

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 228/2020/DS-PT

Ngày: 28 - 12 - 2020

V/v: 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 toà: Bà Lê Thị Thanh Huyền.
- Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Bằng và ông Trần Duy Tuấn.
- Thư ký phiên toà: Bà Phan Thị Linh Chi – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.
- Đại diện VKSND tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk mở phiên toà xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 224/2020/TLPT-DS ngày 26/10/2020 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 68/2020/DSST ngày 17/8/2020 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 257/2020/QĐ-PT ngày 26/11/2020, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị H; địa chỉ: TDP 7, phường Tân Lợi, Tp. Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk, có mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị H1; địa chỉ: 164 P, Tp.B, tỉnh Đắk Lắk (Theo văn bản ủy quyền ngày 25/12/2019), có mặt.

- **Bị đơn:** Bà Phạm Thị H2; địa chỉ: Khối 6, phường T, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk, vắng mặt.

*Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Ông Phan Ngọc N; địa chỉ: 57 đường A5, thôn 1, xã C, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk (Theo văn bản ủy quyền ngày 23/12/2019), có đơn xin xét xử vắng mặt.

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

1. Vợ chồng bà Lương Thị T, ông Lưu Mạnh D; cùng địa chỉ: 62 N, tổ 5, khối 6, phường E, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk.

2. Ông Ngô Anh T; địa chỉ: 541 H, phường T, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk.

3. Bà Nguyễn Thị V; địa chỉ: 54 Tô Vĩnh Diện, TDP 1, phường T, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk.

4. Bà Hoàng Thị Hoàng Th; địa chỉ: 66 G, phường T, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk.

5. Ông Hoàng Đức H; địa chỉ: 168 P, phường T, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk.

6. Bà Nguyễn Thị N.

*Người đại diện theo ủy quyền của bà N: Ông Phan Ngọc N. (Theo văn bản ủy quyền ngày 11/12/2019)*

Cùng địa chỉ: 57 đường A5, thôn 1, xã C, Tp. B, tỉnh Đắk Lắk.

*(Đều vắng mặt)*

## **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***1. Theo đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H1 trình bày:***

Bà Nguyễn Thị H và bà Phạm Thị H2 không có mối quan hệ gì, qua tìm hiểu thông tin trên mạng biết bà H2 có bán thửa đất số 105, tờ bản đồ số 74; địa chỉ thửa đất tại khối 10, phường K, thành phố B, Đắk Lắk. Bà H hẹn gặp bà H2 và được bà H2 đưa cho xem 01 bản phôi tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 499010, thửa đất số 105, tờ bản đồ số 74, diện tích 811m<sup>2</sup> địa chỉ thửa đất tại khối 10, phường K, thành phố B, chỉnh lý biến động sang tên bà Lương Thị T ngày 06/6/2017. Bà H2 cam kết thửa đất đã hoàn tất thủ tục sang tên cho bà H2 và đợi lấy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và bà H2 hiện nay là chủ sử dụng của thửa đất trên, không xảy ra tranh chấp. Do tin tưởng nên bà H đồng ý nhận chuyển nhượng diện tích 125 m<sup>2</sup> (5m x 25m; trong đó có 40 m<sup>2</sup> đất ở) thuộc một phần thửa đất số 105, tờ bản đồ số 74, với giá tiền chuyển nhượng 265.000.000đồng. Cùng lúc này, có 04 người khác là ông Hoàng Đức H, Nguyễn Thị V, Ngô Anh T và bà Hoàng Thị Hoàng Th mỗi người nhận chuyển nhượng một phần thửa đất trên với diện tích, giá chuyển nhượng của mỗi người cũng giống bà H.

