

giáp đất bà Bùi Thị Xuân Liên) với giá 320.000.000 đồng, Ông Bà đã thanh toán 220.000.000 đồng, số tiền còn lại hẹn đến tháng 6/2016 vợ chồng ông N hoàn thành thủ tục sang tên cho Ông Bà thì Ông Bà sẽ giao đủ. Ông N đã cung cấp cho Ông Bà bản photocopy *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số phát hành BA 572119 (số vào sổ cấp GCN: CH01187) đứng tên ông Bùi Tấn N; bản chính *Trích đo địa chính thửa đất* mục đích trích đo để tách thửa đất 52, thành 07 thửa để chuyển nhượng; kèm *Bảng kê số thửa chia tách* do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại thành phố C lập ngày 22/4/2015. Theo *Trích đo địa chính thửa đất* lập để tách thửa thì vợ chồng ông N chuyển nhượng cho Ông Bà thửa đất đã tách thửa số 52D, diện tích 426,1m². Ngày 15/01/2016, ông N yêu cầu Ông Bà giao thêm 35.000.000 đồng nên Ông Bà đưa tiền cho bà A, nhờ bà A giao cho ông N và ông N đã viết *Giấy biên nhận* số tiền 35.000.000 đồng.

Vợ chồng ông N không làm thủ tục tách thửa, chuyển nhượng, sang tên đất cho Ông Bà, mặc dù Ông Bà nhiều lần yêu cầu; sau này, ông N cho Ông Bà biết *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* ông N đã thế chấp tại Ngân hàng nên không làm được thủ tục tách thửa, chuyển nhượng, sang tên đất cho Ông Bà. Nay Ông Bà khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng đất (theo *Giấy bán đất* viết tay ngày 23/10/2015) giữa vợ chồng ông N với Ông Bà vô hiệu; yêu cầu vợ chồng ông N bồi thường thiệt hại với lỗi của mỗi bên là 50%.

- *Bị đơn là vợ chồng ông Bùi Tấn N, bà Nguyễn Thị B trình bày:*

Ông Bà không quen biết ông Ng, bà Ng mà Ông Bà có vay, còn nợ bà Trịnh Thị A 100.000.000 đồng. Năm 2013, Ông Bà vay Ngân hàng TMCP Sacombank C 500.000.000 đồng, đồng thời thế chấp quyền sử dụng thửa đất số 52, tờ bản đồ số 81 diện tích 4.587,1m², tại tổ dân phố Nghĩa Bình, phường C, thành phố C mà Ông Bà được Ủy ban nhân dân thị xã C cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* ngày 27/12/2010 để bảo đảm trả nợ khoản vay. Sau khi vay được tiền Ngân hàng, Ông Bà trả bà A 100.000.000 đồng tiền vay gốc nên còn nợ 80.000.000 đồng tiền lãi. Ngày 08/9/2015, Ông Bà tiếp tục vay Ngân hàng Sacombank C 150.000.000 đồng và vẫn duy trì thế chấp thửa đất tại Ngân hàng.

Ngày 23/10/2015, bà A cùng vợ chồng ông Ng, bà Ng đến nhà Ông Bà buộc Ông Bà viết *Giấy bán đất* với giá 320.000.000 đồng, nhưng Ông Bà chỉ được nhận 40.000.000 đồng, sau đó đến ngày 15/01/2016 ông N có mượn thêm bà A 35.000.000 đồng. Nay Ông Bà đồng ý đề nghị Tòa án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng đất (theo *Giấy bán đất* ngày 23/10/2015), Ông Bà đồng ý trả lại lại toàn bộ tiền cọc 220.000.000 đồng, trong đó trả 40.000.000 đồng cho ông Ng, bà Ng, trả 180.000.000 đồng tiền lãi cho bà A và trả 35.000.000 đồng tiền mượn của bà A, không đồng ý bồi thường thiệt hại theo yêu cầu của ông Ng, bà Ng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Trương Thị A trình bày:*

Bà Ng là cháu ruột của Bà; còn vợ chồng ông N là người thường xuyên vay tiền của Bà và hiện nợ Bà 170.000.000 đồng nên năm 2015, ông N nhờ Bà tìm người

mua đất để có tiền trả nợ Bà; do đó, Bà giới thiệu cho vợ chồng cháu Ng nhận chuyển nhượng đất của vợ chồng ông N. Ngày 23/10/2015, vợ chồng ông N ký *Giấy bán đất* cho vợ chồng cháu Ng với giá 320.000.000 đồng, vợ chồng cháu Ng đã giao cho vợ chồng ông N 50.000.000 đồng và có sự đồng ý, chứng kiến của vợ chồng ông N, bà Ng trả Bà 170.000.000 đồng, số tiền còn lại hẹn sau khi tách sổ, hoàn thành thủ tục chuyển nhượng sẽ thanh toán. Ngày 15/01/2016 vợ chồng cháu Ng nhờ và Bà đã giao cho vợ chồng ông N 35.000.000 đồng, ông N có viết *Giấy nhận tiền*. Hiện nay, số nợ giữa Bà với vợ chồng ông N đã giải quyết xong, không còn liên quan đến tranh chấp giữa vợ chồng Ng với vợ chồng ông N nên không yêu cầu Tòa án giải quyết.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2020/DS-ST ngày 26/8/2020, Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Khánh Hòa quyết định:

1. *Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Huỳnh Chu Ng và bà Trương Thị Thúy Ng.*

1.1. *Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy bán đất lập ngày 23/10/2015 giữa bên sang nhượng ông Bùi Tấn N, bà Nguyễn Thị B và bên nhận chuyển nhượng ông Nguyễn Huỳnh Chu Ng, bà Trương Thị Thúy Ng.*

1.2. *Ông Bùi Tấn N, bà Nguyễn Thị B phải trả cho ông Nguyễn Huỳnh Chu Ng, bà Trương Thị Thúy Ng số tiền 255.000.000 đồng.*

1.3. *Ông Bùi Tấn N, bà Nguyễn Thị B phải bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Huỳnh Chu Ng, bà Trương Thị Thúy Ng 590.278.200 đồng.*

Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, lãi suất chậm thi hành án và tuyên bố quyền kháng cáo.

- Ngày 04/3/2021, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng nhận được Đơn của vợ chồng ông N, bà B đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2020/DS-ST ngày 26/8/2020 của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

- Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 90/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 23/7/2021, Viện trưởng 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 xét xử giám đốc thẩm, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2020/DS-ST ngày 26/8/2020 của Tòa án nhân dân thành phố C; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Khánh Hòa xét xử lại sơ thẩm với nhận định:

“...Giấy bán đất ghi ngày 23/10/2015, thực chất là giao dịch đặt cọc, số tiền 220.000.000 đồng mà ông Ng, bà Ng giao là tiền đặt cọc. Vì vậy số tiền 35.000.000đ mà ông N nhận ngày 15/01/2016 cũng là tiền đặt cọc, vì các bên chưa ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Tại thời điểm ngày 23/10/2015, các bên đều biết thửa đất số 52 đang thế chấp tại Ngân hàng nhưng vẫn tiến hành đặt cọc để chuyển nhượng đất, nên giao dịch đặt cọc này vô hiệu theo quy định tại Điều 122 Bộ luật Dân sự 2005 và mục 1 phần I Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán TANDTC. Trong trường hợp này, các bên đều có lỗi dẫn đến giao dịch đặt cọc

bị vô hiệu nên không phạt cọc. Lẽ ra, Tòa án phải xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng đặt cọc và áp dụng các quy định của pháp luật về hợp đồng dân sự có đặt cọc để tuyên buộc ông N, bà B trả lại cho ông Ng, bà Ng 255.000.000đ tiền đặt cọc.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bồi thường thiệt hại” và áp dụng Điều 423 Bộ luật Dân sự 2015 hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc ông N, bà B trả cho ông Ng, bà Ng 255.000.000đ và bồi thường số tiền 590.278.200đ (50% chênh lệch giá đất) là áp dụng không đúng pháp luật, gây thiệt hại nghiêm trọng quyền và lợi ích hợp pháp của ông N, bà B...”

- 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 08/9/2015, vợ chồng ông Bùi Tấn N, bà Nguyễn Thị B ký Hợp đồng tín dụng số LD1525000577 vay Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương Tín - Chi nhánh Khánh Hòa, Phòng giao dịch C (sau đây viết tắt là Sacombank) 650.000.000 đồng, tài sản bảo đảm là quyền sử dụng thửa đất số 52, tờ bản đồ số 81, diện tích 4.587,1m² tại TDP Nghĩa Bình, phường C, thị xã C mà Ủy ban nhân dân thị xã C cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành BA 572119 cho ông Bùi Tấn N ngày 27/12/2010 (Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất số 419/TC15 ngày 08/9/2015 được công chứng và đăng ký giao dịch bảo đảm theo đúng quy định của pháp luật (bút lục 138).

[2] Ngày 23/10/2015, vợ chồng ông Bùi Tấn N viết Giấy bán đất, nội dung vợ chồng ông N chuyển nhượng cho vợ chồng bà Ng một phần thửa đất số 52 (phần diện tích đất chuyển nhượng là 456m², kích thước 12m x 38m) với giá 320.000.000 đồng “...Đã nhận cọc 220.000.000 đồng, hẹn đến tháng 6/2016, ông N sẽ cắt sổ cho bà Ng rồi bà Ng sẽ chồng đầy đủ. Nếu hai bên không thực hiện và bên nào không chấp hành đầy đủ những điều khoản đã ghi thì chịu mọi sái trái trước pháp luật”, Giấy bán đất không có công chứng, chứng thực (bút lục 150). Tại Giấy nhận tiền ngày 15/01/2016 có nội dung: “Tôi Bùi Tấn N có nhận thêm của bà Trương Thị A 35.000.000 đồng vào số tiền đã thỏa thuận mua bán đất” (bút lục 147).

