

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 79/2024/DS-GĐT

Ngày 14-11-2024

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 Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Văn Tào
Các Thẩm phán: ông Trần Quốc Cường và ông Nguyễn Tấn Long
- 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 Đỗ Xuân Ân - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 11 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*”; giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Tăng Thượng L**, sinh năm 1967; địa chỉ cư trú: Số B Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Giấy ủy quyền ngày 11/01/2024):

Ông **Nguyễn H**, sinh năm 1967; địa chỉ cư trú: Thôn Phước Sơn, xã Phước Đồng, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa

2. Bị đơn: Ông **Đỗ Văn V**, sinh năm 1960; địa chỉ cư trú: Tổ dân phố A, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (Giấy ủy quyền ngày 03/01/2024):

Bà **Lê Thị Công D**, sinh năm 1977; địa chỉ cư trú: Tầng B, Tòa nhà E N, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Ông **Lê Bảo H1**, sinh năm 1984; địa chỉ cư trú: Thôn B, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa.

3.2. Công ty TNHH Đ; địa chỉ: Tổ dân phố A, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa.

Đại diện theo pháp luật: Ông **Hoàng Văn L1**, sinh năm 1964; địa chỉ cư trú: Tổ dân phố M, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa.

3.3. Bà Phạm Thị Ngọc T, sinh năm 1965; địa chỉ cư trú: Tổ dân phố A, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH Đ và bà Phạm Thị Ngọc T (Giấy ủy quyền ngày 10/01/2024):

Ông **Trần Anh H2**, sinh năm 1997; địa chỉ cư trú: Tầng B, Tòa nhà E N, Phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh

3.4. Bà Vũ Thị C, sinh năm 1973; địa chỉ cư trú: Số B Đ, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1]. Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự trình bày:

[1.1]. Theo Đơn khởi kiện ngày 12/5/2023, nguyên đơn là ông Tăng Thượng L và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Đầu tháng 7/2022, ông Tăng Thượng L có nhu cầu mua đất để phục vụ việc sản xuất kinh doanh của mình, nên có tìm hiểu và thông qua ông Lê Bảo H1 (là người quen), từ đó biết được ông Đỗ Văn V, sinh năm 1960, trú tại: Tổ dân phố A, phường N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa đang rao bán thửa đất số 20, tờ bản đồ số 51 tại thôn N, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa. Qua trao đổi thông tin với ông V, ông L được biết thửa đất chuyển nhượng có diện tích khoảng gần 03 hecta, thuộc sở hữu của ông V và đang sử dụng để chế biến hạt điều, nhưng do cần vốn để làm ăn ông V mới phải rao bán đất. Sau khi được ông V hướng dẫn xem đất, hiện trạng thửa đất đúng như lời ông Vĩnh N, ông L tin tưởng và thương lượng về giá chuyển nhượng thửa đất và công trình trên đất là 45.000.000.000 đồng.

Ngày 25/7/2022, tại quán cà phê “Cối Xay G” tại đường N, phường N, thị xã N, các bên cùng ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 51 tại thôn N, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa với diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DĐ 508522 là 29.869,5 m² và diện tích ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 20.000 m² với giá trị chuyển nhượng là 45.0000.000.000 đồng. Do có việc đột xuất tại Thành phố Hồ Chí Minh, ông L không trực tiếp ra thị xã N để ký hợp đồng với ông V, nên đã nhờ ông Lê Bảo H1 chuyển số tiền cọc là 2.500.000.000 đồng cho ông V. Sau khi ông V nhận tiền cọc, thì ký trước vào hợp đồng đặt cọc với sự làm chứng của ông H1. Sau đó, ông H1 lấy bản chính hợp đồng đặt cọc giao lại cho ông L. Tuy nhiên, khi đến thời hạn giao kết theo hợp đồng đã được ký kết (08 giờ, ngày 09/8/2022). Sau nhiều lần liên hệ qua điện thoại không được, ông L đã ra thị xã N gặp và yêu cầu ông V thực hiện cam kết theo nội dung hợp đồng đặt cọc đã được ký kết, nhưng không nhận được sự hợp tác của ông V.

