

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 30/2025/DS-GĐT

Ngày 13/6/2025

V/v “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc
và hợp đồng vay 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**

- Thành phần tham gia xét xử giám đốc thẩm gồm:
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: ông Đặng Kim Nhân
Các Thẩm phán: ông Lê Văn Thường 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:** bà Phạm Thị Nguyệt Minh - Kiểm sát viên cao cấp.

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 và hợp đồng vay tài sản*”, giữa:

Nguyên đơn: bà Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1983; địa chỉ: 2 N, phường D, thành phố T, tỉnh Phú Yên. *Người đại diện theo giấy ủy quyền lập ngày 29/5/2023 của bà T là ông Ngô Tấn H, sinh năm 1977; địa chỉ: 2 N, phường D, thành phố T, tỉnh Phú Yên.*

Bị đơn: ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1984 và bà Nguyễn Thị Thúy L, sinh năm 1989; cùng địa chỉ: thôn Đ, xã H, huyện P, tỉnh Phú Yên. *Người đại diện theo giấy ủy quyền ngày 18/10/2023, Hợp đồng ủy quyền ngày 21/11/2023 của bị đơn là ông Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1983; địa chỉ: A Đ, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.*

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. bà Nguyễn Thị K, sinh năm 1970; địa chỉ: thôn Đ, xã H, huyện P, tỉnh Phú Yên.

2. ông Nguyễn Ngọc L1, sinh năm 1966; địa chỉ: thôn Đ, xã H, huyện P, tỉnh Phú Yên.

Người đại diện theo giấy ủy quyền lập ngày 04/12/2023 của bà K và ông L1 là bà Nguyễn Minh T2, sinh năm 1966; địa chỉ: 5 N, phường H, thành phố T, tỉnh Phú Yên.

3. ông Nguyễn Hưng T3, sinh năm 1975; địa chỉ: thôn Đ, xã H, huyện P, tỉnh Phú Yên.

4. ông Nguyễn Văn T4, sinh năm 1973; địa chỉ: phường C, thành phố T, tỉnh Phú Yên.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại Đơn khởi kiện đề ngày 16/4/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T trình bày:*

Ngày 23/03/2022, bà T cùng với vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Thúy L ký **Hợp đồng đặt cọc**, nội dung: ông Đ, bà L cam kết chuyển nhượng cho bà T 120m² đất tại thửa đất số 845 tờ bản đồ số 303A, thôn Đ, xã H, huyện P được Ủy ban nhân dân huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA981734 ngày 28/6/2016 cho ông Đ bà L và phân diện tích đất tăng thêm theo hiện trạng thực tế tại thửa đất mà ông Đ, bà L đang sử dụng; ông Đ, bà L cam kết toàn bộ diện tích đất gồm cả diện tích đất theo sổ và diện tích đất trên thực tế chưa được cấp sổ mà hai bên thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc không có tranh chấp, khiếu kiện, kê biên, không bị chồng lấn và đủ điều kiện pháp lý để chuyển nhượng; giá chuyển nhượng toàn bộ thửa đất (*cả diện tích theo sổ và diện tích thực tế*) là 3.600.000.000 đồng; trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc, ông Đ, bà L phải đến Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T; bà T đã giao cho ông Đ, bà L 600.000.000 đồng.

Theo nội dung hợp đồng đặt cọc thì trong thời hạn 01 tháng các bên phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng vì ông Đ, bà L đang vay tiền và thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại Ngân hàng N - chi nhánh huyện P nên nếu tất toán trước hạn sẽ bị phạt; do đó, hai bên thống nhất đến ngày 03/10/2022 sẽ xóa thế chấp, rút Giấy chứng nhận để tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, sau khi tất toán, rút Giấy chứng nhận thì anh em ruột ông Đ tranh chấp đất với ông Đ và gửi đơn đề nghị ngăn chặn chuyển dịch đất nên không thể tiến hành ký hợp đồng. Khi các anh chị em ông Đ tranh chấp đất với ông Đ, bà T đề nghị ông Đ nhanh chóng giải quyết nội bộ và yêu cầu ông Đ phải tháo dỡ công trình xây dựng phía trước và hai bên đã thống nhất đến chiều ngày 23/12/2022 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng ông Đ không tháo dỡ công trình xây trước nhà trên diện tích đất cam kết chuyển nhượng cho bà T nên bà T yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, trả lại tiền cọc cho bà T nhưng ông Đ, bà L không đồng ý.

