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

**Quyết định giám đốc thẩm**
Số: 288/2023/DS-GĐT
Ngày: 20/11/2023
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 Võ Văn Cường

*Các Thẩm phán:* Ông Hoàng Thanh Dũng

Bà Huỳnh Kim Duyên

***Thư ký phiên tòa***: Ông Lê Minh Luông, Thẩm tra viên.

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

Ngày 20 tháng 11 năm 2023 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 Nguyễn Văn T1, sinh năm 1984;

Địa chỉ: ấp ĐT, xã ĐH, huyện DT, tỉnh Bình Dương.

2. *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Thùy T2, sinh năm 1980;

Địa chỉ: ấp HL, xã MH, huyện DT, tỉnh Bình Dương.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Bạch C, sinh năm 1955;

3.2. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1953;

Địa chỉ: ấp HL, xã MH, huyện DT, tỉnh Bình Dương.

3.3. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1979;

Địa chỉ: ấp BD, xã ĐA, huyện DT, tỉnh Bình Dương.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*- Tại đơn khởi kiện ngày 21/02/2022 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T1 trình bày như sau:*

Ngày 20/6/2021, ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị Thùy T2 có thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng phần đất diện tích 6000m$^2$ (ngang 50m x dài 120m) thuộc thửa số 246, tờ bản đồ 42, tọa lạc tại ấp HL, xã MH, huyện DT, tỉnh Bình Dương. Phần đất này, do bà Nguyễn Thị Bạch C đứng tên quyền sử dụng đất (bà T2 cam kết đã nhận ủy quyền toàn phần đối với diện tích đất trên từ bà C và cam kết toàn quyền quyết định).

Theo nội dung hợp đồng đặt cọc, ông T1 và bà T2 thỏa thuận giá chuyển nhượng là 6.250.000.000 đồng. Ngày 20/6/2021, ông T1 đặt cọc 1.000.000.000 đồng. Hai bên hẹn đến ngày 20/8/2021, bà T2 hoàn tất các thủ tục và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T1 thì ông T1 thanh toán hết số tiền còn lại cho bà T2. Tuy nhiên, đến ngày 20/8/2021 do dịch bệnh nên hai bên không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng được. Hiện nay, hai bên không thể thống nhất được thời gian nào để ra công chứng ký chuyển nhượng. Do đó, ông T1 khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/6/2021 giữa ông T1 và bà T2, yêu cầu bà T2 thanh toán lại tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).

*- Theo bản tự khai ngày 12/4/202 và quá trình giải quyết vụ án, bị đơn bà Nguyễn Thị Thùy T2 trình bày như sau:*

Ngày 04/5/2021, cha mẹ bà T2 là bà Nguyễn Thị Bạch C và ông Nguyễn Văn N có ủy quyền cho bà T2 toàn quyền quyết định đối với phần đất thuộc thửa số 246, tờ bản đồ 42, tọa lạc tại ấp HL, xã MH, huyện DT, tỉnh Bình Dương. Ngày 22/5/2021, bà T2 và bà Nguyễn Thị H thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 246 nêu trên với giá là 6.250.000.000 đồng. Bà H đặt cọc cho bà T2 số tiền 500.000.000 đồng, hẹn đến ngày 12/6/2021 sẽ giao thêm số tiền 500.000.000 đồng, số tiền còn lại, hẹn đến ngày 07/8/2021 ra công chứng hợp đồng sẽ giao đủ. Bà T2 chịu trách nhiệm chuẩn bị giấy tờ cần thiết để công chứng chuyển nhượng.

Ngày 12/6/2021, bà H không có tiền để giao tiếp tiền cọc 500.000.000 đồng nên đến ngày 20/6/2021 bà H có dẫn ông T1 đến và các bên (bà T2, bà H, ông T1) thống nhất thỏa thuận bà H sẽ sang lại phần đất đã đặt cọc với bà T2 cho ông T1 (tức là bà H không nhận chuyển nhượng mà thay vào đó là ông T1 nhận chuyển nhượng). Khi các bên thống nhất, bà T2 và ông T1 có ký với nhau hợp đồng đặt cọc ngày 20/6/2021 thỏa thuận chuyển nhượng thửa 246 với giá vẫn là 6.250.000.000 đồng, ông T1 giao thêm cho bà T2 500.000.000 đồng,

cộng với số tiền  500.000.000 đồng bà H giao trước đó nên ghi trong hợp đồng là 1.000.000.000 đồng. Bà T2 và ông T1 thỏa thuận, ngày 20/8/2021 ra Phòng Công chứng tiến hành công chứng và giao đủ số tiền còn lại. Nếu đến ngày 20/8/2021, bà T2 không bán thì phải đền gấp hai lần tiền cọc là 2.000.000.000 đồng, nếu ông T1 không mua thì phải mất cọc.

