

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH ĐẮK LẮK**

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

Bản án số: 225/2021/DS-PT

Ngày: 22 - 12 - 2021

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 Nguyễn Văn Bằng.

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Tấn Đức và bà Nguyễn Thị Hạnh Vân.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Cao Huế - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

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

Ngày 22/12/2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 213/2021/TLPT-DS ngày 22/10/2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”. Do bản án dân sự sơ thẩm số 94/2021/DSST ngày 18/8/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị nguyên đơn ông Ngô Duy T kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 238/2021/QĐ-PT ngày 01/12/2021 giữa các đương sự:

**\* Nguyên đơn:** Ông Ngô Duy T - Sinh năm: 1956 (Có mặt).

Địa chỉ: 30Aa Hoàng Hoa T, phường T, TP.B, tỉnh Đắk Lắk.

**\* Bị đơn:** Ông Nguyễn Thái S - Sinh năm 1982 (Có mặt).

Địa chỉ: 110Bb Hoàng Hoa T, phường T, TP.B, tỉnh Đắk Lắk.

**\* Người kháng cáo:** Nguyên đơn ông Ngô Duy T.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải của các đương sự, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Bà Đoàn Thị T1 có thửa đất số 910, tờ bản đồ số 03 diện tích 2.910,7 m<sup>2</sup>, địa chỉ tại phường T, thành phố B, đã được UBND TP.Buôn Ma Thuột cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 363214 ngày 21/01/2020. Ông Nguyễn Thái

S đã đặt cọc để nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên. Hai bên cùng thỏa thuận, ông S sẽ đăng thông tin chuyển nhượng lại thửa đất, tìm kiếm người mua đất và nhận tiền đặt cọc, nếu việc chuyển nhượng thành công thì bà T1 sẽ hỗ trợ việc tách thửa và ký kết hợp đồng chuyển nhượng trực tiếp với người mua. Hợp đồng đặt cọc giữa bà T1 và ông S không đề ngày tháng năm đặt cọc, chỉ thể hiện thời gian thực hiện hợp đồng từ ngày 17/4/2021 đến ngày 17/6/2021.

Ngày 23/4/2020 ông Ngô Duy T ký kết hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Thái S để mua 02 lô đất, có diện tích 250 m<sup>2</sup> (10m X 25m) thuộc thửa đất số 910 với giá 530.000.000 đồng, ông T đặt cọc 100.000.000 đồng, hẹn 30 ngày sẽ trả tiếp số tiền còn lại 430.000.000 đồng; Ông S chịu trách nhiệm hoàn tất thủ tục tách thửa; Nếu ông S từ chối việc giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự đã thỏa thuận thì phải trả lại tiền cọc và một khoản tiền bằng số tiền đặt cọc cho ông T.

Sau khi ký kết hợp đồng, ông T đã giao cho ông S 100.000.000 đồng tiền đặt cọc, ông S đưa cho ông T bản phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T1. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Nguyễn Thái S không hoàn thành được thủ tục tách thửa để chuyển nhượng đất cho ông T như đã cam kết. Hai bên thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng, ông S đã trả lại cho ông T 100.000.000 đồng tiền cọc.

Hiện tại, bà Đoàn Thị T1 đã chuyển nhượng toàn bộ thửa đất 910 cho ông Nguyễn Công S1, hai bên đã hoàn thành thủ tục chuyển nhượng (Giấy chứng nhận đăng ký thay đổi người sử dụng đất từ bà T1 sang ông Nguyễn Công S1).

**\* Nguyên đơn ông T khởi kiện:** Ông T cho rằng khi hai bên chấm dứt hợp đồng có thỏa thuận ông S phải trả 100.000.000 đồng tiền cọc và 100.000.000 đồng phạt cọc. Tháng 09/2020 ông S trả 100.000.000 đồng là tiền cọc và phạt cọc của lô đất thứ nhất, còn lô thứ hai ông S chưa trả nên ông T khởi kiện yêu cầu ông S phải trả 50.000.000 đồng tiền cọc và 50.000.000 đồng phạt cọc của lô đất thứ hai. Tại phiên tòa sơ thẩm ông T bổ sung yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu, buộc ông S phải trả 50.000.000 đồng tiền cọc và 50.000.000 đồng phạt cọc của lô đất thứ hai.

