

Bản án số: 34/2025/DS-PT

Ngày 06 - 3 - 2025

V/v yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt  
cọc vô hiệu và giải quyết hậu quả của  
hợp đồng vô hiệu.

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:* Bà Nguyễn Thị Hải Âu và ông Nguyễn Thế Hạnh

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Vũ Trí - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh  
Đắk Nông

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tham gia phiên tòa:** Bà  
Vương Thị Bắc - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 và 06 tháng 3 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh  
Đắk Nông xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 123/2024/TLPT-DS, ngày  
08 tháng 11 năm 2024 về việc “*Yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và  
giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2024/DS-ST ngày 11-9-2024 của Tòa án  
nhân dân huyện Cư Jút, tỉnh Đắk Nông bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 119/2024/QĐ-PT ngày  
20-12-2024, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông Văn Công T, sinh năm 1986; địa chỉ: Tổ dân phố 1,  
phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông; vắng mặt.

*Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn:* Bà Lê Thị Th, sinh năm  
1999; địa chỉ: Số 21, đường 3/2, phường N1, thành phố G, tỉnh Đắk Nông; có  
đơn xin giải quyết vắng mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Bùi Quang T,  
Luật sư Văn phòng luật sư H.A thuộc Đoàn luật sư tỉnh Đắk Nông; địa chỉ: Số 21,  
đường 3/2, phường N1, thành phố G, tỉnh Đắk Nông; có mặt.

**2. Bị đơn:** Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1950; địa chỉ: Bon U, thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Nông; vắng mặt.

*Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn:* Ông Nguyễn Trung X, sinh năm 1976; địa chỉ: Tổ dân phố 3, thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Nông; có mặt.

**3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1955; bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1981 và ông Nguyễn Văn Đ1, sinh năm 1987; địa chỉ: Bon U, thị trấn E, huyện Cư Jút, tỉnh Đắk Nông; đều vắng mặt.

*Người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Nguyễn Trung X, sinh năm 1976; địa chỉ: Tổ dân phố 3, thị trấn E, huyện C, tỉnh Đắk Nông; có mặt.

**4. Người kháng cáo:** Ông Văn Công T là nguyên đơn.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 05-6-2022, ông Văn Công T và ông Nguyễn Văn Đ giao kết hợp đồng đặt cọc, nội dung hợp đồng thể hiện ông Đ chuyển nhượng cho ông T thửa đất tái định cư số C7, tờ bản đồ 03-2018, diện tích 245m<sup>2</sup> tọa lạc tại tổ dân phố 4, phường N2, thành phố G, tỉnh Đắk Nông. Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng 2.280.000.000 đồng, thanh toán chia làm 02 đợt: Đợt 1: ông T đặt cọc 600.000.000 đồng cho ông Đ bằng hình thức chuyển vào tài khoản của Nguyễn Huy H (con ông Đ vào ngày 06-6-2022). Đợt 2: ông T trả số tiền còn lại 1.680.000.000 đồng cho ông Đ ngay khi ông Đ thực hiện xong thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và công chứng hợp đồng chuyển nhượng đất cho ông T (nội dung này thỏa thuận bằng miệng). Thời hạn đặt cọc bắt đầu từ ngày 06-6-2022, thời hạn kết thúc không ghi trong hợp đồng nhưng ông Đ cam kết bằng miệng trong thời hạn tối đa 03 tháng sẽ làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để chuyển nhượng cho ông T. Ngoài ra, trong hợp đồng còn thỏa thuận nếu ông T từ chối không nhận chuyển nhượng thì mất tiền cọc, nếu ông Đ không chuyển nhượng sẽ phải bồi thường gấp 02 lần số tiền đặt cọc 1.200.000.000 đồng. Tuy nhiên, từ ngày ký kết hợp đồng đến nay ông Đ không thực hiện việc xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để chuyển nhượng cho ông T, ông T nhiều lần đề nghị ông Đ thực hiện đúng theo thỏa thuận nhưng ông Đ đưa ra nhiều lý do để trì hoãn, không thực hiện. Tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc thửa đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đồng thời ông Đ không thực hiện đúng cam kết khi đặt cọc dẫn đến mục đích của các bên không đạt được như đã thỏa thuận. Do đó, ông T khởi kiện đề nghị

