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: 63/2024/DS-GĐT
Ngày: 14/8/2024
V/v *"Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc, phạt cọc và yêu cầu bồi thường về tài sản".*

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 Trần Quốc Cường

Các Thẩm phán: ông Nguyễn Cường và ông Nguyễn Tấn Long

- 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: bà Bùi Thị Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 8 năm 2024, 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, phạt cọc và yêu cầu bồi thường về tài sản",* giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: bà Trần Thị Cẩm V, ông Trần Văn S và ông Trần Minh N. Cùng địa chỉ: số I thôn C, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bị đơn: ông Nguyễn Hữu N1; ông Nguyễn Hữu T. Cùng địa chỉ: thôn B, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

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

- Bà Nguyễn Thị Bích S1; địa chỉ: số G đường N, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Ông Nguyễn Hữu V1, bà Nguyễn Thị Kim T1, bà Nguyễn Thị Bích S2; cùng địa chỉ: thôn B, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

- Ông Nguyễn Hữu H (đã chết):

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông H: bà Tạ Thị D, chị Nguyễn Thị Mỹ L, chị Nguyễn Thị Mỹ L1, chị Nguyễn Thị Mỹ N2, anh Nguyễn Hữu T2, chị Nguyễn Thị Mỹ P.

Cùng địa chỉ: thôn D, xã C, huyện B, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn bà Trần Thị Cẩm V, ông Trần Văn S, ông Trần Minh N (do bà Trần Thị Cẩm V đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Ngày 02/10/2017, bà V, ông S và ông N cùng nhận chuyển nhượng là đất có diện tích khoảng 1.050m^2 (chiều ngang 15m, chiều dài khoảng 70m) nằm trong thửa đất số 348 đã được UBND huyện C (nay là thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cấp GCNQSD đất ngày 14/11/1990 cho hộ ông Nguyễn Hữu H1 (đã chết). Diện tích đất chuyển nhượng ông T và ông N1 được hưởng theo di chúc ngày 09/3/2005 của bà Lê Thị C (mẹ ông T và ông N1). Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.800.000.000 đồng. Bà V, ông S và ông N đã đặt cọc cho ông T, ông N1 số tiền 1.300.000.000 đồng.

Ban đầu, hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 1.800.000.000 đồng nhưng sau đó ông T và ông N1 nhiều lần yêu cầu nguyên đơn giao thêm tiền để làm thủ tục thừa kế. Do đó, các Ông, Bà đã đặt cọc cho ông T và ông N1 với tổng số tiền là 2.350.000.000 đồng, cụ thể:

Ngày 02/10/2017, ông N đặt cọc cho ông T và ông N1 số tiền 1.300.000.000 đồng; ngày 25/10/2017, ông S, bà V đặt cọc cho ông T và ông N1 số tiền 400.000.000 đồng; ngày 11/11/2017, ông S, bà V đặt cọc cho ông T và ông N1 số tiền 400.000.000 đồng và ngày 14/11/2017, ông N đặt cọc cho ông T và ông N1 số tiền 250.000.000 đồng. Sau đó, bà V, ông S và ông N đã đổ đất, xây nhà tạm thì xảy ra tranh chấp với bà Nguyễn Thị Bích S1 (em gái ông T và ông N1). Ông T và ông N1 đã khởi kiện yêu cầu chia thừa kế, nhưng sau đó không thực hiện đúng cam kết, vi phạm nghĩa vụ đặt cọc, gây ảnh hưởng đến quyền lợi của bà V, ông S và ông N.

Bà V, ông S, ông N khởi kiện yêu cầu ông T và ông N1 tiếp tục thực hiện hợp đồng. Trường hợp không thực hiện thì trả lại số tiền cọc 1.950.000.000 đồng và tiền phạt cọc theo hợp đồng. Sau đó bà V, ông S, ông N yêu cầu ông T và ông N1 trả lại số tiền cọc đã nhận là 2.350.000.000 đồng và bồi thường do vi phạm Hợp đồng đặt cọc ngày 02/10/2017 là 13.000.000.000 đồng (1.300.000.000 đồng x 10 lần). Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Trần Thị Cẩm V thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện đề nghị:

- Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng ngày 02/10/2017, giữa ông T, ông N1 với bà V, ông N và ông S.

