

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 20/2025/DS-GĐT

Ngày 21/5/2025

V/v “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

- Thành phần tham gia xét xử giám đốc thẩm gồm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Đặng Kim Nhân.

Các Thẩm phán: ông Nguyễn Tấn Long và ông Trần Quốc Cường.

- Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thị Thúy Kiều - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: ông Đoàn Ngọc Thanh - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 21 tháng 5 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: bà Nguyễn Thị Hồng V; địa chỉ: E C, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Bị đơn: bà Nguyễn Thụy T; địa chỉ: D T, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. ông Lê Đức T1; địa chỉ: 176KB, tổ S, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

2. bà Đỗ Thị Thanh V1; địa chỉ: G P T, phường M, quận H, thành phố Hà Nội.

3. Văn phòng C2; địa chỉ: B Q, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

4. ông Nguyễn Công K - Công chứng viên, thuộc Văn phòng C2; địa chỉ: B Q, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

5. ông Võ Quang K1; địa chỉ: 175KB, tổ S, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

6. bà Tống Thị Mỹ D; địa chỉ: 175KB, tổ S, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

7. ông Nguyễn Tấn P; địa chỉ: 7 đường B, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

8. bà Nguyễn Thị Kim A; địa chỉ: 7 đường B, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

9. Văn phòng C3; địa chỉ: F H, phường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.
10. bà Lê Thị T2 - Công chứng viên thuộc Văn phòng C3; địa chỉ: F H, phường L, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại Đơn khởi kiện ngày 16/3/2023, đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện vào các ngày 09/5/2023, 23/5/2023, 08/12/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng V trình bày:*

Ngày 16/11/2020, tại Văn phòng C3, bà Nguyễn Thị Hồng V ký Hợp đồng đặt cọc cho bà Nguyễn Thụy T 02 tỷ đồng, để đảm bảo nhận chuyển nhượng lô đất diện tích 40 - 45m², loại đất ở tại đô thị, không bị quy hoạch, được tách từ thửa đất số 220, tờ bản đồ số 8, địa chỉ 175 KB S, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa, đứng tên bà Nguyễn Thụy T theo *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất* số CR 620563 (số vào sổ cấp GCN: CS00068) do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố N TUQ Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh K cấp ngày 19/7/2019, bà V đã giao 02 tỷ đồng cho bà T. Ngày 05/12/2020, bà V giao thêm cho bà T 100 triệu đồng, ngày 01/4/2021 giao thêm 300 triệu đồng; tổng cộng bà V đã giao cho bà T 2,4 tỷ đồng.

Theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc thì trong vòng 01 năm kể từ ngày đặt cọc (ngày 16/11/2020) bà T có nghĩa vụ tách thửa, chuyển nhượng đất cho bà V, nếu hết hạn chưa tách được sổ thì sẽ hai bên sẽ gia hạn. Ngày 14/3/2023 theo thông báo từ bà T, bà V đến Văn phòng công chứng Nguyễn Công K ký hợp đồng, nhưng bà V không đồng ý ký vì Hợp đồng ghi bà T, bà V cùng 2 người khác nhận chuyển nhượng chung lô đất mà bà V trước đó đặt cọc mua của bà T, giải thích việc này bà T cho biết vì Nhà nước không cho tách thửa đất. Bà V cho rằng lý do bà T đưa ra không phù hợp vì bà T là người sử dụng đất thì phải biết rõ lô đất của mình có đủ điều kiện tách thửa để chuyển nhượng hay không, nhưng bà T vẫn ký Hợp đồng nhận cọc là vi phạm nên nay bà V khởi kiện yêu cầu bà T trả lại 2,4 tỷ đồng đã nhận cọc và chịu phạt cọc 2,4 tỷ đồng.

Ngày 09/5/2023, bà V có đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện cho rằng bà T là chủ sử dụng thửa đất 220 từ lâu nên đã biết không thể tách thửa để chuyển nhượng vì vướng quy hoạch, nhưng vẫn cố tình ký Hợp đồng nhận cọc tiền nên có lỗi 80% khi ký hợp đồng nhận cọc, còn bà V không tìm hiểu kỹ để biết đất vướng quy hoạch mà ký hợp đồng đặt cọc nên có lỗi 20%; bà V phải vay 2,4 tỷ đồng để đặt cọc cho bà T nên yêu cầu bà T bồi thường thêm cho bà V 80% tiền lãi theo tính toán của bà V là 1.450.400 đồng; tổng cộng yêu cầu trả bà V 6.250.400.000 đồng.

Ngày 23/5/2023, bà V có đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện cho rằng bà T đã tách được thửa đất số 220 thành các thửa 220-1, 220-2, 220-3, 220-4 và 220-5 và đã chuyển nhượng cho nhiều người. Ngày 16/3/2023, tại Văn phòng C2 bà T ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 220-4 cho đồng sở hữu là vợ chồng ông Nguyễn Tấn P, bà Nguyễn Thị Kim A và vợ chồng ông Võ Quang K1, bà Tống Thị Mỹ D, nhưng trên thực tế bà V đang quản lý một phần thửa đất 220-4 nên bà

V yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng này.

