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: 307/2024/DS-GĐT
Ngày: 30/12/2024
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 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 Bùi Đức Xuân.

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Xuân Thiện.

Bà Trần Thị Thu Thủy.

***Thư ký phiên tòa*:** Ông Trịnh Xuân Luyến - Thẩm tra viên chính, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*:** Ông Nguyễn Minh Sơn – Kiểm sát viên.

Ngày 30/12/2024, 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 "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*", giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Ông **Phạm Quang T**, sinh năm 1993. Địa chỉ thường trú: Số *, đường TQ, xã TA, thành phố LV, tỉnh Vĩnh Long. Địa chỉ liên hệ: Số *, Đường LC, Phường *, Quận *, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn*: Bà **Bùi Thanh Tuyết N**, sinh năm 1983. Địa chỉ: Số *, ấp CT, Quốc lộ 62, xã BN, thành phố AT, tỉnh Long An.

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

Văn phòng công chứng MT (nay là Văn phòng công chứng QT). Địa chỉ: Số * đường VT nối dài, Phường *, thành phố AT, tỉnh Long An.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Nguyên đơn ông Phạm Quang T (có người đại diện theo ủy quyền là ông Hoàng Xuân Đoàn trình bày): Ngày 03/12/2018, ông Phạm Quang T ký kết hợp

đồng đặt cọc trị giá 10.000.000.000 đồng với bà Bùi Thanh Tuyết N, số công chứng 7368, quyển số 04-TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng MT chứng thực nhằm đảm bảo cho mục đích thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất, cụ thể: Thửa đất số 2880, TBĐ số 4, diện tích 976,8m^2, loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại xã Lợi Bình Nhạn, thành phố AT, tỉnh Long An theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*sau đây viết tắt là GCNQSDĐ*) số AK 688*** do UBND thị xã AT, tỉnh Long An cấp ngày 22/01/2008; Thửa đất số 2884, TBĐ số 4, diện tích 976,8m^2, loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại xã BN, thành phố AT, tỉnh Long An theo GCNQSDĐ số AK 6885** do UBND thị xã AT, tỉnh Long An cấp ngày 22/01/2008; Thửa đất số 194, TBĐ số 4, diện tích 9.803,4m^2, loại đất trồng cây hàng năm khác, tọa lạc tại xã BN, thành phố AT, tỉnh Long An theo GCNQSDĐ số AK 7042** do UBND thị xã AT, tỉnh Long An cấp ngày 23/10/2007.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, theo như thỏa thuận ông T đã thực hiện việc chuyển 10.000.000.000 đồng tiền đặt cọc cho bà N vào tài khoản mang tên Bùi Ngọc Â, cha ruột bà N. Sau đó ông T và bà N có thỏa thuận lùi thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng và do tình hình dịch bệnh Covid 19 và lý do cá nhân nên ông T và bà N chưa thể tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng.

Vừa qua, nhận thấy có sự sai sót về diện tích cũng như thông tin thửa đất trong hợp đồng đặt cọc nên ngày 24/4/2023, ông T đã có thông báo cho bà N để yêu cầu điều chỉnh nhằm tiếp tục thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo như thỏa thuận và được bà N phản hồi bằng thông báo ngày 27/4/2023 xác nhận lại diện tích các thửa đất trên hợp đồng đặt cọc ngày 03/12/2018 là đúng, kèm theo GCNQSDĐ số AK 7042** do UBND thị xã AT, tỉnh Long An cấp ngày 23/10/2007.

Theo đó, tại trang bổ sung giấy chứng nhận (mà trước đây, tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc ông T không được biết), ông T phát hiện các thửa đất 2880, 2884, và 194, TBĐ số 4, xã BN, thành phố AT, tỉnh Long An được cập nhật biến động nhiều lần, cụ thể: Ngày 21/11/2007, toàn bộ thửa đất số 194, diện tích 11.757m^2 đã được chuyển mục đích sử dụng từ đất lúa sang đất trồng cây hàng năm khác; ngày 26/12/2007, thửa đất này được tách thành nhiều thửa khác nhau và được cấp mới GCNQSDĐ cho nhiều người khác nhau.