Tòa án nhân huyện Cư Jút tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 05-6-2022 giữa ông T với ông Đ vô hiệu; do hợp đồng đặt cọc vô hiệu nên buộc ông Đ trả lại cho ông T số tiền cọc đã nhận 600.000.000 đồng.

*Quá trình giải quyết vụ án ông Nguyễn Trung X là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:* Ngày 05-6-2022, ông Văn Công T và ông Nguyễn Văn Đ có thỏa thuận về việc chuyển nhượng thửa đất số C7, tờ bản đồ 03-2018, thuộc tổ dân phố 4, phường N2, thành phố G, tỉnh Đắk Nông, diện tích 245m<sup>2</sup>. Nguồn gốc của thửa đất này là do gia đình ông Đ được UBND thành phố G cấp đất tái định cư (theo Quyết định số 311/QĐ-UBND ngày 09-4-2021 về việc phê duyệt kết quả bốc thăm nhận đất tái định cư) với giá chuyển nhượng 2.280.000.000 đồng. Để đảm bảo cho việc thực hiện chuyển nhượng thửa đất nói trên, hai bên đã lập hợp đồng đặt cọc, nội dung thể hiện ông T nhận chuyển nhượng của ông Đ thửa đất C7, giá chuyển nhượng 2.280.000.000 đồng và ông T đặt cọc trước 600.000.000 đồng, thời hạn hai bên thỏa thuận khi nào ông Đ làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ chuyển nhượng cho ông T và ông T trả hết số tiền còn lại 1.680.000.000 đồng cho ông Đ. Ngoài ra hai bên còn thỏa thuận nếu bên bán từ chối việc chuyển nhượng thì phải trả lại tiền cọc và chịu phạt gấp 02 lần tiền cọc, nếu bên mua từ chối nhận chuyển nhượng thì bị mất tiền cọc.

Để thực hiện hợp đồng đặt cọc nêu trên gia đình ông Đ liên hệ UBND thành phố G để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tuy nhiên đến nay vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì lý do gia đình ông Đ thuộc diện gia đình chính sách nên thuộc diện được miễn, giảm tiền thuế sử dụng đất hiện UBND thành phố G đang trong giai đoạn xác minh về việc miễn, giảm tiền sử dụng đất nên đến nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 05-6-2022 giữa ông T và ông Đ vô hiệu và trả lại số tiền 600.000.000 đồng tiền đặt cọc đã nhận là không có cơ sở. Bởi vì theo thỏa thuận của hai bên trong hợp đồng đặt cọc là khi nào bên bán làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì sẽ chuyển nhượng cho bên mua. Hiện nay giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chưa làm xong nên gia đình ông Đ chưa vi phạm thỏa thuận theo hợp đồng đặt cọc và không thể chuyển nhượng cho anh Văn Công T. Do đó, ông Đ không đồng ý với toàn bộ nội dung yêu cầu khởi kiện của ông T và không đồng ý với ý kiến trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn. Đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T. Phía ông Đ đề nghị được tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 05-6-2022.