- Buộc ông T và ông N1 trả lại cho bà V, ông N, ông S số tiền đặt cọc 2.330.000.000 đồng và khoản tiền bồi thường do vi phạm Hợp đồng đặt cọc ngày 02/10/2017 là 4.823.000.000 đồng.

- Yêu cầu ông T và ông N1 bồi thường giá trị tài sản đã tạo lập trên đất như đổ đất, nhà tạm, tổng giá trị là 100.000.000 đồng.

- Rút một phần yêu cầu bồi thường đối với số tiền là 8.173.000.000 đồng.

2. Bị đơn ông Nguyễn Hữu T và ông Nguyễn Hữu N1 trình bày:

Ông T và ông N1 là con của cụ Nguyễn Hữu H1 và cụ Lê Thị C. Thửa đất số 348, tờ bản đồ số 23, tại xã H, thành phố B là tài sản của cha, mẹ. Năm 2003, cụ H1 chết. Ngày 10/5/2005, cụ C lập di chúc phân chia di sản để lại cho các con như sau:

Đối với thửa đất số 348, diện tích 2.438m^2, chiều ngang giáp với Quốc lộ A là 38 mét, được phân chia cho 05 người con. Do thiếu hiểu biết, cứ nghĩ theo di chúc thì các Ông được công nhận phần đất của mình nên ông T và ông N1 đã chuyển nhượng cho ông Trần Minh N, diện tích đất 1.050m² (15m x 70m) với số tiền là 1.800.000.000 đồng, sau đó thỏa thuận giả chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng. Ông T và ông N1 đã nhận cọc của nguyên đơn số tiền 1.300.000.000 đồng, nhưng không nhớ ngày, tháng vì các giấy đặt cọc do bên mua ghi và giữ, cụ thể (lần 1: nhận tiền đặt cọc 250.000.000 đồng, lần 2: nhận tiền đặt cọc 400.000.000 đồng, lần 3: nhận tiền đặt cọc 150.000.000 đồng và lần 4: nhận tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng).

Đối với Biên bản nhận tiền đặt cọc mua đất ngày 02/10/2017, thể hiện số tiền chuyển nhượng là 1.800.000.000 đồng và bên mua đặt cọc số tiền 1.300.000.000 đồng, nhưng thực tế ông T và ông N1 không nhận số tiền này. Biên bản nhận tiền đặt cọc mua đất ngày 02/10/2017, chỉ ghi nhận việc thỏa thuận giá chuyển nhượng và số tiền đặt cọc, sau đó, hai bên mới tiến hành đặt cọc nhiều lần như đã nêu trên. Ông S còn nói làm nhiều giấy đặt cọc quá nên bỏ các giấy đặt cọc, chỉ lấy giấy đặt cọc là 1.300.000.000 đồng.

Ông T và ông N1 thừa nhận tất các các giấy đặt cọc đó đều có chữ ký của các Ông, nhưng các Ông chỉ nhận số tiền cọc 1.300.000.000 đồng vì giá chuyển nhượng lô đất là 1.500.000.000 đồng, nên nguyên đơn không thể đặt cọc số tiền 2.350.000.000 đồng được. Ông T và ông N1 đồng ý trả lại cho nguyên đơn 1.300.000.000 đồng vì hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu. Thửa đất chuyển nhượng liên quan đến thừa kế trong gia đình, chưa giải quyết được và không đồng ý phạt cọc và bồi thường giá trị tài sản trên đất do nguyên đơn tự ý xây dựng.

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

Bà Nguyễn Thị Bích S1, bà Nguyễn Thị Bích S2 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Tại bản án dân sự sơ thẩm số 163/2023/DS-ST 14/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk quyết định:*

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Minh N, bà Trần Thị Cẩm V, ông Trần Văn S.