So sánh đối chiếu với hợp đồng đặt cọc giữa ông T và bà N đã ký kết ngày 03/12/2018, có sự sai lệch nghiêm trọng, diện tích và loại đất không đúng như thể hiện của GCNQSDĐ. Cụ thể, ông T đã đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo 03 giấy chứng nhận sau: GCNQSDĐ số AK 6885** cấp ngày 22/01/2008, diện tích 976,8m^2, loại đất ở tại nông thôn; GCNQSDĐ số AK 688*** cấp ngày 22/01/2008, diện tích 976,8m^2, loại đất ở tại nông thôn; GCNQSDĐ số AK 7042** cấp ngày 23/10/2007, diện tích 11.757m^2, loại đất trồng lúa. Như vậy,

ông T đặt cọc để nhận chuyển nhượng tổng cộng là 1.953,6m^2 đất ở tại nông thôn và 11.757m^2 đất trồng lúa.

Tuy nhiên, hợp đồng đặt cọc thể hiện: Thửa đất số 2880, TBĐ số 4, diện tích 976,8m^2, loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại xã BN, thành phố AT, tỉnh Long An theo GCNQSDĐ do UBND thị xã AT, tỉnh Long An cấp ngày 22/01/2008; Thửa đất số 2884, TBĐ số 4, diện tích 976,8m^2, loại đất ở tại nông thôn, tọa lạc tại xã BN, thành phố AT, tỉnh Long An theo GCNQSDĐ do UBND thị xã AT, tỉnh Long An cấp ngày 22/01/2008; Thửa đất số 194, TBĐ số 4, diện tích 9.803,4m^2, loại đất trồng cây hàng năm khác, tọa lạc tại xã BN, thành phố AT, tỉnh Long An theo CNQSDĐ do UBND thị xã AT, tỉnh Long An cấp ngày 23/10/2007. Mặt khác, sau khi ông T tìm hiểu thì được biết thửa đất 2880, 2884 cùng được tách ra từ thửa 194. Như vậy, bà N có hành vi lừa dối trong việc giao kết hợp đồng đặt cọc ngày 03/12/2018, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T.

Ông T yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 03/12/2018 giữa ông T với bà N, số công chứng 7368, quyển số 04- TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng MT, tỉnh Long An chứng thực; Buộc bà N hoàn trả lại tài sản đặt cọc là 10.000.000.000 đồng cho ông T ngay sau khi quyết định hoặc bản án có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, như sau: Yêu cầu vô hiệu hợp đồng đặt cọc ngày 03/12/2018 giữa ông T với bà N với lý do: Bà N có hành vi lừa dối ông T trong giao dịch đặt cọc. Nếu trường hợp hợp đồng đặt cọc có hiệu lực thì ông T vẫn mong muốn tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà N.

Bị đơn bà Bùi Thanh Tuyết N trình bày: Bác bỏ các yêu cầu của nguyên đơn, vì trong hợp đồng đặt cọc có thỏa thuận các nội dung sau:

Điều 2: Thời hạn đặt cọc: thời hạn đặt cọc để hai bên tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày hợp đồng đặt cọc này được chứng thực.

Điều 5: Nghĩa vụ và quyền của bên B: nếu bên B từ chối việc nhận thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thỏa thuận theo hợp đồng đặt cọc thì bên B bị mất tài sản đặt cọc.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông T có chuyển khoản trả tiền hợp đồng đặt cọc ngày 03/12/2018 là 10 tỷ đồng vào tài khoản của cha ruột của bà theo hợp đồng đặt cọc ngày 03/12/2018 gồm 3 thửa đất: 194, 2880, 2884.

Hợp đồng đặt cọc giữa bà và ông T ký ngày 03/12/2018. Dịch Covid 19 bùng phát ở Việt Nam vào năm 2021 và bà với ông T không lùi việc ký hợp đồng chuyển nhượng. Kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc, ông T chưa thông báo với bà lý do cá nhân của ông T để ông T không tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng.

Trong hợp đồng đặt cọc ông T có ghi rõ: tôi đã đọc và đồng ý. Như vậy, ông T nói bà có hành vi lừa dối trong việc giao kết hợp đồng đặt cọc ngày 03/12/2018 là vu khống bà. Do đó, bà không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T.

