

**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: 278/2023/DS-GĐT

Ngày: 17/11/2023

V/v *Tranh chấp hợp đồng đặt cọc
và bồi thường thiệt hại*

**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:

Chánh án- Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Châu

Các Thẩm phán: Ông Bùi Đức Xuân
Bà Trần Thị Thu Thủy

- Thư ký phiên tòa: Ông Đoàn 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 Mậu Hưng - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 11 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về việc *“Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và bồi thường thiệt hại”* giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Ông Trần Đình T, sinh năm 1988;

Địa chỉ: Số I đường D, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

1. Ông Lê Văn Đ, sinh năm 1986;

Địa chỉ: Tổ E, ấp T, phường A, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Bị đơn:

1. Ông Lê Hữu P, sinh năm 1977;

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

2. Ông Phạm Minh C, sinh năm 1988;

Địa chỉ: Ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

3. Ông Lê Quốc T1, sinh năm 1999;

Địa chỉ: Khu phố D, Phường C, thành phố T, tỉnh Tây Ninh.

4. Ông Thái Văn T2, sinh năm 1987;

Địa chỉ: Ấp T, xã T, thị xã C, tỉnh Tiền Giang.

5. Bà Huỳnh Thùy T3, sinh năm 1989;

Địa chỉ: Ấp T, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

6. Ông Nguyễn Song T4, sinh năm 1990;

Địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

7. Ông Nguyễn Mạnh C1, sinh năm 1972;

Địa chỉ: Khu phố N, phường N, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Phạm Văn H, sinh năm 1983;

Địa chỉ: Ấp S, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

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

Nguyên đơn ông Trần Đình T và ông Lê Văn Đ do người đại diện theo ủy quyền là bà Lê Thị N trình bày:

Ngày 30/3/2022, các ông Lê Hữu P, ông Nguyễn Song T4, ông Lê Quốc T1, ông Thái Văn T2, ông Nguyễn Mạnh C1, ông Phạm Minh C và bà Huỳnh Thùy T3 (*gọi tắt là bị đơn*) mỗi người ký 01 hợp đồng ủy quyền, các hợp đồng ủy quyền có công chứng của Văn phòng C2, để ủy quyền cho ông Phạm Văn H được ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng các phần đất thuộc quyền sử dụng của bị đơn gồm:

Ông Phạm Minh C gồm các thửa 2768, thửa 2773 và thửa 2763; bà Huỳnh Thùy T3 gồm các 2769 và thửa 2765; ông Thái Văn T2 thửa 2771; ông Nguyễn Song T4 gồm các 2751, thửa 2772 và thửa 2766; ông Nguyễn Mạnh C1 thửa 2764; ông Lê Hữu P thửa 2774; ông Lê Quốc T1 thửa 2770, các thửa đất này cùng thuộc tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

Trên cơ sở hợp đồng ủy quyền, bên đặt cọc là ông Trần Đình T, ông Lê Văn Đ đã ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 02/4/2022 với bên nhận cọc là ông H có nội dung: ông T và ông Đ nhận chuyển nhượng chuyển nhượng 94 lô đất được tách ra từ 14 thửa đất trên, các lô đất phải chuyển mục đích sử dụng đất thành đất ở nông thôn. Tổng giá trị hợp đồng là 39.480.000.000 đồng, số tiền đặt cọc là 2.000.000.000 đồng. Ông T, ông Đ đã giao đủ số tiền cọc 2000.000.000 đồng cho ông H.

Các bên thỏa thuận, trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc, ông H cùng bị đơn phải hoàn tất việc ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 15 lô đất đầu tiên trong tổng số 94 lô. Các lô còn lại sẽ tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng khi có giấy chứng nhận. Ngày 17/5/2022, là thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng có công chứng như thỏa thuận nhưng không liên hệ được với ông H và bị đơn. Đồng thời bị đơn đã chuyển nhượng những phần đất trên cho người khác. Ông H sau đó đã trả lại cho ông T và ông Đ số tiền cọc 500.000.000 đồng. Vì vậy, ông T, ông Đ khởi kiện yêu cầu bị đơn cùng có trách nhiệm liên đới trả lại số tiền cọc là 1.500.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 2.000.000.000 đồng, tổng 3.500.000.000 đồng.

