TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 16/2025/DS-GĐT
Ngày 28/4/2025
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 Văn Tào và ông Nguyễn Cường
- ***Thư ký phiên tòa***: bà Nguyễn Thị Thoa – Thẩm tra viên.
- ***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 28 tháng 4 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 S, sinh năm 1971; địa chỉ: thôn P1, xã P, huyện V, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: bà Hoàng Thị Ngọc D, sinh năm 1981; địa chỉ: Tổ X, Đ 2, H, N, Khánh Hòa (Giấy ủy quyền ngày 27/7/2023).

Bị đơn: ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1962 và bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1965; địa chỉ: thôn Tân Phú, xã P, huyện V, tỉnh Khánh Hòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Nguyễn Thị H - Văn phòng luật sư Ng, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Khánh Hòa.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: bà Nguyễn Thị Hoài Tr, sinh năm 1980; địa chỉ: thôn Q 1, xã V, huyện V, tỉnh Khánh Hòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại Đơn khởi kiện đề ngày 08/4/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị S trình bày:*

Ngày 17/3/2022, tại nhà vợ chồng ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị M, bà Nguyễn Thị S ký Hợp đồng đặt cọc, nội dung bà S nhận chuyển nhượng của ông K, bà M thửa đất số 173, tờ bản đồ 42, diện tích 811,1m^2 (chiều ngang 28m, chiều dài 30m) tại thôn Tân Phú, xã P, huyện V, tỉnh Khánh Hòa; có sự chứng kiến của ông Lê Tiến Đ và bà Lê Thị Q và ông Đ còn là người viết giúp Hợp đồng đặt cọc. Khi viết giúp Hợp đồng đặt cọc, bà M đưa ra Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất

số 173, ông Đ hỏi diện tích đất chuyển nhượng ghi theo Giấy hay thế nào thì hai bên thống nhất chuyển nhượng diện tích đất theo Giấy chứng nhận là 811,1m^2, với giá 1.380.000.000 đồng, bà S đặt cọc 200.000.000 đồng, thời gian đặt cọc 30 ngày (17/3/2022 đến 17/4/2022); nếu hết hạn bên chuyển nhượng không thực hiện thủ tục chuyển nhượng thì chịu phạt cọc 200.000 đồng, bên nhận chuyển nhượng không mua thì mất cọc. Theo yêu cầu của ông K, bà M thì ngày 28/3/2022 bà S đặt cọc thêm 300.000.000 đồng, có ông Đ chứng kiến và ông Đ ghi thêm nội dung này vào Hợp đồng đặt cọc ngày 17/3/2022.

Đến đầu tháng 4/2022, bà S nghe được thông tin ngày 21/3/2022 vợ chồng ông K, bà M tiến hành thủ tục tách thửa và chuyển nhượng một phần thửa đất số 173, tờ bản đồ 42 cho bà Nguyễn Thị Hoài Tr. Vào ngày 06/4/2022 bà S gặp bà Nguyễn Thị M tại UBND xã P để nói rõ việc sang nhượng thửa đất trên theo hợp đồng đặt cọc ngày 17/3/2022 thì bà M trả lời không đồng ý sang nhượng cho bà S nữa.

Theo thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 17/3/2022 thì ngày 17/4/2022 là hạn cuối để tiến hành thủ tục sang nhượng. Tuy nhiên, ngày 21/3/2022 bà M, ông K đã làm thủ tục tách và chuyển nhượng một phần thửa đất trên cho bà Tr và bà M không đồng ý chuyển nhượng cho bà S nữa nên ngày 12/4/2022 bà S làm đơn gửi Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện V yêu cầu ngăn chặn việc chuyển dịch đối với tài sản là thửa đất số 173, tờ bản đồ 42, đồng thời gửi Đơn khởi kiện đến Tòa án nhân dân huyện V yêu cầu Tòa án giải quyết buộc vợ chồng ông K, bà M tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 173, tờ bản đồ số 42 theo Hợp đồng đặt cọc hai bên đã ký ngày 17/3/2022. Quá trình Tòa án giải quyết vụ án, ngày 02/11/2023 đại diện theo ủy quyền của bà S thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng đặt cọc, yêu cầu ông K, bà M trả tiền đặt cọc đã nhận 500.000.000 đồng và chịu phạt cọc 500.000.000 đồng.

** Bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị M trình bày:*

Ngày 17/3/2022 Ông Bà thỏa thuận chuyển nhượng cho bà S diện tích đất kích thước chiều ngang 16m, chiều dài 30m là một phần diện tích thửa đất số 173, tờ bản đồ 42 của Ông Bà tại thôn Tân Phú, xã P, huyện V, tỉnh Khánh Hoà với giá 1.380.000.000 đồng. Khi hai bên lập Hợp đồng đặt cọc có hai người làm chứng là bà Lê Thị Q và anh Lê Tiến Đạt, bà M đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 173 cho ông Đ để ông Đ soạn thảo giúp Hợp đồng. Sau khi ông Đ soạn thảo xong Hợp đồng đặt cọc, có đọc lại thì bà M khẳng định chỉ đồng ý chuyển nhượng cho bà S diện tích đất kích thước chiều ngang 16m, chiều dài 30m, nhưng do bà M không biết chữ nên không thể kiểm tra ông Đ có ghi đúng ý chí của bà M hay không, bà M khẳng định Bà không điểm chỉ vào hợp đồng đặt cọc và vợ chồng bà M có nhận cọc hai lần của bà S tổng số tiền 500.000.000 đồng.

Trước khi chuyển nhượng đất cho bà S, thì vợ chồng bà M đã chuyển nhượng một phần thửa đất 173 cho bà Nguyễn Thị Hoài Tr, nhưng khi vợ chồng bà M làm thủ tục chuyển nhượng đất cho bà Tr thì bị bà S ngăn cản, hiện tại vợ chồng bà M chỉ còn sử dụng diện tích đất kích thước chiều ngang 16m, chiều dài 30m. Nay, vợ chồng bà M đồng ý với yêu cầu khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc của bà S, bà S không nhận chuyển nhượng đất là có lỗi nên phải mất tiền cọc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Hoài Tr trình bày:

Năm 2019, Bà nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông K, bà M một phần thửa đất số 173, tờ bản đồ số 42 tại thôn Tân Phú, xã P, huyện V, tỉnh Khánh Hòa với diện tích 348m^2 (chiều ngang 12m, chiều dài 29m); việc chuyển nhượng chỉ viết giấy tay không có công chứng, chứng thực. Do khi nhận chuyển nhượng đất, bà Tr không có mặt ở địa phương nên bà Tr nhờ bà Phạm Thị Thu Th sinh năm 1993; trú tại thôn Q 1, xã V, huyện V, tỉnh Khánh Hòa đứng tên nhận chuyển nhượng đất, hiện nay bà Th định cư ở Hoa Kỳ, nhưng bà Tr không rõ địa chỉ và năm 2020, bà Tr đã tiến hành xây móng, xây hàng rào bao quanh đất.

Đến ngày 21/3/2022, bà Tr và vợ chồng ông K, bà M làm lại Hợp đồng chuyển nhượng và nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lên Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh huyện V, nhưng bị bà S ngăn cản thì bà Tr mới biết việc vợ chồng bà M nhận cọc của bà S. Nay, bà S khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc và yêu cầu phạt cọc thì bà Tr không có ý kiến.

***** *Người làm chứng ông Lê Tiến Đ trình bày:*

Ngày 17/3/2022, tại nhà vợ chồng bà M, ông Lê Tiến Đ và bà Lê Thị Q có chứng kiến việc thỏa thuận chuyển nhượng đất giữa vợ chồng bà M và bà S. Vợ chồng bà M và ông K thỏa thuận chuyển nhượng cho bà S toàn bộ hiện trạng đất bà M, ông K đang sử dụng có chiều ngang 16m, dài hết đất với giá 1.380.000.000 đồng, đặt cọc 200.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc 30 ngày (từ ngày 17/3/2022 đến ngày 17/4/2022), nếu hết hạn đặt cọc bên bán không bán phải chịu phạt cọc, bên mua không mua thì mất cọc. Sau khi hai bên thỏa thuận thì bà M đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng thửa đất số 173 cho ông Đ để ông Đ soạn thảo giúp Hợp đồng đặt cọc. Ông Đ xem thấy Giấy chứng nhận ghi thửa đất số 173 có kích thước chiều ngang 28m, còn thực tế bà M và ông K chỉ chuyển nhượng cho bà S diện tích đất có kích thước chiều ngang 16m nên có hỏi lại soạn thảo Hợp đồng đặt cọc ghi theo diện tích đất trên giấy hay sao? thì bà M đáp *"Ghi theo trên sổ cũng được"* nên ông Đ ghi diện tích đất chuyển nhượng là 811,1m^2. Bà S đặt cọc cho vợ chồng bà M 200.000 đồng và sau đó đến ngày 18/3/2022 bà S đặt cọc thêm 300.000.000 đồng, ông Đ đều ghi vào Hợp đồng đặt cọc.