Nếu trường hợp hợp đồng đặt cọc có hiệu lực, bà không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, vì quá thời hạn đặt cọc và bà không vi phạm hợp đồng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng MT (nay là Văn phòng công chứng QT) trình bày:

Vào ngày 03/12/2018, tại Văn phòng công chứng MT có nhận được phiếu yêu cầu công chứng hợp đồng đặt cọc của bà Bùi Thanh Tuyết N và hồ sơ đính kèm.

Sau khi đối chiếu và kiểm tra tính xác thực việc yêu cầu công chứng cũng như sau khi xác định các chủ thể tham gia đủ năng lực hành vi dân sự và tham gia giao dịch là phù hợp pháp luật, không trái đạo đức xã hội cũng như các bên tự nguyện tham gia giao dịch hợp đồng, đã xuất trình và thực hiện đầy đủ các thủ tục theo quy định pháp luật về công chứng, do đó Văn phòng công chứng MT (đại diện công chứng viên QT) khẳng định rằng việc chứng nhận hợp đồng nêu trên là hoàn toàn đúng pháp luật, phù hợp đạo đức xã hội và phải được các bên nghiêm chỉnh thực hiện theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2023/DS-ST ngày 31/8/2023, Tòa án nhân dân thành phố AT, tỉnh Long An quyết định:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Quang T về việc vô hiệu hợp đồng đặt cọc ngày 03/12/2018 giữa ông Phạm Quang T với bà Bùi Thanh Tuyết N, số công chứng 7368, quyển số 04-TP/CC- SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng MT nay là Văn phòng công chứng QT, tỉnh Long An chứng nhận và hoàn trả số tiền đặt cọc là 10.000.000.000 đồng (mười tỷ đồng).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 14/9/2023, ông Phạm Quang T kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu, buộc bị đơn phải trả tiền cọc 10.000.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 11/2024/DS-PT ngày 05/01/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Long An quyết định (*tóm tắt*):

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Phạm Quang T. Sửa bản án dân sự sơ thẩm. Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Quang T đối với bà Bùi Thanh Tuyết N về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 03/12/2018 giữa ông Phạm Quang T với bà Bùi Thanh Tuyết N, số công chứng 7368, quyển số 04-TP/CC- SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng MT (nay là Văn phòng công chứng QT), tỉnh Long An chứng nhận.

Buộc bà Bùi Thanh Tuyết N phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Phạm Quang T số tiền đặt cọc đã nhận là 10.000.000.000 đồng (Mười tỷ đồng).

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Quang T về việc vô hiệu hợp đồng đặt cọc ngày 03/12/2018 giữa ông Phạm Quang T với bà Bùi Thanh Tuyết N, số công chứng 7368, quyển số 04-TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng công chứng MT nay là Văn phòng công chứng QT, tỉnh Long An chứng nhận.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí và các quyền theo quy định của Luật Thi hành án dân sự.

Ngày 30/01/2024, bà Bùi Thanh Tuyết N có đơn đề nghị giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Ngày 01/4/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An có Thông báo số 72/TB-VKS-DS, đề nghị kháng nghị giám đốc thẩm đối với Bản án phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 255/QĐ-VKS-DS ngày 05/11/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 11/2024/DS-PT ngày 05/01/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm, hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 11/2024/DS-PT ngày 05/01/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An và Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2023/DS-ST ngày 31/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố AT, tỉnh Long An. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố AT, tỉnh Long An xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Ngày 03/12/2018, ông Phạm Quang T có ký hợp đồng đặt cọc tại Văn phòng công chứng MT (nay là Văn phòng công chứng QT) đặt cọc cho bà Bùi Thanh Tuyết N số tiền 10.000.000.000 đồng để hai bên thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối các thửa đất thuộc tờ bản đồ số 4 gồm:

thửa số 2880 diện tích 976,8m^2, loại đất ở tại nông thôn; thửa đất 2884 diện tích 976,8m^2, loại đất ở tại nông thôn; thửa đất số 194 diện tích 9.803,4m^2, loại đất trồng cây hàng năm khác. Cả 03 thửa đất tọa lạc tại xã BN, thành phố AT, tỉnh Long An (do bà N đứng tên GCNQSDĐ). Hai bên thống nhất giá trị chuyển nhượng ba thửa đất nêu trên là 47.028.000.000 đồng.