Ông L nhận thấy ông V không có thiện chí bán đất, nên mới tìm hiểu lại về nguồn gốc đất, thì phát hiện đất này không thuộc quyền quản lý, sử dụng của ông V, mà thuộc quyền quản lý, sử dụng của Công ty TNHH Đ. Ông L tiếp tục đến nhà ông V để thương lượng, tìm cách tháo gỡ và đề xuất hướng giải quyết theo phương án: Ông V phải trả lại số tiền đặt cọc hoặc ông V chuyển nhượng phần vốn góp tại Công ty TNHH Đ để ông L thuê lại thửa đất đã cam kết chuyển nhượng cho nhu cầu sản xuất kinh doanh của mình. Ông V xin thêm thời gian để suy nghĩ, nhưng sau đó ông V trả lời: Con tôi không đồng ý bán, muốn bán phải đưa thêm số tiền là 10.000.000.000 đồng nữa. Ông L có ra thị xã N lần thứ 3 tìm gặp ông V để thương lượng lại về vấn đề thuê lại quyền thuê đất của ông V, nhưng ông V không có thiện chí thương lượng và còn thách thức ông L khởi kiện.

Nay, ông Tăng Thượng L yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc đã lập ngày 25/7/2022, vì ông V đã cố ý từ chối việc giao kết, không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng; đồng thời, yêu cầu Tòa buộc ông V phải hoàn trả lại cho ông L 2.500.000.000 đồng đã nhận cọc và phải bị phạt cọc 2.500.000.000 đồng theo cam kết chung của Hợp đồng đặt cọc đã lập ngày 25/7/2022, vì lỗi làm cho hợp đồng đặt cọc không thể thực hiện được hoàn toàn thuộc về ông V.

[1.2]. Bị đơn, ông Đỗ Văn V và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Nội dung Hợp đồng đặt cọc lập ngày 25/7/2022, giữa ông Đỗ Văn V và ông Tăng Thượng L, ông Lê Bảo H1 về việc đặt cọc để cho thuê lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 51 tại thôn N, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa với diện tích theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số ĐĐ 508522 là 29.869,5 m² và diện tích ngoài Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 20.000 m² là có thật. Tuy nhiên, do mẫu hợp đồng đặt cọc là hợp đồng chuyển nhượng, nên ông H1 yêu cầu ông V tạm thời ký vào hợp đồng với giá trị chuyển nhượng là 45.000.000.000 đồng rồi khi làm hợp đồng chính thức sẽ làm lại hợp đồng chuyển nhượng quyền thuê đất theo đúng quy định.

Ông V không ký hợp đồng đặt cọc và nhận đặt cọc với ông Tăng Thượng L, mà làm việc trực tiếp với ông Lê Bảo H1, ông V không quen biết ông L, mà qua sự giới thiệu của ông H1. Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc không có mặt ông L, ông V chỉ ký hợp đồng với ông H1. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông H1 cũng là người trực tiếp chuyển 2.500.000.000 đồng vào tài khoản của ông V. Sau đó, ông H1 buộc ông V phải chuyển lại cho ông H1 100.000.000 đồng.

Ông V khẳng định việc đặt cọc, mua bán chuyển nhượng theo Hợp đồng đặt cọc ngày 25/7/2022 là giữa ông Đỗ Văn V và ông Lê Bảo H1. Ông V cũng không trao đổi gì về tình trạng pháp lý của diện tích đất đặt cọc với ông L mà có đưa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, sổ vào sổ cấp GCN: CT-21040 ngày 31/3/2022 và hợp đồng thuê đất cho ông H1 xem.

Sau khi ký Hợp đồng đặt cọc ngày 25/7/2022, khi đến thời hạn giao kết theo hợp đồng đã được ký kết (08 giờ, ngày 09/8/2022). Sau nhiều lần liên hệ qua điện thoại với ông H1 và ông L không được, thì đến ngày 28/12/2022, ông V đã đến Ngân hàng S - Chi nhánh N3 chuyển trả lại cho ông Lê Bảo H1 2.400.000.000 đồng đã nhận, nhưng ông H1 không nhận và yêu cầu Ngân hàng chuyển trả lại cho ông V. Ông V

khẳng định việc đặt cọc theo Hợp đồng đặt cọc ngày 25/7/2022, giữa ông V và ông L là vô hiệu hoàn toàn.

