TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 59/2025/DS-GĐT
Ngày: 09/4/2025
V/v *Tranh chấp hợp đồng đặt cọc; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hợp đồng vay tài sản".*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Cường

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thanh Duyên

Bà Phạm Thị Duyên

- Thư ký phiên tòa: Ông Đàng Sĩ Hiến,Thẩm tra viên Tòa án.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Trí Dũng- Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Hợp đồng vay tài sản"*giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Số 535, Tổ 60, khóm MT, phường MP, thành phố CL, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn: Ông Trần Thanh T, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Số 180 đường HN, khóm MT, phường MP, thành phố CL, tỉnh Đồng Tháp.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1965;

3.2. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1964;

3.3. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1969;

Cùng địa chỉ: Số 535, Tổ 60, khóm MT, phường MP, thành phố CL, tỉnh Đồng Tháp.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án dân sự phúc thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn N trình bày:

Ngày 01/02/2021, ông thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Trần Thanh T một phần đất có chiều ngang 15, chiều dài 30m, thuộc một phần thửa đất 71, tờ bản đồ 19, tọa lạc tại phường MP, thành phố CL, tỉnh Đồng Tháp, giá chuyển nhượng phần đất nêu trên là 3.000.000.000 đồng, ông T đã giao cho ông nhận số tiền 3.160.000.000 đồng. Đến ngày 25/02/2021, ông thỏa thuận chuyển nhượng thêm cho ông T một phần đất có chiều ngang 5m, chiều dài 30m, cũng thuộc một phần của thửa đất 71, giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng, ông T giao tiếp cho ông số tiền 840.000.000 đồng. Tổng giá trị chuyển nhượng 02 phần đất nêu trên là 4.000.000.000 đồng và ông T đã giao đủ tiền. Vì vậy, hai bên có lập "*Giấy giao nhận tiền đặt cọc mua bán nhà đất"*, có thỏa thuận về việc phạt cọc, trong trường hợp vi phạm hợp đồng thì phải bồi thường gấp 3 lần số tiền đặt cọc.

Phần đất mà ông thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T có nguồn gốc thuộc quyền sử dụng của cụ Nguyễn Văn N1 (chết 2017) và cụ Trần Thị Đ (chết năm 2020), là cha, mẹ của ông để lại. Ông chưa làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế, chưa có quyền sử dụng hợp pháp đối với phần đất chuyển nhượng, nhưng ông có thông báo và được ông T đồng ý khi nào hoàn thành thủ tục khai nhận di sản thừa kế, được cấp quyền sử dụng đất sẽ thực hiện thủ tục chuyển nhượng, sang tên cho ông T. Giữa ông và ông T có thỏa thuận về điều kiện ông T không được tiết lộ thông tin với người thứ ba, nhưng ông T đã vi phạm việc tiết lộ thông tin cho ông Nguyễn Hữu C1, dẫn đến việc các chị em trong gia đình ông là bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị V biết thông tin và phản đối không đồng ý việc chuyển nhượng nên ông không thể thực hiện được việc chuyển nhượng đất cho ông T.

Vì vậy, ông khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 01/2/2021 giữa ông với ông T là vô hiệu, đồng ý trả lại cho ông T số tiền đã nhận 4.000.000.000 đồng.

Đối với yêu cầu của ông T về việc buộc ông trả tiền vay 210.000.000 đồng và tiền lãi. Mặc dù, không liên quan đến vụ án này, ông chưa vi phạm nghĩa vụ trả nợ nhưng ông thừa nhận khoản nợ này và đồng ý trả.

Bị đơn ông Trần Thanh T trình bày:

Ông thừa nhận giữa ông và ông N có thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thỏa thuận về việc đặt cọc và phạt cọc, về số tiền đã giao nhận có nội dung đúng như ông N đã trình bày.

