

**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: 225/2023/DS-GĐT

Ngày: 15/9/2023

V/v *Tranh chấp hợp đồng đặt cọc;*

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất

**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 Nguyễn Xuân Thiện

Ông Tô Chánh Trung

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng 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 Vũ Hồng C - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 9 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; hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1956 và bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1968.

Cùng địa chỉ: Thôn A, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thiện H, sinh năm 1984.

Địa chỉ: B đường Số E, Khu phố A, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền, theo văn bản ủy quyền ngày 16/11/2020.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Hữu V, sinh năm 1967 và bà Hoàng Thị H1, sinh năm 1976.

Cùng địa chỉ: Thôn A, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn:

- Ông Đỗ Hữu S, sinh năm 1952.

Địa chỉ: 9 đường H, Phường A, thành phố B, tỉnh Lâm Đồng; là người đại diện theo ủy quyền, theo văn bản ủy quyền ngày 05/02/2021.

- Ông Bùi Công T1, sinh năm 1995.

Địa chỉ: F (CCA3) N, Phường G, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng; là người

đại diện theo ủy quyền, theo văn bản ủy quyền ngày 10/9/2022.

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

- Ông Nguyễn Tất T2, sinh năm 1987;
- Ông Nguyễn Duy Đ, sinh năm 1989;
- Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1992;
- Ông Nguyễn Tiến P, sinh năm 1996;

Cùng địa chỉ: Thôn A, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

- Văn phòng Công chứng Đặng Thị X.

Đại diện theo pháp luật: Bà Đặng Thị X. Chức vụ: Trưởng Văn phòng.

Địa chỉ: Thôn B, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị T do người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vợ chồng ông K, bà T có quyền sử dụng đất thửa 1004, tờ bản đồ 33, diện 1.964m², trong đó có 240m² đất ở nông thôn, tọa lạc tại Thôn A, xã L, huyện B, tỉnh Lâm Đồng, đã được Ủy ban nhân dân huyện B cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số O 557051 ngày 24/6/1999 đứng tên hộ ông K. Ngày 19/4/2019, ông K, bà T ký hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Hữu V, bà Hoàng Thị H1 có nội dung: ông K, bà T chuyển nhượng 01 phần đất thửa 1004 diện tích 1.139m² (chiều rộng mặt tiền Quốc lộ E là 15m, chiều dài hết đất, trong đó có 120m² đất ở nông thôn) cho ông V, bà H1, giá chuyển nhượng 2.450.000.000 đồng; ông V, bà H1 đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng; thời hạn đặt cọc 60 ngày từ ngày 19/4/2019 đến ngày 19/6/2019; trong trường hợp chưa hoàn thành thủ tục thì cùng nhau thương lượng lại về thời gian đặt cọc. Hợp đồng đặt cọc có công chứng của Văn phòng C1(nay là VPCC Đặng Thị X). Bên ông K, bà T có trách nhiệm tách thửa 1004 thành 02 thửa đất theo diện tích đã thỏa thuận chuyển nhượng.

Tuy nhiên, sau đó ông K, bà T chưa tách được thửa, chưa thực hiện nghĩa vụ giao kết hợp đồng với ông V, bà H1. Ông V, bà H1 tự xây dựng công trình trên đất khi chưa hoàn thành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V, bà H1, chưa hoàn thành nội dung giao kết trong hợp đồng đặt cọc. Ngày 01/10/2019, ông K, bà T đã thực hiện việc cấp đổi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thửa 1004 có số thửa mới là 1148 vẫn đứng tên hộ ông K. Do hai bên mâu thuẫn nên không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ông K, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 19/4/2019, đồng ý trả lại tiền cọc 100.000.0000 đồng và chịu phạt cọc số tiền 100.000.000 đồng. Buộc ông V, bà H1 trả lại một phần thửa đất 1148 đang quản lý theo kết quả đo đạc, đối với tài sản trên đất do ông V, bà H1 tự ý xây dựng nên yêu cầu tháo dỡ. Về chi phí san lấp, ông K, bà T đồng ý thanh toán số tiền 83.806.800 đồng, không đồng ý số tiền 251.420.400 đồng.