Ông V không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì ông không có lỗi dẫn đến hợp đồng đặt cọc vô hiệu là do cả ba bên, chứ không phải lỗi riêng của ông.

[1.3]. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

[1.3.1]. Ông Lê Bảo H1 trình bày:

Khoảng đầu tháng 7/2022, ông Đỗ Văn V có nhu cầu bán lô đất tại thôn N, xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa nên có thông báo (nói miệng) cho tất cả mọi người cùng chơi chung hội T1 với ông V biết. Ông V có nhờ ông nếu biết ai có nhu cầu mua đất thì giới thiệu cho ông V. Khoảng 15 ngày sau, trong một lần uống cà phê tại N với ông Tăng Thượng L (là người sinh sống tại Thành phố Hồ Chí Minh) và biết được ông L có nhu cầu tìm mua đất tại N, nên ông có giới thiệu cho ông L biết là ông V có đất cần bán và cung cấp cho ông L số điện thoại của ông V. Sau đó, ông L đã trực tiếp liên hệ với ông V để trao đổi, thỏa thuận liên quan đến việc mua bán lô đất trên. Cụ thể như thế nào, nội dung thỏa thuận ra sao thì ông không rõ. Do không thường xuyên có mặt ở N, nên thỉnh thoảng ông L có nhờ ông liên hệ với ông V để nhận giấy tờ đưa lại cho ông L, cụ thể giấy tờ gì thì ông không nhớ rõ.

Ngày 25/7/2022, ông Tăng Thượng L điện thoại nói cho ông biết do bận công việc tại Thành phố Hồ Chí Minh, ông L không ra N để thực hiện đặt cọc tiền mua lô đất của ông V, nên có chuyển cho ông 5.000.000.000 đồng và nhờ ông đưa cho ông V và nhận Giấy đặt cọc ông Vĩnh K để đưa lại cho ông L. Sau đó, ông L gọi lại và bảo chỉ đặt cọc 2.500.000.000 đồng cho ông V do việc đặt cọc không công chứng được. Khi ông mang 2.500.000.000 đồng tiền mặt đưa cho ông V ngay tại Phòng Giao dịch Ngân hàng S - Chi nhánh N3 thì ông Vĩnh nhận và không có ý kiến gì. Sau khi nhận tiền đặt cọc và được ông V giao bản chính Hợp đồng đặt cọc đã được ông Vĩnh K và ông gửi hợp đồng đặt cọc vào Thành phố Hồ Chí Minh cho ông L. Do không làm được thủ tục công chứng do ông L không có mặt, nên ông L có nhờ ông ký xác nhận với tư cách người làm chứng trên hợp đồng. Sau đó, việc mua bán lô đất này giữa ông L với ông V diễn ra như thế nào, thì ông không rõ.

Ông xác định, ông không liên quan gì đến việc ký hợp đồng đặt cọc hay thỏa thuận chuyển nhượng đất với ông Đỗ Văn V. Ông chỉ giới thiệu cho ông L với ông V ký kết hợp đồng với nhau và là người làm chứng để kiếm ít tiền cà phê.

[1.3.2]. Bà Vũ Thị C trình bày:

Bà là vợ của ông Tăng Thượng L. Chồng bà đặt cọc mua đất của ông Đỗ Văn V bằng tiền tự có, nên bà không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, giữa ông L với ông V. Bà đề nghị Tòa án không đưa bà vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[1.3.3]. Người đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH Đ và bà Phạm Thị Ngọc T là ông Trần Anh H2 trình bày:

Giữa ông Đỗ Văn V và ông Tăng Thượng L, ông Lê Bảo H1 ký kết Hợp đồng đặt cọc ngày 25/7/2022 nhằm mục đích bảo đảm cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 20, tờ bản đồ số 51 tại thôn N,

xã N, thị xã N, tỉnh Khánh Hòa, nên Hợp đồng đặt cọc ngày 25/7/2022 vô hiệu theo quy định tại khoản 1 Điều 408 của Bộ luật Dân sự năm 2015, bởi vì không thể thực hiện được thủ tục công chứng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất trả tiền thuê hàng năm. Ông Tăng Thượng L là bên vi phạm nghĩa vụ, đề nghị Toà án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2023/DS-ST ngày 25/9/2023, Tòa án nhân dân thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, các Điều 92, 144, 147, 157, 165, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 328, 423 và 424 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 175 của Luật Đất đai năm 2013; điểm a tiểu mục 1 Mục I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tăng Thượng L.