Khi thỏa thuận chuyển nhượng, ông N có cho ông xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho cụ N1 và Biên bản họp gia đình ngày 19/5/2020, thể hiện bà V, bà D, ông C đồng ý giao cho ông N thực hiện các quyền, nghĩa vụ thừa kế di sản. Phần đất này ông N được nhận thừa kế và đang làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông N lấy lý do ông tiết lộ thông tin cho người thứ ba nên không đồng ý chuyển nhượng là không có căn cứ, thực tế là do giá đất biến động tăng nên ông N không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Vì vậy, ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông N về việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Ông yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Trong trường hợp, ông N từ chối thực hiện hợp đồng thì ông N là bên có lỗi nên ông yêu cầu ông N phải có nghĩa vụ trả lại số tiền cọc 4.000.000.000 đồng và phạt cọc gấp 3 lần số tiền đặt cọc.

Ngoài ra, ông có cho ông N vay tiền nhiều lần với tổng số tiền 210.000.000 đồng, không có biên nhận vay nhưng ông N thừa nhận. Vì vậy, ông yêu cầu ông N trả cho ông số tiền 210.000.000 đồng và tiền lãi theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị V thống nhất trình bày:

Phần đất ông N thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T là di sản thừa kế của cha, mẹ là cụ N1 và cụ Đ để lại, chưa phân chia cho những người thừa kế, trong đó có bà D và bà V. Bà D và bà V không biết việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông N cho ông T nên không đồng ý và đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vô hiệu.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2023/DS-ST ngày 09/3/2023 của Tòa án nhân dân thành phố CL, tỉnh Đồng Tháp quyết định (tóm tắt):

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn N về việc tuyên bố hợp đồng đặt cọc là "Giấy giao nhận tiền đặt cọc mua bán nhà đất ngày 01/02/2021" là vô hiệu.

Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông Trần Thanh T về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng phần đất có diện tích 772m^2, thuộc một thửa đất 71, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại phường MP, thành phố CL, tỉnh Đồng Tháp.

Buộc ông Nguyễn Văn N trả lại số tiền đặt cọc và tiền phạt cọc cho ông Trần Thanh T với tổng số tiền 11.160.000.000 đồng.

Chấp nhận yêu cầu của bị đơn ông Trần Thanh T về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn N trả tiền vay và tiền lãi. Buộc ông N trả cho ông T tiền gốc và lãi là 227.430.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định lãi suất chậm trả, về án phí, chi phí tố tụng và quyền, nghĩa vụ thi hành án.

Ngày 21/3/2023, nguyên đơn ông Nguyễn Văn N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị V kháng cáo đối với bản án dân sự sơ thẩm.

Ngày 10/4/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp kháng nghị một phần bản án dân sự sơ thẩm theo Quyết định số 47/QĐ-VKS-DS

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 376/2023/DS-PT ngày 15/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp quyết định (tóm tắt):

Không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2023/DS-ST ngày 09/3/2023 của Tòa án nhân dân thành phố CL, tỉnh Đồng Tháp.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quyền, nghĩa vụ thi hành án.

Ngày 08/9/2023, ông Nguyễn Văn N có đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm.

Ngày 26/10/2023, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp có Thông báo số 267/TB-VKS-DS, đề nghị kháng nghị giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm.

Tại Quyết định số 11/QĐ-VKS-DS ngày 27/12/2024 , Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 376/2023/DS-PT ngày 15/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp. Đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy một phần bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2023/DS-ST ngày 09/3/2023 của Tòa án nhân dân thành phố CL, liên quan đến tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp để xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên kháng nghị và đề nghị chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Văn N và ông Trần Thanh T cùng thừa nhận, trong các ngày 01/02/2021 và ngày 25/02/2021, ông N có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông T quyền sử dụng đất có diện tích 772m^2 (theo đo đạc thực tế), thuộc một phần thửa 71, tờ bản đồ số 19, tọa lạc tại phường MP, thành phố CL, tỉnh Đồng Tháp. Tổng giá trị chuyển nhượng phần đất nêu trên là 4.000.000.000 đồng và ông T đã giao đủ tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông N là 4.000.000.000 đồng.

