TOÀ ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐẮK LẮK**	**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 255/2025/DS-PT
Ngày: 24 - 6 - 2025
"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

- T1 phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Tuyết.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Duy Thuấn và bà Nguyễn Thị My My.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Nữ Hoàng Yến, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Bà Trương Thị Thu Thủy - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 24 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 176/2025/TLPT-DS ngày 25/3/2025 về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*". Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2025/DS-ST ngày 14/01/2025 của Tòa án nhân dân huyện Ea Súp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 220/2025/QĐ-PT ngày 05/5/2025, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Ông Trần Đức T – Sinh năm: 1982.

Địa chỉ: Số 12 đường Y, buôn K, xã C, huyện C, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

2. *Bị đơn*: Ông Trần Quang T1 – Sinh năm: 1984.

Địa chỉ: Thôn 03, xã T, huyện B, tỉnh Đắk Lắk (có mặt).

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

- Ông Phạm Công G – Sinh năm: 1980.

Địa chỉ: Số 434/69/6 đường Y, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

- Ông Nguyễn Văn Đ – Sinh năm:1970.

Địa chỉ: Thôn 1, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk (Vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Trần Quang T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trần Đức T trình bày:

Vào ngày 19/12/2021 tôi có ký hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Phạm Công G địa chỉ số 434/69/6 đường Y, phường T, thành phố B, ông G mang hợp đồng đến quán cà phê sau Bệnh viện Thiện Hạnh tôi không nhớ địa chỉ, khi tôi xem hợp đồng thì đã có sẵn chữ ký của ông Trần Quang T1 địa chỉ thôn 03, xã T, huyện B và chữ ký của ông Phạm Công G, tôi có hỏi việc

ông mua đất của ông G mà sao lại ghi bên B là ông Trần Quang T1 nhận cọc và chuyển nhượng đất cho tôi thì ông G có nói với tôi là ông T1 là người trong nhóm bán đất của ông G nên ai đứng tên cũng được, mục đích là xác nhận nguồn tiền đi và đến thôi nên tôi đã ký vào hợp đồng đặt cọc. Thời điểm tôi ký hợp đồng có ông Phạm Công G, vợ ông G tên L tôi không biết họ và ông Nguyễn Tuấn L1. Trong hợp đồng có ghi tôi đã đặt cọc 6.800.000.000 đồng cho ông Trần Quang T1 nhưng thực chất tiền cọc tôi chuyển cho ông Phạm Công G vào ngày 20/12/2021 số tiền 3.500.000.000đ (*Ba tỷ năm trăm triệu đồng*) vào số tài khoản 3333336066666 tại ngân hàng MB. Chuyển khoản cho ông Nguyễn Văn Đ số tiền 3.300.000.000 đ (*Ba tỷ ba trăm triệu đồng*) vào ngày 21/12/2021 vào số tài khoản 5212205038366 Ngân hàng Agribank đứng tên ông Nguyễn Văn Đ.

Sau khi nhận cọc ông T1, ông G không làm thủ tục chuyển nhượng đất cho tôi, sau nhiều lần hối thúc thì ông G đưa cho tôi xem bản đồ trích lục của bốn thửa đất gồm: Thửa số 01, tờ bản đồ số 248, diện tích 27.165,7m^2; Thửa số 03, tờ bản đồ số 249, diện tích 113.390,4m^2; Thửa số 02, tờ bản đồ số 249, diện tích 49.799m^2; Thửa số 01, tờ bản đồ số 249, diện tích 182.511,6m^2; Các thửa đất đều toạ lạc tại xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Ngoài ra còn kèm theo một số giấy tờ liên quan về kê khai sử dụng đất. Nhưng giấy tờ này thể hiện các thửa đất này đứng tên người khác chứ không phải đứng tên ông G hay ông L2. Lúc này ông G đã cho tôi số điện thoại và liên lạc với ông T1, ông L2 đều nói rằng toàn bộ diện tích đất này họ đã thỏa thuận nhận sang nhượng nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Tuy nhiên, khi tôi vào canh tác, sử dụng các thửa đất này thì có một số hộ dân tới tranh chấp với tôi, không cho tôi sử dụng. Họ nói rằng đây là đất của họ và họ chưa chuyển nhượng cho bất kỳ ai. Tôi liên hệ với ông G, ông L2 thì hai người này trốn tránh không chịu gặp mặt và chặn mọi liên lạc với tôi. Do đó, tôi đã dựa vào các bản trích lục mà ông G đã đưa và liên hệ với địa phương thì được biết vị trí phần đất này không phải là phần đất mà ông G, ông L2 đã dẫn ông đi xem trước đó. Hơn nữa, phần đất này là đất tự lấn chiếm không phải là do Uỷ ban nhân dân tỉnh cấp. Hiện các thửa đất này chưa có chủ trương cho cấp Giấy CNQSD đất và đương nhiên cũng không hề có bất kỳ dự án nuôi heo nào ở đây. Do đó, nay tôi yêu cầu Toà án giải quyết tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 19/12/2021 giữa tôi và ông Trần Quang T1 là vô hiệu. Yêu cầu ông Trần Quang T1 phải hoàn trả lại số tiền nhận cọc là 6.800.000.000 đồng và chịu tiền phạt cọc bồi thường thiệt hại là 6.800.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng. Tổng số tiền tôi yêu cầu ông Trần Quang T1 phải trả cho tôi là **13.600.000.000 đồng**. Nay tôi thấy hoàn cảnh kinh tế của ông Trần Quang T1 khó khăn nên tôi rút một phần yêu cầu khởi kiền đối với yêu cầu phạt cọc.