1. Hủy Hợp đồng đặt cọc về việc “Chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” lập ngày 25/7/2022, giữa ông Đỗ Văn V và ông Tăng Thượng L.

2. Buộc ông Đỗ Văn V trả cho ông Tăng Thượng L 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng). Trong đó, tiền đặt cọc đã nhận là 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng), tiền phạt cọc là 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 29/9/2023, bị đơn là ông Đỗ Văn V có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 15/2024/DS-PT ngày 26/02/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa quyết định:

Căn cứ khoản 1, 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Luật phí và lệ phí số 97/2015/QH13 ngày 25/11/2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, xử:

- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đỗ Văn V; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tăng Thượng L.

1. Hủy Hợp đồng đặt cọc về việc “Chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất” lập ngày 25/7/2022, giữa ông Đỗ Văn V và ông Tăng Thượng L.

2. Buộc ông Đỗ Văn V trả cho ông Tăng Thượng L 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng). Trong đó, tiền đặt cọc là 2.500.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 2.500.000.000 đồng.

Ngoài ra, Toà án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí, quyền và nghĩa vụ thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 26/3/2024, bị đơn là ông Đỗ Văn V có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 35/2024/KN-DS ngày 07/10/2024 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên; 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 nêu trên và Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2023/DS-ST ngày 25/9/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Ninh Hòa; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm, đúng quy định của pháp luật.

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 kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Theo Hợp đồng đặt cọc ngày 25/7/2022, giữa ông Đỗ Văn V (bên bán) với ông Tăng Thượng L (bên mua), người làm chứng là ông Lê Bảo H1 thể hiện: Ông V chuyển nhượng cho ông L nhà và đất tại thửa đất số 20, tờ bản đồ 51, diện tích 29.869,5 m² (đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) và 20.000 m² đất (dư dôi bên ngoài) tại thôn N, xã N, thị xã N; giá chuyển nhượng là 45.000.000.000 đồng; bên mua đặt cọc trước 2.500.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc là 15 ngày kể từ ngày 25/7/2022 đến hết ngày 09/8/2022. Sau khi ông V nhận đủ tiền cọc sẽ cùng với ông L làm thủ tục công chứng chuyển nhượng tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và giao đủ số tiền còn lại. Trường hợp, quá thời hạn theo thỏa thuận trên mà ông V không chuyển nhượng tài sản đặt cọc cho ông L, thì ông V phải hoàn trả và bồi thường gấp hai lần với số tiền là 5.000.000.000 đồng. Ngược lại, ông L không nhận chuyển nhượng, thì mất số tiền đặt cọc là 2.500.000.000 đồng.

Như vậy, xét nội dung và việc thực hợp đồng đặt cọc có cơ sở để xác định ông Tăng Thượng L và ông Đỗ Văn V là chủ thể thực hiện nội dung Hợp đồng đặt cọc thửa đất nêu trên. Đối với ông Lê Bảo H1 chỉ là người môi giới giữa hai bên, nên không phải là người giao kết hợp đồng như bị đơn trình bày. Nội dung đặt cọc là nhằm mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Tuy nhiên, quyền sử dụng thửa đất số 20 (nêu trên) là của Công ty TNHH Đ thuê của Nhà nước theo Hợp đồng thuê đất số 54/2022/HĐTD ngày 23/3/2022 (bút lục số 72-73); đồng thời, diện tích đất thuê là 29.869,5 m², không có phần diện tích đất thêm là 20.000 m² như thỏa thuận của hai bên tại Hợp đồng đặt cọc ngày 25/7/2022. Như vậy, thửa đất này Công ty Đ thuê của Nhà nước và trả tiền hàng năm, nên không thuộc đối tượng được phép chuyển nhượng, nhưng các bên lại lập Hợp đồng đặt cọc nhằm mục đích chuyển nhượng; đồng thời, các bên thỏa thuận chuyển nhượng luôn phần