Ngoài tiền cọc 600.000.000 đồng thì ngày 28/9/2022 ông Đ, bà L còn vay bà T 900.000.000 đồng và ngày 18/10/2022 vay thêm 20.000.000 đồng, tổng cộng vay 920.000.000 đồng. Do đó, nay bà T khởi kiện yêu cầu ông Đ, bà L phải trả các khoản tiền sau:

- Chịu phạt cọc gấp 5 lần số tiền nhận cọc 600.000.000 đồng thành tiền 3 tỷ đồng;
- Trả tiền vay 920.000.000 đồng, không yêu cầu tính trả lãi.

* Bị đơn ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị Thúy L trình bày: Ngày 23/3/2022 hai bên có ký hợp đồng đặt cọc, nội dung ông Đ, bà L cam kết chuyển nhượng diện tích đất đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và phần diện tích đất thực tế phía trước nhà sát Quốc lộ B cho bà T, nhưng không “bao sổ” diện tích đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc thì sau 01 tháng các bên tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng bà T chưa chuẩn bị kịp tiền lại yêu cầu ông Đ, bà L phải cấp đổi sổ. Ngày 23/12/2022 các bên đến Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng, nhưng đến nơi bà T lại yêu cầu trả lại tiền. Ông Đ, bà L cho rằng việc bà T nêu lý do không ký hợp đồng vì anh em ông Đ tranh chấp đất với ông Đ là không đúng, đất đủ điều kiện chuyển nhượng, không có tranh chấp, không bị áp dụng biện pháp ngăn chặn.

Ngày 27/11/2023 và ngày 22/01/2024, ông Đ, bà L có Đơn yêu cầu phản tố, yêu cầu Tòa án giải quyết không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T đòi tiền cọc và phạt cọc, không chấp nhận yêu cầu đòi tiền vay 920 triệu đồng mà buộc bà T ký hợp đồng nhận chuyển nhượng đất; trường hợp bà T không ký hợp đồng thì yêu cầu Tòa hủy hợp đồng đặt cọc, công nhận ông Đ, bà L có quyền sử dụng 1,5 tỷ đồng, ông Đ, bà L sẽ trả lại bà T 20 triệu đồng.

* Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (anh chị em của ông Nguyễn Văn Đ) trình bày: các ông, bà không tranh chấp diện tích đất 120m² ông Đ, bà L đã được cấp Giấy chứng nhận mà chỉ tranh chấp diện tích đất nằm ngoài Giấy chứng nhận của vợ chồng ông Đ vì diện tích đất này thuộc quyền sử dụng chung của các anh, chị em.

*** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 29/02/2024 Tòa án nhân dân huyện Phú Hòa, tỉnh Phú Yên quyết định:**

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T:

1.1. Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 23/3/2022 được ký kết giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T với bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Thúy L bị vô hiệu.

1.2. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ bà Nguyễn Thị Thúy L có nghĩa vụ liên đới trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T tiền đặt cọc 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng) và tiền vay 920.000.000 đồng (Chín trăm hai mươi triệu đồng). Tổng cộng là 1.520.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm hai chục triệu đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc gấp 05 lần số tiền nhận cọc (tương ứng số tiền 3.000.000.000 đồng) của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T đối với bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Thúy L.

Bản án còn có quyết định về lãi suất, án phí, chi phí tố tụng.

Sau khi xét xử sơ thẩm:

- bà T kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm công bố hợp đồng đặt cọc có hiệu lực, buộc ông Đ, bà L trả lại tiền cọc và chịu phạt cọc, yêu cầu trả tiền vay và tính lãi suất.

- ông Đ, bà L kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu đòi tiền cọc và tiền vay của bà T.

*** Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 54/2024/DS-PT ngày 12/7/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên quyết định:**

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện và chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T.

2. Chấp nhận phạt cọc gấp 3 lần đối với khoản tiền cọc 600.000.000đ là 1.800.000.000đ của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T đối với bị đơn vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ bà Nguyễn Thị Thúy L.

3. Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn. Buộc vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ bà Nguyễn Thị Thúy L có nghĩa vụ liền đới trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T toàn bộ tiền cọc 900.000.000đ, tiền vay 20.000.000đ và phạt cọc gấp 3 lần đối với khoản tiền cọc 600.000.000đ là 1.800.000.000đ. Tổng số tiền buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn 2.720.000.000đ.

