

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK LẮK**

Bản án số: **236/2022 /DS-PT**

Ngày 12/12/2022.

V/v: "*Tranh chấp HĐ đặt cọc*".

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

**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**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:* Bà Lưu Thị Thu Hương.

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Văn Bằng; ông Hoàng Kim Khánh.

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phan Thị Linh Chi – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đăk Lăk.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đăk Lăk tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Xuân Linh Byã - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 12 năm 2022, tại trụ sở TAND tỉnh Đăk Lăk xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 314/2022/TLPT-DS ngày 10/11/2022 về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*". Do bản án dân sự sơ thẩm số 62/2022/DS-ST ngày 21/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 235/2022/QĐ-PT ngày 14 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Đức C và bà Lương Thị T (Vắng mặt)

Địa chỉ: Thôn 3, xã E, huyện C, tỉnh Đăk Lăk

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Trung Th (Có mặt)

Địa chỉ: 111 đường N, thành phố B, tỉnh Đăk Lăk.

- Bị đơn: Ông Lê Văn T1 và bà Nguyễn Thị Tr (Có mặt)

Địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đăk Lăk.

- Người làm chứng: Bà Trương Thị Bích Th (Có mặt)

Địa chỉ: Thôn A, xã E, huyện C, tỉnh Đăk Lăk.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Trung Th trình bày:***

Ngày 29/3/2022, ông Nguyễn Đức C và bà Lương Thị T có ký hợp đồng đặt cọc (V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) với ông Lê Văn T1 và bà Nguyễn Thị Tr để nhận chuyển nhượng thửa đất số 458, tờ bản

đồ số 01, diện tích 500 m<sup>2</sup>, trong đó có 65 m<sup>2</sup> đất thổ cư tại xã E, huyện C theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 003757 do UBND huyện C cấp ngày 28/8/2017 cho ông Nguyễn Văn L và bà Phan Thị N, đăng ký biến động chuyển nhượng cho ông Lê Văn T1 và bà Nguyễn Thị Tr ngày 13/5/2019. Giá trị chuyển nhượng là 575.000.000 đồng, bà T đã đặt cọc trước cho ông T1, bà Tr số tiền 300.000.000 đồng, còn 275.000.000 đồng khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xong sẽ giao đủ. Thời hạn đặt cọc từ ngày 29/3/2022 đến ngày 29/4/2022 phải ký kết Hợp đồng chuyển nhượng có công chứng, bên chuyển nhượng cam kết thừa đất không có tranh chấp. Tuy nhiên, quá thời hạn đặt cọc nêu trên ông T1 và bà Tr không thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng cho ông C, bà T như đã cam kết vì thừa đất trên ông T1 và bà Tr vẫn đang thế chấp tại Ngân hàng nên không thể thực hiện được việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, ông C và bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 29/3/2022, buộc ông T1 và bà Tr trả lại cho ông C và bà T số tiền đặt cọc đã nhận là 300.000.000 đồng, tại đơn khởi kiện ông C và bà T yêu cầu phạt cọc, tuy nhiên tại phiên tòa bên nguyên đơn không yêu cầu phạt cọc.

***Quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn ông Lê Văn T1 và bà Nguyễn Thị Tr trình bày:***

Ngày 29/3/2022, vợ chồng ông bà có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 458, tờ bản đồ số 01, diện tích 500 m<sup>2</sup> tại xã E, huyện C cho ông Nguyễn Đức C và bà Lương Thị T. Hai bên ký hợp đồng đặt cọc với nội dung vợ chồng ông bà đồng ý chuyển nhượng cho vợ chồng bà T, ông C thừa đất trên với giá 575.000.000 đồng, bên nhận chuyển nhượng đặt cọc trước số tiền 300.000.000 đồng, còn 275.000.000 đồng thì khi nào ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sẽ giao đủ. Thời gian ký hợp đồng chuyển nhượng từ ngày 29/3/2022 đến ngày 29/4/2022. Bên chuyển nhượng cam kết tài sản trên thuộc quyền sở hữu của mình, có đầy đủ giấy tờ và không có tranh chấp với ai. Nếu quá thời hạn trên bên chuyển nhượng không chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì phải bồi thường gấp 02 lần số tiền đã nhận cọc (tức trả lại 600.000.000 đồng), nếu bên nhận chuyển nhượng không mua nữa thì phải mất số tiền đặt cọc.