Ngày 08/12/2023, bà V tiếp tục có đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện yêu cầu Tòa hủy Hợp đồng đặt cọc giữa bà V với bà T ngày 16/11/2020 hoặc tuyên hợp đồng này vô hiệu. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà V yêu cầu bà T phải trả lại số tiền 2,4 tỷ đồng đã nhận, yêu cầu phạt cọc 2.100.000.000 đồng, rút yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 1.450.400.000 đồng, đồng thời, đề nghị Tòa án giữ nguyên Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2023/QĐ-BPKCTT ngày 09/8/2023.

* Bị đơn bà Nguyễn Thụy T trình bày: ngày 16/11/2020 hai bên ký hợp đồng đặt cọc, bà T đã nhận của bà V tổng cộng 2.400.000.000 đồng để chuyển nhượng một phần thửa đất số 220, tờ bản đồ số 08, tại địa chỉ 175 KB S, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Quá trình làm thủ tục tách thửa để xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N trả lời các thửa tạm đã thuê đo vẽ không đủ điều kiện tách thửa mà cần nhập với các thửa liền kề phía trong của các chủ đất khác theo đúng Văn bản cam kết của bà T ngày 15/7/2019, nội dung “*bà T xin tiếp tục kế thừa nội dung đơn cam kết của ông Võ Quang T3 ngày 30/12/2013, chỉ làm mục đích hợp thức hóa diện tích thực tế theo lộ giới được quy hoạch (20m) để chỉnh lý GCNQSDĐ của ông T3 và các trường hợp được ông T3 chuyển nhượng, tặng cho trước đây, ông T3 không được rào chắn, xây dựng hoặc làm hạn chế QSDĐ của các trường hợp đang sử dụng đất thực tế*” thì mới đủ điều kiện được phép tách thành các thửa tạm. Vì vậy, bà T thông báo cho bà V đến Văn phòng Công chứng Nguyễn Công K để ký hợp đồng nhận chuyển nhượng chung thửa đất 220-4 với bà T, vợ chồng ông Nguyễn Tấn P, bà Nguyễn Thị Kim A và vợ chồng ông Võ Quang K1, bà Tống Thị Mỹ D, sau đó mới tìm cách tách thửa để chuyển nhượng cho bà V, nhưng bà V không đồng ý ký hợp đồng.

Nay, bà V khởi kiện thì bà T đồng ý trả lại bà V số tiền đã nhận 2.400.000.000 đồng, không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện khác của bà V. Đối với việc tách thửa đất số 220 thành các thửa tạm số 220-1, 220-2, 220-3, 220-4 và số 220-5 và tiến hành chuyển nhượng thửa 220-4 cho vợ chồng ông Nguyễn Tấn P, bà Nguyễn Thị Kim A và vợ chồng ông Võ Quang K1, bà Tống Thị Mỹ D theo Hợp đồng chuyển nhượng lập tại Văn phòng C2 ngày 16/3/2023 thì hợp đồng này không ảnh hưởng đến phần diện tích đất mà bà T đã giao cho bà V trước đây nên bà T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà V yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng này.

* Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều trình bày: do phần diện tích đất tranh chấp giữa bà V với bà T không liên quan đến các diện tích đất khác nên không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà V.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2024/DS-ST ngày 06/5/2024, Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang quyết định:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng V về việc yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thụy T phải phạt cọc với số tiền 300.000.000 đồng (Yêu cầu từ 2.400.000.000đ rút xuống còn 2.100.000.000đ).

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng V về việc yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thụy T phải bồi thường thiệt hại với số

tiền 1.858.000.000 đồng (Một tỷ tám trăm năm mươi tám triệu đồng).

3. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng V:

3.1. Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc đề ngày 16/11/2020 giữa bà Nguyễn Thị Hồng V với bà Nguyễn Thụy T, do vô hiệu.

3.2. Bà Nguyễn Thụy T có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị Hồng V số tiền đặt cọc là 2.400.000.000 đồng (Hai tỷ bốn trăm triệu đồng).

3.3. Bà Nguyễn Thị Hồng V phải trả lại cho bà Nguyễn Thụy T phần đất có diện tích 45m², thuộc thửa đất có số thửa tạm 220-4, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại 175 KB S, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (Theo trích đo Sơ đồ thửa đất đề ngày 08/8/2023 của Công ty TNHH T7 bản đồ Đất Phú).

3.4. Việc hoàn trả này phải được các bên thực hiện cùng thời điểm, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng V về việc yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thụy T phạt cọc với số tiền 2.100.000.000 đồng (Hai tỷ một trăm triệu đồng).

5. Không chấp yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất số 560, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2 chứng nhận ngày 16/3/2023.

6. Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2023/QĐ- BPKCTT đề ngày 09/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang.

7. Về án phí:

7.1. bà Nguyễn Thị Hồng V phải chịu 74.300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào tổng số tiền tạm ứng án phí 84.775.000 đồng mà bà V đã nộp theo các biên lai tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2021/0011237 ngày 20/3/2023, số AA/2021/0011642 ngày 19/5/2023, số AA/2021/0011672 ngày 24/5/2023 và số AA/0001678 ngày 11/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Nha Trang. H lại cho bà V số tiền 10.475.000 đồng.

7.2. bà Nguyễn Thụy T phải chịu 80.300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu bên phải thi hành án chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với thời gian chậm trả. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định 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 Điều 6, 7 và 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.

Ngày 08/5/2024, bà V có đơn kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà V.

* Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 109/2024/DS-PT ngày 23/9/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa quyết định:

Căn cứ khoản 2 Điều 308; điểm c khoản 1 Điều 289, khoản 1 Điều 312 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Căn cứ vào Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015; Căn cứ vào Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của

Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, **Tuyên xử:**

[1] Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với nội dung kháng cáo yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất số 560, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2 chứng nhận ngày 16/3/2023 và yêu cầu xem xét Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2023/QĐ-BPKCTT ngày 09/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang.

[2] Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng V, sửa bản án dân sự sơ thẩm.

[2.1] Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng V về việc yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thụy T phải phạt cọc với số tiền 300.000.000 đồng (Yêu cầu từ 2.400.000.000 đồng rút xuống còn 2.100.000.000 đồng).

[2.2] Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng V về việc yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thụy T phải bồi thường thiệt hại với số tiền 1.450.400.000 đồng (Một tỷ bốn trăm năm mươi triệu bốn trăm nghìn đồng).

[2.3] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng V tuyên chấm dứt Hợp đồng đặt cọc ngày 16/11/2020 giữa bà Nguyễn Thị Hồng V với bà Nguyễn Thụy T, buộc bà Nguyễn Thụy T có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị Hồng V số tiền đặt cọc là 2.400.000.000 đồng (Hai tỷ bốn trăm triệu đồng) và phạt cọc là 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng), tổng cộng 4.400.000.000 đồng (Bốn tỷ bốn trăm triệu đồng). Bà Nguyễn Thị Hồng V phải trả lại cho bà Nguyễn Thụy T phần đất có diện tích 45m², thuộc thửa đất có số thửa tạm 220-4, tờ bản đồ số 08, toa lạc tại 175 KB S, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa. Việc hoàn trả này phải được các bên thực hiện cùng thời điểm, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[2.4] Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hồng V về việc yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất số 560, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2 chứng nhận ngày 16/3/2023.

[2.5] Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2023/QĐ- BPKCTT đề ngày 09/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang.

Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bị đơn phải chịu 112.400.000 đồng.

+ Nguyên đơn phải chịu 300.000 đồng, nhưng được trừ vào tổng số tiền tạm ứng án phí 84.775.000 đồng mà bà Nguyễn Thị Hồng V đã nộp theo các Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0011237 ngày 20/3/2023, số AA/2021/0011642 ngày 19/5/2023, số AA/2021/0011672 ngày 24/5/2023 và số AA/0001678 ngày 11/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Nha Trang nên hoàn trả bà Nguyễn Thị Hồng V số tiền 84.475.000 đồng.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn không phải chịu nên hoàn trả bà V 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số

0002407 ngày 17/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Nha Trang.

* Ngày 21/10/2024, bà T có đơn gửi Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm Bản án phúc thẩm theo hướng hủy Bản án phúc thẩm, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

* Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 30/QĐ-VKS-DS ngày 17/4/2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử theo thủ tục giám đốc thẩm hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 109/2024/DS-PT ngày 23/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2024/DS-ST ngày 06/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa với nhận định:

Bản án phúc thẩm nhận định: Nguyên đơn đã giao tiền đặt cọc 2.000.000.000 đồng cho bị đơn, còn tiếp tục giao thêm cho bị đơn 2 lần số tiền 400.000.000 đồng, tổng cộng 2.400.000.000 đồng. Tuy nhiên quá thời hạn 1 năm kể từ ngày ký kết hợp đồng đặt cọc bị đơn không thực hiện việc tách thửa và ký hợp đồng chuyển nhượng cho nguyên đơn vì cho rằng đối tượng hợp đồng là thửa đất số 220, tờ bản đồ số 8 chưa được phép tách thửa là không có căn cứ...vì bị đơn có khả năng thực hiện việc tách thửa nên mới tiếp tục nhận thêm tiền từ nguyên đơn, nếu bị đơn không có khả năng tách thửa vì các cơ quan có thẩm quyền chưa cho tách thửa thì bị đơn phải trả lại tiền cọc cho nguyên đơn trước khi nguyên đơn khởi kiện. Thực tế bị đơn cố tình giữ cọc không trả lại cho nguyên đơn, bị đơn viện dẫn lý do khách quan không thể tách thửa do cơ quan có thẩm quyền chưa cho phép tách thửa là không có căn cứ. Rõ ràng bị đơn vi phạm Điều 3 Hợp đồng đặt cọc là không tiến hành tách thửa cho nguyên đơn vì lý do chủ quan nên lỗi hoàn toàn thuộc về bị đơn. Tòa án sơ thẩm cho rằng hợp đồng vô hiệu do lỗi cả hai bên là không đúng. Do vậy, cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm: Buộc bà T trả 2.400.000.000 đồng số tiền đã nhận và khoản tiền phạt cọc 2.000.000.000 đồng cho bà V, buộc bà V trả lại diện tích 45m² đất cho bà T.