**\* Bị đơn ông Nguyễn Thái S cho rằng:** Vì lý do khách quan, UBND TP.Buôn Ma Thuột có văn bản ngăn chặn không cho phép tách thửa, phân lô bán nền nên ông không làm thủ tục tách thửa, chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T nên hai bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng, ông S trả lại 100.000.000 đồng tiền cọc cho ông T, hai bên không thỏa thuận ông S phải trả tiền phạt cọc. Nay ông T khởi kiện thì ông không đồng ý.

***Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 94/2021/DSST ngày 18/8/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk quyết định:***

“Áp dụng Điều 116, Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 328, Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 167, Điều 168 Luật đất đai năm 2013, chấp nhận một phần khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Duy T, tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 23/4/2020 giữa ông Ngô Duy T và ông Nguyễn Thái S vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Duy T về việc buộc ông Nguyễn Thái S phải trả lại 50.000.000 đồng tiền cọc và 50.000.000 đồng phạt cọc”. Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí.

Ngày 26/8/2021 ông Ngô Duy T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

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

**\* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:**

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa, Thẩm phán, HĐXX, thư ký, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, hai bên đều biết 250 m<sup>2</sup> đất thuộc quyền sử dụng của bà Đoàn Thị T1, ông S mới chỉ đặt cọc nhận chuyển nhượng từ bà T1 mà chưa thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ bà T1 sang ông S. Do ông S chưa phải là chủ sử dụng hợp pháp đối với diện tích đất này nên hợp đồng đặt cọc giữa ông T và ông S vô hiệu. Nguyên nhân dẫn đến hợp đồng vô hiệu do lỗi của cả hai bên nên chỉ phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, không xử lý với hình thức phạt cọc (điểm d khoản 1 Mục I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao). Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T là phù hợp. Từ những phân tích trên, đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của ông T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa phúc thẩm, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk, Hội đồng xét xử nhận định như sau:*

**[1]. Về tố tụng:** Nguyên đơn ông Ngô Duy T kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên vụ án được giải quyết theo thủ tục phúc thẩm là phù hợp.

**[2]. Về nội dung:** Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Duy T.

- **Tuyên bố hợp đồng vô hiệu:** Thửa đất số 910, tờ bản đồ số 03 diện tích 2.910,7 m<sup>2</sup>, địa chỉ tại phường T, thành phố B, đã được UBND TP.Buôn Ma Thuột cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 363214 ngày 21/01/2020 đứng tên bà Đoàn Thị T1. Ông Nguyễn Thái S đã đặt cọc để nhận chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên từ bà T1 nhưng chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng theo quy định pháp luật. Ngày 23/4/2020 ông Ngô Duy T đặt cọc 100.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng 250 m<sup>2</sup> (một phần diện tích đất thuộc thửa đất số 910) từ ông Nguyễn Thái S. Ông S đưa cho ông T bản phô tô giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của bà T1. Như vậy, tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc các bên đều biết ông S không phải là chủ sử dụng đất đối với thửa đất số 910, tờ bản đồ số 3; diện tích đất chuyển nhượng 250 m<sup>2</sup> chưa được tách thửa theo quy định nhưng hai bên vẫn ký kết hợp đồng nên hợp đồng vô hiệu theo quy định tại Điều 122, Điều 123 Bộ luật dân sự, Điều 167, Điều 168 Luật Đất đai. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa ông T và ông S vô hiệu là phù hợp, đúng quy định pháp luật.

- **Về số tiền phải trả:** Ông T yêu cầu ông S phải trả 50.000.000 đồng tiền cọc và 50.000.000 đồng tiền phạt cọc đối với thửa đất thứ hai.