Đến ngày 20/8/2021, do dịch bệnh nên hai bên không thể tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên đến đầu tháng 09/2021 bà T2 liên hệ bà H để yêu cầu công chứng hợp đồng thì bà H và ông T1 nói liên hệ bà G là người đi chung với bà H để lo thủ tục chuyển nhượng. Bà T2 liên lạc với bà G thì bà G nói bà T2 liên lạc với ông T1. Sau đó, bà T2 liên lạc với ông T1 thì ông T1 không nghe máy. Bà T2 có nhắn tin cho ông T1 với nội dung là trong thời hạn đến hết ngày 30/9/2021 nếu ông T1 không đến gặp bà T2 để thực hiện việc công chứng chuyển nhượng thì sẽ mất cọc. Sau này, bà T2 và ông T1 có điện thoại nói chuyện với nhau và ông T1 đồng ý là ngày 30/9/2021 không ra công chứng thì sẽ mất cọc.

Ngày 27/9/2021, ông T1 và bà H có đến nhà bà T2 xin sang cọc lại cho bà H và làm lại giấy cọc mới, nhưng bà T2 không đồng ý nên giữa ông T1 và bà H có thỏa thuận với nhau là ông T1 sẽ sang cọc và ủy quyền lại cho bà H việc nhận chuyển nhượng phần đất trên và đến ngày 30/9/2021 bà H chịu trách nhiệm giao hết số tiền còn lại cho bà T2. Việc thỏa thuận này, được viết mặt sau hợp đồng đặt cọc (bản chính) ngày 20/6/2021 mà phía ông T1 giữ, có bà Đặng Thị Trúc L làm chứng.

Ngày 30/9/2021 bà H, ông T1 đều không ai liên hệ với bà T2 để làm thủ tục chuyển nhượng và cũng không giao thêm tiền cọc cho bà T2. Như vậy, ông T1 đã từ bỏ chuyển nhượng và phải mất tiền cọc.

Nay, ông T1 khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 20/6/2021 giữa ông T1 và bà T2 đối với phần đất thuộc thửa số 246, quyền sử dụng đất do bà Nguyễn Thị Bạch C đứng tên chủ sử dụng, thì bà T2 đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc, riêng số tiền cọc 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng), bà T2 không đồng ý thanh toán lại vì ông T1 không ra công chứng nên phải mất cọc. Ngoài ra, bà T2 không có ý kiến nào khác.

*- Theo bản tự khai ngày 28/4/2022 người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Bạch C, ông Nguyễn Văn N trình bày:*

Bà C, ông N là cha mẹ ruột của bà T2. Bà C được Ủy ban nhân dân huyện DT cấp quyền sử dụng đất đối với các thửa số 118, 246, tờ bản đồ số 42, tọa lạc tại ấp HL, xã MH, huyện DT theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BD697452, số vào sổ CH00286 cấp ngày 27/01/2011. Ngày 04/5/2021, tại Ủy ban nhân dân xã MH, bà C và ông N đã lập hợp đồng ủy quyền lại cho bà T2

toàn quyền quyết định đối với phần đất trên. Vì tuổi cao, đi lại khó khăn nên bà C, ông N chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức ủy quyền cho bà T2. Nay nguyên đơn khởi kiện bà T2, ông bà thống nhất ý kiến của bà T2 và không có yêu cầu gì trong vụ án.