Bị đơn ông Trần Quang T1 trình bày:

Vào ngày 19/12/2021 tôi có ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng 37,2 ha đất tại các thửa số 01, tờ bản đồ số 248, diện tích 27.165,7m^2; Thửa số 03, tờ bản đồ số 249, diện tích 113.390,4m^2; Thửa số 02, tờ bản đồ số 249, diện tích 49.799m^2; Thửa số 01, tờ bản đồ số 249, diện tích 182.511,6m^2 Các thửa đất đều tọa lạc tại xã E, huyện E cho ông Trần Đức T ở số 12 đường Y, buôn K, xã C,

huyện C, tỉnh Đắk Lắk với giá 240.000.000 đồng/1ha. Trong hợp đồng thể hiện ông T đã đặt cọc cho tôi 6.800.000.000 đồng. Nguồn gốc đất là do tôi nhận chuyển nhượng từ ông L3 và ông Q, khi ký hợp đồng trên chỉ có tôi và ông G không có ông T, vì ông G mang hợp đồng đến cho tôi ký xong mang đi cho ông T ký còn ký ở đâu thì tôi không biết, tôi chỉ là người đứng hộ tên ông G trong việc mua đất của ông L3 và ông Q và hợp đồng đặt cọc trên. Ông G là người nhận tiền cọc của ông T. Nên tôi không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông T.

Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 10/9/2024 xác định lô đất ông Trần Quang T1 nhận cọc để chuyển nhượng cho ông Trần Đức T tại thửa đất số 01, 02, 03 tờ bản đồ số 248, 249 diện tích 37,2ha. Đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vị trí lô đất tại thôn 05, xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk tứ cận lô đất theo biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Toà án do Công ty TNHH dịch vụ kỹ thuật trắc địa Sài Gòn chi nhánh Đắk Lắk đo đạc, hiện trạng lô đất hiện ông Lê Đình Q và ông Nguyễn Văn L3 là chủ sử dụng và quản lý. Trên đất ông Lê Đình Q đang trồng 20 héc ta lúa và 02 héc ta mì (sắn).

Quá trình tố tụng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn Đ trình bày:

Ông Nguyễn Văn Đ có mối quan hệ quen biết với ông Trần Đức T, Trần Quang T1, ông Phạm Công G và ông Hà Văn K, trong quá trình quen biết thì ông T chuyển khoản số tiền 3.300.000.000 đồng vào tài khoản của ông nhờ ông chuyển lại cho ông Phạm Công G, sau khi nhận được số tiền này thì ông có chuyển lại cho ông G 2.300.000.000 đồng tiền mặt và chuyển khoản cho ông G qua hệ thống Ngân hàng 1.000.000.000 đồng. Ông Phạm Công G đã xác nhận là đã nhận đủ số tiền 3.300.000.000 đồng tại cơ quan công an. Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Đức T, Trần Quang T1, Phạm Công G thì ông không tham gia và không liên quan.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Toà án tiến hành thu thập lời khai của ông Phạm Công G tại cơ quan điều tra Công an huyện Ea Súp, ông G trình bày: Ông với ông Nguyễn Văn Đ, ông Trần Quang T1, ông Hồ Văn K, ông Trần Đức T, ông Lê Đình Q, ông Nguyễn Tuấn L3 chỉ có mối quan hệ quen biết, làm ăn ngoài xã hội, cũng không có mâu thuẫn gì. Ông Nguyễn Văn L3 với ông chỉ có quen biết khi ông T1 mua đất của ông L3, ngoài ra không có mối quan hệ nào khác, không làm ăn chung hay vay mượn gì với nhau. Giữa ông G và ông Trần Đức T không thực hiện bất kỳ giao dịch gì liên quan đến đất đai tại xã E, huyện E. Đối với thửa đất số 01 tờ bản đồ số 248, thửa đất số 03 tờ bản đồ số 249, thửa đất số 02 tờ bản đồ số 249 xã E, huyện E diễn ra như sau:

Vào năm 2021 (ông G không nhớ ngày tháng) tại nhà ông Lê Đình Q, trú tại thôn 05 xã E, huyện E lúc này có ông G, ông Nguyễn Văn Đ, ông Trần Quang T1, ông Nguyễn Văn L3 và ông Lê Đình Q thì ông G có biết là giữa ông T1 có viết giấy cọc tiền mua đất của ông L3, ông Q, đã đưa tiền cọc còn cụ thể như thế nào thì ông không biết. Sau đó, thì ông T1 sang nhượng lại đất trên cho ông Trần Đức T với giá

8.800.000.000 đồng. Do ông T không có ở địa phương nên có nhờ ông G nhận cọc tiền một lần cho ông T1 số tiền 6.800.000.000 đồng, ông T chuyển khoản cho ông G 3.500.000.000 đồng và nói ông G lấy chỗ ông Đ 3.300.000.000 đồng, ông G đã nhận đủ và đưa tiền mặt cho ông T1 tại ghế đá trước nhà ông T1 vào ngày 21/12/2021, lúc này chỉ có ông G và ông T1 và có viết giấy xác nhận với nhau, ngoài ra ông G không liên quan gì hết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 14/01/2025 của Tòa án nhân dân huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a, khoản 1 Điều 35; điểm c, khoản 1 Điều 39; khoản 3 Điều 144; khoản 1 Điều 147; Điều 157; Điều 235; Điều 244; Điều 266; khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ các Điều 116, 117, 119, 122, 123, 131, 328, 238, 357 Bộ luật dân sự.

Căn cứ các Điều 167, 168, 188 Luật đất đai năm 2013.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Đức T.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 19/12/2021 giữa ông Trần Đức T và ông Trần Quang T1 về việc chuyển nhượng diện tích đất tại thửa số 01, tờ bản đồ số 248, diện tích 27.165,7m^2; Thửa số 02, tờ bản đô số 249, diện tích 49.799m^2; Thửa số 03, tờ bản đồ số 249, diện tích 113.390,4m^2; Thửa số 01, tờ bản đồ số 249, diện tích 182.511,6m^2; Các thửa đất đều toạ lạc tại xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk là vô hiệu.

Buộc ông Trần Quang T1 phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Trần Đức T số tiền 6.800.000.000 đồng tiền đặt cọc.

Đình chỉ giải quyết một phần đối với yêu cầu khởi kiện về phạt cọc số tiền 6.800.000.000 đồng của nguyên đơn ông Trần Đức T. Ông Trần Đức T không có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại yêu cầu trên nếu yêu cầu sau không có gì khác với yêu cầu trước về nguyên đơn, bị đơn và quan hệ pháp luật tranh chấp.

Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Ông Trần Quang T1 phải hoàn trả cho ông Trần Đức T số tiền 80.000.000 (*Tám mươi triệu đồng*) tiền ông T đã nộp cho việc chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

Kể từ ngày ông Trần Đức T có đơn yêu cầu thi hành án, thì hàng tháng ông Trần Quang T1 còn phải chịu lãi theo mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian và số tiền còn phải thi hành án.