Trường hợp bản án có hiệu lực pháp luật, người có quyền có đơn yêu cầu thi hành án mà người có nghĩa vụ không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ của mình thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được thực hiện theo quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

4. Áp dụng biện pháp cấm dịch chuyển quyền về tài sản là quyền sử dụng đất của vợ chồng ông Đ tại thửa đất số 845 tờ bản đồ số 303A tại thôn Đ, xã H, huyện P, tỉnh Phú Yên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CA 981734 cho đến khi vợ chồng ông Đ, bà L thi hành án xong đối với số tiền phải trả cho bà Nguyễn Thị Thanh T để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho các đương sự theo quy định pháp luật.

Bản án phúc thẩm còn quyết định về án phí.

* Ngày 01/8/2024, ông Đ, bà L có Đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án phúc thẩm gửi Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

* Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 44/QĐ-VKS-DS ngày 27/5/2025, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 54/2024/DS-PT ngày 27/5/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng hủy bản án phúc thẩm và hủy bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 29/02/2024 của Tòa án nhân dân huyện Phú Hòa, tỉnh Phú Yên; giao hồ sơ vụ án dân sự cho Tòa án nhân dân huyện Phú Hòa, tỉnh Phú Yên xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm, đúng quy định của pháp luật, với nhận định:

Vào ngày 23/3/2022, bà Nguyễn Thị Thanh T và vợ chồng ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Thúy L kí kết Hợp đồng đặt cọc với nội dung: ông Đ cam

kết chuyển nhượng cho bà T 120m² đất ở tại nông thôn thuộc thửa đất số 845 tờ bản đồ số 3 03A đã được UBND huyện P cấp GCNQSDĐ số CA 981734 ngày 28/6/2016 và diện tích đất tăng thêm theo hiện trạng thực tế tại thửa đất mà ông Đ, bà L đang sử dụng nhưng chưa được cấp GCNQSDĐ, tiếp giáp với Quốc lộ B (liền phía trước căn nhà). Ông Đ, bà L cam kết toàn bộ đất này không bị tranh chấp, khiếu kiện, kê biên, không bị chồng lấn và đủ điều kiện pháp lý để chuyển nhượng. Giá chuyển nhượng toàn bộ thửa đất (cả diện tích theo sổ và diện tích thực tế) là 3.600.000.000 đồng. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc, ông Đ, bà L phải đến Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bà T và bà T sẽ thanh toán cho ông Đ, bà L số tiền còn lại là 3.000.000.000 đồng.

Tại trang 4 của Hợp đồng đặt cọc nêu trên, có phần chữ viết tay có nội dung: Vào ngày 28/9/2022, ông Đ có nhận thêm của bà T số tiền 900.000.000 đồng để rút GCNQSDĐ mà ông Đ, bà L đang thế chấp tại Ngân hàng. Vào ngày 18/10/2022, ông Đ có mượn của bà T số tiền 20.000.000 đồng. Các bên đều thừa nhận nội dung viết tay này là đúng sự thật.

Hai bên có thỏa thuận vào ngày 23/12/2022, các bên tiến đến việc ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà T cho rằng đất có tranh chấp và công trình xây dựng trên phần diện tích đất tăng thêm mà ông Đ, bà L cam kết chuyển nhượng chưa được tháo dỡ nên Bà yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và trả lại tiền cọc nhưng vợ chồng ông Đ không đồng ý. Ngày 16/4/2023, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 23/3/2022, buộc vợ chồng ông Đ, bà L trả lại tiền cọc 600.000.000 đồng và phạt cọc gấp 05 lần như đã thỏa thuận là 3.000.000.000 đồng; buộc vợ chồng ông Đ, bà L trả tiền vay 920.000.000 đồng, không yêu cầu tính tiền lãi. Tổng cộng là 4.520.000.000 đồng, ông Đ, bà L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà T.

Theo tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, diện tích đất 120m² thuộc thửa số 845, tờ bản đồ số 3 03A đã được UBND huyện P cấp GCNQSDĐ số CA981734 vào ngày 28/6/2016 cho ông Đ, bà L. Theo sơ đồ thửa đất của GCNQSDĐ này thì phía trước thửa đất có một khoảng đất trống diện tích 85m². Theo Quyết định số 169/QĐ-UBND ngày 22/4/2021 của UBND huyện P và Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất 745 (trước đây là thửa 845), ông Đ, bà L bị thu hồi 45,1 m² đất để mở rộng Quốc lộ B. Theo Bản đồ địa chính xã H được đo vẽ năm 2022, diện tích thửa đất 745 là 161m², tuy nhiên, chỉ mới có 120m² là được cấp GCNQSDĐ. Diện tích đất chưa được cấp GCNQSDĐ của ông Đ, bà L có diện tích 41 m², là đất thuộc quy hoạch giao thông.