*- Theo bản tự khai ngày 04/7/2022, biên bản lấy lời khai ngày 04/7/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị H trình bày:*

Bà H có đặt cọc chuyển nhượng phần đất thuộc thửa đất số 246 với bà T2. Sau đó, bà H không có đủ tiền để ra công chứng nên có dẫn ông T1 đến nhà bà T2. Tại đây, ba bên thống nhất thỏa thuận là bà H chuyển giao cọc qua cho ông T1. Khi đó, ông T1 và bà T2 có làm giấy đặt cọc mới và ông T1 có giao thêm cho bà T2 500.000.000 đồng, cộng với số tiền cọc mà bà H giao trước đó 500.000.000 đồng, tổng cộng 1.000.000.000 đồng. Sau khi, ông T1 làm giấy cọc với bà T2 thì giấy đặt cọc giữa bà H và bà T2 thì bà T2 thu về, hủy bỏ. Sau này, ông T1 cũng đã thanh toán lại cho bà H số tiền 500.000.000 đồng mà bà H đã đưa cho bà T2. Từ khi, ông T1 đặt cọc mua đất của bà T2 thì bà H có ghé nhà bà T2 vài lần nhưng chủ yếu là do làm đất chung. Bà H không có lần nào đến nhà bà T2 để nói chuyện liên quan đến sang cọc và ủy quyền lại cho bà H nhận chuyển nhượng phần đất mà ông T1 đã đặt cọc cho bà T2, vì hợp đồng ban đầu giữa bà H và bà T2 đã thỏa thuận chuyển giao lại cho ông T1, bà H không còn liên quan đến việc chuyển nhượng phần đất này. Nay ông T1 khởi kiện bà T2, bà H không có ý kiến, vì tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng là của ông T1, bà H không còn liên quan đến hợp đồng đặt cọc này.

Tại Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 119/2022/DS-ST ngày 15 tháng 12 năm 2022, Tòa án nhân dân huyện DT, tỉnh Bình Dương, quyết định:

*Chấp nhận yêu cầu khởi kiện "tranh chấp hợp đồng đặt cọc" của ông Nguyễn Văn T1 đối với bà Nguyễn Thị Thùy T2.*

*Hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 20/6/2021 giữa ông Nguyễn Văn T1 và bà Nguyễn Thị Thùy T2 đối với phần đất diện tích 6.000m$^2$ (ngang 50m x dài 120m), thuộc thửa số 246, tờ bản đồ 42, tại ấp HL, xã MH, huyện DT, tỉnh Bình Dương.*

*Buộc bà Nguyễn Thị Thùy T2 có trách nhiệm thanh toán cho ông Nguyễn Văn T1 số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).*

*Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày ông T1 có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà T2 không thanh toán số tiền trên, thì hàng tháng bà T2 còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.*

*Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.*

Ngày 22 và ngày 28/12/2022, bị đơn Nguyễn Thị Thùy T2 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 149/2023/DS-PT ngày 27 tháng 4 năm 2023, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, quyết định:

*Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Thùy T2.*

*Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 119/2022/DS-ST ngày 15 tháng 12 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện DT, tỉnh Bình Dương.*

*Ngoài ra, bản án phúc thẩm còn quyết định về án phí phúc thẩm.*

Ngày 18/5/2023, bà Nguyễn Thị Thùy T2 có đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án phúc thẩm nêu trên