[3] Ông N (và vợ là bà B) cho rằng Ông Bà bị bắt buộc viết Giấy bán đất, cũng như chỉ nhận tiền cọc 40.000.000 đồng, còn 180.000.000 đồng vợ chồng ông Ng, bà Ng trả thay bà B tiền bà B nợ bà Trịnh Thị A, nhưng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ chứng minh; trong khi vợ chồng ông Ng, bà Ng và bà A không thừa nhận ép buộc vợ chồng ông N ký Giấy bán đất và trình bày khi viết giấy bán đất và giao tiền cọc thì vợ chồng ông N trực tiếp nhận 50.000.00 đồng và đồng ý để bà Ng trả bà A 170.000.000 đồng là số tiền bà B nợ bà A trước đó. Ông N thừa nhận

có nhận 35.000.000 đồng do bà Trịnh Thị A giao và viết biên nhận tại *Giấy nhận tiền* ngày 15/01/2016, nhưng cho rằng đây là tiền Ông Bà mượn của bà A; trong khi bà A và vợ chồng ông Ng trình bày thống nhất rằng vợ chồng ông Ng nhờ bà A giao cho vợ chồng ông N 35.000.000 đồng là tiền vợ chồng bà Ng trả tiền mua đất.

[4] Xét thấy: (i). trong khi quyền sử dụng thửa đất số 52 vợ chồng ông N đang thế chấp tại Sacombank để bảo đảm trả nợ vay, thì ngày 23/10/2015 vợ chồng ông N lại viết *Giấy bán đất* (không có công chứng, chứng thực) bán đất cho vợ chồng bà Ng với giá 320.000.000 đồng, đã nhận cọc 220.000.000 đồng và cam kết đến tháng 6/2016 sẽ hoàn thành thủ tục tách thửa, sang tên cho vợ chồng bà Ng là trái pháp luật, xâm phạm quyền và lợi ích hợp pháp của Sacombank; (ii). 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 hướng dẫn: “...b. Trong trường hợp đặt cọc chỉ để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng, nếu trong quá trình thực hiện hợp đồng mới có sự vi phạm làm cho hợp đồng không được thực hiện hoặc mới phát hiện hợp đồng bị vô hiệu thì không phạt cọc. Việc giải quyết tranh chấp về vi phạm hợp đồng hoặc xử lý hợp đồng vô hiệu được thực hiện theo thủ tục chung”; (iii). Căn cứ nội dung *Giấy bán đất* ngày 23/10/2015 (vợ chồng ông N chuyển nhượng cho vợ chồng bà Ng một phần thửa đất số 52 với giá 320.000.000 đồng, đã nhận cọc 220.000.000 đồng, cam kết đến tháng 6/2016 “sẽ cắt sổ” – hoàn thành việc ký Hợp đồng chuyển nhượng, sang tên thửa đất, cho bà Ng, bên vi phạm phải “chịu mọi sai trái trước pháp luật”) và nội dung *Giấy nhận tiền* ngày 15/01/2016 (“Tôi Bùi Tấn N có nhận thêm của bà Trương Thị A 35.000.000 đồng vào số tiền đã thỏa thuận mua bán đất”;) có đủ cơ sở xác định lúc đầu hai bên xác lập giao dịch đặt cọc để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng, nhưng sau đó hai bên đã thống nhất giao, nhận số tiền 35.000.000 đồng “vào số tiền đã thỏa thuận mua bán đất” nên theo quy định tại điểm b khoản 1 mục I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 nêu trên của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì việc Tòa án nhân dân thành phố C không xử lý phạt cọc, mà tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (theo *Giấy bán đất* lập ngày 23/10/2015) giữa vợ chồng ông N với vợ chồng bà Ng vô hiệu và giải quyết hậu quả của Hợp đồng vô hiệu là có cơ sở, đúng pháp luật (xem thêm Quyết định giám đốc thẩm số 155/2012/DS-GĐT ngày 26/3/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao). Tòa án nhân dân thành phố C đã xác định đúng thiệt hại, xác định đúng tỷ lệ lỗi khi giải quyết hậu quả hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu như quy định của pháp luật (Điều 137, 425 Bộ luật Dân sự năm 2005 - Bộ luật áp dụng tại thời điểm xác lập giao dịch; tinh thần hướng dẫn xử lý hậu quả Hợp đồng vô hiệu quy định tại khoản 2 Mục I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao). Vì vậy, Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng cho rằng cần tuyên giao dịch đặt cọc vô hiệu và xử lý phạt cọc, là không đúng với chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án và hướng dẫn tại điểm b 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 nên không được Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm a khoản 1 Điều 337; khoản 1 Điều 343, Điều 348 và Điều 349 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, tuyên xử:

1. Không chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 90/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 23/7/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2020/DS-ST ngày 26/8/2020 của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Khánh Hòa;
2. Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2020/DS-ST ngày 26/8/2020 của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Khánh Hòa tiếp tục có hiệu lực thi hành;
3. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày Hội đồng giám đốc thẩm ra quyết định.

Nơi nhận:

- Vụ II - TANDTC;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND thành phố C, tỉnh Khánh Hòa;
- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố C, tỉnh Khánh Hòa (để thi hành);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng Lưu trữ; Phòng GDKT về DS-LĐ-KDTM và hồ sơ vụ án.

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

Đặng Kim Nhân