[1]. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 14/11/2017, giữa bên đặt cọc Trần Minh N với bên nhận cọc ông Nguyễn Hữu T và ông Nguyễn Hữu N1; Biên bản nhận tiền đặt cọc mua đất ngày 02/10/2017 giữa bên bán đất ông T, ông N1 với bên mua đất ông N với số tiền đặt cọc mua đất là 1.300.000.000 đồng. Giấy nhận tiền đặt cọc của người mua đất ngày 25/10/2017, giữa bên bán ông T, ông N1 với bên mua ông S, bà V với số tiền đặt cọc mua đất là 400.000.000 đồng; Giấy nhận tiền

đặt cọc của người mua đất ngày 11/11/2017, giữa bên bán ông T, ông N1 với bên mua ông S, bà V với số tiền đặt cọc mua đất là 400.000.000 đồng, nội dung đặt cọc để chuyển nhượng một phần diện tích thửa đất số 348, tờ bản đồ số 23 tại thôn B, xã H, chiều rộng ngang Quốc lộ A là 15 mét, chiều rộng ngang mặt đường vào Buôn T là 15 mét, chiều dài 70 mét, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 010619 do UBND huyện C (nay là thành phố B) cấp ngày 06/3/2002 cho hộ Nguyễn Hữu H1 là vô hiệu.

[2]. Về xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Buộc ông Nguyễn Hữu T và ông Nguyễn Hữu N1 liên đới nghĩa vụ trả cho ông Trần Minh N, bà Trần Thị Cẩm V, ông Trần Văn S số tiền 1.300.000.000 đồng. Chia theo phần: ông T và ông N1 mỗi người phải trả số tiền 650.000.000 đồng cho ông Trần Minh N, bà Trần Thị Cẩm V, ông Trần Văn S.

Buộc ông Nguyễn Hữu T và ông Nguyễn Hữu N1 liên đới nghĩa vụ trả cho ông Trần Minh N, bà Trần Thị Cẩm V, ông Trần Văn S số tiền đổ đất là 4.000.000 đồng. Chia theo phần ông T và ông N1 mỗi người phải trả số tiền 2.000.000 đồng cho ông Trần Minh N, bà Trần Thị Cẩm V, ông Trần Văn S.

Buộc ông Trần Minh N, bà Trần Thị Cẩm V, ông Trần Văn S phải trả lại toàn bộ diện tích đất đã thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng với ông Nguyễn Hữu T và ông Nguyễn Hữu N1 (kèm theo tứ cận của thửa đất) và tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên đất, bao gồm: 01 nhà tạm, tường xây gạch, nhà trụ thép tròn, mái lợp tôn trên đất.

[3]. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Minh N, bà Trần Thị Cẩm V, ông Trần Văn S về bồi thường giá trị chênh lệch giá đất do vi phạm Hợp đồng đặt cọc ngày 02/10/2017 với số tiền là 4.825.000.000 đồng, bồi thường tài sản với số tiền 96.000.000 đồng và đòi trả tiền cọc với số tiền là 1.050.000.000 đồng.

[4]. Đình chỉ đối với việc nguyên đơn tự nguyện rút yêu cầu khởi kiện bồi thường với số tiền là 8.175.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyền và án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

** Bản án dân sự phúc thẩm số 112/2024/DS-PT ngày19/3/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk, quyết định:*

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Cẩm V. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 185/2023/DSST ngày 14/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột. Tuyên xử:

[1]. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Minh N, bà Trần Thị Cẩm V, ông Trần Văn S.

[1.1]. Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bên chuyển nhượng là ông Nguyễn Hữu T, ông Nguyễn Hữu N1 và bên nhận chuyển nhượng là ông Trần Văn S, bà Trần Thị Cẩm V, ông Trần Minh N đối với diện tích đất thuộc một phần thửa đất số 348 theo Biên bản nhận tiền đặt cọc mua đất đề ngày

02/10/2017, giữa bên bán đất ông Nguyễn Hữu T, ông Nguyễn Hữu N1 với bên mua đất ông Trần Minh N; Giấy nhận tiền đặt cọc của người mua đất đề ngày 25/10/2017, giữa bên bán ông Nguyễn Hữu T, ông Nguyễn Hữu N1 với bên mua ông Trần Văn S, bà Trần Thị Cẩm V; Giấy nhận tiền đặt cọc của người mua đất để ngày 11/11/2017, giữa bên bán ông Nguyễn Hữu T, ông Nguyễn Hữu N1 với bên mua ông Trần Văn S, bà Trần Thị Cẩm V; Hợp đồng đặt cọc đề ngày 14/11/2017, giữa bên đặt cọc ông Trần Minh N với bên nhận cọc ông Nguyễn Hữu T và ông Nguyễn Hữu N1 là vô hiệu.

