

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 270/2024/DS-GĐT

Ngày: 24/10/2024

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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Ủy ban Thẩm phán - Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh gồm: 10 thành viên tham gia xét xử, do ông Bùi Đức Xuân - Phó Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, làm chủ tọa phiên tòa.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Loan Chi, Thẩm tra viên chính, Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Lê Minh Sơn - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 10 năm 2024, 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 Dương Chí T, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Số * ấp TT, xã LT, huyện PD, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn: Ông Nguyễn Hải V, sinh năm 1988.

Địa chỉ: Số * đường số *, khu dân cư PH, Khu vực *, phường AB, quận KN, thành phố Cần Thơ.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Dương Lương T1, sinh năm 1978; địa chỉ: * đường *, phường HL, quận KN, thành phố Cần Thơ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 02/5/2020 của nguyên đơn là ông Dương Chí T cũng như trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Nguyễn Sỹ K trình bày:

Ngày 17/3/2020, ông Nguyễn Hải V và ông Dương Chí T ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng nhà và quyền sử dụng đất. Ông V chuyển nhượng (bán) cho ông T căn nhà và đất diện tích 147,7m² (ODT), diện tích xây dựng 90,62m², diện tích sử dụng 141,17m² theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở (sau đây viết tắt là GCNQSDĐ) số 5401141304 (cấp cho ông Hồ Phước T2 ngày 13/5/2002, được chỉnh lý biến động sang tên ông Nguyễn Hải V vào ngày 05/9/2018) và chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 36,3m² (ODT) theo GGCNQSDĐ số 04505 cấp cho bà Nguyễn Thị N ngày 10/1/2003 (được chỉnh lý biến động sang tên ông Nguyễn Hải V vào ngày 05/9/2018). Giá chuyển nhượng 7.700.000.000 đồng. Phương thức thanh toán: ông T đưa tiền mặt 4.500.000.000 đồng và đưa thêm 02 lô đất tại thửa đất số 75 + 88, tờ bản đồ số 09, tổng diện tích 76,5m² (ODT) theo GCNQSDĐ số Q118269 cấp ngày 23/5/2002, trị giá tương đương 3.200.000.000 đồng. Ông T đã giao tiền cọc cho ông V số tiền 4.300.000.000 đồng. Cụ thể: ngày 17/3/2020 giao 300.000.000 đồng; ngày 24/3/2020 giao 700.000.000 đồng; ngày 06/4/2020 giao 3.300.000.000 đồng; ông V giao GCNQSDĐ bản chính cho ông T giữ. Hai bên giao kết ngày 20/4/2020, bên bán (ông V) ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và bên mua chuyển nhượng lại 02 lô đất cho bên bán và trả 200.000.000 đồng còn lại cho bên bán sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng tại văn phòng công chứng. Nhưng đến ngày 20/4/2020, bên bán lại đổi ý không ra văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất như đã giao kết nên bên bán đã vi phạm hợp đồng giao kết đặt cọc mua bán nhà đất mà hai bên đã ký kết. Ông T yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ký kết ngày 17/3/2020; buộc ông V có trách nhiệm bồi thường gấp đôi số tiền cọc đã nhận, tổng số tiền yêu cầu là 8.600.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông là ông Nguyễn Hải V và người đại diện theo ủy quyền là ông Ngô Bảo H trình bày:

Ông V thừa nhận ký kết hợp đồng đặt cọc với ông T ngày 17/3/2020; thừa nhận từ ngày 17/3/2020 đến ngày 06/4/2020 đã nhận của ông T số tiền 4.300.000.000 đồng tiền cọc, ông V thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc ngày 17/3/2020, đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền 4.300.000.000 đồng, không đồng ý bồi thường số tiền 4.300.000.000 đồng. Yêu cầu xác định lỗi dẫn đến hợp đồng đặt cọc không thể thực hiện được, lý do đến ngày 20/4/2020 hẹn ra công chứng nhưng ông T là bên nguyên đơn không thanh toán đủ số tiền 200.000.000 đồng như thỏa thuận (cho đủ 4.500.000.000 đồng) để ông bồi thường hợp đồng thuê giữa ông và bà Võ Kim L ngày 11/10/2018; đối với 02 phần đất thửa 75 và thửa 88 thì do ông T chỉ đứng tên thửa 88, còn thửa 75 do ông T chỉ nói thửa đất này của ông T đang thực hiện tách thửa giấy tờ đang đứng tên gây nhầm lẫn cho bị đơn. Thực tế ông Dương Lương T1 đứng tên chưa tặng cho qua cho ông T nên không thể thực hiện thủ tục sang tên qua ông hai thửa đất 75 + 88 như đã

thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Ông yêu cầu nguyên đơn phải thanh toán lại số tiền 200.000.000 đồng mà ông đã bồi thường cho bà L khi chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn (do khi ký hợp đồng thuê nhà ông đã nhận cọc của bà L 100.000.000 đồng nên hủy hợp đồng phải bồi thường) và số tiền thiệt hại do mất thu nhập từ việc cho thuê nhà từ ngày 20/4/2020 đến ngày 20/8/2022 là 700.000.000 đồng. Đối với giấy cam kết của ông T1 với ông T ông không nhận biết được.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Dương Lương T1 trình bày:

Ông thống nhất theo trình bày của nguyên đơn, ông T là em ruột của ông. Do giấy đất của ông Nguyễn Hải V thời điểm đang thế chấp tại Ngân hàng Agribank nên ông là người trả tiền cho Ngân hàng để giải chấp tài sản này ra. Tổng số tiền ông trả cho Ngân hàng là 3.298.999.781 đồng, lúc đó ông V giao giấy đất cho ông T giữ. Ông và vợ là bà Nguyễn Thị Thúy A cũng đã làm cam kết sẽ ký chuyển nhượng giao thừa đất số 75 sang tên cho ông V. Tại thời điểm ông T và ông V hẹn ra cơ quan công chứng, do ông V không đến nên ông cũng không đến.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 35/2023/DS-ST ngày 16/3/2023, Tòa án nhân dân quận KN, thành phố Cần Thơ quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Dương Chí T. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc nguyên đơn phải bồi thường số tiền 900.000.000 đồng (gồm 200.000.000 đồng tiền phạt chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn và 700.000.000 đồng tiền thuê nhà).

Buộc bị đơn ông Nguyễn Hải V phải giao trả cho nguyên đơn ông Dương Chí T số tiền 4.300.000.000 đồng và số tiền bồi thường 4.300.000.000 đồng. Tổng số tiền là 8.600.000.000 đồng.

Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 17/3/2020 giữa ông Dương Chí T và ông Nguyễn Hải V.

Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 05/2020/QĐ-BPKCTT ngày 26/5/2020 của Tòa án nhân dân quận KN về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp”. Việc hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời được thực hiện theo quy định tại Chương VIII của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ghi nhận việc nguyên đơn tự nguyện trả lại bản chính các GCNQSDĐ đối với thửa đất số 112, 113 và 182 theo GGCNQSDĐ số 04505.QSDĐ do Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ (cũ) cấp ngày 10/01/2003 và GGCNQSDĐ số 5401141304 do Ủy ban nhân dân tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 13/5/2002 cho bị đơn sau khi bị đơn đã thanh toán đủ tiền cho nguyên đơn.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 27/3/2023, bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 13/4/2023, Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ ban hành Quyết định kháng nghị số 07/QĐ-VKS-DS đề nghị sửa bản án sơ thẩm đối với phần phạt cọc theo hướng không buộc ông V phải bồi thường gấp đôi số tiền đã đặt cọc.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 377/2023/DS-PT ngày 25/8/2023, Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ quyết định:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Không chấp nhận Kháng nghị số 07/QĐ-VKS-DS ngày 13/4/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ về đề nghị sửa án sơ thẩm đối với phần phạt cọc. Chấp nhận phần kháng nghị về việc cấp sơ thẩm có sai sót trong việc ghi thời gian (giờ) trong biên bản phiên tòa và biên bản nghị án.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc nguyên đơn phải bồi thường số tiền 900.000.000 đồng (gồm 200.000.000 đồng tiền phạt chấm dứt hợp đồng thuê trước thời hạn và 700.000.000 đồng tiền thuê nhà).