Trên cơ sở tài liệu có tại hồ sơ vụ án nhận thấy:

(1) Chưa đủ cơ sở xác định bị đơn bà T vi phạm thời hạn gia hạn thỏa thuận tách thửa đối với nguyên đơn bà V. Tại Điều 3 Hợp đồng nêu rõ: “Trong vòng 01 năm, kể từ ngày hợp đồng này được công chứng bà T sẽ tiến hành thủ tục tách thửa, chuyển nhượng cho bà V...Nếu hết thời hạn trên mà bà T chưa thực hiện xong việc tách thửa, các bên sẽ cùng thỏa thuận về việc gia hạn thời gian thực hiện”. Theo bà V trình bày tại đơn khởi kiện ngày 16/3/2023 “Tôi đã nhiều lần gia hạn cho bà T thực hiện việc tách thửa, tính đến nay đã gần 3 năm nhưng bà T vẫn chưa hoàn thành việc tách thửa”, “Tuy nhiên, ngày 14/3/2023, tôi bất ngờ được bà T thông báo đến Văn phòng C2 để ký hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ đứng tên đồng sở hữu với...” (BL số 08-09, 34- 35, 38-39). Như vậy, việc bà V bất ngờ chứng tỏ thời hạn gia hạn thỏa thuận tách thửa vẫn còn trong thời gian các bên thỏa thuận. Tại hồ sơ vụ án nguyên đơn bà V không cung cấp, cũng như Tòa án không thu thập được tài liệu chứng minh thời hạn thỏa thuận gia hạn để bà T thực hiện việc tách thửa kéo dài đến thời điểm nào là phải hoàn thành, để làm căn cứ xác định chính xác bà T có vi phạm thời hạn tách thửa theo Điều 3 Hợp đồng đặt cọc hay không. Tuy nhiên, Tòa án cấp phúc thẩm

không xác định được thời hạn các bên gia hạn kéo dài việc tách thửa nhưng đã nhận định: “Tuy nhiên quá thời hạn 1 năm kể từ ngày ký kết hợp đồng đặt cọc bị đơn không thực hiện việc tách thửa và ký hợp đồng chuyển nhượng cho nguyên đơn vì cho rằng đối tượng hợp đồng của hợp đồng là thửa đất số 220, tờ bản đồ số 8 chưa được phép tách thửa là không có căn cứ...Bị đơn vi phạm nghĩa vụ tách thửa, không thực hiện theo cam kết của hợp đồng nên bị đơn phải trả lại tiền cọc và chịu phạt cọc là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 328 BLDS năm 2015 ” là nhận định không có cơ sở, chưa phù hợp với tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án.

(2) Bị đơn bà T luôn có ý thức thực hiện cam kết, mong muốn và không từ chối việc thực hiện giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà V. Qua tài liệu hồ sơ thấy:

Sau khi ký kết Hợp đồng đặt cọc bên bán bà T đã tiến hành việc tách thửa 220, tờ bản đồ số 8 tại 175KB S, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa thành 5 thửa tạm (thửa số 220-1, diện tích 14,4m²; thửa số 220-2, diện tích 18,3m²; thửa số 220-3, diện tích 25,8m²; thửa số 220-5, diện tích 53,8m² và thửa số 220-4, diện tích 261,6m²). Tại các Mảnh trích đo địa chính, các Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N lập thể hiện: Các thửa tạm trên không đủ điều kiện tách thửa nên cần phải nhập với các thửa liền kề phía trong của các chủ đất khác theo đúng “Văn bản cam kết của bà T ngày 15/7/2019: Bà T xin tiếp tục kế thừa nội dung đơn cam kết của ông Võ Quang T3 ngày 30/12/2013, chỉ làm mục đích hợp thức hóa diện tích thực tế theo lộ giới được quy hoạch (20m) để chỉnh lý GCNQSDĐ của ông T3 và các trường hợp được ông T3 chuyển nhượng, tặng cho trước đây, ông T3 không được rào chắn, xây dựng hoặc làm hạn chế QSDĐ của các trường hợp đang sử dụng đất thực tế” thì mới đủ điều kiện được phép tách các thửa tạm (Thửa tạm số 220-1, diện tích 14,4m² hợp với thửa 251, diện tích 207m² của bà Nguyễn Thị Tố N, Nguyễn Thị Tố L và ông Nguyễn Tố N1; thửa số 220-2, diện tích 18,3m² hợp với thửa 250, diện tích 137,7m² của bà Đỗ Thị Thanh V1; Thửa số 220-3, diện tích 25,8m² hợp với thửa 312, diện tích 305,4m² của ông Lê Đức T1; Thửa số 220-5, diện tích 53,8m² hợp với thửa 114 của bà Võ Thị Kim C, Võ Thị Minh C1, ông Võ Quang T4, ông Võ Quang L1 và bà Võ Thị Thanh G) đảm bảo đúng quy định tại Điều 75 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và Khoản 1 Điều 10 Quyết định số 28/QĐ-UBND ngày 27/12/2022 của UBND tỉnh K (Văn bản số 12488/CNNT ngày 27/8/2024 của Văn phòng Đ - Chi nhánh N2 gửi TAND tỉnh Khánh Hoà) (BL số 283-285; 289- 292; 276-279; 269-271; 09-10, 112-114). Như vậy, bà T đã thực hiện từng bước, ban đầu bà T đã thực hiện việc tách từ thửa 220, tờ bản đồ số 8 được tách thành 5 thửa tạm, trong đó có thửa 220-4, diện tích 261,6m² là thửa đất trong đó có diện tích 45m² mà bà T đã bàn giao đất cho bà V1 dựng quán để kinh doanh và đề nghị bà V1 cùng đứng tên đồng sở hữu trong GCNQSDĐ với bà T và 02 hộ dân khác (ông Nguyễn Tấn P, ông Võ Quang K1), mục đích là để đảm bảo quyền và lợi ích của bà V1 trong khi chờ cơ quan có thẩm quyền cho phép tách thửa tạm 220-4, tờ bản đồ số 08, diện tích 261,6m² nhưng bà V1 không đồng ý nên đã gửi đơn khởi kiện.