Bị đơn gồm các ông Lê Hữu P, ông Nguyễn Song T4, ông Lê Quốc T1, ông Thái Văn T2, ông Nguyễn Mạnh C1, ông Phạm Minh C và bà Huỳnh Thùy T3 thống nhất trình bày:

Bị đơn chỉ biết ông H và có giao dịch làm ăn với ông H, thừa nhận có ký hợp đồng ủy quyền cho ông H nội dung như nêu trên. Các phần đất mà ông H nhận tiền đặt cọc của nguyên đơn thì bị đơn đã chuyển nhượng cho ông H. Việc ông H ký kết hợp đồng đặt cọc với nguyên đơn bị đơn hoàn toàn không biết và không liên quan, ông H là người nhận tiền cọc nên ông H mới là người có nghĩa vụ đối với ông T và ông Đ. Vì vậy, bị đơn không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hiện nay, các phần đất nêu trên bị đơn đã chuyển nhượng cho người khác. Bị đơn đề nghị hủy bỏ Quyết định số 16/2022/QĐ-BPKCTT ngày 04 tháng 7 năm 2022 về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn H trình bày:

Trên cơ sở hợp đồng ủy quyền, ngày 02/4/2022 ông ký kết hợp đồng đặt cọc với nguyên đơn và nhận tiền cọc đúng như nội dung như nguyên đơn trình bày. Theo hợp đồng đặt cọc, ông có nghĩa vụ chuyển mục đích sử dụng đất qua đất thổ cư, tách thửa với diện tích ngang 5m, dài hết đất mới ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, khi thực hiện hợp đồng đặt cọc, Văn phòng đăng ký đất đai có thông báo là không thực hiện được việc tách thửa nên ông không thực hiện đúng hợp đồng đặt cọc. Ông đã thông báo cho ông T và ông Đ biết và đề nghị trả lại tiền cọc nhưng ông T và ông Đ không đồng ý. Hiện ông đã trả được số tiền cọc 500.000.000 đồng và còn nợ tiền cọc 1.500.000.00 đồng, ông đồng ý trả tiền cọc nhưng không đồng ý phạt cọc.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 124/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh đã quyết định (tóm tắt):

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc của ông Trần Đình T và ông Lê Văn Đ đối với các ông, bà Lê Hữu P, ông Nguyễn Song T4, ông Lê Quốc T1, ông Thái Văn T2, ông Nguyễn Mạnh C1, ông Phạm Minh C và bà Huỳnh Thùy T3.

Buộc các ông, bà Lê Hữu P, ông Nguyễn Song T4, ông Lê Quốc T1, ông Thái Văn T2, ông Nguyễn Mạnh C1, ông Phạm Minh C và bà Huỳnh Thùy T3 có trách nhiệm liên đới trả cho ông Trần Đình T và ông Lê Văn Đ số tiền 3.500.000.000 (ba tỷ năm trăm triệu) đồng.

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

Ngày 12/10/2022, bị đơn là Lê Hữu P, ông Nguyễn Song T4, ông Lê Quốc T1, ông Thái Văn T2, ông Nguyễn Mạnh C1, ông Phạm Minh C và bà Huỳnh Thùy T3 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; ngày 13/10/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Văn H kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 40/2023/DS-PT ngày 10/02/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh quyết định (tóm tắt):

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Minh C, bà Huỳnh Thùy T3, ông Thái Văn T2, ông Nguyễn Song T4, ông Nguyễn Mạnh C1, ông Lê Hữu P, ông Lê Quốc T1, ông Phạm Văn H.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 124/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc của ông Trần Đình T và ông Lê Văn Đ đối với các ông, bà Lê Hữu P, ông Nguyễn Song T4, ông Lê Quốc T1, ông Thái Văn T2, ông Nguyễn Mạnh C1, ông Phạm Minh C và bà Huỳnh Thùy T3.

Buộc các ông, bà Lê Hữu P, ông Nguyễn Song T4, ông Lê Quốc T1, ông Thái Văn T2, ông Nguyễn Mạnh C1, ông Phạm Minh C và bà Huỳnh Thùy T3 có trách nhiệm liên đới trả cho ông Trần Đình T và ông Lê Văn Đ số tiền 3.500.000.000 (ba tỷ năm trăm triệu) đồng.

