liên quan đến nội dung thỏa thuận tại Hợp đồng này. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà H thì quan điểm của bà M là không liên quan nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, bà M đề nghị vắng mặt trong toàn bộ quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 169/2022/DSST ngày 26 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột đã quyết định:

[1] Tuyên xử: Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị H.

- Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất ngày 02 tháng 4 năm 2022 giữa bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Luân Đ, để chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P thuộc thửa đất số O, tờ bản đồ I tại phường KX, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk đứng tên bà Vũ Thị M, là vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Luân Đ phải trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

[2] Đình chỉ đối với yêu cầu xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 100.000.000 đồng.

[3] Về án phí: Bị đơn ông Nguyễn Luân Đ phải chịu 5.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.300.000 đồng, theo biên lai thu tiền số AA/2021/0019596 ngày 06/6/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột.

[4] Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn được quyền kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ.

Tại đơn kháng cáo đề ngày 18/10/2022, bị đơn Nguyễn Luân Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 169/2022/DSST với lý do không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm.

#### ***Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa:***

- Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án cũng như các đương sự trong vụ án đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

- Về nội dung: Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện tài sản mà các bên đặt cọc để hướng tới lập hợp đồng chuyển nhượng không phải là tài sản của ông Nguyễn Luân Đ nên hợp đồng vô hiệu từ khi ký kết. Vì vậy, các bên có nghĩa vụ giao trả lại cho nhau những gì đã nhận. Nguyên đơn khởi kiện đề nghị bị đơn phải trả lại 100.000.000đ tiền cọc đã nhận là hoàn toàn có căn cứ. Đề nghị HĐXX căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

#### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và căn cứ vào kết quả thẩm tra công khai các tài liệu, chứng cứ tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Luân Đ được thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Luân Đ:

Theo tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, có cơ sở xác định rằng ngày 02/4/2022, bà H và ông Đ có thỏa thuận chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P thuộc thửa đất số O, tờ bản đồ I tại phường KX, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk đứng tên bà Vũ Thị M. Để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng, ông Đ và bà H tự nguyện thỏa thuận lập “Hợp đồng đặt cọc” với số tiền là 100.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 60 ngày từ ngày 02/4/2022 đến ngày 02/6/2022. Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng đặt cọc, do vướng mắc về thủ tục pháp lý nên không thể tiếp tục thực hiện thủ tục chuyển nhượng đất. Do đó, bà H yêu cầu ông Đ trả lại tiền cọc nhiều lần nhưng ông Đ không trả mà cố tình trốn tránh.

Tại bản tự khai ngày 08/7/2022 bị đơn ông Nguyễn Luân Đ thừa nhận đã nhận đủ số tiền 100.000.000 đồng theo Hợp đồng đặt cọc ngày 02/4/2022 với bà Nguyễn Thị H.

Xét thấy hợp đồng đặt cọc giữa ông Đ và bà H lập ra để nhằm mục đích thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Đ đã nhận đầy đủ số tiền 100.000.000 đồng sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, khi nhận đặt cọc đất thì diện tích đất trên không phải của ông Nguyễn Luân Đ nên việc chuyển nhượng không thể thực hiện được, dẫn đến hợp đồng đặt cọc không phát sinh hiệu lực và vô hiệu.

Tòa án nhân dân cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất ngày 02 tháng 4 năm 2022 giữa bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Luân Đ vô hiệu và buộc ông Đ phải trả cho bà H số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) là đúng quy định của pháp luật.

Do đó, kháng cáo của ông Nguyễn Luân Đ là không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa phúc thẩm là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật.

Về án phí phúc thẩm: ông Đ phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

*Vì các lẽ trên,*

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Nguyễn Luân Đ. Giữ nguyên Bản án Dân sự sơ thẩm số 169/2022/DSST ngày 26 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 119, Điều 122, Điều 131, Điều 328, Điều 401, Điều 407, Điều 408 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 26 Nghị quyết 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.

***Tuyên xử:***

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

2. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P thuộc thửa đất số O, tờ bản đồ I tại phường KX, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk đứng tên bà Vũ Thị M ngày 02 tháng 4 năm 2022 giữa bà Nguyễn Thị H và ông Nguyễn Luân Đ, là vô hiệu.

3. Buộc ông Nguyễn Luân Đ phải trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

4. Đình chỉ đối với yêu cầu xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng).

*Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.*

5. Về án phí:

5.1 Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn ông Nguyễn Luân Đ phải chịu 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.300.000 đồng, theo biên lai thu tiền số AA/2021/0019596 ngày 06/6/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột.

5.2 Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Luân Đ phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000đ tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2021/0022552 ngày 04/11/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột.

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

*“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền 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 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.”*

**Nơi nhận:**

- TAND cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp. Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS TP. Buôn Ma Thuột;
- Cổng thông tin điện tử Tòa án;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký)

**Vũ Văn Tú**