Tại Văn bản số 3657/CNNT ngày 04/4/2023 của Văn phòng Đ - Chi

nhánh N2 gửi TAND Tp Nha Trang v/v phúc đáp công văn số 126/2023/TA ngày 22/3/2023 của TAND Tp Nha Trang nêu rõ: “Sau khi kiểm tra, Chi nhánh N2 phúc đáp như sau: Căn cứ theo Quy hoạch KDC phường V - V được UBND tỉnh K phê duyệt tại Quyết định 1392/QĐ-UBND ngày 17/6/2009 thì phần diện tích 304,7m² thuộc khu vực quy hoạch đất trường học không đủ điều kiện tách thửa (Trừ phần diện tích tách thửa để thực hiện cam kết 26/9/2013 của ông Võ Quang T3 được bà Nguyễn Thụy T cam kết tiếp tục kế thừa tại Văn bản cam kết ngày 15/7/2019)...Đồng thời, đối chiếu dự thảo Điều chỉnh quy hoạch chung TP N đến năm 2040 do U đang hoàn thiện trình Chính phủ phê duyệt thì thửa đất thuộc khu vực quy hoạch đất ở đô thị (Trừ phần diện tích 2,8 m² thuộc Quy hoạch giao thông). Sau khi các đồ án Quy hoạch nêu trên được phê duyệt sẽ làm căn cứ để xem xét tách thửa. Bản án phúc thẩm xác định, bà T5 cố tình không thực hiện việc tách thửa cho bà V1 theo như thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc nên bà T có lỗi hoàn toàn là nhận định không khách quan, chưa phù hợp với diễn biến của vụ án; chưa phù hợp với nội dung trả lời tại Văn bản số 3657/CNNT ngày 04/4/2023 của Văn phòng Đ - Chi nhánh N2.

Bản án dân sự sơ thẩm xác định trong vụ án này các bên đều có lỗi nên không phạt cọc bà T là phù hợp quy định tại điểm d khoản 1 mục I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán TAND tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân và gia đình quy định “Trong trường hợp được hướng dẫn tại các điểm a và c mục này, nếu cả hai bên cùng có lỗi hoặc trong trường hợp có sự kiện bất khả kháng hoặc có trở ngại khách quan thì không phạt cọc”.

(3) Về đánh giá lỗi của các bên trong việc thực hiện thỏa thuận cam kết tại Hợp đồng đặt cọc:

- Các bên đã thực hiện nghĩa vụ vượt ra khỏi thỏa thuận của Hợp đồng đặt cọc, thực hiện gần như đầy đủ các nghĩa vụ chính của một hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thực tế nhưng chưa hoàn chỉnh về mặt hình thức (Công chứng, sang tên và giao sổ tiền còn lại). Sau khi nhận số tiền đặt cọc 2.000.000.000đ của bà T, bà V1 còn 02 lần giao thêm tiền cho bà T 400.000.000 đồng ngoài số tiền thỏa thuận đặt cọc. Đồng thời bà T đã giao diện tích 45m² đất theo thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc để bà V1 quản lý, dựng nhà kinh doanh buôn bán. Như vậy, xét về việc thực hiện các nghĩa vụ trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì các bên đã thực hiện gần như đủ các nghĩa vụ chính với nhau, vượt ra ngoài phạm vi thỏa thuận đặt cọc, các bên đã chuyển sang thực hiện trên thực tế về quyền sử dụng đất Tòa án cấp phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 328 về đặt cọc của Bộ luật Dân sự là chưa phù hợp.

- Tại nội dung các đơn khởi kiện bổ sung ngày 09/5/2023, 11/5/2023 bà V1 xác định, về lỗi dân đến không được tách thửa do bà tin tưởng bà T tách được với nội dung thỏa thuận tại Điều 3 Hợp đồng đặt cọc thì thấy: Thời gian tách thửa đất (diện tích 45m²), các bên thỏa thuận 01 năm là dài, có khác hơn so với các chuyển nhượng quyền sử dụng đất thông thường; nếu hết 01 năm mà bà T chưa thực hiện xong thì các bên sẽ cùng thỏa thuận gia hạn thời hạn thực hiện. Điều này chứng tỏ bà V1 biết việc tách thửa đất theo thỏa thuận đặt cọc là có khó khăn, kéo dài nhưng vẫn đặt cọc. Trong trường hợp này rõ ràng bà V1 cũng

có lỗi (chưa xét đến việc từ chối việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất). Hơn nữa, Tòa án phúc thẩm chưa xác định được thời hạn các bên gia hạn thỏa thuận tách thửa kéo dài đến thời điểm nào bên bán bà T phải hoàn tất thủ tục tách thửa, nhưng đã xác định bà T vi phạm Điều 3 hợp đồng, buộc bà T phải chịu phạt cọc 2.000.000.000 đồng là chưa phù hợp tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, gây thiệt hại cho bà T.