***** *Người làm chứng bà Lê Thị Q trình bày:*

Bà Lê Thị Q ở gần nhà bà M nên khoảng đầu năm 2022, bà M có nhờ bà Q tìm người mua đất của bà M có kích thước chiều ngang 16m, chiều dài 30m nên bà Q và con rể là Lê Tiến Đ có giới thiệu bà S đến mua đất của bà M, ông K. Ngày 17/3/2022, tại nhà bà M, ông K, bà Q và anh Đạt chứng kiến việc hai bên thoả thuận chuyển nhượng toàn bộ hiện trạng đất bà M, ông K đang sử dụng cho bà S là diện tích đất có kích thước chiều ngang 16m, chiều dài 30m với giá 1.380.000.000 đồng. Bà Quệ không biết chữ nên anh Đạt soạn thảo giúp Hợp đồng đặt cọc, do thửa đất số 173 ghi thửa đất có kích thước chiều ngang 28m, còn hiện trạng bà M, ông K đang sử dụng và chuyển nhượng cho bà S diện tích đất ngang 16m nên anh Đạt hỏi lại Hợp đồng đặt cọc ghi theo Giấy chứng nhận hay sao? thì bà M đáp *"Ghi theo trên sổ cũng được"*; bà Q hỏi lại *"sổ này sổ cũ mà bà M"* thì bà M đáp *"không sao đâu"* nên bà Q nói *"vậy thì có ghi rõ ra là bán ngang 16m, dài hết đất không"* thì bà M trả lời *"Không cần, sổ tôi đang cắt cho người ta dưới kia rồi"* nên anh Đạt ghi diện tích chuyển nhượng theo Giấy chứng nhận là 811,1m^2.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/DS-ST ngày 01/02/2024, Tòa án nhân

dân huyện V, tỉnh Khánh Hòa quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị S:

+ Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 17/3/2022 giữa bà Nguyễn Thị S và ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị M.

+ Buộc bị đơn ông Nguyễn Văn K và bà Nguyễn Thị M hoàn trả lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị S số tiền là 500.000.000 đồng và phải chịu phạt số tiền 500.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng đặt cọc. Tổng cộng bị đơn phải trả cho nguyên đơn là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

Tiếp tục duy trì biện pháp áp dụng khẩn cấp tạm thời tại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2022/QĐ-BPKCTT ngày 11/05/2022 của Toà án nhân dân huyện V về việc áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời "Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp"

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm.

Ngày 15/02/2024, bà M và ông K kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 70/2024/DS-PT ngày 24/6/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa quyết định giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Ngày 06/12/2024, vợ chồng bà M và ông K gửi Đơn đến Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị kháng nghị Bản án phúc thẩm theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định Kháng nghị giám đốc thẩm số 26/QĐ-VKS-DS ngày 19/3/2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 70/2024/DS-PT ngày 24/6/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm hủy toàn bộ Bản án phúc thẩm và Bản án sơ thẩm; giao hồ sơ vụ án dân sự cho Tòa án nhân dân huyện V giải quyết sơ thẩm lại vụ án với nhận định:

Ngày 22/01/2019, ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị M được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 173, tờ bản đồ số 42, diện tích 811,1m^2 tại thôn T, xã P, huyện V, tỉnh Khánh Hòa. Trích lục Bản trích đo địa chính và Mảnh Trích đo địa chính cùng ngày 22/02/2022, thể hiện: Thửa đất số 173 tách thành 02 thửa đất là thửa số 173-1 và 173-2 (bút lục số 179, 181-183). Ngày 17/3/2022, bà Nguyễn Thị S với bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn K đã ký kết hợp đồng đặt cọc. Theo đó: Bà S đã đặt cọc cho bà M, ông K số tiền 200.000.000 đồng để bảo đảm việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 173, tờ bản đồ số 42, diện tích 811,1m^2; giá chuyển nhượng là 1.380.000.000 đồng; thời hạn đặt cọc là từ ngày 17/3/2022 đến ngày 17/4/2022. Quá thời hạn thỏa thuận trên, nếu bà M, ông K không chuyển nhượng thì bà M, ông K phải bồi thường cho bà S gấp 02 lần số tiền đã đặt cọc, tổng số tiền phải hoàn trả và bồi thường là 400.000.000 đồng; ngược lại nếu bà S không nhận chuyển nhượng thì phải chịu mất số tiền đã đặt cọc. Ngày 28/3/2022, bà S đưa thêm cho bà M số tiền cọc 300.000.000 đồng. Người làm chứng ông Lê Tiến Đ ghi thêm số tiền 300.000.000 đồng vào hợp đồng đặt cọc ngày 17/3/2022. Trước đó, ngày 21/3/2022, ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị M đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hoài Tr thửa đất số 173-2, tờ bản đồ số 42, diện tích 349,6m^2 (thuộc một phần thửa đất số 173). Các

bên lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng. Các đương sự đều thừa nhận: Bên nhận đặt cọc bà Nguyễn Thị M và bên môi giới là bà Lê Thị Q đều không biết chữ nên nhờ ông Lê Tiến Đ (con rể bà Q) lập hợp đồng đặt cọc, ông Nguyễn Văn K không tham gia ký kết hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, nguyên đơn bà Nguyễn Thị S cho rằng bà M đã tiến hành thủ tục tách thửa đất số 173, tờ bản đồ số 42 và chuyển nhượng một phần thửa đất số 173 cho bà Nguyễn Thị Hoài Tr dẫn đến các bên không thể tiến hành chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 173 nên bà M có lỗi hoàn toàn. Bị đơn bà Nguyễn Thị M cho rằng, Bà chỉ thỏa thuận chuyển nhượng cho bà S phần đất có chiều ngang 16m, dài 30m thuộc thửa đất số 173, tờ bản đồ số 42 để lấy tiền chữa bệnh cho chồng đang nằm liệt giường, nên Bà không có lỗi.

Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và các tài liệu, chứng cứ mới thu thập thấy:

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Lê Thị Q trình bày: "Bà M nói tôi có kêu được ai đến mua đất thì bà M sẽ cho tiền tôi, sau đó tôi có kêu bà S mua, bà S hỏi tôi đất từ đâu tới đâu thì tôi chỉ từ chân hàng rào trở qua, còn phần còn lại thì nghe nói bà M đã bán cho người khác rồi. Sau đó, bà M gọi bà S qua và 2 bên thỏa thuận việc mua bán, giá cả, tôi cũng không biết chữ, chỉ thấy bà M đưa các tờ giấy khoảng 4-5 tờ gì đó cho bà S, tôi nghe nói phần nhà, đất bà M bán cho bà S có diện tích ngang 16m, dài hết đất".

Tại Biên bản ghi lời khai ngày 06/3/2025 tại trụ sở Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, bà Q trình bày: "Trước khi ký hợp đồng đặt cọc khoảng 03 đến 04 ngày, tôi dẫn bà S đi xem đất 2-3 lần, tại thửa đất đã có hàng rào đã cũ bao quanh thửa đất đã xây dựng từ lâu (rào lưới B40, dưới chân xây móng đá, chiều cao khoảng l,2m - 1,6m), giữa thửa đất có hàng rào kéo dài hết thửa đất. Tôi chỉ thửa đất cho bà S mua là thửa đất có căn nhà của bà M, tôi không chỉ cho bà S mua toàn bộ thửa đất. Khi ông Đ đọc lại hợp đồng đặt cọc, tôi có hỏi lại bà M là bán một phần đất hay bán toàn bộ thửa đất thì bà M trả lời là cứ yên tâm đi, bà M đưa sổ dưới xã từ lâu rồi, đang cắt một phần đất bán cho người khác. Tôi có nói với bà M ghi cho rõ ràng đi, bà M nói lại là yên tâm đi, còn bao nhiêu bà M bán cho bà S. Bà S ngồi ở đó, khoảng cách gần sát bên chung một cái bàn, bà S không có ý kiến gì. Hơn nữa, tại thời điểm đặt cọc thửa đất có giá 90.000.000 đồng - 100.000.000 đồng 01m ngang, dài hết đất nên nếu bán toàn bộ thửa đất phải có giá cao hơn nhiều; thời điểm này tôi có thửa đất gần đó và những người khác gần nhà tôi cũng bán đất nên tôi biết... Khi ký hợp đồng bà S biết bà M chỉ bán một phần đất có chiều ngang là 16m, dài hết đất, phần đất còn lại đã bán cho người khác...Do không biết chữ nên bà M đã lăn tay vào hợp đồng đặt cọc".