Hủy hợp đồng đặt cọc ngày 17/3/2020 giữa ông Dương Chí T và ông Nguyễn Hải V.

Buộc ông Nguyễn Hải V trả cho ông Dương Chí T 8.600.000.000 đồng (trong đó có 4.300.000.000 đồng tiền cọc và số 4.300.000.000 đồng tiền phạt cọc).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định số 05/2020/QĐ-BPKCTT ngày 26/5/2020 của Tòa án nhân dân quận KN về áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời "Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản tranh chấp". Việc hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời được thực hiện theo quy định tại chương VIII của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Ghi nhận việc ông Dương Chí T tự nguyện trả lại bản chính các GCNQSDD đối với thửa đất số 112, 113 và 182 theo GCNQSDD số 04505.QSDD do Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ (cũ) cấp ngày 10/01/2003 và GCNQSDD số 5401141304 do Ủy ban nhân dân tỉnh Cần Thơ

(cũ) cấp ngày 13/5/2002 cho ông Nguyễn Hải V sau khi ông Nguyễn Hải V đã thanh toán đủ tiền cho ông Dương Chí T.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí, thi hành án và hiệu lực pháp luật của bản án.

Ngày 19/10/2023, ông Nguyễn Hải V có đơn đề nghị và ngày 23/10/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Cần Thơ ban hành Thông báo số 22/TB-VKS-DS đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 51/QĐ-VKS-DS ngày 02/2/2024 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 377/2023/DS-PT ngày 25/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ. Đề nghị 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, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ để xét xử phúc thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng giám đốc thẩm 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] Hồ sơ vụ án thể hiện các đương sự trong vụ án được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp quyền sử dụng đất, cụ thể:

+ Tại GCNQSDĐ số 5401141304 do Ủy ban nhân dân tỉnh Cần Thơ (cũ) cấp ngày 13/5/2002 cho ông Hồ Phước Thành: đất ở có diện tích 147,7m² thuộc thửa đất số 112, tờ bản đồ số 45; nhà ở có tổng diện tích xây dựng 141,7m². Ông Hồ Phước Thành chuyển nhượng toàn bộ nhà, đất cho ông Nguyễn Hải V và ông V đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận KN, thành phố Cần Thơ cập nhật, chỉnh lý ngày 05/9/2018. Ngày 11/10/2018, tại Văn phòng Công chứng Cửu Long, ông Nguyễn Hải V ký “Hợp đồng thuê nhà” cho bà Võ Kim L thuê toàn bộ nhà, đất trên trong thời hạn 03 năm kể từ ngày 06/9/2018, giá thuê 40.000.000 đồng/tháng.

+ Tại GCNQSDĐ số 04505/QSDĐ do Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ cấp ngày 10/01/2003 cho bà Nguyễn Thị N tổng diện tích 36,3m² đất thổ cư thuộc thửa 113, 182 tờ bản đồ số 45; đất tại địa chỉ đường 3/2, phường HL, thành phố Cần Thơ. Bà N chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Hải V và ông V đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận KN, thành phố Cần Thơ cập nhật, chỉnh lý ngày 05/9/2018.

+ Tại GCNQSDĐ số CU 291015 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 01/4/2020 cho ông Dương Chí T diện tích 35,9m² đất tại thửa số 88, tờ bản đồ số 9. Đất tại địa chỉ khu vực 2, đường Nguyễn Văn Cừ, phường An Khánh, quận KN, thành phố Cần Thơ.

+ Tại GCNQSDĐ số CU 291399 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ cấp ngày 16/3/2020 cho ông Dương Lương T1 diện tích 45,0m² đất tại thửa số 75, tờ bản đồ số 9. Đất tại địa chỉ khu vực 2, đường Nguyễn Văn Cừ, phường An Khánh, quận KN, thành phố Cần Thơ.