Từ phân tích (1) đến (3) nêu trên nhận thấy: Chưa đủ cơ sở xác định bà T đã vi phạm thỏa thuận thời hạn gia hạn tách thửa với bà V1 theo Điều 3 Hợp đồng đặt cọc; bà T hoàn toàn không có từ chối việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà V1 theo như khoản 2 Điều 328 BLDS quy định. Nội dung này thể hiện rõ qua các việc bà T đã thực hiện như: Đã thực hiện tách từ thửa 220 thành 5 thửa tạm, trong đó có thửa tạm 220-4, diện tích 261,6m² có phần diện tích đất 45m² mà bà T đã giao đất cho bà V1 dựng nhà kinh doanh; giữa các bên còn thỏa thuận giao nhận thêm số tiền 400.000.000 đồng ngoài số tiền thỏa thuận đặt cọc; bà T đã chủ động đề nghị bà V1 cùng đứng tên đồng sở hữu thửa đất 220-4 trong GCNQSDĐ cùng với bà T và 02 hộ khác nhằm đảm bảo quyền lợi cho bà V1 trong khi chờ quy hoạch chung của thành phố N được phê duyệt. Do vậy, việc Tòa án cấp phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 328 (Đặt cọc) BLDS năm 2015 quy định "...nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác" để buộc bà T chịu số tiền phạt cọc 2.000.000.000 đồng là không có căn cứ, không phù hợp diễn biến khách quan của vụ án, áp dụng không đúng pháp luật. Ngoài ra, nguyên đơn bà V1 khởi kiện yêu cầu Tòa án phạt cọc bà T số tiền 2.100.000.000 đồng (2.400.000.000 đồng xuống còn 2.100.000.000 đồng), Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà V1, buộc bà T phải trả cho bà V1 số tiền phạt cọc là 2.000.000.000 đồng nhưng không đề cập đến số tiền 100.000.000 đồng không được chấp nhận trong phần quyết định của bản án phúc thẩm nên bà V1 không phải chịu nộp khoản tiền án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền 100.000.000 đồng, gây thất thu ngân sách nhà nước. Từ phân tích tài liệu chứng cứ nêu trên, Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2024/DSST ngày 06/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa có căn cứ, đúng pháp luật; Bản án dân sự phúc thẩm số 109/2024/DSPT ngày 23/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa giải quyết không phù hợp với tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

* Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 16/11/2020, tại Văn phòng C3, bà V1 và bà T ký **Hợp đồng đặt cọc**, nội dung bà V1 (bên A) đặt cọc cho bà T (bên B) 2 tỷ đồng để đảm bảo việc bà T phải có nghĩa vụ tách thửa đối với thửa đất số 220 đứng tên bà T theo Giấy

chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CR 620563 (số vào sổ cấp GCN: CS00068) do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố N cấp ngày 19/7/2019 để chuyển nhượng cho bà V1 lô đất diện tích 40 - 45m² loại đất ở đô thị, không bị vướng quy hoạch; chậm nhất đến ngày 15/6/2021 bà T sẽ bàn giao đất cho bà V1 quản lý, sử dụng; Điều 3 Hợp đồng ghi: *“Trong vòng 01 năm, kể từ ngày hợp đồng này được công chứng bên B sẽ tiến hành thủ tục tách thửa, chuyển nhượng cho bên A...Nếu hết thời hạn trên mà bên B chưa thực hiện xong việc tách thửa, các bên sẽ cùng thỏa thuận về việc gia hạn thời gian thực hiện...nếu bên B không thực hiện việc tách thửa, không chuyển nhượng phần đất trên cho bên A thì bên B phải hoàn trả lại tiền cọc 2 tỷ đồng và chịu phạt cọc số tiền 2 tỷ đồng”* (bút lục 03-04). Ngày 05/12/2020 bà T viết giấy nhận của bà V1 100 triệu đồng và ngày 01/4/2021 bà T viết giấy nhận của bà V1 300 triệu đồng, nội dung 2 giấy nhận tiền này không ghi đây là tiền cọc và ghi chế tài phạt cọc (bl 05). Tháng 11/2022, bà T bàn giao và bà V1 đã nhận đất quản lý, sử dụng đến nay, diện tích đo thực tế là 45m², thuộc thửa đất tạm số 220-4 là một phần của thửa đất số 220.

[2] Bà V1 cho rằng bà T vi phạm hợp đồng đặt cọc khi không thực hiện thủ tục tách thửa đối với thửa đất số 220 để chuyển nhượng cho bà V1 45m² đất như thời hạn cam kết ghi trong hợp đồng đặt cọc, mãi đến ngày 14/3/2023 bà T mới thông báo cho bà V1 đến Văn phòng công chứng ký hợp đồng, nhưng hợp đồng ghi bà V1 nhận chuyển nhượng đất chung với 2 người khác cũng là vi phạm hợp đồng đặt cọc nên bà V1 không ký vào hợp đồng nên bà V1 khởi kiện yêu cầu bà T hoàn trả 2,4 tỷ đồng và chịu phạt cọc số tiền 2.100.000.000 đồng (lúc đầu yêu cầu phạt cọc 2,4 tỷ đồng, sau rút một phần). Bà T trình bày bà đã khẩn trương xin tách thửa đối với thửa đất số 220 để chuyển nhượng đất cho 45m² đất ở, nhưng cơ quan có thẩm quyền không đồng ý tách thửa cho lô đất diện tích 45m² mà chỉ đồng ý tách thửa 220 thành 5 thửa tạm, trong đó thửa tạm số 220-4 diện tích 261,6m² bao gồm 45m² đất mà bà T đã giao bà V1 quản lý, sử dụng từ tháng 11/2022 nên bà T yêu cầu bà V1 trước mắt ký hợp đồng nhận chuyển nhượng chung thửa tạm số 220-4 với 2 người khác, sau đó sẽ tìm cách tách thửa lô đất 45m² cho bà V1, nhưng bà V1 không đồng ý nên bà T đồng ý trả lại bà V1 2,2 tỷ đồng đã nhận, không đồng ý với yêu cầu phạt cọc của bà V1.

