

**Quyết định giám đốc thẩm**

Số: 122/2024/DS-GĐT

Ngày 10 - 5 - 2024

V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

**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 gồm có:*

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thanh Duyên

Các Thẩm phán: Ông Bùi Đức Xuân

Ông Nguyễn Xuân Thiện

*Thư ký phiên tòa:* Ông Phạm Anh Tuấn - Thư ký 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 Đỗ Xuân Lượng, Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 10 tháng 5 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 chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa:

Nguyên đơn: Bà **Giang Thị Ngọc H**, sinh năm 1976;

Địa chỉ: Tổ G, khu phố H, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Phước.

Bị đơn: Ông **Nguyễn Tiến D**, sinh năm 1970.

Địa chỉ: ấp A, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Trương Quốc K, sinh năm 1978.

Địa chỉ: K, thị trấn C, huyện C, tỉnh Bình Phước.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà **Nguyễn Thị Hạnh V**, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Tổ I, khu phố A, thị trấn T, huyện H, Bình Phước.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn bà Giang Thị Ngọc H và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn đã thống nhất trình bày:*

Ngày 01/10/2021, ông Nguyễn Tiến D có chuyển nhượng cho bà Giang Thị Ngọc H thửa đất số 377, tờ bản đồ 42, diện tích 463,6 m<sup>2</sup>, đất tọa lạc tại khu phố C,

thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước với giá là 1.500.000.000đ. Tại thời điểm giao kết hợp đồng chuyển nhượng đất thì ông D đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (giấy CNQSD đất).

Cùng ngày 01/10/2021 bà H đã giao cho ông D số tiền đặt cọc mua đất là 700.000.000đ thông qua bà V, có lập hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng thời thỏa thuận trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày 01/10/2021 đến ngày 11/10/2021 ông D sẽ ra Văn phòng công chứng ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên cho bà H và bà H sẽ thanh toán đủ số tiền 800.000.000đ còn lại cho ông D; hai bên cam kết nếu quá thời hạn thỏa thuận mà bên A (ông D) không bán, chuyển nhượng tài sản đặt cọc cho bên B (bà H), thì bên A phải bồi thường cho bên B gấp hai lần số tiền đặt cọc với tổng số tiền là 1.400.000.000đ. Ngược lại nếu bên B không tiến hành mua thì sẽ mất số tiền đã đặt cọc.

Đến nay đã quá thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng, bà H đã nhiều lần gọi điện thoại cho ông D yêu cầu phải đến Văn phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất trên cho bà H nhưng ông D không chịu thực hiện là vi phạm cam kết trong hợp đồng. Nay bà H yêu cầu ông Nguyễn Tiến D phải trả lại cho bà H số tiền đã nhận cọc mua đất 700.000.000đ và phải bồi thường cho bà H khoản tiền bị phạt cọc theo hợp đồng là 700.000.000đ. Tổng cộng là 1.400.000.000đ.

*Bị đơn ông Nguyễn Tiến D đã trình bày:*

Ông và bà Giang Thị Ngọc H sinh năm 1976, địa chỉ: Tổ G, khu phố H, phường H, thị xã B, tỉnh Bình Phước không có quan hệ họ hàng hay mâu thuẫn, ông chỉ gặp bà H 1 lần ở M.

Sáng ngày 01/10/2021, ông và bà Giang Thị Ngọc H có ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng thửa đất số 377, tờ bản đồ số 42, đất tọa lạc tại khu phố C, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước với giá 1.500.000.000đ (Một tỷ năm trăm triệu đồng), có bà Nguyễn Thị Hạnh V làm chứng, địa điểm ký kết là tại nhà ông ở xã M. Tuy nhiên, bà V có thỏa thuận với ông sau khi bà V nhận số tiền cọc 700.000.000đ từ bà H thì bà V sẽ đưa cho ông 300.000.000đ, là tiền cọc mà bà V đã cọc cho ông, còn 200.000.000đ là tiền lời bà V hưởng. Bà V là người trực tiếp viết hợp đồng, sau khi bà V viết, bà V và bà H ký trước thì ông có ký tên và điểm chỉ vào hợp đồng. Nhưng trên thực tế đến thời điểm này ông vẫn chưa nhận được tiền cọc từ chỗ bà V hay bà H theo hợp đồng đặt cọc ngày 01/10/2021. Ông chưa nhận tiền cọc mà lại ký kết vào hợp đồng đặt cọc là do bà V và bà H xác định không có tiền mặt nên kêu ông ký hợp đồng trước, ngoài ra ông cũng có tính sẽ cho bà V nợ 300.000.000đ, buổi chiều 01/10/2021 sẽ làm giấy viết nhận nợ tại Văn phòng C nên ký vào hợp đồng. Sau khi ký hợp đồng thì bà V và bà H sẽ chuyển tiền cho ông, nhưng chờ đến chiều cùng ngày, ông không thấy chuyển tiền thì ông có gọi điện thoại cho bà V nhưng không liên lạc được, ông có liên hệ với bà H thì bà H nói bà V đã chuyển tiền