Ngày 22/7/2019, hai bên thống nhất ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc ký kết Hợp đồng và thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng giữa các bên, cụ thể nội dung đặt cọc như sau: Bà H đã đặt cọc cho bà H2 số tiền 50.000.000 đồng; Mục đích đặt cọc là bà H2 cam kết bán cho bà H diện tích 125 m<sup>2</sup> (5m x 25m; trong đó có 40 m<sup>2</sup> đất ở) vị trí lô 4, thuộc thửa đất số 105, tờ bản đồ số 74, địa chỉ thửa đất tại khối 10, phường K, thành phố B. Bà H sẽ thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng cho bà H2 sau khi bà H2 làm đủ các thủ tục thì các bên tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng đất tại phòng công chứng; thời gian đặt cọc trong vòng 60 ngày (tức đến ngày 22/9/2019) bà H2 có trách nhiệm đo đạc và ra trích lục bản đồ địa chính cho bà H thì hai bên sẽ hoàn tất việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại phòng công chứng. Tuy nhiên, đến ngày 22/9/2019 bà H2 vẫn không có trích lục bản đồ địa chính như cam kết để thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất và bà H2 cũng không thông báo cho bà H biết lý do không có trích lục địa chính mà đến sau này bà H mới được bà H2 cho xem trích lục bản đồ địa chính ngày 04/10/2019 với thửa đất số 392, diện tích 256.6 m<sup>2</sup> tên người sử dụng đất là bà Lương Thị T không

đúng thửa đất 105 và diện tích 125 m<sup>2</sup> mà bà H mua. Hiện nay bà H được biết thửa đất trên tại thời điểm đặt cọc không thuộc sở hữu của bà Phạm Thị H2 như bà H2 cam kết và thửa đất trên đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị N. Như vậy, bà H2 đã lừa dối bà H về việc bà H2 là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất trên. Do đó, Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất ngày 22/7/2019 giữa bà H và bà H2 vô hiệu nên bà H yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất ngày 22/7/2019 giữa bà H và bà H2. Buộc bà H2 hoàn trả lại cho bà H số tiền cọc đã nhận 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng). Ngoài ra không có yêu cầu gì khác.

**2. Tại bản tự khai ngày 09/01/2020 đại diện theo ủy quyền của bà Phạm Thị H2 là ông Phan Ngọc N trình bày:**

Vợ chồng bà Lương Thị T, ông Lưu Mạnh D là chủ sử dụng thửa đất số 105, tờ bản đồ số 74, diện tích 811m<sup>2</sup>, trong đó có 300m<sup>2</sup> đất ở, tọa lạc tại phường K, thành phố B. Ngày 05/6/2019, bà Lương Thị T và bà Nguyễn Thị N, bà Phạm Thị H2 thỏa thuận chuyển nhượng lô đất nói trên với phương thức điều kiện như sau: Hai bên thống nhất giá cả, lập hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất nói trên. Bà N và bà H2 phải đặt cọc trước cho bà T 400 triệu đồng để bảo đảm việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất. Sau khi đặt cọc, bà T đồng ý để bà N và bà H2 rao bán diện tích nói trên. Để bảo đảm việc mua bán, bà N và bà H2 rao bán với các điều kiện như sau: Người nào có nhu cầu mua đất thì xem đất nếu đồng ý mua thì phải đặt cọc một khoản tiền để bảo đảm việc giữ chỗ. Sau khi có người mua, đặt cọc, bà H2 sẽ thuê cơ quan địa chính đo đạc, lập trích lục phân lô, tách thửa. Do đất không đủ điều kiện tách thửa đủ cho từng người nhận chuyển nhượng theo quy định, nên bên mua phải tìm người cùng đứng tên chung, tức đứng tên đồng sở hữu (cứ 5 người mua 5 lô, mỗi lô trên 100m<sup>2</sup>) thì sẽ lập hợp đồng chuyển nhượng và đề nghị cơ quan tài nguyên môi trường cấp chung 1 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi nhận tiền cọc của những người mua đất, bà H2 và bà N có trách nhiệm thuê chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai đo vẽ, tách thửa, lập trích lục bản đồ địa chính đối với thửa đất sang nhượng. Sau khi có trích lục người đặt cọc phải trả hết số tiền mua đất và bà H2, bà N sẽ thanh toán tiền mua đất cho bà Lương Thị T và bà T, ông D sẽ lập hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng. Sau đó, bà H2 và bà N rao bán đất, thông qua người môi giới mua bán bất động sản, giới thiệu ông Hoàng Đức H, bà Bàn Thị Mai P cùng chồng là ông Ngô Anh T, bà Hoàng Thị Hoàng Th, Bà Nguyễn Thị V, và bà Nguyễn Thị H đồng ý mua chung một phần lô đất nói trên. Sau khi trao đổi về phương thức mua bán, đặt cọc, lập hợp đồng chuyển nhượng, thủ tục sang tên đổi chủ thì bà Hoàng Thị Hoàng Th; bà Nguyễn Thị V; ông Ngô Anh T (vợ bà P); ông Hoàng Đức H và bà Nguyễn Thị H đồng ý mua và đặt cọc giữ chỗ mỗi người mua 125m<sup>2</sup>, đặt cọc trước 50 triệu đồng. Tại các giấy hợp đồng đặt cọc sang nhượng đất đều ghi bà H2 nhận cọc là 50 triệu đồng nhưng thực chất số tiền này bà H2 phải chi trả cho những người môi giới, giới thiệu.