[2] Nguyên đơn là ông T và người đại diện theo ủy quyền cho rằng ông T có gọi điện cho bà N thống nhất lùi thời gian ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sau khi ông T ký hợp đồng đặt cọc, kiểm tra thông tin các thửa đất thì có sự sai sót, nhầm lẫn nên ông T yêu cầu bà N đi điều chỉnh lại diện tích để ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà N không đồng ý. Tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông T cho rằng bà N có hành vi lừa dối trong giao kết hợp đồng nên đề nghị hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 03/12/2018, buộc bà N trả lại 10.000.000.000 đồng tiền cọc. Ông T kháng cáo tại Tòa án cấp phúc thẩm yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 03/12/2018 vô hiệu và buộc bà N trả 10.000.000.000 đồng tiền cọc. Trong trường hợp hợp đồng đặc cọc có hiệu lực, ông yêu cầu tiếp tục thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng 03 thửa đất với bà N. Bà N cho rằng hợp đồng đặt cọc ghi trong thời hạn 30 ngày để hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng, nhưng ông T không thực hiện nên mất cọc. Trường hợp hợp đồng đặt cọc có hiệu lực, bà không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T, vì quá thời hạn đặt cọc 30 ngày và bà không vi phạm hợp đồng.

[3] Căn cứ lời trình bày của các đương sự và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án xét thấy: Tại thời điểm ông T và bà N ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng 03 thửa đất số 2880, 2884 và 194 là phù hợp, đúng với GCNQSDĐ của bà N; hợp đồng đặt cọc được công chứng tại Văn phòng công chứng MT. Về hình thức và nội dung hợp đồng đặt cọc phù hợp với quy định của pháp luật nên việc ông T cho rằng diện tích có sự thay đổi và yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu do bị lừa dối là không có căn cứ chấp nhận. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm xác định Hợp đồng đặt cọc ngày 03/12/2018 giữa ông T với bà N là tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc nên có hiệu lực pháp luật là có căn cứ.

[4] Tại Điều 1 đồng Hợp đồng đặt cọc ngày 03/12/2018, các bên thỏa thuận về tài sản đặt cọc là 10.000.000.000 đồng, ngay sau khi ký hợp đồng ông T (Bên B) sẽ chuyển số tiền đặt cọc cho bà N (Bên A) vào tài khoản của cha ruột của Bên A là ông Bùi Ngọc Â. Điều 2 về "*Thời hạn đặt cọc*" các bên thỏa thuận: *"Thời hạn đặt cọc để hai bên tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày hợp đồng đặt cọc này được chứng nhận."*. Điều 3 quy định mục đích đặt cọc: "*Để hai bên thực hiện việc sang nhượng các thửa đất sau:...*". Điều 5 quy định: "*Trong quá trình thực hiện*

hợp đồng mà có phát sinh tranh chấp, các bên cùng nhau thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau…".

Sau khi hết thời hạn 30 ngày, ông T cho rằng có thỏa thuận lùi ngày để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã được bà N đồng ý, nhưng ông T không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ, chứng minh cho lời trình bày của ông T. Bà N cho rằng hai bên có thỏa thuận miệng nơi ký kết thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là Văn phòng công chứng MT, sau khi hết thời hạn 30 ngày bà có đến Văn phòng công chứng MT và có gọi điện cho ông T nhưng không gọi được. Bà N trình bày nhưng không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ, chứng minh cho rằng bà có ra Văn phòng công chứng MT để ký kết hợp đồng chuyển nhượng như các bên đã thỏa thuận nên không có cơ sở chấp nhận lời trình bày của bà N.

Như vậy, thời hạn đặt cọc hai bên thỏa thuận để tiến tới việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là quyền và nghĩa vụ của hai bên. Tuy nhiên, Hợp đồng đặt cọc tại Điều 2 chỉ thể hiện nội dung *"Thời hạn đặt cọc để hai bên tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày hợp đồng đặt cọc này được chứng nhận."* chứ không thể hiện nội dung về thời hạn hai bên phải tiến hành ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày đặt cọc.