[3] Xét thấy, tại Văn bản số 3657/CNNT ngày 04/4/2023 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh N2 phúc đáp Công văn số 126/2023/TA ngày 22/3/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang (bl 127) cho biết: *“...Căn cứ theo Quy hoạch KDC phường V - V quy hoạch khu dân cư phường V-V được UBND tỉnh K phê duyệt tại Quyết định số 1392/QĐ-UBND ngày 17/6/2009 thể hiện thửa đất số 220, tờ bản đồ số 8, diện tích 304,7m², địa chỉ số A KB S, phường V, thành phố N thuộc quy hoạch đất trường học, không được tách thửa. Tại Quyết định số 1833/QĐ-UBND ngày 12/6/2019 và số 2978/QĐ-UBND ngày 31/10/2022, Ủy ban nhân dân tỉnh K xác định thửa đất số 220, tờ bản đồ số 8 thuộc quy hoạch đất ở đô thị (trừ 2,8m² thuộc quy hoạch giao thông); sau khi các đồ án điều chỉnh quy hoạch chung thành phố N đến năm 2040 do UBND thành phố U hoàn thiện và được phê duyệt sẽ làm căn cứ để xem xét tách thửa theo quy định; như vậy, thời điểm bà T và bà V1 ký hợp đồng đặt cọc ngày 16/11/2020 và*

đền tận ngày 31/10/2022 (ngày UBND tỉnh K ban hành quyết định số 2978/QĐ-UBND) thì đối tượng của hợp đồng đặt cọc là thửa đất số 220 chưa được phép tách thửa.

[4] Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, dù chưa được cơ quan có thẩm quyền ra quyết định đồng ý tách thửa, nhưng tháng 11/2022 bà T đã bàn giao cho bà V1 45m² đất ở, bà V1 đã nhận đất dựng quán kinh doanh. Theo yêu cầu của bà T thì ngày 13/3/2023 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố N tiến hành đo vẽ lập 5 thửa đất tạm, gồm thửa tạm số 220-1 (diện tích 14,4m²), thửa tạm số 220-2 (diện tích 18,3m²), thửa tạm số 220-3 (diện tích 25,8m²), thửa tạm số 220-4 (diện tích 261,6m²) và thửa tạm số 220-5 (diện tích 53,8m²), nhưng tại các Mảnh trích đo địa chính, các Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng (bút lục số 283-285; 289- 292; 276-279; 269-271; 09-10, 112-114) ghi chú rõ: “*các thửa tạm trên không đủ điều kiện tách thửa nên cần phải nhập với các thửa liền kề phía trong của các chủ đất khác theo đúng Văn bản cam kết của bà T ngày 15/7/2019 “bà T xin tiếp tục kế thừa nội dung đơn cam kết của ông Võ Quang T3 ngày 30/12/2013, chỉ làm mục đích hợp thức hóa diện tích thực tế theo lộ giới được quy hoạch (20m) để chỉnh lý GCNQSDĐ của ông T3 và các trường hợp được ông T3 chuyển nhượng, tặng cho trước đây, ông T3 không được rào chắn, xây dựng hoặc làm hạn chế QSDĐ của các trường hợp đang sử dụng đất thực tế” thì mới đủ điều kiện được phép tách các thửa tạm (Thửa tạm số 220-1, diện tích 14,4m² hợp với thửa 251, diện tích 207m² của bà Nguyễn Thị Tố N, Nguyễn Thị Tố L và ông Nguyễn Tố N1; thửa số 220-2, diện tích 18,3m² hợp với thửa 250, diện tích 137,7m² của bà Đỗ Thị Thanh V1; Thửa số 220-3, diện tích 25,8m² hợp với thửa 312, diện tích 305,4m² của ông Lê Đức T1; Thửa số 220-5, diện tích 53,8m² hợp với thửa 114 của bà Võ Thị Kim C, Võ Thị Minh C1, ông Võ Quang T4, ông Võ Quang L1 và bà Võ Thị Thanh G) đảm bảo đúng quy định tại Điều 75 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và Khoản 1 Điều 10 Quyết định số 28/QĐ-UBND ngày 27/12/2022 của UBND tỉnh K” và Văn bản số 12488/CNNT ngày 27/8/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ - Chi nhánh N2 gửi Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa (bl 684) đã nhắc lại các nội dung trên. Ngày 14/3/2023 bà T thông báo cho bà V1 đến Văn phòng công chứng Nguyễn Công K để ký hợp đồng nhận chuyển nhượng chung thửa đất số 220-4 với 2 người là vợ chồng ông Nguyễn Tấn P, bà Nguyễn Thị Kim A và vợ chồng ông Võ Quang K1, bà Tống Thị Mỹ D, nhưng bà V1 không đồng ý ký hợp đồng (bl 08-09, 34- 35, 38-39) và đến ngày 16/3/2023 bà V1 khởi kiện bà T.*