cho ông, nhưng sự thật ông vẫn chưa nhận được. Ngoài ra, giữa ông và bà H không thỏa thuận cụ thể văn phòng công chứng sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chỉ cần Văn phòng công chứng ở thị trấn T là được. Ngày 11/10/2021 thì bà H có liên lạc với ông để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng do thực tế ông chưa nhận được cọc nên ông không đồng ý ra Văn phòng để ký kết hợp đồng. Còn việc bà H có đưa tiền cọc cho bà V hay không thì ông không biết. Nếu cần thiết ông sẽ trả tiền cho bà V 200.000.000đ, không liên quan đến hợp đồng đặt cọc của bà H nữa.

Nay bà Giang Thị Ngọc H khởi kiện yêu cầu ông có trách nhiệm trả cho bà Giang Thị Ngọc H tổng số tiền 1.400.000.000đ (Một tỷ bốn trăm triệu đồng), trong đó 700.000.000đ (Bảy trăm triệu đồng) là tiền nhận cọc và 700.000.000đ (Bảy trăm triệu đồng) là tiền phạt cọc thì ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H vì trên thực tế ông không nhận tiền cọc của bà H hay bà V ở hợp đồng này.

*Bà Nguyễn Thị Hạnh V trình bày:*

Ngày 22/6/2021 bà có đặt cọc để chuyển nhượng phần đất của ông D với giá 1.310.000.000đ và bà có đặt cọc cho ông D số tiền 200.00.000đ là đúng. Tuy nhiên, đến thời điểm chuyển nhượng do bà không có đủ tiền và cũng do dịch Covid nên các bên chưa thực hiện được. Sau đó, bà có quen biết với bà H nên có giới thiệu thửa đất trên để bà H mua lại với giá là 1.500.000.000đ. Bà có hẹn hứa với ông D là bà sẽ nợ ông D 300.000.000đ để ông D ký hợp đồng đặt cọc với bà H với mục đích đã nhận của bà H số tiền đặt cọc là 700.000.000đ, thực tế ông D chưa nhận được số tiền này theo hợp đồng. Nếu anh D không đồng ý bán cho bà H nữa và trước yêu cầu khởi kiện của bà H thì bà cũng không có ý kiến gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 26 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước đã quyết định:

*“Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Giang Thị Ngọc H về việc buộc bị đơn ông Nguyễn Tiến D trả lại cho bà Giang Thị Ngọc H số tiền đặt cọc đã nhận là 700.000.000 (Bảy trăm triệu) đồng và 700.000.000 (Bảy trăm triệu) đồng tiền phạt cọc theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/10/2021 giữa bà Giang Thị Ngọc H và ông Nguyễn Tiến D...”;*

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 118/2022/DS-PT ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước, đã quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Giang Thị Ngọc H. Sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 16 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước.

Áp dụng khoản 9 Điều 26, các Điều 35, 39, 93, 203, 147, 227, 233, 266 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 365, Điều 370, Điều 328 Bộ luật dân sự 2015;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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;

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Giang Thị Ngọc H.

Buộc bị đơn ông Nguyễn Tiến D có nghĩa vụ trả lại cho bà Giang Thị Ngọc H số tiền đặt cọc đã nhận là 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng) và 700.000.000 đồng (Bảy trăm triệu đồng) tiền phạt cọc theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 01/10/2021 giữa bà Giang Thị Ngọc H và ông Nguyễn Tiến D.

Ngoài ra, bản án phúc thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, thi hành án và hiệu lực thi hành.

Ngày 24/10/2022, bị đơn ông Nguyễn Tiến D có đơn đề nghị xem xét kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 118/2022/DS-PT ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

Tại Quyết định số 41/QĐ-VC3-DS ngày 30 tháng 01 năm 2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm theo hướng hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 118/2022/DS-PT ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 26/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh 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] Hợp đồng đặt cọc ngày 01/10/2021 có nội dung bà H giao cho ông D số tiền cọc 700.000.000 đồng nhưng thực tế vụ việc là bà H không đưa số tiền cọc cho ông D (ông D, bà H và bà V đều có lời khai thống nhất về việc này, có thể hiện trong hồ sơ vụ án). Đây là tình tiết được tất cả các bên có liên quan thừa nhận nên là sự việc không phải chứng minh. Điều này không phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 về “Đặt cọc”. “Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền

hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng".