[1.2] Buộc ông Nguyễn Hữu T và ông Nguyễn Hữu N3 liên đới nghĩa vụ trả cho ông Trần Minh N, bà Trần Thị Cẩm V, ông Trần Văn S số tiền 6.022.400.000 đồng (Sáu tỷ không trăm hai mươi hai triệu bốn trăm nghìn đồng).

Chia theo phần: Ông T và ông N1 mỗi người phải trả số tiền 3.011.200.000 đồng (Ba tỷ không trăm mười một triệu hai trăm nghìn đồng) cho Ông Trần Minh N, bà Trần Thị Cẩm V2, ông Trần Văn S.

[1.3] Buộc ông Trần Minh N, bà Trần Thị Cẩm V, ông Trần Văn S phải trả lại toàn bộ diện tích đất đã nhận của ông Nguyễn Hữu T và ông Nguyễn Hữu N1 (đất có tứ cận kèm theo) thuộc thửa đất số 348, tờ bản đồ số 23 tại thôn B, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 010619 do UBND huyện C (nay là thành phố B) cấp ngày 06/3/2002 cho hộ Nguyễn Hữu H1 và tháo dỡ, di dời toàn bộ tài sản trên đất, bao gồm: 01 nhà tạm, tường xây gạch, nhà trụ thép tròn, mái lợp tôn, cọc bê tông, cọc sắt, lưới B40, dây thép gai trên đất.

[2]. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Minh N, bà Trần Thị Cẩm V, ông Trần Văn S đối với yêu cầu trả số tiền 1.050.000.000 đồng và yêu cầu về bồi thường tài sản với số tiền 77.600.000 đồng.

Ngoài ra bản án phúc thẩm còn tuyên phần án phí và Thi hành án theo quy định pháp luật.

Ngày 04/05/2024, ông Nguyễn Hữu T và ông Nguyễn Hữu N1 có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 112/2024/DS-PT ngày19/3/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk gửi Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

** Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 60/QĐ-VKS-DS ngày 09/7/2024 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng quyết định:*

1. Kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 112/2024/DS-PT ngày 19/3/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đ.

2. Đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm theo hướng: Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 112/2024/DS-PT ngày 19/3/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đ; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 183/2023/DSST ngày 14/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố BT, tỉnh Đ.

3. Tạm đình chỉ thi hành Bản án dân sự phúc thẩm số 112/2024/DS-PT ngày 19/3/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đ cho đến khi có quyết định giám đốc thẩm.

* 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 60/QĐ-VKS-DS ngày 09/7/2024 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

Tại đơn khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại tiền đặt cọc, phạt cọc và yêu cầu bồi thường về giá trị tài sản trên đất. Theo đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là *"Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc và yêu cầu bồi thường về tài sản"*. Tòa án cấp phúc thẩm xác định đây là *"Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*. Xét thấy, căn cứ theo nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có cơ sở xác định tranh chấp giữa các bên xuất phát từ việc đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tòa án cấp phúc thẩm xác định *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"* là không chính xác. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật *"Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc và yêu cầu bồi thường về tài sản"* là đúng nhưng chưa đầy đủ, vì ngoài các yêu cầu nêu trên nguyên đơn còn yêu cầu đối với nội dung phạt cọc. Do đó, cấp giám đốc thẩm xét thấy cần thiết phải xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án như sau: *"Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc, phạt cọc và yêu cầu bồi thường về tài sản"*.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Xác định giá trị chuyển nhượng của thửa đất số 348, tờ bản đồ số 23 tại thôn B, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk theo Hợp đồng đặt cọc ngày 14/11/2017:

Năm 2017, giữa ông Trần Minh N, bà Trần Thị Cẩm V, ông Trần Văn S và ông Nguyễn Hữu T, ông Nguyễn Hữu N1 có lập 04 văn bản về việc *"nhận tiền đặt cọc mua đất"*. Cụ thể như sau:

- Biên bản nhận tiền đặt cọc mua đất đề ngày 02/10/2017 (viết tay) giữa bên bán đất ông Nguyễn Hữu T, ông Nguyễn Hữu N1 với bên mua đất là ông Trần Minh N, nội dung thể hiện bên bán đất có bán cho bên mua đất một mảnh đất được thừa kế di sản do cha mẹ để lại tại thửa đất số 348, tờ bản đồ số 23 tại thôn B, xã H, chiều rộng ngang Quốc lộ A là 15 mét, chiều rộng ngang mặt đường vào Buôn Tua là 15 mét, giá thỏa thuận chuyển nhượng là 1.800.000.000 đồng. Bên mua đặt cọc cho bên bán số tiền 1.300.000.000 đồng…

- Giấy nhận tiền đặt cọc của người mua đất đề ngày 25/10/2017 (được đánh máy) giữa bên bán ông Nguyễn Hữu T, ông Nguyễn Hữu N1 với bên mua ông Trần Văn S, bà Trần Thị Cẩm V. Số tiền đặt cọc mua đất là 400.000.000đồng, giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng...

- Giấy nhận tiền đặt cọc của người mua đất đề ngày 11/11/2017 giữa bên bán ông Nguyễn Hữu T, ông Nguyễn Hữu N1 với bên mua Trần Văn S, Trần Thị Cẩm V. Số tiền đặt cọc mua đất là 400.000.000 đồng, giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng…

- Hợp đồng đặt cọc về việc mua bán đất đề ngày 14/11/2017 giữa Bên đặt cọc Trần Minh N với bên nhận cọc ông Nguyễn Hữu T và ông Nguyễn Hữu N1, số tiền đặt cọc là 250.000.000 đồng, giá thỏa thuận chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng, nội dung thể hiện bên bán đất có bán cho bên mua đất một mãnh đất được thừa kế di sản do cha mẹ để lại tại thửa đất số 348, tờ bản đồ số 23 tại thôn B, xã H, chiều rộng ngang Quốc lộ A là 15 mét, chiều rộng ngang mặt đường vào Buồn T là 15 mét, chiều dài 70 mét. Thời hạn đặt cọc là 06 tháng kể từ ngày 14/11/2017...".

Xét thấy, tại biên bản nhận tiền đặt cọc mua đất ngày 02/10/2017 các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng của thửa đất nêu trên là 1.800.000.000 đồng. Các Giấy nhận tiền cọc còn lại trong đó có Hợp đồng đặt cọc ngày 14/11/2017 đều thể hiện giá chuyển nhượng của thửa đất nêu trên là 1.500.000.000 đồng. Do đó, có cơ sở xác định thửa đất số 348, tờ bản đồ số 23 tại thôn B, xã H, chiều rộng ngang Quốc lộ A là 15 mét, chiều rộng ngang mặt đường vào Buồn T là 15 mét, chiều dài 70 mét có giá chuyển nhượng là 1.500.000.000 đồng.

[2.2]. Xác định số tiền nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn thấy:

Ban đầu nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Bị đơn trả lại số tiền cọc là 1.950.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án Nguyên đơn căn cứ theo các Giấy nhận tiền cọc và Hợp đồng đặt cọc yêu cầu bị đơn trả số tiền cọc là 2.350.000.000 đồng. Tuy nhiên, như phân tích tại mục [2.1] thì số tiền các bên thỏa thuận chuyển nhượng đối với thửa đất nêu trên là 1.500.000.000 đồng. Do đó, việc nguyên đơn cho rằng đã đặt cọc cho bị đơn số tiền 2.350.000.000 đồng là không hợp lý. Mặt khác, ngoài số tiền nguyên đơn cho rằng đã đặt cọc cho bị đơn như trên thì nguyên đơn còn thừa nhận nợ bị đơn số tiền chuyển nhượng đất là 200.000.000 đồng. Do đó, không có cơ sở để chấp nhận lời trình bày của nguyên đơn về số tiền đã đặt cọc là 2.350.000.000 đồng như nguyên đơn trình bày. Quá trình giải quyết vụ án bị đơn trình bày đã nhận tiền cọc của nguyên đơn là 1.300.000.000 đồng theo như biên bản nhận tiền đặt cọc ngày 02/10/2017 đồng thời xác định biên bản nhận tiền đặt cọc nêu trên là bản tổng hợp của tất cả các Giấy nhận tiền cọc mà bị đơn đã nhận của nguyên đơn. Xét thấy, lời trình bày của bị đơn về số tiền đã nhận cọc của nguyên đơn phù hợp với giá trị chuyển nhượng của thửa đất nêu trên. Tòa án cấp sơ thẩm, phúc thẩm xác định số tiền đặt cọc bị đơn đã nhận 1.300.000.000 là có căn cứ.

[2.3]. Xét tính hợp pháp của Hợp đồng đặt cọc:

Hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Hữu T, ông Nguyễn Hữu N1 với ông Trần Minh N, bà Trần Thị Cẩm V, ông Trần Văn S được ký kết nhằm mục đích đảm bảo thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 348,

tờ bản đồ số 23 tại thôn B, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (chiều rộng ngang Quốc lộ A là 15 mét, chiều rộng ngang mặt đường vào Buôn T 15 mét). Tuy nhiên, tại thời điểm các bên ký kết Hợp đồng đặt cọc thì thửa đất số 348, tờ bản đồ số 23 đứng tên hộ cụ Nguyễn Hữu H1 (ông T và ông N1 là con của cụ H1 và cụ C). Trước khi mất, cụ C có để lại di chúc nhưng di sản thừa kế của cụ H1 và cụ C chưa được phân chia. Khi nguyên đơn tiến hành đổ đất và xây nhà tạm thì các bên xảy ra tranh chấp, cụ thể là bà Nguyễn Thị Bích S1 đã có đơn gửi UBND xã H đề nghị ngăn chặn. Sau đó, phát sinh tranh chấp giữa các đồng thừa kế. Hiện nay quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 348, tờ bản đồ số 23 tại thôn B, xã H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U 010619 cấp ngày 06/3/2022 vẫn đứng tên hộ cụ Nguyễn Thị H2. Như vậy, về mặt nội dung Hợp đồng đặt cọc nêu trên không đảm bảo và hiện nay không thể thực hiện được. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Hữu T, ông Nguyễn Hữu N1 với ông Trần Minh N, bà Trần Thị Cẩm V, ông Trần Văn S vô hiệu là có căn cứ và đúng quy định pháp luật.

Tòa án cấp phúc thẩm xác định sai quan hệ pháp luật tranh chấp, xác định tranh chấp giữa các bên là tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, dẫn đến việc đánh giá chứng cứ và áp dụng pháp luật không đúng, ảnh hưởng nghiêm trọng quyền và lợi ích hợp pháp của các bên đương sự.

[2.4]. Xét yếu tố lỗi dẫn đến Hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu và giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu:

Căn cứ theo thỏa thuận của Hợp đồng đặt cọc ngày 14/11/2017 thấy:

Tại Điều 3 của Hợp đồng quy định về mục đích đặt cọc. Theo đó: *"...Bên B nhận tiền đặt cọc và cam kết sẽ bán đất thuộc sở hữu hợp pháp và không có bất kỳ tranh chấp nào liên quan đến mảnh đất mà bên B giao bán cho bên A tại: thôn B, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; Chứng nhận QSD đất cấp ngày 06/03/2002; Thửa đất số 348, tờ bản đồ số 23. Diện tích là: chiều rộng 15m ngang mặt đường quốc lộ 14. Chiều dài là 70m chạy dọc đến đường ngang đi vào buôn T. Giá bán là 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng)."*

Tại Điều 4 và Điều 5 thỏa thuận về quyền và nghĩa vụ của các bên. Theo đó: Đối với quyền và nghĩa vụ của bên A được quy định như sau: *"...Bên A có quyền nhận lại số tiền đặt cọc và một khoản tiền bằng số tiền đặt cọc trong trường hợp bên B từ chối việc giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự đã thỏa thuận tại Điều 3 (mục đích đặt cọc không đạt được)".*