Xét thấy, cả hai bên đều biết đây là đất thuộc quy hoạch giao thông và chưa được cấp GCNQSDĐ nhưng vẫn thỏa thuận đặt cọc để đảm bảo thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngoài ra, tại thời điểm đặt cọc, thửa số 845, tờ bản đồ số 3 03A đang được ông Đ, bà L thế chấp tại Ngân hàng N Chi nhánh huyện P để vay vốn. Ông Đ, bà L thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng tài sản đang thế chấp mà chưa có ý kiến của Ngân hàng. Như vậy, diện tích đất mà hai bên thỏa thuận chuyển nhượng nêu trên thuộc trường hợp không

được giao dịch chuyển nhượng, thế chấp theo quy định tại khoản 1 Điều 168 Luật Đất đai 2013, khoản 8 Điều 320 và khoản 5 Điều 321 Bộ luật Dân sự 2015. Tòa án hai cấp xác định Hợp đồng đặt cọc ngày 23/3/2022 bị vô hiệu ngay từ thời điểm xác lập là có căn cứ.

** Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:*

Trong vụ án này, cả bà T và ông Đ, bà L đều có lỗi dẫn đến hợp đồng đặt cọc vô hiệu nên ông Đ, bà L có nghĩa vụ phải trả lại tiền đặt cọc mà không phải bị phạt cọc theo tinh thần hướng dẫn tại điểm d khoản 1 Mục I của Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 29/02/2024 của Tòa án nhân dân huyện Phú Hòa, tỉnh Phú Yên chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T, buộc bị đơn ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị Thúy L có nghĩa vụ liên đới trả cho bà T 1.520.000.000 đồng (trong đó tiền đặt cọc 600.000.000 đồng và tiền vay 920.000.000 đồng) và không chấp nhận yêu cầu phạt cọc gấp 05 lần số tiền nhận cọc (tương ứng số tiền 3.000.000.000 đồng) của bà T đối với ông Đ, bà L là có căn cứ và đúng với quy định của pháp luật.

Tòa án cấp phúc thẩm nhận định cả hai bên đều có lỗi dẫn đến hợp đồng đặt cọc vô hiệu nhưng ông Đ, bà L có lỗi nhiều hơn nên buộc ông Đ, bà L phải chịu phạt cọc gấp 3 lần đối với số tiền cọc 600.000.000 đồng $\times 3 = 800.000.000$ đồng là không đúng với tinh thần hướng dẫn tại điểm d khoản 1 Mục I của Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, ảnh hưởng nghiêm trọng tới quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đ, bà L.

Theo như phân tích nêu trên, do Hợp đồng đặt cọc ngày 23/3/2022 bị vô hiệu nên các bên phải trao trả cho nhau những gì đã nhận. Hiện nay, bản chính GCNQSDĐ số CA 981734 đối với thửa số 845, tờ bản đồ số 303A do UBND huyện P, tỉnh Phú Yên cấp cho vợ chồng ông Đ, bà L vào ngày 28/6/2016 đang do bà Trà G. Việc giữ GCNQSDĐ nói trên của bà T là vi phạm quy định của pháp luật. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Đ, bà L có yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà T trả lại GCNQSDĐ cho ông Đ, bà L. Lẽ ra, để đảm bảo quyền lợi cho ông Đ và bà L, Tòa án phải tuyên buộc bà T trả lại GCNQSDĐ số CA 981734 cho vợ chồng ông Đ, bà L ngay sau khi ông Đ, bà L trả lại số tiền 1.520.000.000 đồng cho bà T thì mới phù hợp. Việc Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm không giải quyết yêu cầu này của ông Đ, bà L là không đúng pháp luật, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đ, bà L.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 23/3/2022, bà T và vợ chồng ông Đ, bà L ký **Hợp đồng đặt cọc** nội dung: ông Đ cam kết chuyển nhượng cho bà T 120m² đất ở nông thôn, thửa đất số 845 tờ bản đồ số 303A được UBND huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 981734 ngày 28/6/2016 cho ông Đ, bà L và cộng thêm diện tích đất giáp Quốc lộ B, phía trước nhà ông Đ, chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; cam kết toàn bộ đất chuyển nhượng (kể cả đất chưa được cấp giấy chứng nhận) không có tranh chấp, khiếu kiện, kê biên, không bị chồng lấn và đủ điều kiện pháp lý để chuyển nhượng; giá chuyển nhượng 3.600.000.000 đồng, đã đặt cọc 600.000.000 đồng; trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng, ông Đ, bà L phải đến Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T và bà T sẽ thanh toán cho ông Đ, bà L số tiền còn lại 3.000.000.000 đồng. Ngày 28/9/2022, ông Đ nhận thêm của bà T 900.000.000 đồng và ngày 18/10/2022 ông Đ nhận thêm của bà T 20.000.000 đồng.