Các đương sự cũng thừa nhận, tại thời điểm thỏa thuận đã biết rõ thửa đất 71, có diện tích 13.330m^2 được cấp cho cụ Nguyễn Văn N1 theo giấy chứng

nhận quyền sử dụng đất ngày 10/5/1995. Cụ Nguyễn Văn N1 (chết 2017) và cụ Trần Thị Đ (chết năm 2020), là cha, mẹ của ông N. Do di sản thừa kế chưa được phân chia, nên hai bên có thỏa thuận sau khi hoàn tất việc khai nhận di sản, ông N được cấp quyền sử dụng đất sẽ tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng và số tiền 4.000.000.000 đồng sẽ trừ vào tiền nhận chuyển nhượng.

Vì vậy, hai bên đã lập "*Giấy giao nhận tiền đặt cọc mua bán nhà đất ngày 01/02/2021"* có thỏa thuận về việc phạt cọc, trong trường hợp vi phạm hợp đồng thì phải bồi thường gấp 3 lần số tiền đặt cọc.

[2] Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, cùng sự thừa nhận của đương sự, xét thấy:

Mặc dù, về hình thức hai bên ký kết *"Giấy giao nhận tiền đặt cọc mua bán nhà đất"*. Tuy nhiên, xét về nội dung thấy rằng, giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 4.000.000.000 đồng và ông T đã thanh toán đủ. Điều kiện mà hai bên thỏa thuận sẽ tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng khi ông N hoàn tất việc khai nhận di sản, được cấp quyền sử dụng đất và số tiền 4.000.000.000 đồng sẽ được trừ vào tiền chuyển nhượng. Giữa ông N và ông T không thỏa thuận về việc trong trường hợp ông T không nhận chuyển nhượng thì bị mất tiền cọc. Vì vậy, có cơ sở xác định số tiền 4.000.000.000 đồng là tiền ông T thực hiện nghĩa vụ thanh toán hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng mà không phải là tiền đặt cọc.

Do đó, phải xác định quan hệ pháp luật của vụ án là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thu thập tài liệu, chứng cứ để làm rõ lý do của việc không thể thực hiện được việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, xác định lỗi của các bên và giải quyết việc bồi thường thiệt hại mới đúng quy định pháp luật và phù hợp với ý chí thỏa thuận của các bên.

[3] Tòa án hai cấp đều xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng đặt cọc, nên áp dụng quy định của pháp luật về đặt cọc để xem xét yêu cầu phạt cọc là xác định sai quan hệ pháp luật, không đúng với phân tích đã nêu trên.

[4] Đối với tranh chấp hợp đồng vay tài sản, đã có hiệu lực pháp luật, không có kháng nghị giám đốc thẩm nên bản án dân sự phúc thẩm tiếp tục có hiệu lực thi hành liên quan đến tranh chấp hợp đồng vay tài sản.

[5] Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị hủy một phần bản án dân sự phúc thẩm và hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm liên quan đến tranh chấp hợp đồng đặt cọc là có căn cứ nên chấp nhận. Tuy nhiên, đề nghị giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp để xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm là không phù hợp, do có hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm nên phải giao hồ sơ vụ án để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 337,Điều 343, Điều 345, Điều 349 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 11/QĐ-VKS-DS ngày 27/12/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy một phần Bản án dân sự phúc thẩm số 376/2023/DS-PT ngày 15/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp và hủy một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2023/DS-ST ngày 09/3/2023 của Tòa án nhân dân thành phố CL, về phần giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố CL, tỉnh Đồng Tháp để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm đối với phần bị hủy.

3. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định.

Nơi nhận:
- Chánh án;
- VKSND cấp cao tại Tp. HCM;
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học;
- TAND tỉnh Đồng Tháp;
- TAND tp CL;
- Chi cục THADS tp CL;
- Các đương sự;
- Lưu: Phòng LTHS, hồ sơ vụ án; THS (ĐSH).

TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Võ Văn Cường