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: 25/2025/DS-GĐT
Ngày: 13-6-2025
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

- Với Hội đồng xét xử giám đốc thẩm gồm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Tấn Long

Các Thẩm phán: ông Đặng Kim Nhân và ông Lê Văn Thường

- Thư ký phiên tòa*:* bà Phạm Thị Thu Ba - 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.

Ngày 13 tháng 6 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:

1. Nguyên đơn: ông Phạm Văn T, sinh năm 1992; địa chỉ cư trú: thôn E, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bị đơn: ông Lê Văn D, sinh năm 1964 và bà Đào Thị Hồng N, sinh năm 1962; địa chỉ: thôn D, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Nguyên đơn ông Phạm Văn T trình bày:*

Vào ngày 22/8/2022, ông với vợ chồng ông Lê Văn D và bà Đào Thị Hồng N thỏa thuận lập hợp đồng đặt cọc nhằm chuyển nhượng cho ông T thửa đất số 998, tờ bản đồ số 09, tại thị trấn Q, huyện C, diện tích 308m², trong đó có 50m² đất thổ cư, kích thước thửa đất là 6m x 52m, phía trước và phía sau đều là 6m, chiều dài 52m (đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DG 540614 do UBND huyện C cấp ngày 04/6/2012), giá 960.000.000 đồng, ông T đặt cọc 200.000.000 đồng cho ông D, bà N. Thời hạn đặt cọc là 60 ngày kể từ ngày 22/8/2022 và trong thời hạn đặt cọc này thì ông D, bà N có trách nhiệm làm cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa đất chuyển nhượng nói trên.

Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc thì bị đơn ông D, bà N tiến hành làm lại

Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới đối với thửa đất đã ký kết hợp đồng đặt cọc. Ngày 16/09/2022 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp đổi mang số: DĐ 265292 đứng tên ông Lê Văn D và bà Đào Thị Hồng N thuộc thửa đất số: 58, tờ bản đồ 97; diện tích 298,5m². Địa chỉ thửa đất: thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Hình thức sử dụng: sử dụng riêng. Mục đích sử dụng: đất ở 50m², đất trồng cây lâu năm 248,5 m². Ông T phát hiện kích thước thửa đất có chiều ngang phía trước dài là 6,02m và chiều ngang phía sau chỉ dài 5,43m chứ không phải là 6m như các bên đã thỏa thuận, tổng diện tích đất bị thiếu theo thoả thuận là 9,5m^2 nên không đồng ý tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng và đề nghị bị đơn trả lại tiền cọc.

** Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Bùi Đức S trình bày:*

Thống nhất về việc ký Hợp đồng đặt cọc như nguyên đơn trình bày. Tuy nhiên, để thuận tiện cho việc công chứng sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được thuận lợi, nên các bên cùng thống nhất là phải cấp đổi giấy CNQSD đất xong rồi mới sang tên cho ông T và việc cấp đổi là do vợ chồng ông D, bà N nhận làm cho ông T.

Ngày 16/9/2022, vợ chồng ông D, bà N đã làm xong việc cấp đổi giấy CNQSD đất trước thời hạn nên đã gọi cho ông T đến Văn phòng C, thị trấn Q, huyện C để thực hiện việc chuyển nhượng sang tên đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng ông T không chịu đến và không đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng với lý do: thiếu đất. Vợ chồng ông D, bà N đã chủ động gọi điện và nhắn tin rất nhiều lần cho ông T, sau đó ông T đã ra gặp ông D, bà N tại UBND huyện C để thực hiện việc chuyển nhượng nhưng bên ông T không cung cấp các giấy tờ và cũng không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng vì cho rằng do đất thiếu. Ông D, bà N đã giải thích nhưng ông T không đồng ý thực hiện việc chuyển nhượng thì các bên cùng nhau ra về.