Ngày 04/10/2019, chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai thành phố Buôn Ma Thuột đã đo vẽ, lập xong trích lục bản đồ địa chính tách các thửa số 391, 392, 393 từ thửa 385 tờ bản đồ số 74 nói trên. Theo thỏa thuận, thì những người đặt cọc cùng với vợ chồng bà T, ông D ra Công chứng lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại văn phòng công chứng Đ, sau khi các bên ký vào bản hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất, bà T ông D yêu cầu bà N trả đủ tiền mua đất thì văn phòng công chứng mới được chứng nhận hợp đồng. Bà H2 và bà N yêu cầu ông Hải, bà Văn, ông T, bà Th và bà H trả hết tiền mua đất như cam kết, để bà H2 trả cho bà T ông D và Văn phòng công chứng chứng thực. Nhưng chỉ có ông H, bà V, ông T và bà Th ký vào bản hợp đồng chuyển nhượng đất, còn bà H tuyên bố không mua nữa và xúi những người cùng mua không trả tiếp tiền với lý do: Tại thời điểm công chứng giá đất tại thành phố B xuống thấp nên không mua nữa và những người kia cùng đồng tình bỏ cọc. Do bà Th, ông H, bà V, ông T và bà Nguyễn Thị H bỏ cọc, không tiếp tục mua đất nên bà H2 nhờ bà N vay mượn tiền lãi suất nóng để trả cho bà T, ông D (nếu không trả tiền sẽ mất cọc) và bà T ông D đã lập thủ tục chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị N toàn bộ thửa đất này. Ngày 30/10/2019, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk cấp cho bà N 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa đất số 391, 392, 393 tờ bản đồ số 74 nói trên. Như vậy, việc bà Th, ông H, bà V, ông T và bà H tự nguyện chấm dứt thực hiện giao dịch, bỏ tiền đặt cọc do giá đất thị trường tại thời điểm lập hợp đồng xuống thấp, lỗi thuộc về người đặt cọc. Theo quy định tại khoản 2 Điều 328 BLDS (2015) thì: “ Trường hợp bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc”. Theo quy định này và cam kết ghi rõ trong hợp đồng đặt cọc thì nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và đòi lại tiền đã đặt cọc là không có căn cứ nên đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

### ***3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:***

#### ***3.1 Tại bản tự khai ngày 08/6/2020 và biên bản hòa giải bà Hoàng Thị Hoàng Th trình bày:***

Bà và ông Hoàng Đức H, Nguyễn Thị V, Ngô Anh T và bà Nguyễn Thị H cùng mua 01 thửa đất thuộc thửa đất số 105, tờ bản đồ số 74; địa chỉ thửa đất tại khối 10, phường K, thành phố B. Ngày 29/7/2019, bà lập hợp đồng đặt cọc với bà Phạm Thị H2 với số tiền đặt cọc 50.000.000 đồng, người nhận dùm cọc đồng thời là người làm chứng là bà Nguyễn Thị N. Trong hợp đồng đặt cọc bà N cam kết thửa đất trên là của bà N. Vào ngày 10/9/2019 bà N có gọi điện cho bà đến phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà N chưa đưa ra được trích lục bản đồ thửa đất và lúc này bà N có đưa hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng bên chuyển nhượng là ông Lương Mạnh D và bà Lương Thị T nên bà không đồng ý ký kết hợp đồng và cũng đã khởi kiện bà H2 bà N bằng một vụ kiện khác, đã được Tòa án thụ lý. Hiện nay bà H khởi kiện bà H2 thì bà yêu cầu Tòa án xét xử theo pháp luật.