Tại hợp đồng đặt cọc thể hiện ông S cam kết thực hiện thủ tục pháp lý để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T (Điều 3, điểm b khoản 1 Điều 4) nhưng không thực hiện được do cơ quan nhà nước thay đổi kế hoạch sử dụng đất, không cho phép tách thửa, phân lô bán nền (Công văn số 5482/UBND-NN&MT ngày 8/7/2019 của UBND tỉnh Đắk Lắk). Thời điểm các bên thỏa thuận, ký kết hợp đồng đặt cọc (Ngày 23/4/2020) các bên đều biết ông S không phải là chủ sử dụng đất và UBND tỉnh đã ban hành văn bản về việc tăng cường công tác quản lý đất đai, trong đó có việc chấn chỉnh việc phân lô, bán nền nên hợp đồng vô hiệu do lỗi của cả hai bên (50/50). Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, đánh giá lỗi, trách nhiệm của các bên khi dẫn đến hợp đồng vô hiệu phù hợp với Điều 131 Bộ luật dân sự.

Đối với số tiền đặt cọc và phạt cọc: Hợp đồng vô hiệu do lỗi của cả hai bên (50/50), chưa phát sinh chi phí thực tế, chưa phát sinh thiệt hại nên ông S chỉ phải trả lại tiền cọc cho ông T, không phải trả tiền phạt cọc. Tháng 09/2020 ông S đã trả lại 100.000.000 đồng tiền cọc cho ông T. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông T về việc buộc ông S phải trả 50.000.000 đồng tiền cọc và 50.000.000 đồng phạt cọc của lô đất thứ hai là phù hợp Điều 328 Bộ luật dân sự.

### **[3]. Xét kháng cáo của ông Ngô Duy T.**

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều xác nhận ông S đã giao trả cho ông T 100.000.000 đồng. Tại Lệnh chuyển tiền khách hàng ngày 01/9/2020 và ngày 26/9/2020, mục nội dung chuyển tiền thể hiện “Chuyển tiền trả cọc”. Ông T cho rằng, khi biết không thể thực hiện được việc tách thửa chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên hai bên đã thỏa thuận chấm dứt hợp đồng, ông S phải trả cho ông T 100.000.000 đồng tiền cọc và 100.000.000 đồng phạt cọc; Tháng 9/2020 ông S đã trả lại cho ông T là 50.000.000 đồng tiền cọc và 50.000.000 đồng phạt cọc của lô đất thứ nhất, còn 50.000.000 đồng tiền cọc và 50.000.000 đồng phạt cọc của lô đất thứ hai ông S chưa trả. Tuy nhiên, ông T không xuất trình được chứng cứ để chứng minh cho việc ông T và ông S có thỏa thuận trên. Ông S thừa nhận hai bên chỉ thỏa thuận ông S phải trả lại 100.000.000 đồng tiền cọc, không thỏa thuận ông S phải trả 100.000.000 đồng phạt cọc. Do vậy, không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của ông T.

**[4]. Về án phí dân sự phúc thẩm:** Do không chấp nhận kháng cáo nên người kháng cáo ông Ngô Duy T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Ông T là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

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 ông Ngô Duy T. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 94/2021/DSST ngày 18/8/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Áp dụng Điều 116, Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 328 Bộ luật dân sự; Điều 167, Điều 168 Luật đất đai.

- Chấp nhận một phần khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Duy T. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 23/4/2020 giữa ông Ngô Duy T và ông Nguyễn Thái S vô hiệu.

- Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Duy T về việc buộc ông Nguyễn Thái S phải trả lại 50.000.000 đồng tiền cọc và 50.000.000 đồng phạt cọc của lô đất thứ hai.

[3] Về án phí: Áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 26, Điều 27, Điều 29 Nghị quyết 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định án phí, lệ phí Tòa án.

- Ông Nguyễn Thái S phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm cho ông Ngô Duy T.

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

***Nơi nhận:***

- TAND Cấp cao tại Đà Nẵng;
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND TP.Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS TP.B;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA.

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

**Đã ký**

**Nguyễn Văn Bằng**