Giữ nguyên Quyết định số 16/2022/QĐ-BPKCTT ngày 04 tháng 7 năm 2022 về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Phong tỏa tài sản của người có nghĩa vụ” của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh.

Ngoài ra, Tòa án phúc thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chịu lãi suất chậm trả, án phí, quyền, nghĩa vụ thi hành án.

Ngày 16/3/2023, các bị đơn là ông Phạm Minh C, bà Huỳnh Thùy T3, ông Thái Văn T2, ông Nguyễn Song T4, ông Nguyễn Mạnh C1, ông Lê Hữu P, ông Lê Quốc T1 cùng có đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 82/2023/KN-DS ngày 05/10/2023, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 40/2023/DS-PT ngày 10/02/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh. Đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 124/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh;

giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh để 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 chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ông Phạm Minh C được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 2768, thửa 2773 và thửa 2763; bà Huỳnh Thùy T3 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 2769 và thửa 2765; ông Thái Văn T2 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 2771; ông Nguyễn Song T4 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 2751, thửa 2772 và thửa 2766; ông Nguyễn Mạnh C1 được cấp giấy chứng nhận thửa đất số 2764; ông Lê Hữu P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 2774; ông Lê Quốc T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 2770, các thửa đất này cùng thuộc tờ bản đồ số 5, đất tọa lạc tại ấp D, xã T, huyện T, tỉnh Tây Ninh.

Ngày 30/3/2022, các ông bà nêu trên (gọi tắt là các bị đơn), mỗi người ký 01 hợp đồng ủy quyền cho ông Phạm Văn H được ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng các phần đất thuộc quyền sử dụng của mình nêu trên. Các hợp đồng ủy quyền có công chứng của Văn phòng C2. Căn cứ vào các hợp đồng ủy quyền này, ông H ký hợp đồng đặt cọc ngày 02/4/2022 để thỏa thuận chuyển nhượng 94 lô đất được tách ra từ 14 thửa đất (trong đó có 12 thửa đất của các bị đơn nêu trên) cho ông Trần Đình T và ông Lê Văn Đ. Tổng giá trị hợp đồng là 39.480.000.000 đồng, số tiền đặt cọc là 2.000.000.000 đồng. Theo đó, ông H đã nhận đủ tiền đặt cọc.

Quá trình thực hiện hợp đồng phát sinh tranh chấp, ông Trần Đình T và ông Lê Văn Đ cho rằng ông H vi phạm nghĩa vụ của hợp đồng đặt cọc, đơn phương chấm dứt hợp đồng đặt cọc nên khởi kiện yêu cầu các bị đơn là những người đã ủy quyền cho ông H trả lại tiền cọc và chịu phạt cọc, tổng cộng là 4.000.000.000 đồng. Các bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cho rằng ông H là người nhận tiền cọc nên phải có trách nhiệm trả lại tiền cọc cho nguyên đơn. Ông H cho rằng các bên thỏa thuận các phần đất chuyển nhượng phải được chuyển mục đích sử dụng qua đất thổ cư và tách thành 94 lô đất nhưng cơ quan Nhà nước thông báo không thực hiện được việc tách thửa đất, ông đã thông báo và thương lượng với nguyên đơn và đã thống nhất về việc ông sẽ trả lại tiền cọc cho nguyên đơn, hiện ông đã trả được 500.000.000 đồng, còn lại 1.500.000.000 đồng, ông không vi phạm hợp đồng nên không đồng ý phạt cọc.

[2] Căn cứ vào nội dung các hợp đồng ủy quyền ngày 30/3/2022 được ký kết giữa các bị đơn và ông Phạm Văn H, có cơ sở xác định các bị đơn chỉ ủy quyền cho ông H được ký hợp đồng đặt cọc, được ký hợp đồng hủy bỏ hợp đồng đặt cọc, được nhận tiền cọc khi thỏa thuận chuyển nhượng các phần đất thuộc quyền sử dụng của các bị đơn; căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng 12