[5] Tại Điều 3 của hợp đồng đặt cọc ngày 16/11/2020 bà V1 và bà T thống nhất nếu hết hạn 1 năm chưa tách thửa xong thì “*các bên sẽ cùng thỏa thuận về việc gia hạn thời gian thực hiện*” chứng tỏ khi ký hợp đồng bà V1 đã thấy trước việc tách thửa không thể tiến hành nhanh, điều này thể hiện rõ tại đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 09/5/2023 (bl 34,35) bà V1 thừa nhận mình có lỗi 20% vì không tìm hiểu kỹ để biết đất hai bên thỏa thuận đặt cọc mua bán bị vướng quy hoạch, nhưng vẫn ký hợp đồng đặt cọc.

[6] Từ các căn cứ nêu tại các mục trên, Hội đồng giám đốc thẩm xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xác định trong vụ án này hai bên đều có lỗi khi ký hợp đồng đặt cọc nên áp dụng 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 hướng dẫn: “Trong trường hợp được hướng dẫn tại các điểm a và c mục này, nếu cả hai bên cùng có lỗi hoặc trong trường hợp có sự kiện bất khả kháng hoặc có trở ngại khách quan thì không phạt cọc” để không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của bà V1 mà buộc bà T hoàn trả bà V1 số tiền 2,4 tỷ đồng đã nhận là có căn cứ, đúng pháp luật, Tòa án cấp phúc thẩm buộc bà T hoàn trả bà V1 2,4 tỷ đồng và chịu phạt cọc thêm 2 tỷ đồng là không đúng pháp luật, vì vậy, chấp nhận quyết định kháng nghị giám đốc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng hủy bản án phúc thẩm, giữ nguyên bản án sơ thẩm, nguyên đơn kháng cáo bản án sơ thẩm phải chịu án phí phúc thẩm. Do có Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng nên ngày 22/4/2025 Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Nha Trang đã ban hành Thông báo số 854/TB-THADS tạm đình chỉ thi hành bản án phúc thẩm cho đến khi có quyết định của cơ quan có thẩm quyền.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337, khoản 2 Điều 343, Điều 345, Điều 348 và Điều 349 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, xử chấp nhận quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 30/QĐ-VKS-DS ngày 17/4/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 109/2024/DS-PT ngày 23/9/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 28/2024/DS-ST ngày 06/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa, cụ thể như sau:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hồng V về yêu cầu bà Nguyễn Thụy T phải chịu phạt cọc số tiền 300.000.000 đồng (yêu cầu từ 2.400.000.000 đồng rút xuống còn 2.100.000.000 đồng).

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hồng V về yêu cầu bà Nguyễn Thụy T phải bồi thường thiệt hại cho bà V số tiền 1.858.000.000 đồng.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu của bà Nguyễn Thị Hồng V;

3.1. Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 16/11/2020 giữa bà Nguyễn Thị Hồng V với bà Nguyễn Thụy T do vô hiệu.

3.2. Bà Nguyễn Thụy T có nghĩa vụ trả lại bà Nguyễn Thị Hồng V số tiền đã nhận 2.400.000.000 đồng.

3.3. Bà Nguyễn Thị Hồng V phải trả lại bà Nguyễn Thụy T phần đất có diện tích 45m², thuộc thửa đất có số thửa tạm 220 - 4, tờ bản đồ số 08, tọa lạc tại 175 KB S, phường V, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (Theo trích đo Sơ đồ thửa đất đề ngày 08/8/2023 của Công ty TNHH T7 bản đồ Đất Phú).

3.4. Việc hoàn trả này phải được các bên thực hiện cùng thời điểm, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Hồng V về yêu cầu bà Nguyễn Thụy T chịu phạt cọc số tiền 2.100.000.000 đồng.

5. Không chấp yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng một

phần quyền sử dụng đất số 560, quyền số 01/2023/TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng C2 chứng nhận ngày 16/3/2023.

6. Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 07/2023/QĐ- BPKCTT đề ngày 09/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Nha Trang.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

7.1. bà Nguyễn Thị Hồng V phải chịu 74.300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được khấu trừ vào tổng số tiền tạm ứng án phí 84.775.000 đồng mà bà V đã nộp theo các biên lai tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2021/0011237 ngày 20/3/2023, số AA/2021/0011642 ngày 19/5/2023, số AA/2021/0011672 ngày 24/5/2023 và số AA/0001678 ngày 11/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Nha Trang. H lại cho bà V số tiền 10.475.000 đồng.

7.2. bà Nguyễn Thụy T phải chịu 80.300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

8. Về án phí dân sự phúc thẩm: bà Nguyễn Thị Hồng V phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, trừ vào số tiền đã nộp theo biên lai thu tiền số 0002407 ngày 17/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Nha Trang.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu bên phải thi hành án chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với thời gian chậm trả. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định 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 Điều 6, 7 và 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.

Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày Hội đồng giám đốc thẩm ra Quyết định.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao - Vụ II;
- Viện VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa;
- TAND thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa;
- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa (để thi hành);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Vụ GĐT-TT, tiểu hồ sơ và hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Đặng Kim Nhân