#### ***3.2. Tại bản tự khai ngày 08/6/2020 và biên bản hòa giải bà Nguyễn Thị V trình bày:***

Qua lời trình bày nêu trên của bà Th là đúng như nội dung sự việc là 05 người cùng mua chung thửa đất 105, tờ bản đồ số 74; địa chỉ thửa đất tại khối 10, phường K, thành phố B nhưng hợp đồng của bà là bà Nguyễn Thị N là bên chuyển nhượng và bên nhận cọc còn bà Phạm Thị H2 là người làm chứng. Hiện nay bà cũng đã khởi kiện bằng vụ án khác và đã được Tòa án thành phố Buôn Ma Thuột thụ lý. Hiện nay bà H khởi kiện bà H2 thì yêu cầu Tòa án xét xử theo pháp luật.

**3.3 Tại đơn trình bày ngày 07/5/2020 bà Lương Thị T và ông Lưu Mạnh D cùng trình bày:**

Chúng tôi là chủ sử dụng thửa đất số 105, tờ bản đồ số 74, diện tích 811m<sup>2</sup>, trong đó có 300m<sup>2</sup> đất ở, tọa lạc tại phường K, thành phố B. Ngày 05/6/2019, vợ chồng tôi và bà Nguyễn Thị N, bà Phạm Thị H2 thỏa thuận chuyển nhượng lô đất nói trên với phương thức điều kiện: Hai bên thống nhất giá cả, lập hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất nói trên. Bà N và bà H2 phải đặt cọc trước cho chúng tôi số tiền là 400 triệu đồng để bảo đảm việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất. Sau khi nhận đặt cọc chúng tôi đồng ý để bà N và bà H2 rao bán diện tích nói trên, khi nào có người mua đất và đặt cọc thì chúng tôi có trách nhiệm lập hợp đồng chuyển nhượng đất trực tiếp từ chúng tôi sang tên người mua còn thủ tục tách thửa, rao bán nhận tiền cọc do bà H2 và bà N thực hiện. Sau đó vợ chồng tôi được bà H2, bà N thông báo đã nhận tiền cọc của 05 người và yêu cầu đến văn phòng công chứng Đ ký vào bản hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại văn phòng công chứng Đ chúng tôi đã ký vào hợp đồng chúng tôi yêu cầu những người mua phải trả hết tiền mua đất nhưng do bà Th, ông H, bà V, ông T và bà H không đồng ý trả tiền mua đất và bỏ về nên giao dịch giữa vợ chồng tôi và những người mua đất đã đặt cọc cho bà H2, bà N không thực hiện được và chúng tôi đã bán thửa đất trên cho bà Nguyễn Thị N. Hiện nay những người đặt cọc khởi kiện đòi tiền cọc là không có căn cứ. Hiện nay việc chuyển nhượng giữ chúng tôi và bà N đã xong nên không liên quan gì nên từ chối tham gia tố tụng.

**3.4 Tại đơn trình bày ngày 18/5/2020 ông Hoàng Đức H trình bày:**

Ông cùng với bà V, ông T, bà H và bà Th cùng mua thửa đất 105, tờ bản đồ số 74, tọa lạc tại phường K, thành phố B, mỗi người mua 125m<sup>2</sup> trong đó có 40m<sup>2</sup> thổ cư. Ngày 02/8/2019 ông và bà H2 ký kết hợp đồng đặt cọc, ông đã đặt cọc cho bà H2 số tiền 50.000.000đồng, thời hạn trong vòng 60 ngày bà H2 sẽ hoàn tất các thủ tục để ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất và bà H2 cam kết thửa đất trên là của bà H2, tuy nhiên đến tại thời điểm ký kết hợp đồng thì chúng tôi mới biết thửa đất trên không phải của bà H2 mà của bà T nên bà H2 đã lừa dối chúng tôi nên hợp đồng đặt cọc giữa chúng tôi và bà H2 là vô hiệu. Việc bà H khởi kiện bà H2 thì ông đồng ý với yêu cầu của bà H.