Tại thời điểm thỏa thuận đặt cọc thì quyền sử dụng thửa đất trên ông bà đang thế chấp tại Ngân hàng TMCP A (Phòng giao dịch Q, huyện C) vào ngày 19/5/2020 cùng với nhiều thửa đất khác để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng. Ông C và bà T cũng biết là thửa đất trên đang thế chấp tại Ngân hàng.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc xong, ông bà nhận đủ 300.000.000 đồng từ bà T, trong thời gian chờ đến ngày ra công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ngày 24/4/2022 bà T xin gia hạn thời hạn ký hợp đồng thêm 01

tháng nữa và ông bà đồng ý nhưng ông bà không yêu cầu bà T ký giấy tờ xác nhận việc xin gia hạn hợp đồng. Do bà T xin gia hạn hợp đồng nên đến ngày 26/5/2022, ông bà mới xóa đăng ký thế chấp thửa đất trên nhưng bà T không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng nữa. Như vậy, người xin gia hạn hợp đồng là bà T chứ không phải ông bà, ông bà yêu cầu vợ chồng bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nếu không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì vợ chồng bà T phải chịu mất tiền cọc.

*Bản án Dân sự sơ thẩm số: 62/2022/DS-ST ngày 21/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar đã quyết định:*

Áp dụng các Điều 116, 117, 119, 328, 401, 422, 423, 427 của Bộ luật dân sự; khoản 1 khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 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:** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đức C và bà Lương Thị T.

Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 29/3/2022 giữa ông Nguyễn Đức C và bà Lương Thị T với ông Lê Văn T1 và bà Nguyễn Thị Tr đối với thửa đất số 458, tờ bản đồ số 01, diện tích 500m<sup>2</sup> tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Buộc ông Lê Văn T1 và bà Nguyễn Thị Tr trả cho ông Nguyễn Đức C và bà Lương Thị T số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng).

Ngày 22/9/2022, bị đơn kháng cáo đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên nội dung đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

**\* Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk:**

- Về tố tụng: Đối với Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận bởi khi ký kết hợp đồng đặt cọc thì quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng nên vô hiệu, bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh nguyên đơn là người xin gia hạn thời gian ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, bị đơn là bên vi phạm nghĩa vụ đã thỏa thuận. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu thu thập được có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem*

*xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ, ý kiến của Kiểm sát viên và các đương sự. Hội đồng xét xử nhận định như sau:*

[1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[1.1] Về hiệu lực của giao dịch đặt cọc:

Ngày 29/3/2022, bà Lương Thị T có ký hợp đồng đặt cọc (V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất) với bà Nguyễn Thị Tr để nhận chuyển nhượng thửa đất số 458, tờ bản đồ số 01, diện tích 500m<sup>2</sup>, trong đó có 65m<sup>2</sup> đất thổ cư tại xã E, huyện C; đã được UBND huyện C cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL 003757 ngày 28/8/2017 cho ông Nguyễn Văn L và bà Phan Thị N, đăng ký biến động chuyển nhượng cho ông Lê Văn T1 và bà Nguyễn Thị Tr ngày 13/5/2019. Giá trị chuyển nhượng là 575.000.000 đồng, bà T đã đặt cọc trước bà Tr số tiền 300.000.000 đồng. Hai bên thỏa thuận thời hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng là từ ngày 29/3/2022 đến ngày 29/4/2022, số tiền còn lại là 275.000.000 đồng khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xong bên mua sẽ giao đủ. Mặc dù Hợp đồng đặt cọc chỉ có chữ ký, chữ viết của bên mua là bà Lương Thị T và chữ ký, chữ viết của bên bán là bà Nguyễn Thị Tr, nhưng hai bên đều thừa nhận ông Nguyễn Đức C và ông Lê Văn T đều biết và đồng ý với việc đặt cọc.