diện tích 20.000 m² đất dư dôi bên ngoài, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (diện tích đất này chưa rõ nguồn gốc). Do đó, Hợp đồng đặt cọc ngày 25/7/2022, giữa ông Đỗ Văn V (bên bán) với ông Tăng Thượng L (bên mua) vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117 và Điều 123 của Bộ luật Dân sự; Điều 175 của Luật Đất đai năm 2013.

[2]. Về xác định lỗi:

Tại Đơn khởi kiện ghi ngày 08/5/2023, ông Tăng Thượng L thừa nhận: *Sau khi được ông V hướng dẫn xem đất, tôi thấy hiện trạng thửa đất đúng như lời ông Vĩnh N ...*(bút lục số 12).

Tại Biên bản ghi lời khai ngày 10/3/2023 của Phòng C1 Công an tỉnh K, ông Lê Bảo H1 trình bày: *Sau khi ông Vĩnh chuyển thông tin số đỏ của thửa đất nêu trên cho tôi qua Zalo, tôi đã gửi chuyển tiếp toàn bộ thông tin số đỏ của thửa đất cho ông Tăng Thượng L qua Zalo để ông L biết, quyết định việc giao dịch thửa đất trên với ông Đỗ Văn V1 ...* (bút lục số 111).

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn cũng xác định: *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông V1 chuyển cho ông H1 và ông H1 chuyển qua cho ông L qua Zalo* (bút lục số 172, 178).

Tại Biên bản ghi lời khai ngày 16/11/2022 của Phòng C1 Công an tỉnh K, ông Lê Bảo H1 trình bày: *Đến ngày 25/7/2022, anh L gọi điện thoại nói cho tôi nói đã thống nhất thoả thuận với anh V1 mua bán thửa đất nêu trên và chuyển 05 tỷ đồng vào tài khoản của tôi để nhờ tôi chuyển tiền cọc cho anh V1. Sau khi chuyển 05 tỷ đồng vào tài khoản của tôi, khoảng 15 phút sau anh L điện thoại nói tôi cọc cho anh V1 2,5 tỷ đồng (bút lục số 115).*

Tại Biên bản ghi lời khai ngày 15/11/2022 của Phòng C1 Công an tỉnh K, ông Tăng Thượng L trình bày: *Việc ông V1 nói với tôi ông V1 là chủ sở hữu thửa đất là nói dối. Đồng thời tôi cũng được biết thửa đất trên là đất của nhà nước cho thuê đất, trả tiền thuê đất hàng năm, loại đất phục vụ sản xuất kinh doanh phi nông nghiệp. Thế nhưng ông V1 thoả thuận bán thửa đất cho tôi với giá 45 tỷ đồng và đã lập hợp đồng đặt cọc, nhận của tôi 2,5 tỷ đồng. Việc này chứng tỏ ông V1 đã nói dối làm tôi tin là thật nên đã đưa 2,5 tỷ đồng cho ông V1...Ngày 25/7/2022, sau khi thoả thuận giá mua bán với ông V1, do tôi ở xa nên tôi có nhờ anh H1 nhận tiền để chuyển cho ông V1 ký hợp đồng đặt cọc. Tôi chuyển vào tài khoản S của anh H1 5 tỷ đồng. Sau đó, tôi nói với anh H1 đi cùng ông V1 đến S rút 2,5 tỷ đồng để chuyển cho ông V1* (142, 143).

Tại phiên toà phúc thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của ông L thừa nhận: *theo ông H1 nói thì Văn phòng C2 nói là không công chứng được phần diện tích 20.000m² đất ngoài sổ; nên mới lập hợp đồng đặt cọc 2,5 tỷ* (B1 275).