Tại quyết định kháng nghị số 184/QĐ-VKS-DS ngày 04/8/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 149/2023/DS-PT ngày 27 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, 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 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Ủy ban Thẩm phán 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 20/6/2021, ông T1 và bà T2 có thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng phần đất có diện tích 6000m$^2$ (ngang 50m, dài 120m) thuộc thửa đất số 246, tờ bản đồ 42 tọa lạc tại ấp HL, xã MH, huyện DT, tỉnh Bình Dương. Phần đất này do bà Nguyễn Thị Bạch C (mẹ ruột bà T2) đứng tên quyền sử dụng đất và ủy quyền cho bà T2 toàn quyền quyết định. Giá chuyển nhượng theo thỏa thuận toàn bộ diện tích đất là 6.250.000.000 đồng. Cùng ngày, ông T1 đặt cọc 1.000.000.000 đồng, hai bên hẹn đến ngày 20/8/2021 bà T2 sẽ hoàn tất các thủ tục và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T1, ông T1 thanh toán đủ số tiền còn lại cho bà T2. Như vậy, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giá chuyển nhượng đất và số tiền nhận cọc nên đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Tại hợp đồng đặt cọc các bên thỏa thuận như sau: "*thời hạn đặt cọc là 60 ngày kể từ ngày 20/6/2021 đến hết ngày 20/8/2021. Bên A nhận đủ tiền cọc sẽ cùng bên B làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, khi thủ tục công chứng hoàn tất, bên B phải giao đủ số tiền còn lại cho bên A. Bên A lo cho bên B ra đến phòng công chứng. Sau khi hợp đồng được ký kết quá thời hạn thỏa thuận trên nếu Bên A không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc trên cho bên B, thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp 02 lần số tiền bên B đã đặt cọc cho bên A. Tổng số tiền hoàn trả và bồi thường là 2.000.000.000 đồng. Ngược lại nếu bên B không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc trên"*. Ông T1 cho rằng, đến ngày 20/8/2021 do dịch bệnh Covid-19 nên hai bên không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng công chứng được và hai bên không thống nhất được thời gian để ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng. Bị đơn, bà T2 thì cho rằng, đến ngày 20/8/2021 do dịch bệnh hai bên không tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được nên đầu tháng 09/2021 bà T2 điện thoại yêu cầu ông T1 ra công chứng nhưng ông T1 không nghe máy nên bà T2 có nhắn tin cho ông T1 với nội dung: đến hết ngày 30/9/2021, nếu ông T1 không đến gặp bà T2 để thực hiện việc công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì sẽ mất cọc. Để chứng minh cho yêu cầu của mình, bà T2 đã cung cấp cho Toà án hình ảnh đoạn tin nhắn mà bà đã gửi cho ông T1 bằng điện thoại vào ngày 18/9/2021 và 01 file ghi âm ngày 27/9/2021 (kèm theo Bản giải trình đoạn ghi âm ngày 14/12/2022) có nội dung về việc thỏa thuận lại thời gian thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T2 với ông T1.

[3] Theo các chứng cứ trên có cơ sở xác định: sau thời gian hết giãn cách xã hội, bà T2 đã chủ động nhắn tin với ông T1 để đề nghị ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng vào ngày 30/9/2021. Về phía ông T1 trước đó vào ngày 27/9/2021 có đến nhà bà T2 thương lượng, ông T1 sẽ tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng yêu cầu gia hạn thêm 02 tháng vì chưa chuẩn bị đủ tiền. Bà T2 không đồng ý và ấn định vào ngày 05/10/2021 với điều kiện ông T1 phải đưa thêm số tiền 500.000.000 đồng để gia hạn thực hiện hợp đồng, ông T1 không đồng ý giao tiếp số tiền theo yêu cầu của bà T2 và sau đó không liên lạc với bà T2. Như vậy, ông T1 đã vi phạm "Cam kết chung" tại Hợp đồng đặt cọc ngày 20/6/2021 và từ bỏ giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, lỗi thuộc về ông T1.

[4] Tòa án phúc thẩm nhận định cho rằng; do tình hình dịch bệnh Covid-19 nên ngày 20/8/2021 các bên không thể tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng; sau ngày 20/8/2021, các bên không thỏa thuận thống nhất được về thời gian công chứng hợp đồng dẫn đến hợp đồng không thực hiện

được là do lỗi của hai bên và đến ngày 29/10/2021, bà T2 cũng đã chuyển nhượng thửa đất số 246 cho người khác, nên chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn tiền đặt cọc đã nhận là chưa xem xét, đánh giá đúng đắn toàn diện các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn.

*Vì các lẽ trên;*

## QUYẾT ĐỊNH:

*Căn cứ Điều 325; Điều 334; Điều 342; Điều 343 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;*

1/. Chấp nhận kháng nghị số 184/2023/QĐ-VKS-DS ngày 04/8/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Hủy toàn bộ Bản án phúc thẩm số 149/2023/DS-PT ngày 27 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương về vụ án "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Văn T1 với bị đơn là bà Nguyễn Thị Thùy T2; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Bạch C, ông Nguyễn Văn N, bà Nguyễn Thị H.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

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

***Nơi nhận:***
- Chánh án TAND cấp cao (để báo cáo);
- Vụ pháp chế và Quản lý khoa học xét xử;
- VKSNDCC;
- TAND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện DT;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu Phòng LTHS, HS, THS. (LML).

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

**Võ Văn Cường**