thửa đất nêu trên thì phân đất các bị đơn ủy quyền cho ông H chuyển nhượng là đất nông nghiệp. Tuy nhiên, theo hợp đồng đặt cọc ngày 02/4/2022 giữa ông H với ông Trần Đình T và ông Lê Văn Đ thì ông H lại tự thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất “*với hiện trạng quyền sử dụng đất đã được phân thành từng nền đất riêng biệt với diện tích 5m X 48m, có 100% đất ở tại nông thôn*” nằm trên 14 thửa đất trong đó có 12 thửa đất của các bị đơn. Như vậy, ông H là bên đại diện theo ủy quyền đã xác lập, thực hiện giao dịch với người thứ ba không phù hợp với phạm vi đại diện, cụ thể đối tượng trong hợp đồng đặt cọc ngày 02/4/2022 không phù hợp với nội dung đối tượng trong các hợp đồng được ủy quyền ngày 30/3/2022.

Theo khoản 1 Điều 141 Bộ luật Dân sự quy định “*Người đại diện chỉ được xác lập, thực hiện giao dịch dân sự trong phạm vi đại diện theo căn cứ sau đây: ...c) nội dung ủy quyền*”. Như vậy, thỏa thuận giữa ông H với ông T và ông Đ tại hợp đồng đặt cọc ngày 02/4/2022 không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bị đơn.

Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm nhận định cho rằng hợp đồng đặt cọc giữa ông H và ông T, ông Đ là đúng theo phạm vi ủy quyền, không vượt quá phạm vi ủy quyền, từ đó chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, buộc các bị đơn có trách nhiệm liên đới trả tiền cọc và phạt cọc cho các nguyên đơn, là không đúng với các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, không phù hợp với quy định của pháp luật.

Mặt khác, quyền sử dụng đất và các hợp đồng ủy quyền của bị đơn đối với ông H là riêng lẻ, không liên quan đến nhau, nên nếu có phát sinh nghĩa vụ thì mỗi bị đơn cũng chỉ chịu trách nhiệm trong phạm vi ủy quyền của mình. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm buộc các bị đơn có trách nhiệm liên đới trả tiền cọc và chịu phạt cọc cho toàn bộ hợp đồng đặt cọc đối với 14 thửa đất là không đúng.

[3] Theo Điều 1 của các hợp đồng ủy quyền, ông H có nghĩa vụ giao trả số tiền nhận cọc lại cho bị đơn, nhưng thực tế số tiền đặt cọc 2.000.000.000 đồng chưa được ông H giao lại cho các bị đơn. Ông H và ông T, ông Đ thừa nhận ông H đã trả lại cho ông T, ông Đ 500.000.000 đồng, số tiền đặt cọc còn lại là 1.500.000.000 đồng. Tại đơn khởi kiện cũng như trong suốt quá trình giải quyết vụ án, phía nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả cọc và phạt cọc mà không yêu cầu ông H thực hiện nghĩa vụ theo hợp đồng; phía bị đơn yêu cầu ông H có trách nhiệm trả tiền cho nguyên đơn; còn ông H thì không đồng ý phạt cọc. Do đó, khi giải quyết lại vụ án, Tòa án cần xác định hợp đồng đặt cọc ngày 02/4/2022 vô hiệu, xác định lỗi của các bên dẫn đến hợp đồng vô hiệu và xem xét trách nhiệm của ông H trong việc trả lại số tiền đặt cọc và phạt cọc, mới đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự, đảm bảo việc giải quyết vụ án triệt để, đúng pháp luật.

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 toàn bộ Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 82/2023/KN-DS ngày 05/10/2023 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 40/2023/DS-PT ngày 10/02/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Tây Ninh và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 124/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh về vụ án “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và bồi thường thiệt hại” giữa nguyên đơn là các ông Trần Đình T, Lê Văn Đ với bị đơn là các ông, bà Lê Hữu P, Phạm Minh C, Lê Quốc T1, Thái Văn T2, Huỳnh Thùy T3, Nguyễn Song T4, Nguyễn Mạnh C1; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Văn H.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tây Ninh để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

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 Tây Ninh;
- TAND huyện C, tỉnh Tây Ninh;
- Chi cục THADS huyện C, tỉnh Tây Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu: PHÒNG LTHS, hồ sơ vụ án; THS (ĐSH).

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

Trần Văn Châu