[2] Xét thấy, tại Hợp đồng đặt cọc ngày 23/3/2022 hai bên cam kết trong thời hạn 30 ngày (đến ngày 23/4/2022) hai bên phải tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại công chứng, tuy nhiên, khi ký hợp đồng đặt cọc bà T đã biết việc ông Đ, bà L đang thế chấp thửa đất 845 vay tiền A - chi nhánh huyện P. Đến ngày 03/10/2022 ông Đ, bà L mới tất toán khoản vay xóa thế chấp và rút được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng (bút lục 12) và bà T cũng đã đồng ý lùi ngày ký hợp đồng công chứng đến ngày 23/12/2022. Tuy nhiên, các bên không thể tiến hành ký hợp đồng công chứng vì các anh em của ông Đ liên tục gửi Đơn đến nhiều nơi yêu cầu ngăn chặn việc chuyển nhượng nhà đất của ông Đ, bà L vì đất đang có tranh chấp về di sản thừa kế (bút lục 19, 52) và theo bà T thì một phần do ông Đ không tháo dỡ công trình xây trước nhà trên diện tích đất cam kết chuyển nhượng cho bà T nên bà T yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc, trả lại tiền cọc cho bà T.

[3] Mặt khác, sơ đồ thửa đất 845 được cấp giấy chứng nhận thể hiện phía trước thửa đất có khoảng đất trống diện tích 85m² mà theo nội dung Quyết định số 169/QĐ-UBND ngày 22/4/2021 của UBND huyện P (kèm Phiếu xác nhận kết quả đo đạc hiện trạng thửa đất 745, trước là thửa 845) thì ông Đ, bà L bị thu hồi 45,1m² đất để mở rộng Quốc lộ B và Bản đồ địa chính xã H vẽ năm 2022 thể hiện diện tích thửa 745 là 161m², nhưng chỉ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 120m², còn lại 41m² là đất quy hoạch giao thông; do đó, hai bên xác lập hợp đồng đặt cọc cam kết chuyển nhượng cả diện tích đất thuộc quy hoạch giao thông và chưa được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là thỏa thuận trái pháp luật.

[4] Như vậy, cả hai bên đều có lỗi khi xác lập Hợp đồng đặt cọc, dẫn đến hợp đồng đặt cọc không thể bảo đảm cho hai bên có thể ký và thực hiện hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như cam kết trong hợp đồng đặt cọc nên theo quy định tại điểm d khoản 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 thì

trường hợp hai bên đều có lỗi khi xác lập hợp đồng đặt cọc, các bên chỉ phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận mà không phạt cọc. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Đ, bà L trả bà T tiền vay (tiền nhận thêm ngoài tiền cọc) và trả lại tiền cọc mà không buộc ông Đ, bà L phải chịu phạt cọc là đúng, nhưng không buộc bà T trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc tuyên trường hợp không trả thì ông Đ, bà L có quyền xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là ảnh hưởng quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đ, bà L; còn Tòa án cấp phúc thẩm xác định tiền cọc là 900 triệu, xác định hai bên đều có lỗi dẫn đến hợp đồng đặt cọc vô hiệu, nhưng ông Đ, bà L có lỗi nhiều hơn nên buộc ông Đ, bà L phải chịu phạt cọc gấp 3 lần số tiền cọc đã nhận $600.000.000 \text{ đồng} \times 3 = 1.800.000.000 \text{ đồng}$ là nhận định mâu thuẫn về số tiền cọc và áp dụng không đúng pháp luật.

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 năm 2015, chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 44/QĐ-VKS-DS ngày 27/5/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng:

Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 54/2024/DS-PT ngày 27/5/2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên và Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 29/02/2024 của Tòa án nhân dân huyện Phú Hòa, tỉnh Phú Yên đã giải quyết vụ án “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và vay tài sản*” giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thanh T với bị đơn ông Nguyễn Văn Đ và bà Nguyễn Thị Thúy L.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Phú Hòa, tỉnh Phú Yên xét xử lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm, đúng quy định của pháp luật.

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 Phú Yên;
- Tòa án nhân dân huyện Phú Hòa, tỉnh Phú Yên (kèm hồ sơ vụ án);
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Hòa, tỉnh Phú Yên;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng HCTP, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Đặng Kim Nhân