Trong quá trình giải quyết vụ án, những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trình bày: Năm 2021, gia đình bà P, chị H, anh Đ1 và ông Đ được UBND

thành phố G cấp tái định cư thửa đất số C7, diện tích 245m<sup>2</sup> tọa lạc tại phường N2, thành phố G, tỉnh Đắk Nông. Sau đó, ông Đ có ký kết Hợp đồng đặt cọc với ông Văn Công T, trước khi ký kết hợp đồng đặt cọc gia đình ông Đ gồm có ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị P, chị Nguyễn Thị H và anh Nguyễn Văn Đ1 có bàn bạc về việc để ông Đ đứng ra nhận đặt cọc của ông T. Nội dung tại Hợp đồng đặt cọc thể hiện việc ông Đ nhận đặt cọc của ông T số tiền 600.000.000 đồng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T. Hiện nay gia đình ông Đ vẫn chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa C7. Đối với yêu cầu khởi kiện của ông T thì bà P, chị H và anh Đ1 giao cho ông Đ toàn quyền quyết định.

Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2024/DS-ST ngày 11-9-2024 của Tòa án nhân dân huyện Cư Jút, quyết định: Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 228; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Áp dụng các điều 116, 117, 118, 122, 123, 131 và 328 của Bộ luật Dân sự; Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án: Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Văn Công T.

1. Hợp đồng đặt cọc ngày 05-6-2022 giữa ông Văn Công T và ông Nguyễn Văn Đ có hiệu lực pháp luật, không vô hiệu;

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Văn Công T về việc giải quyết hậu quả hợp đồng đặt cọc vô hiệu và buộc ông Nguyễn Văn Đ phải trả lại cho ông T số tiền 600.000.000đ (*sáu trăm triệu đồng*) tiền cọc đã nhận.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 24-9-2024, ông Văn Công T kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm: Sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và kháng cáo. Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên nội dung trình bày như tại phiên tòa sơ thẩm và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông:

- Về tố tụng: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, các Thẩm phán tham gia và Thư ký Tòa án đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Sau khi phân tích các tình tiết của vụ án đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của ông Văn Công T, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2024/DS-ST ngày 11-9-2024 của Tòa án nhân dân huyện Cư Jút.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1]. Về hình thức: Đơn kháng cáo của ông Văn Công T trong thời hạn luật định, ông T đã nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật.

[2]. Xét nội dung vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy: Hợp đồng đặt cọc ngày 05-6-2022 ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn có thời gian bắt đầu ngày 06-6-2022 và thời hạn kết thúc của hợp đồng đặt cọc bằng một sự kiện pháp lý là bị đơn có trách nhiệm làm xong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì nguyên đơn và bị đơn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ bên nào vi phạm thời hạn hợp đồng đặt cọc, từ đó xác định hợp đồng đặt cọc phát sinh hiệu lực, có vi phạm pháp luật hay không để xác định lỗi của các bên.

Mặt khác, trong thời hạn thực hiện hợp đồng đặt cọc, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ bị đơn có liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc hay không, từ đó mới có cơ sở xem xét giá trị pháp lý của hợp đồng đặt cọc thì giải quyết vụ án mới đúng quy định của pháp luật.

Tại giai đoạn xét xử phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cung cấp thêm tình tiết mới, hiện nay bị đơn được Ủy ban nhân dân thành phố G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DQ 076905 ngày 30-12-2024.

Từ những nhận định, phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy việc xác minh, thu thập chứng cứ của Tòa án cấp sơ thẩm là chưa đầy đủ, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm để giải quyết lại theo quy định của pháp luật.

[3]. Xét quan điểm đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Nông tại phiên tòa chưa phù hợp nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận. Do bản án sơ thẩm bị hủy nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị hủy để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, trả lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự; áp dụng khoản 3 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.

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2024/DS-ST ngày 11-9-2024 của Tòa án nhân dân huyện Cư Jút. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Cư Jút để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được xem xét khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Văn Công T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, trả lại cho ông Văn Công T số tiền 300.000đ (*ba trăm nghìn đồng*) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai số 0005287 ngày 16-10-2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

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

#### **Nơi nhận:**

- TAND cấp cao tại Tp. H;
- VKSND tỉnh Đắk Nông;
- TAND huyện Cư Jút;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, TDS, Tổ HCTP.

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

*(đã ký và đóng dấu)*

**Võ Văn Vinh**