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Nguyễn Thị Hoài Tr trình bày: "Tôi nhận sang nhượng một phần thửa đất số 173, tờ bản đồ số 42 từ năm 2019, diện tích là 348m^2 (ngang 12m, dài 29m), các bên có làm giấy viết tay không công chứng, chứng thực và chưa làm thủ tục tách thửa...Sau khi tôi nhận sang nhượng một phần thửa đất trên, tôi tiến hành xây móng, rào ranh giới đối với phần đất mà tôi đã nhận sang nhượng từ vợ chồng ông K, bà M năm 2020".

Như vậy, ông Lê Tiến Đ ghi hợp đồng đặt cọc nhưng không biết rõ quá trình thỏa thuận chuyển nhượng giữa các bên. Trước khi đặt cọc, thửa đất số 173 được

tách thành 02 thửa đất là thửa số 173-1 và thửa số 173-2; bà M đã chuyển nhượng thửa đất số 173-2 (ngang 12m, dài 29m) cho bà Tr; bà Tr đã xây hàng rào, đổ móng, tường gạch ngăn cách giữa hai thửa đất từ năm 2020. Đồng thời, bà Lê Thị Q và bị đơn xác định: Trước khi đặt cọc, bà Q đã chỉ thửa đất chuyển nhượng cho bà S xem nhiều lần, thửa đất chuyển nhượng có ngôi nhà của bà M, có chiều ngang 16m dài hết đất và được ngăn cách với phần đất còn lại của bà M bằng hàng rào. Khi ông Đ đọc lại hợp đồng đặt cọc, bà Q đã hỏi lại bà M có bán toàn bộ thửa đất hay không và bà M khẳng định đã bán một phần đất trước đó, bà S cùng ở đó, nghe rõ nội dung trao đổi nhưng không có ý kiến phản đối. Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thừa nhận: "Bà M có chỉ hiện trạng thửa đất, đưa sổ cho bà S kiểm tra và mua trên sổ đỏ nhà nước được công nhận chứ không kiểm tra lại hiện trạng". Do đó, bà Nguyễn Thị S đã kiểm tra thực trạng thửa đất, biết bà M đã chuyển nhượng một phần thửa đất số 173 cho người khác và biết diện tích chuyển nhượng còn lại là một phần thửa đất số 173, với chiều ngang 16m và dài hết đất. Tại thời điểm đặt cọc, các bên cũng không thỏa thuận lại diện tích chuyển nhượng. Việc ông Lê Tiến Đ ghi diện tích chuyển nhượng 811,1m^2 trong hợp đồng đặt cọc là không phù hợp với diện tích thực tế chuyển nhượng và không phản ánh đúng ý chí thỏa thuận của các bên nên bà M và bà S đều có lỗi dẫn đến các bên không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngoài ra, bà Nguyễn Thị S tiếp tục đặt cọc thêm 300.000.000 đồng cho bà M (ngày 28/3/2022) là sau thời điểm bà M chuyển nhượng cho bà Tr thửa đất số 173-2 (ngày 21/3/2022). Bà S đồng ý đặt cọc thêm và không thỏa thuận điều chỉnh nội dung hợp đồng đặt cọc nên không có cơ sở xác định số tiền đặt cọc thêm nhằm mục đích nhận chuyển nhượng toàn bộ thửa đất số 173. Từ những phân tích trên, Bản án sơ thẩm và Bản án phúc thẩm xác định bị đơn bà Nguyễn Thị M có lỗi dẫn đến các bên không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng đối với toàn bộ thửa đất số 173 là không phù hợp với những tình tiết khách quan của vụ án và buộc bà M, ông K trả số tiền phạt cọc 500.000.000 đồng cho bà S đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà M, ông K."