Đối với “Giấy vay tiền” ngày 28/5/2019 do bà T viết, ông K, bà T có ký tên nhận số tiền 600.000.000 đồng, đây là số tiền ông K, bà T vay của ông V, bà

H1, không phải tiền cọc. Ông K, bà T đồng ý trả lại số vay và chịu lãi suất 10%/năm tính từ ngày 28/5/2019 đến 28/5/2022.

Ông K, bà T không đồng ý đối với yêu cầu phản tố của bị đơn.

Bị đơn ông Nguyễn Hữu V, bà Hoàng Thị H1 do người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông V, bà H1 thừa nhận có ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 19/4/2019 với ông K, bà T về việc thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nội dung như nguyên đơn đã trình bày. Sau khi ký kết, hợp đồng đặt cọc, ông K, bà T đã cầm mốc, giao đất cho ông V, bà H1 quản lý đến nay. Quá trình quản lý đất, ông V, bà H1 có đầu tư xây dựng công trình trên đất, san lấp mặt bằng, ông K, bà T biết nhưng không ý kiến. Ngày 28/5/2019, ông V, bà H1 tiếp tục thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông K, bà H1 với số tiền 600.000.000 đồng, ông K, bà T có ký nhận, số tiền còn lại 1.750.000.000 đồng sẽ thanh toán khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đến nay, ông K, bà T không làm thủ tục tách thửa, không lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sang tên cho ông V, bà H1.

Nay ông K, bà T khởi kiện yêu cầu hủy bỏ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 19/4/2019. Ông V, bà H1 yêu cầu ông K, bà T phải trả lại số tiền đã nhận 700.000.000 đồng và tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử theo kết quả thẩm định giá. Ông V, bà H1 đồng ý trả lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho ông K, bà T.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm các ông Nguyễn Tất T2, Nguyễn Duy Đ, Nguyễn Văn L, Nguyễn Tiến P thống nhất trình bày:

Các ông là con ông K, bà T, quyền sử dụng đất do ông K, bà T tạo lập, các ông không có công sức đóng góp, thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không yêu cầu độc lập.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Đặng Thị X trình bày:

Văn phòng C2 có thực hiện việc công chứng hợp đồng đặt cọc ngày 19/4/2019 giữa ông K, bà T với ông V, bà H1. Việc công chứng thực hiện đúng theo quy định pháp luật. Đối với tranh chấp các bên tự giải quyết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Lâm Đồng quyết định (tóm tắt):

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông K, bà T về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông V, bà H1 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 19/4/2019 giữa ông K, bà T với ông V, bà H1.

Hủy bỏ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K, bà T với ông V, bà H1.

Buộc ông V, bà H1 trả lại toàn bộ diện tích 1.147m² đất thuộc một phần thửa 1148 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất cho ông K, bà T.

Buộc ông K, bà T có trách nhiệm trả cho ông V, bà H1 số tiền 1.962.896.619 đồng.

Ngoài ra, Tòa án sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chịu lãi suất chậm thi hành án, án phí, quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 12/10/2022, nguyên đơn ông K, bà T kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 50/2023/DS-PT ngày 21/03/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng đã quyết định (tóm tắt).

Không chấp nhận kháng cáo của ông K, bà T.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện B về án phí.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông K, bà T về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông V, bà H1 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 19/4/2019 giữa ông K, bà T với ông V, bà H1.

Hủy bỏ việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K, bà T với ông V, bà H1.

Buộc ông V, bà H1 trả lại toàn bộ diện tích 1.147m² đất thuộc một phần thửa 1148 và toàn bộ tài sản gắn liền với đất cho ông K, bà T.

Tạm giao cho ông K, bà T quyền quản lý, sử dụng diện tích 164,3m² đất thuộc lộ giới, liền kề thửa 1148.

Buộc ông K, bà T có trách nhiệm trả cho ông V, bà H1 số tiền 1.962.896.619 đồng.