Về Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất được cấp đổi có số: DĐ 265292 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 16/09/2022 mang tên ông D và bà N, có các đặc điểm như sau: Thửa đất số: 58, tờ bản đồ 97; diện tích: 298,5 m².

Qua đó cho thấy Giấy chứng nhận cũ được UBND cấp ghi chung diện tích 308m² nhưng tới thời điểm hiện tại làm lại Giấy chứng nhận mới thì UBND ghi tách ra làm 2 phần diện tích đất 298,5m² cộng với 16,5 m² thuộc đất hành lang an toàn giao thông. Giấy chứng nhận được cơ quan nhà nước cấp đổi theo quy hoạch năm 2022 nên lỗi này không phải lỗi do bên ông D, bà N. Vì vậy, ông D, bà N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T; nếu không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì ông T mất tiền cọc.

** Tại bản án dân sự sơ thẩm số 25/2023/DSST ngày 19/6/2023 của Toà án*

nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a và điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 158 Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng các Điều 328, Điều 385, Điều 423, Điều 425 và Điều 427 Bộ luật dân sự;

Áp dụng khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn T về việc yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và buộc ông Lê Văn D và bà Đào Thị Hồng N trả lại tiền cọc.

Hủy hợp đồng đặt cọc đề ngày 22/8/2022 giữa ông Lê Văn D và bà Đào Thị Hồng N với ông Phạm Văn T. Buộc ông Lê Văn D và bà Đào Thị Hồng N phải trả lại cho Phạm Văn T số tiền đã nhận cọc là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

** Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 02/2024/DS-PT ngày 02/01/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:*

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Lê Văn D1 và bà Đào Thị Hồng N. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2023/DSST ngày 19/6/2023 của Toà án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

Áp dụng các Điều 328, Điều 385, Điều 423, Điều 425 và Điều 427 Bộ luật dân sự; Điều 38 Nghị định 21/2021/NĐ-CP ngày 19/3/2021 của Chính phủ quy định thi hành Bộ luật dân sự về bảo đảm thực hiện nghĩa vụ; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ ban Thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án.

Tuyên xử: không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn T về việc yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và buộc ông Lê Văn D và bà Đào Thị Hồng N trả lại tiền cho ông Phạm Văn T số tiền đã nhận cọc là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Ngoài ra, bản án phúc thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng.

- Ngày 23/10/2024, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng nhận được đơn đề nghị của ông Phạm Văn T xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 02/2024/DS-PT ngày 02/01/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

* Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 06/2025/KN-DS ngày 14/5/2025, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng quyết định:

1. Kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 02/2024/DS-PT ngày 02/01/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, giải quyết: *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*, giữa nguyên đơn là ông Phạm Văn T với bị đơn là ông Lê Văn D và bà Đào Thị Hồng N.

2. Đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm, hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 02/2024/DS-PT ngày 02/01/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2023/DSST ngày 19/6/2023 của Toà án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

3. Tạm đình chỉ thi hành Bản án dân sự phúc thẩm số 02/2024/DS-PT ngày 02/01/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk cho đến khi có quyết định giám đốc thẩm (nếu có).

* Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng chấp nhận toàn bộ Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 06/2025/KN-DS ngày 14/5/2025 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Hợp đồng đặt cọc ngày 22/8/2022 được ký kết giữa ông Phạm Văn T và vợ chồng ông Lê Văn D, bà Đào Thị Hồng N có nội dung và hình thức đúng theo quy định pháp luật nên phát sinh hiệu lực. Tại thời điểm các bên ký kết Hợp đồng đặt cọc thì thửa đất số 998, tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích đất là 308m^2. Theo thoả thuận tại Hợp đồng đặt cọc thì các bên thoả thuận chuyển nhượng diện tích đất 308m^2 (6m x 52m), vợ chồng ông D1, bà N chịu trách nhiệm làm thủ tục cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới. Sau khi được cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì thửa đất số 998, tờ bản đồ số 09 nay là thửa đất số 58, tờ bản đồ số 97, có diện tích đất là 298,5m^2.