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 kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 17/3/2022 vợ chồng bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn K với bà Nguyễn Thị S ký Hợp đồng đặt cọc, nội dung Hợp đồng ghi ông K, bà M nhận cọc của bà S 500.000.000 đồng (nhận 2 lần), cam kết chuyển nhượng cho bà S thửa đất số 173, tờ bản đồ số 42, diện tích 811,1m^2 với giá 1.380.000.000 đồng, trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày 17/3/2022 đến 17/4/2022 nếu bên bán không bán thì phải chịu phạt cọc, bên mua nếu không mua thì mất cọc. Bà S cho rằng vợ chồng bà M nhận cọc và cam kết chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa đất 173, nhưng ngày 21/3/2022 vợ chồng bà M lại tách thửa đất 173 thành 2 thửa và chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hoài Tr một thửa là vi phạm Hợp đồng đặt cọc nên phải chịu phạt cọc; trong khi đó, vợ chồng bà M cho rằng vào năm 2019 trước khi nhận cọc để cam

kết chuyển nhượng đất cho bà S thì vợ chồng bà M đã chuyển nhượng một phần thửa đất 173 cho bà Tr, đến ngày 22/02/2022 mới tách được thửa 173 thành 2 thửa; ngày 17/3/2022 vợ chồng bà M chỉ thỏa thuận nhận cọc và chuyển nhượng cho bà S diện tích đất (còn lại sau khi đã chuyển nhượng cho bà Tr) có kích thước ngang 16m, dài hết đất, Hợp đồng đặt cọc ghi chưa đúng thỏa thuận của vợ chồng bà M với bà S nên không đồng ý chịu phạt cọc mà cho rằng bà S không mua nên mất cọc.

[2] Xét, thực tế năm 2019 vợ chồng bà M đã viết giấy tay chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Hoài Tr một phần thửa đất số 173, năm 2020 bà Tr đã xây móng, xây tường bao quanh và bà M đã xin tách thửa đất 173 thành 2 thửa nên ngày 22/02/2022 Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện V đã cấp *Trích lục bản trích đo địa chính* tách thửa 173 thành 2 thửa là thửa số 173-1 và thửa số 173-2; đến ngày 17/3/2022 bà M mới ký Hợp đồng với bà S.

[3] Bà M không biết chữ nên chỉ điểm chỉ trong Hợp đồng đặt cọc. Bà M trình bày chỉ cam kết chuyển nhượng cho bà S diện tích đất còn lại sau khi đã chuyển nhượng cho bà Tr, diện tích đất còn lại Ông Bà đang sử dụng có kích thước chiều ngang 16m x 30m; điều này được anh Lê Tiến Đ (người soạn thảo giúp Hợp đồng đặt cọc) và bà Lê Thị Q (người làm chứng) xác nhận. Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Lê Thị Q trình bày: *"Bà M nói tôi có kêu được ai đến mua đất thì bà M sẽ cho tiền tôi, sau đó tôi có kêu bà S mua, bà S hỏi tôi đất từ đâu tới đâu thì tôi chỉ từ chân hàng rào trở qua, còn phần còn lại thì nghe nói bà M đã bán cho người khác rồi. Sau đó, bà M gọi bà S qua và 2 bên thỏa thuận việc mua bán, giá cả, tôi cũng không biết chữ, chỉ thấy bà M đưa các tờ giấy khoảng 4-5 tờ gì đó cho bà S, tôi nghe nói phần nhà, đất bà M bán cho bà S có diện tích ngang 16m, dài hết đất"*. Tại Biên bản ghi lời khai ngày 06/3/2025 tại trụ sở Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, bà Q trình bày: *"Trước khi ký hợp đồng đặt cọc khoảng 03 đến 04 ngày, tôi dẫn bà S đi xem đất 2-3 lần, tại thửa đất đã có hàng rào đã cũ bao quanh thửa đất đã xây dựng từ lâu (rào lưới B40, dưới chân xây móng đá, chiều cao khoảng l,2m - 1,6m), giữa thửa đất có hàng rào kéo dài hết thửa đất. Tôi chỉ thửa đất cho bà S mua là thửa đất có căn nhà của bà M, tôi không chỉ cho bà S mua toàn bộ thửa đất. Khi ông Đ đọc lại hợp đồng đặt cọc, tôi có hỏi lại bà M là bán một phần đất hay bán toàn bộ thửa đất thì bà M trả lời là cứ yên tâm đi, bà M đưa sổ dưới xã từ lâu rồi, đang cắt một phần đất bán cho người khác. Tôi có nói với bà M ghi cho rõ ràng đi, bà M nói lại là yên tâm đi, còn bao nhiêu bà M bán cho bà S. Bà S ngồi ở đó, khoảng cách gần sát bên chung một cái bàn, bà S không có ý kiến gì. Hơn nữa, tại thời điểm đặt cọc thửa đất có giá 90.000.000 đồng - 100.000.000 đồng 01m ngang, dài hết đất nên nếu bán toàn bộ thửa đất phải có giá cao hơn nhiều; thời điểm này tôi có thửa đất gần đó và những người khác gần nhà tôi cũng bán đất nên tôi biết... Khi ký hợp đồng bà S biết bà M chỉ bán một phần đất có chiều ngang là 16m, dài hết đất, phần đất còn lại đã bán cho người khác...Do không biết chữ nên bà M đã lăn tay vào hợp đồng đặt cọc"*. Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Nguyễn Thị Hoài Tr trình bày: *"Tôi nhận sang nhượng một phần thửa đất số 173, tờ bản đồ số 42 từ năm 2019, diện tích là 348m^2 (ngang 12m, dài 29m), các bên có làm giấy viết tay không công chứng, chứng thực và chưa làm thủ tục tách thửa...Sau khi tôi nhận sang nhượng một phần thửa đất trên, tôi tiến hành xây móng, rào ranh giới đối với phần đất mà tôi đã nhận sang nhượng từ vợ chồng ông K, bà M năm 2020"*. Tại