Về án phí: Ông Trần Quang T1 phải chịu 114.800.000 (Một trăm mười bốn triệu tám trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Trả lại cho ông Trần Đức T số tiền tạm ứng án phí 60.800.000 (Sáu mươi triệu tám trăm nghìn đồng), ông T đã nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea Súp theo biên lai số 0003596 ngày 01 tháng 07 năm 2024.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 23/01/2025, bị đơn ông Trần Quang T1 có đơn kháng cáo xem xét lại hành vi của ông Phạm Công G có dấu hiệu hình sự lợi dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản tiền của bị đơn. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chuyển cơ quan điều tra để điều tra xét xử lại. Ngày 07/2/2025 ông Trần Quang T1 có đơn bổ sung đơn kháng cáo với nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Trần Đức T giữ nguyên nội dung khởi kiện, bị đơn ông Trần Quang T1 giữ nguyên nội dung kháng cáo.

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

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

Về nội dung: Qua phân tích đánh giá các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và tranh tụng tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát cho rằng kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự – Không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn ông Trần Quang T1; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 14/01/2025 của Tòa án nhân dân huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu 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:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Trần Quang T1 làm trong hạn luật định và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên được xem xét, giải quyết theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung:

Ngày 19/12/2021 ông Trần Đức T có ký hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Trần Quang T1, địa chỉ thôn 03, xã T, huyện B, tỉnh Đắk Lắk với bốn thửa đất gồm: Thửa số 01, tờ bản đồ số 248, diện tích 27.165,7m^2; Thửa số 02, tờ bản đồ số 249, diện tích 49.799m^2; Thửa số 03, tờ bản đồ số 249, diện tích 113.390,4m^2; Thửa số 01, tờ bản đồ số 249, diện tích 182.511,6m^2; Các thửa đất đều toạ lạc tại xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Ông Trần Đức T đã đặt cọc 6.800.000.000 đồng cho ông Trần Quang T1 nhưng thực chất tiền cọc ông T1 chuyển trước cho 02 người là ông Phạm Công G số tiền 3.500.000.000 (*Ba tỷ năm trăm triệu đồng*) vào ngày 20/12/2021 vào số tài khoản 3333336066666 tại ngân hàng MB. Chuyển khoản cho ông Nguyễn Văn Đ số tiền 3.300.000.000 (*Ba tỷ ba trăm triệu đồng*) vào ngày 21/12/2021 vào số tài khoản 5212205038366 Ngân hàng Agribank đứng tên ông Nguyễn Văn Đ. Ông Phạm Công G và ông Nguyễn Văn Đ xác nhận đã giao đủ tiền cọc 6.800.000.000 đồng cho ông Trần Quang T1. Sau khi nhận cọc ông T1, ông G không làm thủ tục chuyển nhượng đất cho ông T. Ông T tìm hiểu thì toàn bộ diện tích đất mà ông đã đặt cọc để nhận chuyển nhượng từ ông T1 là đất của người khác, hoàn toàn không có giấy tờ như

hai bên đã thoả thuận. Khi ông T vào canh tác, sử dụng các thửa đất trên thì xảy ra tranh chấp với những người đang sử dụng diện tích đất này. Do đó, ông T khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 19/12/2021 giữa ông T và ông Trần Quang T1 vô hiệu. Yêu cầu ông Trần Quang T1 phải hoàn trả lại số tiền nhận cọc là 6.800.000.000 đồng và chịu tiền phạt cọc bồi thường thiệt hại là 6.800.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng. Tổng số tiền ông T yêu cầu ông Trần Quang T1 phải trả là 13.600.000.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Trần Đức T tự nguyện rút yêu cầu phạt cọc bồi thường thiệt hại là 6.800.000.000 đồng.

Bị đơn ông Trần Quang T1 cho rằng: ông T1 bị nhóm ông G lừa đứng tên đặt cọc để nhận chuyển nhượng đất của ông Nguyễn Quang L3, ông Lê Đình Q và đứng tên trong hợp đồng đặt cọc với ông T, ông T1 không phải là người nhận tiền cọc của ông T, nên ông T1 không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của ông T. Tuy nhiên, ông Phạm Công G đã cung cấp 01 Giấy xác nhận giao nhận tiền đặt cọc ngày 21/12/2021 về việc ông Trần Quang T1 đã nhận đủ số tiền đặt cọc là 6.800.000.000 đồng từ ông G. Tại phiên tòa sơ thẩm, phiên tòa phúc thẩm ông Trần Quang T1 cũng thừa nhận chữ ký chữ viết Trần Quang T1 trong giấy xác nhận, phần xác nhận của người nhận tiền đặt cọc và tại phần bên B của Hợp đồng đặt cọc ngày 19/12/2021 là của ông Trần Quang T1, ngoài ra ông Trần Quang T1 không có tài liệu chứng cứ chứng minh việc ông T1 không ký hợp đồng đặt cọc và không nhận tiền cọc. Do đó có cơ sở xác định hợp đồng đặt cọc ngày 19/12/2021 là do ông Trần Đức T và ông Trần Quang T1 đã xác lập.