**3.5. Tại bản tự khai ngày 08/6/2020 ông Mai Quốc A là đại diện theo ủy quyền của ông Ngô Anh T trình bày:**

Ông T cùng với bà V, ông H, bà H và bà Th cùng mua thửa đất 105, tờ bản đồ số 74, tọa lạc tại phường K, thành phố B, mỗi người mua 125m<sup>2</sup> trong đó có 40m<sup>2</sup> thổ cư. Vào tháng 7 năm 2019 bà H2 đã nhận cọc số tiền 50.000.000đồng của bà Bàn Thị Mai P để chuyển nhượng diện tích đất 125m<sup>2</sup> thuộc thửa 105, tờ bản đồ số 74, tọa lạc tại phường K, thành phố B cho anh Ngô Anh T là chồng của bà P theo thỏa thuận đặt cọc cho đến nay bà H2 không thực hiện đúng thỏa thuận. Hiện nay bà H khởi kiện bà H2 yêu cầu trả tiền cọc thì ông đồng ý yêu cầu của bà H.

**3.6. Tại bản tự khai ngày 09/01/2020 đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị N là ông Phan Ngọc N trình bày:**

Bà Nguyễn Thị N đồng ý với ý kiến của bà Phạm Thị H2 đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

**Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2020/DSST ngày 17/8/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột đã quyết định:**

- Căn cứ: Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228; khoản 2 Điều 229; Điều 241; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Áp dụng các Điều 116, Điều 117; Điều 122; Điều 123 ; Điều 131; Điều 328; Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015

- Áp dụng Điều 167, khoản 1 Điều 168 Luật đất đai 2013 ;

- Áp dụng Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết số: 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:** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc sang nhượng nhà đất ngày 22/7/2019 giữa bà Nguyễn Thị H và bà Phạm Thị H2 đối với thửa đất có diện tích 125 m<sup>2</sup> thuộc thửa đất số 105, tờ bản đồ số 74; địa chỉ thửa đất tại khối 10, phường K, thành phố B, Đắk Lắk vô hiệu.

Buộc bà Phạm Thị H2 trả lại cho bà Nguyễn Thị H số tiền cọc đã nhận là: 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng)

Ngoài ra, Bản án còn quyết định về xử lý án phí, nghĩa vụ chậm thi hành án, quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 18/9/2020, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phan Ngọc N kháng cáo toàn bộ nội dung của Bản án sơ thẩm số 68/2020/DSST ngày 17/8/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên đơn khởi kiện, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có đơn xin xét xử vắng mặt và giữ nguyên nội dung kháng cáo.

**Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm:**

- Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án Hội đồng xét xử và các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Diện tích 125m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 105, tờ bản đồ số 74, tọa lạc tại: Khối 10, phường K, thành phố B, được Ủy ban nhân dân thành phố B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 499010 ngày 23/5/2013 cho hộ ông Nguyễn Văn T, bà Đào Thị Bích N, chỉnh lý biến động sang tên cho bà Lương Thị T ngày 06/6/2017. Ngày 05/6/2019, bà T với bà Phạm Thị H2 ký kết đồng đặt cọc sang nhượng nhà đất các bên thỏa thuận bà H2 và bà N đặt cọc cho bà T 400.000.000đồng mục đích để bà T cam kết chuyển nhượng cho bà H2 và bà N thửa đất trên. Đến ngày 22/7/2019, bà H2 ký hợp đồng đặt cọc nhận 50.000.000đ của bà Nguyễn Thị H và

cam kết thửa đất trên thuộc quyền sử dụng của bà H2. Tuy nhiên, thời điểm này thửa đất thuộc quyền sử dụng của bà Th nên bà H2 không có quyền chuyển nhượng thửa đất trên. Đồng thời bà Th, ông D cũng không có văn bản hợp pháp để ủy quyền cho bà H2 toàn quyền định đoạt thửa đất trên. Như vậy, bà H2 không có quyền đối với tài sản nhưng có hành vi lừa dối trong giao dịch dân sự, làm cho bà H tin rằng bà H2 là chủ sử dụng đất nên mới ký kết hợp đồng đặt cọc tiền để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không đúng với quy định tại Điều 127 của Bộ luật dân sự. Do đó, Bản án sơ thẩm xác định hợp đồng đặt cọc giữa bà H với bà H2 vô hiệu là đúng quy định pháp luật. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận đơn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phan Ngọc N; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2020/DSST ngày 17/8/2020 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ 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:

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phan N N trong hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm và được Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm là phù hợp.

Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ nhưng đều vắng mặt lần hai không có lý do nên Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt những người này theo quy định tại Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, HĐXX xét thấy:

[2.1] Về nguồn gốc đất: Diện tích 125m<sup>2</sup>, thuộc một phần thửa đất số 105, tờ bản đồ số 74, tọa lạc tại: Khối 10, phường K, thành phố B, được Ủy ban nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 499010 ngày 23/5/2013 cho hộ ông Nguyễn Văn T, bà Đào Thị Bích N, chỉnh lý biến động sang tên cho bà Lương Thị T ngày 06/6/2017.

Ngày 05/6/2019, bà Lương Thị T với bà Phạm Thị H2 và bà Nguyễn Thị N ký kết đồng đặt cọc sang nhượng nhà đất các bên thỏa thuận bà H2 và bà N đặt cọc cho bà T số tiền 400.000.000đồng mục đích để bà T cam kết chuyển nhượng cho bà H2 và bà N thửa trên. Xét giao dịch đặt cọc giữa bà T với bà H2 và bà N là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp. Tuy nhiên, trong hợp đồng đặt cọc không thể hiện nội dung kể từ ngày đặt cọc bà H2, bà N được quyền thực hiện các giao dịch cho người khác. Đến ngày 22/7/2019 (ngày bà H2 ký hợp đồng đặt cọc nhận 50.000.000đ của bà H), bà T vẫn là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất trên.

[2.2] Xét nội dung hợp đồng đặt cọc thấy rằng: Ngày 22/7/2019, bà Phạm Thị H2 và bà Nguyễn Thị H ký kết Hợp đồng đặt cọc sang nhượng nhà đất với nội dung: *“Bên B (bà H) đặt cọc cho bên A (bà H2) bằng tiền mặt với số tiền là 50.000.000 đồng; Mục đích đặt cọc: Bên A cam kết bán cho bên B lô đất, diện tích đất 125m<sup>2</sup>*

