

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK NÔNG**

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

Bản án số: 43/2025/DS-PT

Ngày: 14/03/2025

“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 NÔNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Vinh;

Các Thẩm phán: Ông Dương Hà Ngân và ông Nguyễn Hồng Chương.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Phan Hoàng Duy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa: Ông Dương Phúc Trường - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 03 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 108/2024/TLPT-DS, ngày 01 tháng 11 năm 2024 về việc *“Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2024/DS-ST, ngày 26 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đắk RLấp, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 111/2024/QĐ-PT ngày 11 tháng 12 năm 2024. Giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Tấn D, sinh năm 1980; địa chỉ: thôn B, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; có mặt.

Bị đơn: Ông Phạm Minh H, sinh năm 1995; địa chỉ: số A, đường N, tổ dân phố F, thị trấn K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Nguyễn Bá Đ, sinh năm 1965; địa chỉ: Tổ dân phố H, thị trấn K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; vắng mặt.

- Bà Cao Thị N, sinh năm 1982; địa chỉ: Tổ dân phố E, thị trấn K, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; vắng mặt.

- Bà Đặng Thị N1, sinh năm 1980; địa chỉ: thôn B, xã N, huyện Đ, tỉnh Đắk Nông; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Tấn D trình bày:

Ngày 15/3/2022 ông Nguyễn Tấn D và ông Phạm Minh H ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng diện tích 210m² thuộc thửa đất số 243, tờ bản đồ số 18 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (GCNQSDĐ) số DA037316 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 13-5-2021 mang tên Phạm Minh H, ông Nguyễn Bá Đ và bà Cao Thị N (đồng sở hữu) hai bên thỏa thuận giá trị chuyển nhượng là 690.000.000 đồng, đặt cọc 100.000.000 đồng. Hẹn đến ngày 25/4/2022 thực hiện thủ tục sang tên nhưng hết hạn thỏa thuận ông H vẫn không thực hiện được thủ tục tách thửa để chuyển nhượng cho ông D. Theo các quy định của UBND tỉnh Đ và Phòng tài nguyên và Môi trường huyện Đ, tỉnh Đắk Nông nêu thì ông H không thể thực hiện được thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất và tách thửa đối với diện tích đất chuyển nhượng cho ông D.

Do ông H đã có lỗi không cung cấp thông tin về quy hoạch không phù hợp để chuyển mục đích thửa đất trên cho ông D nên ông H yêu cầu tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 15-3-2022 vô hiệu và buộc ông Phạm Minh H phải hoàn trả cho ông Nguyễn Tấn D số tiền đặt cọc là 100.000.000đ (một trăm triệu đồng). Tại phiên tòa sơ thẩm ông D rút yêu cầu bồi đòi thường số tiền số tiền 100.000.000 đồng.

Bị đơn ông Phạm Minh H trình bày:

Ngày 15/3/2022, ông Phạm Minh H và ông Nguyễn Tấn D ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 210m² và tài sản gắn liền với đất giá 690.000.0000 đồng, cọc trước 100.000.000 đồng. Thỏa thuận hẹn đến ngày 25/4/2022 tiến hành chuyển nhượng và ông D giao nốt số tiền còn lại. Ông H giao bản sao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho ông D đi làm thủ tục tách thửa, chuyển mục đích sử dụng đất. Đến ngày 25/4/2022 ông D vẫn chưa làm được thủ tục tách thửa, chuyển đổi mục đích sử dụng đất nên đề nghị ông H đồng ý cho gia hạn thêm, không ấn định thời gian cụ thể để thực hiện thủ tục tách thửa. Trước đó, ông H không nhận được các văn bản trả lời của Phòng Tài nguyên và Môi trường huyện Đ đối với hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất nên không biết đất không đủ điều kiện chuyển mục đích sử dụng đất và tách thửa.

Ông H cho rằng ông D là người vi phạm thỏa thuận của các bên, không tiếp tục mua đất thì phải chịu mất tiền cọc và vẫn có thiện chí chuyển nhượng phần diện tích đất trên cho ông D như đã thỏa thuận.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Bá Đ và bà Cao Thị N trình bày:

Ông Đ, bà N có nghe ông H ký kết hợp đồng đặt cọc với ông D về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 210m² và tài sản gắn liền với đất tại thửa đất số 243, tờ bản đồ số 18, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 037316 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp mà ông bà đồng sở hữu với ông Phạm Minh H, số tiền nhận đặt cọc là 100.000.000 đồng. Ông H có nhờ ông Đ, bà N khi nào các bên ra phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất thì nhờ ông Đ ký chuyển nhượng. Ông Đ, bà N không trực tiếp ký kết và không trực tiếp nhận tiền và không được chia số tiền này nên không liên quan, do đó ông Đ, bà N đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị N1 thống nhất với ý kiến của nguyên đơn ông Nguyễn Minh H1 và không trình bày bổ sung gì thêm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2024/DS-ST ngày 26-8-2024 của Tòa án nhân dân huyện Đắk R'lấp, tỉnh Đắk Nông đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 227, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điểm a, b khoản 1, khoản 2 Điều 117, Điều 131, Điều 328, khoản 1, khoản 2 Điều 408 của Bộ luật Dân sự; Điều 143 của Luật Đất đai; khoản 2 Điều 26 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tấn D đối với ông Phạm Minh H.