Đối với quyền và nghĩa vụ của bên B: *"...Trả lại số tiền đặt cọc và một khoản tiền bằng số tiền đặt cọc cho bên A trong trường hợp bên B từ chối việc giao kết hoặc thực hiện nghĩa vụ dân sự đã thỏa thuận tại Điều 3 (mục đích đặt cọc không đạt được)".*

Mặt khác, tại Điều 408 của Bộ luật dân sự 2015 quy định về hợp đồng vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được:

"1. Trường hợp ngay từ khi giao kết, hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được thì hợp đồng này bị vô hiệu.

2. Trường hợp khi giao kết hợp đồng mà một bên biết hoặc phải biết về việc hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được nhưng không thông báo cho bên kia biết nên bên kia đã giao kết hợp đồng thì phải bồi thường thiệt hại cho bên kia, trừ trường hợp bên kia biết hoặc phải biết về việc hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được."

Như vậy, khi các bên tiến hành giao kết hợp đồng đặt cọc, các bên đều biết Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên đứng tên hộ cụ Nguyễn Hữu H1. Mặc dù, cụ C để lại di chúc cho ông T và ông N1 một phần di sản nhưng tại thời điểm ký kết Hợp đồng đặt cọc di sản thừa kế của cụ C, cụ H1 chưa được phân chia nên dẫn đến tranh chấp và Hợp đồng đặt cọc không thể thực hiện được. Vì vậy, Hợp đồng đặt cọc nêu trên bị vô hiệu các bên đều có lỗi. Tuy nhiên, khi nhận cọc ông T và ông N1 cam kết thửa đất không có tranh chấp, kèm theo là xuất trình di chúc của cụ C để chứng minh các Ông là chủ sử dụng đất hợp pháp pháp nhằm tạo niềm tin cho nguyên đơn trong việc thực hiện Hợp đồng. Do đó, bị đơn có lỗi nhiều hơn khi Hợp đồng bị vô hiệu. Việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định mức độ lỗi của các bên khi Hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu chưa chính xác dẫn đến tuyên buộc bị đơn trả lại số tiền đặt cọc 1.300.000.000 đồng mà không xem xét đối với nội dung yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn là thiếu sót, chưa xem xét đánh giá tài liệu, chứng cứ một cách khách quan, toàn diện, ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Bản án phúc thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu đều có lỗi của các bên nhưng buộc bị đơn bồi thường toàn bộ giá trị chênh lệch của thửa đất 4.700.000.000 đồng là không đúng quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự 2015 và quy định tại điểm c.2 mục 2.3 phần II của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Từ những phân tích trên, nhận thấy những sai sót tại Bản án của Tòa án cấp sơ thẩm, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được. Do đó, cần hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 112/2024/DS-PT ngày 19/3/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đ và Bản án dân sự sơ thẩm số 183/2023/DS-ST ngày 14/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố BT, tỉnh Đ. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố BT xét xử sơ thẩm lại theo quy định pháp luật.

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 60/QĐ-VKS-DS ngày 09/7/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 112/2024/DS-PT ngày 19/3/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đ và Bản án dân sự sơ thẩm số 183/2023/DS-ST ngày 14/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố BT, tỉnh Đ về vụ án "*Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc, phạt cọc và yêu cầu bồi thường về tài sản*" giữa nguyên đơn là bà Trần Thị Cẩm V; ông Trần Văn S; ông Trần Minh N với bị đơn là ông Nguyễn Hữu N1; ông Nguyễn Hữu T.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột để xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Nơi nhận:
- Vụ Giám đốc kiểm tra II - TANDTC;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Đ;
- TAND TP. BT, tỉnh Đ (kèm hồ sơ vụ án để xét xử sơ thẩm lại);
- Chi cục Thi hành án dân sự TP. BT, tỉnh Đ (để thi hành);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng Giám đốc kiểm tra II và hồ sơ vụ án.

TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Trần Quốc Cường