thuộc lô 4, thửa đất số 105, tờ bản đồ số 74, địa chỉ: khối 10, phường Khánh Xuân, Tp. Buôn Ma Thuột. Bên B cam kết sẽ mua lô đất trên, giá mua bán là 265.000.000đồng; phương thức thanh toán: Bên B sẽ thanh toán đủ số tiền cho bên A sau khi làm đủ thủ tục mua bán tại văn phòng công chứng. Sau khi nhận tiền cọc thì bên A phải tiến hành thủ tục lấy sổ đỏ từ ngân hàng, xóa thế chấp và chuyển nhượng thửa đất trên cho bên B. Nếu có lý do về việc mua bán không thành do bên A thì bên A phải trả lại số tiền cọc cho bên B và bồi thường số tiền tương đương với số tiền bên B đặt cọc cho bên A; nếu đặt cọc xong mà bên B không mua nữa thì không được trả lại tiền cọc, bên A chịu trách nhiệm đo và bàn giao đầy đủ diện tích đất chuyển nhượng cho bên B, thời gian mua bán diễn ra trong vòng 60 ngày; Bên A cam kết diện tích đất trên là thuộc quyền sở hữu và sử dụng của bên A hiện tại không có tranh chấp”. Xét giao dịch đặt cọc giữa bà H2 và bà H là hoàn toàn tự nguyện nhằm đảm bảo cho việc thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên, được các bên thừa nhận và tuân thủ đúng hình thức theo quy định tại Điều 116 và Điều 119 của Bộ luật dân sự. Các bên đều thừa nhận tại thời điểm xác lập giao dịch đặt cọc, bà H2 có đưa cho bà H 01 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản photo đứng tên hộ ông Nguyễn Văn T, bà Đào Thị N, được đăng ký biến động sang tên cho bà Lương Thị T vào ngày 06/6/2017. Bà H cho rằng, bà H2 cam kết đã nhận chuyển nhượng thửa đất của bà T và đang hoàn tất thủ tục sang tên, cam kết quyền sử dụng đất hợp pháp của bà H2 nên mới thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc và giao 50.000.000đ cho bà H2 nhằm bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong thời hạn thỏa thuận 60 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc. Xét việc cam kết của bà H2 với bà H về việc “*diện tích đất trên là thuộc quyền sở hữu và sử dụng của bên A(bà H2) hiện tại không có tranh chấp*” là hành vi đưa ra thông tin không đúng sự thật nhằm làm cho bà H hiểu sai lệch về chủ sử dụng quyền sử dụng đất và tin rằng bà H2 là chủ sử dụng hợp pháp thửa đất dẫn đến giao kết hợp đồng đặt cọc, nhưng tại thời điểm hai bên giao kết hợp đồng đặt cọc cho đến hết thời hạn 60 ngày theo thỏa thuận bà H2 không phải là chủ sử dụng hợp pháp quyền sử dụng đất nên bà H2 không thực hiện được ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà H do vi phạm điều cấm của pháp luật quy định tại Điều 167; khoản 1 Điều 168 Luật đất đai; Điều 117 của Bộ luật dân sự. Ngày 04/10/2019 (ngày bị đơn xác nhận) tại Văn phòng công chứng, bà H2 yêu cầu bà H ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trực tiếp từ chủ sử dụng là bà T sang cho bà H nhưng bà H không đồng ý. Do đó, bà H yêu cầu tuyên hợp đồng đặt cọc vô H2 và yêu cầu bà H2 phải trả lại cho bà H 50.000.000đ là có căn cứ, phù hợp với thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc lập ngày 22/7/2019 giữa các bên (Bút lục số 04), phù hợp với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Bút lục số 29 không ghi ngày tháng) do bị đơn cung cấp, phù hợp với Điều 127 của BLDS; Điều 167; 168 của Luật đất đai.

Theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự quy định: “*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, bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường*”. Do đó, Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn bà Phạm Thị H2 phải trả lại cho bà Nguyễn Thị H số tiền đã nhận cọc 50.000.000 đồng là có căn cứ. Do các bên không yêu cầu bồi thường thiệt hại nên Tòa án không xem xét giải quyết là phù hợp.



[2.3] Xét yêu cầu kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của bị đơn, HĐXX thấy rằng: Như nhận định tại [2.2], bà T là chủ sử dụng thửa đất số 105, tờ bản đồ số 74, tọa lạc tại: Khối 10, phường K, thành phố B. Ngày 05/6/2019, bà T với bà H2 và bà N ký kết đồng đặt cọc sang nhượng nhà đất các bên thỏa thuận bà H2 và bà N đặt cọc cho bà T 400.000.000đồng, mục đích để bà T cam kết chuyển nhượng cho bà H2 và bà N thửa đất trên. Bị đơn cho rằng, sau khi ký hợp đồng đặt cọc với bà T, bà T đồng ý để bà N và bà H2 rao bán, khi có người mua và đặt tiền cọc thì bà H2, bà N có trách nhiệm liên hệ cơ quan chức năng đo vẽ, tách thửa, lập trích lục bản đồ địa chính đối với thửa đất sang nhượng, sau đó người có nhu cầu nhận chuyển nhượng đất tiến hành đặt cọc và phải trả hết số tiền còn lại cho bà H2, bà N để bà H2, bà N thanh toán cho bà T. Theo thỏa thuận, thì những người nhận chuyển nhượng đất trong đó có bà H cùng với vợ chồng bà T, ông D ra Công chứng lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng do bà H không chịu thanh toán số tiền còn lại theo cam kết, và do giá đất tại thời điểm ký Hợp đồng chuyển nhượng xuống thấp nên bà H không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trực tiếp từ vợ chồng bà T, ông D mà bỏ cọc, lỗi thuộc về bà H là không có căn cứ. Bởi lẽ, mặc dù bà T thừa nhận có việc thỏa thuận, vợ chồng bà T đồng ý đến văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trực tiếp từ vợ chồng bà T, ông D sang cho những người đã ký hợp đồng đặt cọc với bà H2 (trong đó, có bà H), tuy nhiên đây chỉ là sự thỏa thuận giữa bà H2 với bà T, không phải sự thỏa thuận giữa ba bên gồm bà H, bà H2 và bà T, bà H2 không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh cho lời khai nại của mình, không được bà H thừa nhận và hợp đồng đặt cọc ngày 22/7/2019, giữa bà H2 và bà H không thể hiện nội dung thỏa thuận này. Ngoài ra, hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất do bị đơn cung cấp không được bà H ký xác nhận đồng nghĩa với việc bà H không đồng ý nhận chuyển nhượng từ bà T. Do đó, không có căn cứ để chấp nhận lời khai nại cũng như kháng cáo của đại diện ủy quyền của bị đơn.