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

Ngày 05/5/2023, ông K, bà T có đơn đề nghị kháng nghị giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 189/QĐ-VKS-DS ngày 11/8/2023, 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 50/2023/DS-PT ngày 21/03/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng. 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 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 đề nghị 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] Hồ sơ vụ án thể hiện:

Ngày 19/4/2019, bên nhận cọc là ông K, bà T và bên đặt cọc là ông V, bà H1 ký kết hợp đồng đặt cọc có công chứng số 636, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C1 (nay là VPCC Đặng Thị X) với nội dung: ông K, bà T nhận cọc để chuyển nhượng cho ông V, bà H1 01 phần đất thuộc thửa 1004 diện tích 1.139m² (chiều rộng mặt tiền Quốc lộ E là 15m, chiều dài hết đất, trong đó có 120m² đất ở), giá chuyển nhượng là 2.450.000.000 đồng; ông V, bà H1 đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng vào ngày 19/4/2019. Số tiền đặt cọc sẽ được khấu trừ vào nghĩa vụ thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, tại hợp đồng đặt cọc, hai bên đã thỏa thuận cụ thể về giá chuyển nhượng là 2.450.000.000 đồng và thỏa thuận số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng.

Ngay sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, ông V, bà H1 đã giao cho ông K, bà T số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng. Đồng thời, ông K, bà T đã giao đất cho ông V, bà H1 sử dụng. Trong quá trình quản lý, sử dụng đất, ông V, bà H1 đã đầu tư trên đất, giá trị tài sản đầu tư là 507.960.276 đồng.

Ngày 28/5/2019, bên nhận chuyển nhượng ông V, bà H1 tiếp tục thanh toán số tiền 600.000.000 đồng cho ông K, bà T. Tại Giấy nhận tiền (BL 61) thể hiện: “...Vợ chồng ông K, bà T có nhận của vợ chồng ông V, bà H1 số tiền 600.000.000 đồng... Tổng cộng số tiền đã nhận là 700.000.000 đồng, khi nào ra công chứng chuyển nhượng vợ chồng ông V sẽ thanh toán đủ số tiền còn lại trong hợp đồng”. Như vậy, số tiền 600.000.000 đồng không phải tiền ông K, bà T vay của ông V, bà H1 như ông K, bà T đã trình bày mà đủ căn cứ để xác định đây là số tiền bên nhận chuyển nhượng tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Thực hiện hợp đồng đặt cọc, bên chuyển nhượng là ông K, bà T đã thực hiện thủ tục tách thửa. Nhưng sau đó thay đổi ý kiến không đồng ý ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà T khai nguyên nhân mâu thuẫn là do bà yêu cầu ông V, bà H1 tiếp tục thanh toán số tiền 500.000.000 đồng nhưng ông V, bà H1 không đồng ý.

[2] Từ những chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã phân tích nêu trên, cho thấy đây thuộc trường hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện ngay sau khi đặt cọc mặc dù hợp đồng chuyển nhượng chưa hoàn chỉnh về thủ tục. Nguyên đơn ông K, bà T khởi yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc; bị đơn

ông V, bà H1 phản tố xác định là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng ý hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng và có yêu cầu bồi thường thiệt hại. Ông K, bà T đủ điều kiện để tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng từ chối giao kết hợp đồng là lỗi của của bên chuyển nhượng.

Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm hủy hợp đồng đặt cọc, cũng như hủy thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và buộc bên chuyển nhượng phải bồi thường thiệt hại là đúng quy định của pháp luật.

[3] Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nhận định cho rằng, không có việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông K, bà T với ông V, bà H1 nên việc hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giải quyết bồi thường thiệt hại của Tòa án cấp phúc thẩm là không có căn cứ. Tuy nhiên, nhận định nêu trên không phù hợp với tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án đã phân tích nêu trên, nên không có căn cứ để chấp nhận kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337; Điều 343; Điều 349 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Không chấp nhận toàn bộ Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 189/QĐ-VKS-DS ngày 11/8/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 50/2023/DS-PT ngày 21/03/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Lâm Đồng.

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

Nơi nhận:

- Chánh án;
- VKSND cấp cao tại TPHCM;
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học;
- TAND tỉnh Lâm Đồng;
- Chi cục THADS huyện B;
- 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