[2] Bà H cho rằng do có thỏa thuận ba bên (giữa ông D, bà H và bà V) về việc bà V thay ông D nhận tiền đặt cọc nên bà H đã giao số tiền cọc (bằng tiền mặt) cho bà V và bà H đã hoàn thành nghĩa vụ với ông D. Tòa án phúc thẩm cho rằng điều này đúng với quy định tại các Điều 365, 370 Bộ luật Dân sự năm 2015 về “Chuyển giao quyền yêu cầu” và “Chuyển giao nghĩa vụ” là chưa chính xác, bởi lẽ:

Trong vụ án này, bà H không cung cấp được chứng cứ nào chứng minh việc có đưa tiền cọc cho bà V theo như lời khai của bà. Trong khi đó, bà V phủ nhận lời khai của bà H, cho rằng bà H không giao bất cứ khoản tiền cọc nào mà khấu trừ tiền cọc vào khoản tiền bà V đang nợ con gái bà H nên bà V không có tiền chuyển giao cho ông D và việc nợ nần giữa bà V với con gái bà H thì ông D không hề biết. Lời khai của ông D cũng cho rằng ông không biết việc bà H cản trừ số tiền đặt cọc vào số nợ của bà V với con gái bà H.

Theo như lời khai của ông D và bà V thì giữa hai người có thỏa thuận riêng đó là bà V nhận 700.000.000 đồng tiền cọc thay cho ông D để sau đó bà V chuyển giao cho ông D 300.000.000 đồng (sau khi bà V khấu trừ 200.000.000 đồng tiền cọc mà bà V đã giao ông D trước đây và 200.000.000 đồng tiền chênh lệch giá bán đất bà V được hưởng) và số tiền 300.000.000 đồng này ông D sẽ cho bà V mượn nếu bà V cam kết ký giấy nhận nợ có công chứng. Tuy nhiên do bà H không hoàn thành thỏa thuận ba bên là giao tiền cọc cho bà V, dẫn đến bà V không thể hoàn thành nghĩa vụ giao tiền cho ông D nên thỏa thuận về việc ông D cho bà V mượn số tiền 300.000.000 đồng cũng không thể thực hiện được. Đối chiếu với quy định tại Điều 283 Bộ luật Dân sự năm 2015 về “Thực hiện nghĩa vụ thông qua người thứ ba”: *“Khi được bên có quyền đồng ý, bên có nghĩa vụ có thể uỷ quyền cho người thứ ba thay mình thực hiện nghĩa vụ nhưng vẫn phải chịu trách nhiệm với bên có quyền, nếu người thứ ba không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ”*, thì bà H đã vi phạm thỏa thuận ba bên nên được xem là chưa hoàn thành nghĩa vụ đặt cọc cho ông D.

[3] Tòa án phúc thẩm còn cho rằng giữa ông D và bà V đã hoàn thành giao dịch vay mượn số tiền 300.000.000 đồng nên ông D có quyền khởi kiện buộc bà V trả lại số tiền này hoặc cho rằng bà V không có chứng cứ gì để chứng minh bà H cản trừ nợ vào số tiền đặt cọc, là chưa đủ cơ sở, bởi lẽ:

Giữa ông D và bà V mặc dù có thỏa thuận riêng về việc ông D cho bà V vay mượn số tiền 300.000.000 đồng từ tiền đặt cọc mua đất do bà H giao nhưng với điều kiện bà V phải ký giấy nhận nợ có công chứng, tuy nhiên do bà H, bà V không giao tiền cọc cho ông D nên thỏa thuận đó không thực hiện được, giao dịch vay mượn tiền chưa hoàn thành. Bà H cũng không đưa ra được chứng cứ chứng minh việc giao nhận tiền cọc giữa bà và bà V.

Bản án sơ thẩm tuyên xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Giang Thị Ngọc H là đã đánh giá toàn diện chứng cứ, quyết định có căn cứ và đảm bảo được quyền và lợi ích của các đương sự.

Bản án phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa toàn bộ Bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không đảm bảo căn cứ, làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bị đơn.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 337 và Điều 343 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 41/QĐ-VC3-DS ngày 30 tháng 01 năm 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 118/2022/DS-PT ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2022/DS-ST ngày 26/5/2022 của Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước về vụ án “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”, giữa nguyên đơn là bà Giang Thị Ngọc H với bị đơn là ông Nguyễn Tiến D và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

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

#### ***Nơi nhận:***

- Vụ Pháp chế & Quản lý khoa học TANDTC;
- Chánh án TANDCC tại TP. HCM (để báo cáo);
- VKSNDCC tại TP. HCM;
- TAND tỉnh Bình Phước;
- TAND huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước;
- Chi cục THADS huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu Phòng LTHS, HS, THS (PAT).

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

**Huỳnh Thanh Duyên**