[2] Theo “*Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, đất*” ngày 17/3/2020 giữa bên bán (Bên A) là ông Nguyễn Hải V với bên mua (Bên B) là ông Dương Chí T thể hiện nội dung: Bên A bán cho Bên B toàn bộ 01 căn nhà và đất thuộc GCNQSDĐ số 5401141304 do Ủy ban nhân dân thành phố Cần Thơ cấp ngày 13/5/2022, chính lý ngày 05/9/2018 (nhà và đất trên thửa 112); phần đất thuộc GCNQSDĐ số 04505/QSDĐ diện tích 36,3m² tại đường 3/2, phường HL, thành phố Cần Thơ. Giá mua toàn bộ các tài sản theo hợp đồng là 7.700.000.000 đồng. Phương thức thanh toán gồm 05 lần cụ thể:

+ Lần 1: ngày 17/3/2020 bên mua đặt cọc trước 300.000.000 đồng;

+ Lần 2: sau 07 ngày, đến ngày 24/3/2020 bên mua thanh toán tiếp 700.000.000 đồng;

+ Lần 3: ngày 04/4/2020, bên mua thanh toán tiếp 500.000.000 đồng;

+ Lần 4: ngày 20/4/2020 bên mua thanh toán tiếp 3.000.000.000 đồng để bên bán có điều kiện ra Ngân hàng để lấy lại GCNQSDĐ xóa thế chấp và hai bên cùng ra Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng cho bên mua.

“*Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, đất*” trên còn ghi rõ: “*Tổng cộng số tiền bên mua đưa cho bên bán tiền mặt chỉ được 4.500.000.000 đồng (bốn tỷ năm trăm triệu đồng). Do vậy, bên mua đưa thêm hai lô đất trị giá 3.000.000.000 đồng*” “*Đặc điểm hai lô đất: Thửa đất số 88+75, tờ bản đồ số 9, tổng diện tích 76,5m² ...thuộc Giấy chứng nhận QSD đất số Q118269 do UBND TP Cần Thơ cấp ngày 23/5/2002 (Hiện bên mua đang làm thủ tục tách ra 2 thửa 2 giấy chứng nhận QSD đất). Cùng ngày 20/4/2020 thì bên mua sẽ cùng bên bán ra ký hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng Công chứng giao cho bên bán*”.

Ngoài ra, hợp đồng đặt cọc còn ghi trách nhiệm, nghĩa vụ của mỗi bên và thỏa thuận nếu bên bán không thực hiện đúng hợp đồng như đã thỏa thuận và cam kết (đôi ý không bán) thì phải bồi thường gấp đôi số tiền đã nhận. Nếu bên mua không thực hiện đúng hợp đồng thì chịu mất số tiền đã giao cho bên bán...

[3] Theo “*Giấy cam kết*” cùng ngày 17/3/2020 chỉ có chữ ký của ông T1 và bà A, có nội dung ông Dương Lương T1 cùng bà Nguyễn Thị Thúy A “*...Chúng tôi xin cam kết đồng ý chuyển nhượng thửa đất số 75, tờ bản đồ số*

09...cho ông Nguyễn Hải V ...theo yêu cầu ông Dương Chí T, để thực hiện hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, đất ký ký ngày 17/3/2020 giữa ông V và ông T. Chúng tôi xin cam kết làm đúng theo cam kết này...Giấy cam kết được lập thành 02 bản có giá trị ngang nhau, bên ông T 01 bản, bên cam kết 01 bản”. Vụ án đã được Tòa án nhân dân quận KN xét xử sơ thẩm lần thứ nhất ngày 31/3/2021, tuy nhiên tại cấp sơ thẩm không thể hiện phía ông T có cung cấp cho Tòa án “Giấy cam kết” ngày 17/3/2020 trên, ông T chỉ cung cấp “Giấy cam kết” này tại phiên tòa phúc thẩm ngày 19/5/2022 và ông T1 cũng có đơn yêu cầu tham gia tố tụng. Do có tình tiết mới nên Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ đã xét xử phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm về giải quyết lại theo thủ tục chung.