Về nguồn gốc đất các bên thoả thuận chuyển nhượng: Thửa số 01, tờ bản đồ số 248, diện tích 27.165,7m^2; Thửa số 02, tờ bản đồ số 249, diện tích 49.799m^2; Thửa số 03, tờ bản đồ số 249, diện tích 113.390,4m^2; Thửa số 01, tờ bản đồ số 249, diện tích 182.511,6m^2; Các thửa đất đều toạ lạc tại xã E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Toàn bộ diện tích đất này vẫn chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà chỉ có trích lục thửa đất do hai bên thuê đo vẽ. Các thửa đất hiện nay đều do ông Nguyễn Quang L3, ông Lê Đình Q quản lý sử dụng. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2024/DSST ngày 09/5/2024 của Toà án nhân dân huyện Ea Súp đã giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc và tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông Nguyễn Văn L3, bị đơn ông Trần Quang T1 xác nhận ông Trần Quang T1 không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Nguyễn Văn L3 đối với diện tích đất thuộc thửa đất số 01, tờ bản đồ 249 tại thôn 05, xã E. Như vậy, ông Trần Quang T1 không phải là người quản lý sử dụng diện tích đất trên để có quyền chuyển nhượng cho ông Trần Đức T. Thửa đất ông Trần Đức T và ông Trần Quang T1 thỏa thuận chuyển nhượng không thỏa mãn các điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật về đất đai đã vi phạm điều cấm của pháp luật như: Đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đất đang do UBND xã Ea Rốk quản lý, đất nằm ngoài phạm vi ranh giới quy hoạch sử dụng đất theo quy định của Chính phủ. Thỏa thuận của các bên vi phạm cả về nội dung lẫn hình thức theo quy định tại các Điều 117, 122, 123, 408 Bộ luật dân sự

năm 2015; khoản 1 Điều 168 và khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 do đó các thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng đất vô hiệu dẫn đến hợp đồng đặt cọc không thực hiện được.

Về lỗi dẫn đến hợp đồng đặt cọc vô hiệu: Trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn, bị đơn đều thừa nhận khi ký kết hợp đồng đặt cọc nguyên đơn biết chủ sử dụng đất không phải là bị đơn nhưng vẫn ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng dẫn đến hợp đồng đặt cọc vô hiệu là do lỗi của nguyên đơn và bị đơn. Lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là của hai bên nên cấp sơ thẩm buộcông Trần Quang T1 phải hoàn trả lại số tiền nhận cọc là 6.800.000.000 đồng cho ông Trần Đức T và không áp dụng phạt cọc. Hơn nữa, tại cấp sơ thẩm nguyên đơn đã rút yêu cầu phạt cọc nên cấp sơ thẩm Đình chỉ giải quyết một phần đối với yêu cầu khởi kiện về phạt cọc số tiền 6.800.000.000 đồng của nguyên đơn ông Trần Đức T là có căn cứ

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Trần Quang T1 Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 14/01/2025 của Tòa án nhân dân huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk là phù hợp.

[3] Về án phí: Do không được chấp nhận kháng cáo nên ông Trần Quang T1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

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 bị đơn ông Trần Quang T1;

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 02/2025/DS-ST ngày 14/01/2025 của Tòa án nhân dân huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk.

[2] Về án phí: Ông Trần Quang T1 phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003782 ngày 12/02/2025 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Ea Súp, tỉnh Đắk Lắk (do ông Nguyễn Văn Đ nộp thay).

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, 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, 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 H.Ea Súp;
- Chi cục THADS H.Ea Súp;
- Cục THADS tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự;

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

- Lưu hồ sơ.

Đinh Thị Tuyết