[2] Căn cứ theo kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ và đối chiếu với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũ thì diện tích đất có sự thay đổi, cụ thể: chiều ngang phía sau của thửa đất còn 5,43m thiếu đi 0,57m so với thoả thuận ban đầu là 6m. Tổng diện tích đất bị thiếu so với thoả thuận ban đầu là 9,5m^2. Như vậy, có thể thấy diện tích đất sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới không đúng như thoả thuận ban đầu trong Hợp đồng đặt cọc mà các bên đã ký kết.

[3] Quá trình giải quyết vụ án, ông D, bà N cho rằng việc thay đổi diện tích đất là do nguyên nhân khách quan của việc đo vẽ và cấp mới Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, ông D, bà N là người sử dụng đất thực tế, là người chịu trách nhiệm làm thủ tục cấp đổi Giấy chứng nhận để chuyển nhượng cho người khác, ông D, bà N phải biết rõ diện tích và kích thước của thửa đất đồng thời phải thực hiện việc chuyển nhượng đúng như thoả thuận của các bên. Việc giao tài sản không đúng theo số liệu thực tế mà các bên đã cam kết thì người nhận chuyển

nhượng có quyền không nhận chuyển nhượng nữa. Ngoài ra, ông D, bà N trình bày khi cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới thì diện tích đất được tách ra làm 02 phần (298,5m^2 theo GCNQSD đất mới và 16,5m^2 thuộc chỉ giới giao thông). Tuy nhiên, kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thì số thửa đất, tờ bản đồ, diện tích thửa đất trên thực tế đúng như các số liệu thể hiện trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số DĐ 265292 được Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 16/9/2022, phần diện tích đất 298,5m^2 theo GCNQSD đất mới đã bao gồm cả phần diện tích trong chỉ giới giao thông là 16,5m^2 chứ không phải tách ra như phía bị đơn đã trình bày. Trong vụ việc này, ông D bà N chỉ có trách nhiệm trả lại tiền cọc đã nhận, mà không phải bồi thường thêm tiền cọc.

[4] Toà án cấp sơ thẩm đã xem xét, đánh giá đúng bản chất của sự việc, nguyên nhân dẫn đến việc các bên không tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng, từ đó tuyên huỷ hợp đồng đặt cọc, buộc bị đơn phải trả lại số tiền cọc cho nguyên đơn là hợp lý, không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các bên. Toà án cấp phúc thẩm xác định diện tích đất bị thiếu hụt là do lỗi khách quan, nhưng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, làm cho nguyên đơn bị mất tiền cọc là không đúng, ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Do đó, cần huỷ Bản án dân sự phúc thẩm số 02/2024/DS-PT ngày 02-01-2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2023/DSST ngày 19-6-2023 của Toà án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337; khoản 3 Điều 343; Điều 345; Điều 348 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, xử:

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 06/2025/KN-DS ngày 14-5-2025 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

2. Huỷ Bản án dân sự phúc thẩm số 02/2024/DS-PT ngày 02-01-2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 25/2023/DSST ngày 19-6-2023 của Toà án nhân dân huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* giữa nguyên đơn là ông Phạm Văn T với bị đơn là ông Lê Văn D và bà Đào Thị Hồng N.

3. Về án phí: ông Lê Văn D và bà Đào Thị Hồng N phải chịu 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số 0014429 ngày 10/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk.

Trường hợp ông Lê Văn D và bà Đào Thị Hồng N đã nhận lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo quyết định của bản án dân sự phúc thẩm, thì ông D, bà N phải nộp lại số tiền án phí dân sự phúc thẩm nêu trên.

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

Nơi nhận:
- Toà án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đắk Lăks;
- TAND huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Cư M'gar, tỉnh Đắk Lắk (để thi hành);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Vụ GĐT-TT và hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Tấn Long