Do đó, phía nguyên đơn cho rằng thông tin thửa đất nêu trên không được cung cấp đầy đủ cho nguyên đơn là không có cơ sở. Nhận thấy, quá trình các bên xác lập Hợp đồng đặt cọc đều biết rõ tình trạng pháp lý của tài sản, nhưng vẫn chấp nhận xác lập Hợp đồng đặt cọc dẫn đến việc các bên không ký kết được Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là do lỗi của cả hai bên.

Mặt khác, các bên thoả thuận thời hạn đặt cọc là 15 ngày, kể từ ngày 25/7/2022 đến hết ngày 09/8/2022. Sau khi ông Vĩnh nhận đủ tiền cọc sẽ cùng với ông L làm thủ tục công chứng chuyển nhượng tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và giao đủ số tiền còn lại. Tuy nhiên, ông V1 có cung cấp Vi bằng lập ngày 08/9/2023 tại Văn phòng T2 thể hiện: Vào lúc 16 giờ 39 phút ngày 09/8/2022, ông Vĩnh N1 cho ông H1 có nội dung: *Chiều nay là ngày cuối cùng của Hợp đồng đặt cọc mua tài sản gắn liền với đất chủ nhắc nhiều lần không thấy bên con liên hệ giao dịch, thanh toán xem như bên con bỏ cọc, hợp đồng hết hiệu lực, chủ toàn quyền quyết định giao dịch của mình* (bút lục số 161); tại Biên bản phiên toà phúc thẩm, ông Nguyễn H là người đại diện của ông L cũng khẳng định: *Đến ngày 09/8/2022, khi đến hạn hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng, nhưng ông L không ra Văn phòng công chứng để ký hợp đồng được, nên có nhờ ông H1 nói với ông V1 chứ ông L không trực tiếp nói với ông V1* (bút lục số 279). Như vậy, ông L là người không chủ động cùng với ông V1 trong việc ký kết hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng Toà án cấp sơ thẩm và Toà án cấp phúc thẩm xác định lỗi hoàn toàn thuộc về ông V1, nên phải chịu phạt cọc là không đúng.

[3]. Về hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu:

Do thoả thuận đặt cọc chuyển nhượng theo Hợp đồng đặt cọc ngày 25/7/2022, giữa ông Đỗ Văn V với ông Tăng Thượng L bị vô hiệu và lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu thuộc về cả nguyên đơn và bị đơn, nên căn cứ quy định tại Điều 131, Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Hướng dẫn tại điểm d mục I.1 Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, thì trong trường hợp này các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và không phạt cọc.

Toà án cấp sơ thẩm và Toà án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông L; tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 25/7/2022, giữa ông Đỗ Văn V và ông Tăng Thượng L và buộc ông V phải trả cho ông L 5.000.000.000 đồng; trong đó, tiền đặt cọc là 2.500.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 2.500.000.000 đồng là không đúng quy định của pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn có thiện chí trả lại số tiền cọc cho nguyên đơn. Vì vậy, quá trình giải quyết lại vụ án, Toà án cần hoà giải để cho các đương sự có điều kiện thoả thuận với nhau về hướng giải quyết cho hợp tình, hợp lý. Trường hợp, các bên không thoả thuận được, thì giải quyết vụ án theo nội dung đã phân tích trên.

Ngoài ra, quá trình thực hiện Hợp đồng đặt cọc, ông L có chuyển tiền đặt cọc cho ông V 2.500.000.000 đồng qua ông H1, ông V thừa nhận đã nhận số tiền này và chuyển lại cho ông H1 100.000.000 đồng qua tài khoản của ông Huỳnh Hữu N2. Do đó, Toà án cần xem xét số tiền này để giải quyết triệt để vụ án.

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;

1. Hủy toàn bộ hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 15/2024/DS-PT ngày 26/02/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa và Bản án dân sự sơ thẩm số 62/2023/DS-ST ngày 25/9/2023 của Tòa án nhân dân thị xã Ninh Hòa.

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

3. 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 Hòa;
- Tòa án nhân dân thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa (kèm theo hồ sơ vụ án);
- Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Ninh Hòa, tỉnh Khánh Hòa;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng HCTP; Phòng Giám đốc kiểm tra về DS-KDTM-LĐ, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

NGUYỄN VĂN TÀO