Xét tài liệu chứng cứ là USB ghi âm cuộc nói chuyện giữa bà N với bà H kèm nội dung dịch thuật do người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cung cấp tại cấp phúc thẩm thấy rằng: Tại biên bản làm việc lập ngày 23/12/2020 của TAND tỉnh Đắk Lắk, bà H thừa nhận giọng nói trong USB là của bà, nội dung dịch thuật do bị đơn cung cấp phù hợp với nội dung cuộc đàm thoại giữa bà H và bà N, thời gian thực hiện ghi âm vào ngày 07/10/2019, bà N tiến hành ghi âm không được sự đồng ý của bà H và bà H hoàn toàn không biết. Xét thấy, giao dịch đặt cọc ngày 22/7/2019 được thực hiện giữa hai chủ thể là bà H với bà H2, còn bà N chỉ là người chứng kiến cho việc thỏa thuận, giao nhận tiền cọc giữa các bên, bà N không phải là chủ thể tham gia giao kết hợp đồng đặt cọc nên cuộc đàm thoại được ghi âm giữa bà N với bà H sau khi hết thời hạn thỏa thuận 60 ngày nên không có căn cứ để chấp nhận.

Ngoài ra, bà H2 cho rằng số tiền 50.000.000đ nhận cọc của bà H do bà ký nhận nhưng thực tế bà H2 đã chi trả cho người môi giới. Xét thấy, việc chi trả cho người môi giới là giao dịch riêng của bà H2, không liên quan đến bà H nên không xem xét là phù hợp.

[2.4] Từ những phân tích và nhận định trên, xét thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phan Ngọc

N. Cần giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2020/DSST ngày 17/8/2020 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[3] Về án phí: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị 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 đơn kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Phan Ngọc N. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 68/2020/DSST ngày 17/8/2020 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Áp dụng các Điều 116; 199; 122; 123; 127; 131 và 328 của Bộ luật dân sự; Điều 167; khoản 1 Điều 168 Luật đất đai; Điều 26; Điều 27; khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 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:** Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị H.

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc sang nhượng nhà đất lập ngày 22/7/2019, giữa bà Nguyễn Thị H và bà Phạm Thị H2 đối với diện tích 125 m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa đất số 105, tờ bản đồ số 74; địa chỉ thửa đất tại khối 10, phường Khánh Xuân, thành phố Buôn Ma Thuột, Đắk Lắk vô hiệu.

Buộc bà Phạm Thị H2 trả lại cho bà Nguyễn Thị H số tiền cọc đã nhận là: 50.000.000 đồng (Năm mươi 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 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 Điều 357; khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.*

[3] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Phạm Thị H2 phải chịu 2.500.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch và 300.000 đồng án phí dân sự không có giá ngạch. Trả lại cho bà Nguyễn Thị H 1.550.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0005090 ngày 21/10/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Tp.B.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thị H2 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2019/0012971 ngày 30/9/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B (Do ông Trần Văn Thành nộp thay).

[4] Bản án phúc thẩm có H2 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; Điều 7 và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời H2 thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự”.*

**Nơi nhận:**

- TAND Cấp cao;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND TP.BMT;
- Chi cục THADS Tp.B;
- Các đương sự;
- .....;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà**

*(Đã ký)*

**Lê Thị Thanh Huyền**