Tuy nhiên, tại thời điểm hai bên ký hợp đồng đặt cọc thì thửa đất trên ông T1 và bà Tr đang thế chấp tại Ngân hàng Thương mại cổ phần A, việc hai bên thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất nêu trên không có sự đồng ý của Ngân hàng là vi phạm quy định tại khoản 8 Điều 320 Bộ luật dân sự. Mặc dù hai bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc từ ngày 29/3/2022 đến ngày 29/4/2022 phải ký kết hợp đồng chuyển nhượng có công chứng, nhưng đến ngày 26/5/2022 ông T1 và bà Tr mới xóa thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên. Ông T1 và bà Tr cho rằng do bà T xin dời ngày ký kết hợp đồng chuyển nhượng đến ngày 29/5/2022, nên ngày 26/5/2022 ông bà mới xóa thế chấp, nhưng ý kiến của ông T1, bà Tr không được nguyên đơn thừa nhận. Việc dời ngày ký kết hợp đồng chuyển nhượng có liên quan đến trách nhiệm vật chất của các bên nhưng không có văn bản nào thể hiện các bên đồng thuận thay đổi thời hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Đối với lời trình bày của người làm chứng Trương Thị Bích Th cho rằng con gái của bà T là chị M có nhắn tin cho chị Th xin dời ngày ký kết Hợp đồng chuyển nhượng, Hội đồng xét xử thấy rằng chị M không phải là chủ thể ký kết hợp đồng đặt cọc nên không có quyền xin gia hạn ký kết hợp đồng. Trước ngày ông T1, bà Tr xóa thế chấp quyền sử dụng đất, thì vào ngày 20/5/2022, ông C và bà T đã gửi đơn khởi kiện yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc, đồng thời yêu cầu phạt cọc tại Tòa án cấp sơ thẩm.

Như vậy, việc vợ chồng ông C, bà T và vợ chồng ông T1, bà Tr thỏa thuận đặt cọc nhằm chuyển nhượng thửa đất số 458, tờ bản đồ số 01, diện tích 500m<sup>2</sup> tại xã E khi quyền sử dụng đất đang được thế chấp tại tổ chức tín dụng, đến thời điểm các bên thỏa thuận ký kết hợp đồng là ngày 29/4/2022 thì quyền sử dụng đất vẫn đang được thế chấp tại Ngân hàng, nên hợp đồng đặt cọc nêu trên vô hiệu từ thời điểm xác lập.

Do các bên chỉ mới xác lập hợp đồng đặt cọc, chưa ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên việc bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải tiếp tục thực hiện việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có căn cứ chấp nhận.

Hợp đồng đặt cọc vô hiệu, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng tuyên hủy bỏ hợp đồng đặt cọc và áp dụng các quy định của việc hủy bỏ hợp đồng là chưa chính xác, mà phải tuyên Hợp đồng đặt cọc vô hiệu mới phù hợp quy định của pháp luật.

[1.2] Về hậu quả của hợp đồng đặt cọc vô hiệu:

Khi giao dịch dân sự vô hiệu, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Cấp sơ thẩm buộc ông Lê Văn T1 và bà Nguyễn Thị Tr trả lại cho ông Nguyễn Đức C và bà Lương Thị T số tiền cọc đã nhận là phù hợp quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự. Do hợp đồng đặt cọc không có hiệu lực, nên bị đơn đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng buộc nguyên đơn phải mất tiền cọc theo quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự là không có căn cứ chấp nhận.

[2] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị Tr. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 62/2022/DS-ST ngày 21/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar.

Áp dụng các Điều 117, 122, 123, 131 của Bộ luật dân sự năm 2015;

**Tuyên xử:** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đức C và bà Lương Thị T.

Tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 29/3/2022 giữa ông Nguyễn Đức C và bà Lương Thị T với ông Lê Văn T1 và bà Nguyễn Thị Tr đối với thửa đất số 458, tờ bản đồ số 01, diện tích 500 m<sup>2</sup> tại xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk vô hiệu.

Buộc ông Lê Văn T1 và bà Nguyễn Thị Tr trả cho ông Nguyễn Đức C và bà Lương Thị T số tiền 300.000.000 đồng (Ba 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, 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.*

[2] Về án phí phúc thẩm:

Ông Lê Văn T, bà Nguyễn Thị Tr mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 600.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0013659 ngày 24/9/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện C

Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị, đã có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

**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 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 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 huyện Cư M'gar;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

*(Đã ký)*

**Lưu Thị Thu Hương**