phiên tòa sơ thẩm, đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị S cùng thừa nhận: *"Bà M có chỉ hiện trạng thửa đất, đưa sổ cho bà S kiểm tra và mua trên sổ đỏ nhà nước được công nhận chứ không kiểm tra lại hiện trạng";* như vậy, bà Nguyễn Thị S đã kiểm tra thực trạng thửa đất, biết bà M đã chuyển nhượng một phần thửa đất số 173 cho người khác và biết diện tích chuyển nhượng còn lại là một phần thửa đất số 173, với chiều ngang 16m và dài hết đất.

[4] Từ các mục trên, cấp giám đốc thẩm xét thấy nội dung Hợp đồng đặt cọc ngày 17/3/2022 ghi không đúng ý chí đích thực của hai bên khi tham gia giao kết hợp đồng, được chính anh Lê Tiến Đ (người soạn thảo giúp Hợp đồng đặt cọc thừa nhận) và sự thừa nhận của anh Đạt phù hợp với các tài liệu, chứng cứ nêu trên. Như vậy, có đủ cơ sở xác định vợ chồng bà M chỉ nhận cọc và cam kết chuyển nhượng cho bà S diện tích đất (còn lại của thửa đất 173 sau khi đã chuyển nhượng cho bà Tr) có kích thước chiều ngang 16m và dài hết đất; do đó, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm xác định vợ chồng bà M có lỗi dẫn đến các bên không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích thửa đất số 173 là không phù hợp với những tình tiết khách quan của vụ án, từ đó Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm buộc vợ chồng bà M phải trả lại số tiền cọc đã nhận 500.000.000 đồng và phải chịu phạt cọc 500.000.000 đồng là không có căn cứ, ảnh hưởng nghiêm trọng quyền và lợi ích hợp pháp của vợ chồng bà M.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337, Điều 343, Điều 345 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 26/QĐ-VKS-DS ngày 19/3/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng:

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 70/2024/DS-PT ngày 24/6/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa và Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2024/DS-ST ngày 01/02/2024 của Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Khánh Hòa đã giải quyết vụ án "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị S với bị đơn ông Nguyễn Văn K, bà Nguyễn Thị M.

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Khánh Hòa xét xử lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm, đúng quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:
- Viện trưởng VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hoà;
- Tòa án nhân dân huyện V, tỉnh Khánh Hòa (kèm hồ sơ vụ án);
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện V, tỉnh Khánh Hòa;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng HCTP, hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Đặng Kim Nhân