1.1. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/3/2022 giữa ông Nguyễn Tấn D và ông Phạm Minh H vô hiệu.

Buộc ông Phạm Minh H phải trả cho ông Nguyễn Tấn D số tiền đặt cọc đã nhận là 100.000.000đ (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, 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.

Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tấn D về việc buộc ông Phạm Minh H phải bồi thường cho ông Nguyễn Tấn D một khoản tiền tương đương số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ thi hành án, án phí và thông báo quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10-9-2024, bị đơn ông Phạm Minh H kháng cáo yêu cầu tuyên không chấp nhận đơn khởi kiện của ông Nguyễn Tấn D buộc ông Phạm Minh H phải trả lại số tiền nhận cọc là 100.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

- Về thủ tục tố tụng quá trình thụ lý và giải quyết vụ án trong giai đoạn xét xử phúc thẩm, Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán tham gia, Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Hợp đồng đặt cọc giữa ông D và ông H lập ngày 15-3-2022 tự nguyện, không vi phạm, hình thức của hợp đồng phù hợp với quy định tại Điều 117, Điều 119 và Điều 328 của Bộ luật Dân sự. Xét yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ vụ án thấy rằng: Diện tích các bên thoả thuận không đủ điều kiện để tách thửa, nên căn cứ theo Điều 408 của Bộ luật Dân sự thì thuộc trường hợp đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được do đó hợp đồng vô hiệu. Việc nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu là có căn cứ, đồng thời các quy định của pháp luật về diện tích tối thiểu để tách thửa là quy định công khai, người sử dụng đất có nghĩa vụ phải biết để thực hiện các quyền, nghĩa vụ của mình do đó trong trường hợp này cả nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự tuyên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Phạm Minh H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, kết quả hỏi, tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Đơn kháng cáo của ông Phạm Minh H nộp trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Xét nội dung kháng cáo của bị đơn Phạm Minh H, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

Ngày 15-3-2022, ông Nguyễn Tấn D và ông Phạm Minh H ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng 210m² (6mx35m) đất tại thửa đất số 243, tờ bản đồ số 18, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA037316 với giá 690.000.000 đồng, đặt cọc trước 100.000.000 đồng và ấn định thời gian thực hiện. Tuy nhiên, hết hạn giao kết trong hợp đồng các bên vẫn không thể thực hiện được việc chuyển nhượng do diện tích 210m² đất của ông H là đất có mục đích sử dụng là đất trồng cây lâu năm, không đủ điều kiện tách thửa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất độc lập theo Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ quy định về diện tích, kích thước tối thiểu được phép tách thửa. Mặc dù, quy định của pháp luật về diện tích tối thiểu để tách thửa là quy định công khai và người sử dụng đất có nghĩa vụ phải biết để thực hiện các quyền, nghĩa vụ của mình nhưng trong trường hợp này cả nguyên đơn và bị đơn không tìm hiểu trước khi ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng đặt cọc vô hiệu do đối tượng không thể thực hiện được mà lỗi xuất phát từ hai bên nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo.

[3]. Xét quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên ông Phạm Minh H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự:

Không chấp nhận kháng cáo của ông Phạm Minh H, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 33/2024/DS-ST ngày 26/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đắk R'Lấp, tỉnh Đắk Nông.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 1 Điều 227, khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các điểm a, b khoản 1, khoản 2 Điều 117, Điều 131, Điều 328, khoản 1, khoản 2 Điều 408 của Bộ luật Dân sự; Điều 143 của Luật Đất đai; khoản 2 Điều 26 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, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tấn D đối với ông Phạm Minh H.

1.1. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/3/2022 giữa ông Nguyễn Tấn D và ông Phạm Minh H vô hiệu.

Buộc ông Phạm Minh H phải trả cho ông Nguyễn Tấn D số tiền đặt cọc đã nhận là 100.000.000đ (*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, 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.

1.2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Tấn D về việc buộc ông Phạm Minh H phải bồi thường cho ông Nguyễn Tấn D một khoản tiền tương đương số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Buộc ông Phạm Minh H phải nộp số tiền 5.000.000đ (*năm triệu đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn trả cho ông Nguyễn Tấn D số tiền 5.000.000đ (*năm triệu đồng*) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000960 ngày 25 tháng 10 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk R'Lấp, tỉnh Đắk Nông.

3.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc ông Phạm Minh H phải nộp 300.000 đồng (*ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự phúc thẩm, khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0000703 ngày 20 tháng 11 năm 2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đắk R'Lấp, tỉnh Đắk Nông.

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

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành 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 và 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”.

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

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND huyện Đắk R’lấp;
- Chi cục THADS huyện Đắk R’lấp;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính tư pháp;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu Tòa dân sự.

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

Võ Văn Vinh