Khi hết thời hạn 30 ngày kể từ ngày 03/12/2018, hai bên đều phải có trách nhiệm cùng nhau thỏa thuận, thương lượng giải quyết trên nguyên tắc tôn trọng quyền lợi của nhau để thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không phải là nghĩa vụ của một mình ông T. Bà N cho rằng ông T không yêu cầu bà ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên lỗi thuộc về ông T là không phù hợp nội dung hợp đồng đặt cọc mà các bên đã thỏa thuận. Trong trường hợp này, bà N cũng phải có nghĩa vụ xúc tiến để cùng ông T thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì GCNQSDĐ bà N đang quản lý. Do cả hai bên đều không thực hiện đúng như nội dung thỏa thuận về việc cùng nhau thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do đó Tòa án cấp phúc thẩm xác định hai bên cùng có lỗi làm cho thỏa thuận đặt cọc không thực hiện được. Vì vậy cả ông T và bà N đều có lỗi trong việc không tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng thời hạn quy định.

[5] Ngoài ra, tại hợp đồng đặt cọc các bên thỏa thuận: *"Nếu bên B (ông T) từ chối giao kết hoặc từ chối việc thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thỏa thuận theo hợp đồng đặt cọc thì bên B bị mất tài sản đặt cọc. Bên B được nhận lại tài sản đặt cọc cộng thêm một khoản tiền bằng giá trị tài sản đặt cọc trong trường hợp bên A từ chối giao kết hoặc từ chối việc thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đã thỏa thuận theo hợp đồng đặt cọc"*.

Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ngày 27/4/2023 ông T có gửi thông báo cho bà N để yêu cầu điều chỉnh diện tích các thửa đất nhằm tiếp tục thực hiện ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo như thỏa thuận và đến nay, ông T vẫn đề nghị bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà N không đồng ý và cho rằng đã hết thời hạn 30 ngày. Thấy rằng, ông T không từ chối giao kết hoặc từ chối việc thực hiện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng với bà N nên không bị mất tiền cọc theo hợp đồng đặt cọc.

[6] Xét hợp đồng đặt cọc giữa ông T và bà N được các bên ký kết vào ngày 03/12/2018 tại Văn phòng công chứng MT là có hiệu lực pháp luật. Cả hai bên đều có lỗi trong việc không thực hiện đúng như nội dung thỏa thuận về việc cùng nhau thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất làm cho thỏa thuận đặt cọc không thực hiện được. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm, ông T đề nghị bà N tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ba thửa đất nêu trên, trường hợp bà N không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng thì phải hoàn trả lại số tiền mà ông T đã đặt cọc cho bà N nhưng bà N không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng vì đã hết thời hạn 30 ngày kể từ ngày 03/12/2018. Xét thấy, bà N có đủ điều kiện để tiếp tục giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông T, nhưng bà N từ chối giao kết hợp đồng chuyển nhượng cho ông T nên hợp đồng đặt cọc giữa hai bên nhằm để đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không tiếp tục thực hiện được. Cả nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi làm cho thỏa thuận đặt cọc không thực hiện được nên Tòa án cấp phúc thẩm hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 03/12/2018 và giải quyết hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng đặt cọc, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bà N phải hoàn trả cho ông T số tiền cọc đã nhận là 10.000.000.000 đồng theo các Điều 423, 427 Bộ luật Dân sự năm 2015 là có căn cứ, đúng pháp luật.

[7] Như trên đã nhận định, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm đã thu thập tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã đầy đủ, rõ ràng; có đủ căn cứ để làm rõ các tình tiết trong vụ án; quá trình giải quyết vụ án Tòa án hai cấp sơ thẩm và phúc thẩm không vi phạm phạm vi xét xử; kết luận của bản án phù hợp với những tình tiết khách quan của vụ án nên không có căn cứ chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị hủy cả hai bản án sơ thẩm và phúc thẩm để giao hồ sơ về Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337, Điều 343 và Điều 349 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Không chấp nhận Quyết định kháng nghị số 255/QĐ-VKS-DS ngày 05/11/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 11/2024/DS-PT ngày 05/01/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An giữa nguyên đơn là ông Phạm Quang T với bị đơn là bà Bùi Thanh Tuyết N và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng MT (nay là Văn phòng công chứng QT).

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

Nơi nhận:
- Đ/c Chánh án (để báo cáo);
- Vụ pháp chế và quản lý khoa học;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Long An;
- TAND thành phố AT, tỉnh Long An;
- Chi cục THADS thành phố AT;
- Các đương sự theo địa chỉ;
- Lưu: Phòng GĐKTII, Phòng LTHS, HS, THS.

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

Bùi Đức Xuân