

**Quyết định tái thẩm**

Số: 92/2024/DS-GĐT

Ngày 23-12-2024

Về “*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:***

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Cường.

Các Thẩm phán: Ông Trần Quốc Cường, Ông Nguyễn Tấn Long.

***- Thư ký phiên tòa:*** Bà Trịnh Thị Hằng - Thẩm tra viên chính.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:*** Ông Đoàn Ngọc Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 23-12-2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa tái thẩm xét xử vụ án “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Đinh Nguyên Bảo U; địa chỉ: khối phố A, phường V, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam.

2. *Bị đơn:* Bà Dương Thị Như Y; địa chỉ: khối phố T, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***- Nguyên đơn bà Đinh Nguyên Bảo U trình bày:***

Tháng 7 năm 2020, bà U có nhu cầu mua lô đất màu thuộc thửa đất số 452, tờ bản đồ số 2 tại phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam. Bà Y nói mình làm được hồ sơ thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất từ đất màu sang đất ở nên ngày 29-7-2020, bà U và bà Y ký Hợp đồng đặt cọc với mục đích để bà Y làm hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất, tách thửa đất thành 03 lô; thời hạn thực hiện là 06 tháng, kể từ ngày 29-7-2020 đến ngày 29-01-2021 với số tiền công là 312.000.000 đồng. Sau khi ký Hợp đồng đặt cọc, bà U tạm ứng cho bà Y số tiền 156.000.000 đồng. Tuy nhiên, cho đến nay bà Y vẫn không thực hiện theo thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc. Do đó, bà U khởi kiện yêu cầu bà Y hoàn trả cho Bà số tiền nêu trên.

***- Bị đơn bà Dương Thị Như Y trình bày:***

Bà thống nhất với lời trình bày của bà U về việc hai bên Ký hợp đồng đặt cọc mục đích để Bà chuyển mục đích sử dụng đất, tách thửa đất trên thành 03 lô với với số tiền công là 312.000.000 đồng. Sau khi ký Hợp đồng đặt cọc, bà U tạm ứng cho bà Y số tiền 156.000.000 đồng. Tuy nhiên, do chính sách pháp luật về đất đai nên đến nay Bà chưa chuyển đổi mục đích sử dụng đất và tách thửa đất cho bà U được. Nay bà U khởi kiện yêu cầu Bà trả số tiền 156.000.000 đồng, B đồng ý.

- Tại Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 146/2023/QĐST-DS ngày 10-8-2023, Tòa án nhân dân thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam công nhận:

*Bà Dương Thị Như Y phải có nghĩa vụ trả cho bà Đinh Nguyên Bảo U số tiền 156.000.000 đồng.*

*Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự, trừ trường hợp có quy định khác.*

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn công nhận về án phí.

- Tại Văn bản số 1048/CV-ĐTTH ngày 13-9-2024, Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thị xã Đ kiến nghị xem xét theo thủ tục tái thẩm đối với Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nêu trên.

- Tại Quyết định kháng nghị tái thẩm số 83/QĐ-KN-DS ngày 06-11-2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị theo thủ tục tái thẩm đối với Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 146/2023/QĐST-DS ngày 10-8-2023 của Tòa án nhân dân thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử tái thẩm, hủy toàn bộ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự nêu trên và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam để giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

- Tại phiên tòa tái thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử tái thẩm chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1]. Tại kết quả xác minh của Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thị xã Đ thể hiện: do nợ nần tiền bạc nên bà Dương Thị Như Y nảy sinh ý định lừa đảo chiếm đoạt tài sản. Lợi dụng việc môi giới mua bán đất bà Đinh Nguyên Bảo U nên bà Y đã đưa ra thông tin gian dối về việc bản thân có thể làm hồ sơ thủ tục

chuyển đổi mục đích sử dụng đất, tách thửa đất. Do tin tưởng lời bà Y nên ngày 29-7-2020, bà U đã đặt cọc cho bà Y số tiền 156.000.000 đồng để bà Y làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất màu sang đất ở thửa đất số 452, tờ bản đồ số 2 tại phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam thành 03 lô đất. Sau khi nhận tiền, bà Y không thực hiện các thủ tục về đất đai như đã thỏa thuận với bà U mà lấy tiền trả nợ, tiêu xài cá nhân.

[2]. Với hành vi nêu trên của bà Dương Thị Như Y, ngày 04-9-2024 Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an thị xã Đ ban hành Quyết định khởi tố vụ án hình sự số 137/QĐ-ĐTTH và ngày 06-9-2024 ban hành Quyết định khởi bị can số 233/QĐ-ĐTTH đối với bà Dương Thị Như Y về tội “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản” quy định tại khoản 2 Điều 174 của Bộ luật hình sự năm 2015, đã được sửa đổi bổ sung năm 2017.

Như vậy, do nợ nần tiền bạc nên bà Y đã nảy sinh ý định lừa đảo chiếm đoạt tài sản. Lợi dụng việc môi giới mua bán đất của bà U, bà Y đã đưa ra thông tin gian dối về việc bán thân có thể làm hồ sơ thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất, tách thửa đất. Do tin tưởng lời bà Y nên ngày 29-7-2020, bà U đã đặt cọc cho bà Y số tiền 156.000.000 đồng để bà Y làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất màu sang đất ở đối với thửa đất số 452, tờ bản đồ số 2 tại phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam và tách thửa đất thành 03 lô. Sau khi nhận tiền, bà Y không thực hiện các thủ tục về đất đai như đã thỏa thuận mà lấy tiền trả nợ, tiêu xài cá nhân. Quá trình giải quyết vụ án nêu trên, Tòa án nhân dân thị xã Đ đã không biết được hành vi lừa đảo nhằm chiếm đoạt tài sản của bà Y nên đã công nhận bà Y phải trả cho bà U số tiền đặt cọc 156.000.000 đồng.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử tái thẩm xét thấy cần chấp nhận Quyết định kháng nghị tái thẩm số 83/QĐ-KN-DS ngày 06-11-2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, hủy toàn bộ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 146/2023/QĐST-DS ngày 10-8-2023 của Tòa án nhân dân thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam để giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 351, Điều 352, Điều 354, Điều 355, khoản 2 Điều 356, Điều 357 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị tái thẩm số 83/QĐ-KN-DS ngày 06-11-2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng; hủy toàn bộ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 146/2023/QĐST-DS ngày 10-8-2023 của Tòa án nhân dân thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam. Giao hồ sơ

vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam để giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

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

***Nơi nhận:***

- TANDTC – Vụ II;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng (để biết);
- TAND thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam;
- Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam (để thi hành);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng lưu trữ; Phòng Giám đốc kiểm tra về DS-LĐ-KDTM và hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

**Nguyễn Cường**