Đối với “Giấy cam kết” ngày 17/3/2020 trên, ông V xác nhận không nhận được. Cam kết này không có sự chứng kiến hoặc xác nhận của ông V, trong khi hợp đồng đặt cọc ngày 17/3/2020 giữa ông V và ông T không có sự tham gia của ông T1. Các đương sự thỏa thuận ngày 20/4/2020 đến văn phòng công chứng thực hiện việc chuyển nhượng nhưng hồ sơ vụ án thể hiện ngày 03/4/2020, ông T1 mới tặng cho ông T 4,40m² đất thuộc thửa 75, đến ngày 08/5/2021 ông T1 tiếp tục tặng cho ông T 22,6m² đất thuộc thửa 75, diện tích còn lại của thửa 75 ông T1 nhập vào thửa 74 (Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý ngày 20/5/2020 đối với vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa ông T và ông V).

[4] Đối với thửa đất số 75, theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc ông T chuyển nhượng lại cho ông V để thanh toán vào giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 112. Tuy nhiên, thời điểm ngày 17/3/2020 ông T không đứng tên chủ sử dụng đất đối với thửa đất số 75. Thực tế thửa đất số 75 là của vợ chồng ông Dương Lương T1, bà Nguyễn Thị Thúy A. Như vậy, đến ngày 20/4/2020 thì ông T vẫn chưa được toàn quyền quyết định chuyển nhượng đối với thửa đất số 75 này. Tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc, do ông T không thông báo cho ông V biết trước tình trạng pháp lý của thửa đất số 75 làm cho ông V nhầm tưởng rằng ông T có đầy đủ điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông V. Ông V cũng có lỗi không tìm hiểu kỹ về thửa đất 75 cũng như thỏa thuận, bàn bạc ký kết cụ thể với ông T và ông T1 là chủ sử dụng thửa 75 về cách thức giao dịch chuyển nhượng. Trên thực tế, tại thời điểm bên nguyên đơn và bên bị đơn hẹn đến văn phòng công chứng thì thửa đất số 75 vợ chồng ông T1, bà A vẫn còn đứng tên chủ quyền. Như vậy, ông T có lỗi vi phạm nghĩa vụ thỏa thuận với ông V khi giao kết hợp đồng.

[5] Hợp đồng đặt cọc được ký kết ngày 20/4/2020 giữa ông T và ông V làm cơ sở để hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng các quyền sử dụng đất cho nhau, ngoài ra ông T và ông V không thỏa thuận ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ai khác (không ký với ông Dương Lương T1, bà Nguyễn Thị Thúy A). Mặt khác, về thỏa thuận phương thức thanh toán đối với việc cản trở thửa đất số 75 không rõ ràng, dẫn đến cách hiểu khác nhau giữa bên

bán và bên mua do đó, không có căn cứ cho rằng ông V có thực hiện việc thỏa thuận với vợ chồng ông T1. Trường hợp này, ông T không có quyền đơn phương ép buộc ông V phải nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 75 trực tiếp từ ông T1. Nếu ông T, ông T1, bà A muốn ông V nhận chuyển nhượng, thì phải bàn bạc, thỏa thuận và ký kết với ông theo cách thức giải quyết ghi tại mục V (Điều kiện cam kết chung) của Hợp đồng đặt cọc.

[6] Như vậy, các bên không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc là do lỗi của cả hai bên là ông T và ông V. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm quyết định phạt cọc trong trường hợp này là không có cơ sở, làm ảnh hưởng đến lợi ích hợp pháp của bị đơn, cần phải hủy bản án phúc thẩm nêu trên, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ giải quyết phúc thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật nhằm bảo đảm quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 325; Điều 342; Điều 345 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 51/QĐ-VKS-DS ngày 02/02/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 377/2023/DS-PT ngày 25/8/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, về vụ án “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” giữa nguyên đơn là ông Dương Chí T với bị đơn là ông Nguyễn Hải V. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ xét xử phúc thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:

- Chánh án TAND tối cao (đề báo cáo);
- Vụ pháp chế và QLKH TAND tối cao;
- VKSNDCC tại TP. HCM;
- TAND thành phố Cần Thơ;
- TAND quận KN, thành phố Cần Thơ;
- Chi cục THADS quận KN;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VP, Phòng GDKTII, HS, THS(35).

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

Bùi Đức Xuân