

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 109/2024/DS-GĐT

Ngày: 08/5/2024

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 gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Đức Xuân

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Xuân Thiện

Bà Huỳnh Thanh Duyên

Thư ký phiên tòa: Ông Lê Minh Luông, Thẩm tra viên.

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.

Ngày 08 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*” giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:** Bà **Trần Thị N**, sinh năm 1971; địa chỉ: Ấp M, xã LH, thành phố R, tỉnh T.
- Bị đơn:** Bà **Bùi Thị Thu H**, sinh năm 1979; địa chỉ: 117B Mạc Đĩnh Chi, Phường X, thành phố V, tỉnh T.
- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Ông Bùi Trọng **Q**, sinh năm 1970; địa chỉ: Ấp M, xã LH, thành phố R, tỉnh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 25/02/2022 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Trần Thị N trình bày:

Ngày 31/12/2021, bà và bà Bùi Thị Thu H ký Hợp đồng đặt cọc với nội dung: bà đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng cho bà H để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 295,8m² thuộc thửa số 914, tờ bản đồ số 12, xã LH, thành phố R, tỉnh T, giá trị chuyển nhượng đất là 2.900.000.000 đồng. Hai bên hẹn ngày 10/02/2022 đến Văn phòng Công chứng ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (*sau đây viết tắt là HĐCNQSDĐ*), bà sẽ thanh toán số tiền 2.700.000.000 đồng còn lại cho bị đơn. Trường hợp bà H không cung cấp giấy tờ liên quan đến thửa đất và thửa đất có tranh chấp hoặc bà H đổi ý không bán

thì phải trả lại tiền cọc và bồi thường gấp 02 lần số tiền đặt cọc. Còn bà không đúng hẹn theo thỏa thuận thì mất toàn bộ số tiền đặt cọc. Cùng ngày 31/12/2021, bà đã chuyển khoản cho bà H số tiền cọc 160.000.000 đồng, chuyển cho bà Đoàn Thuận Y (người môi giới bán đất) số tiền 20.000.000 đồng và chuyển người môi giới bên cạnh nhà bà số tiền 20.000.000 đồng (số tiền này nguyên đơn đã nhận lại xong).

Ngày 10/02/2022, lúc 13 giờ 30 phút, bà cùng chồng là ông Bùi Trọng Q đến Văn phòng công chứng TT để làm thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng đất theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, đồng thời đem theo số tiền 1.600.000.000 đồng lên Lầu 1 Văn phòng Công chứng, bà có đưa tiền cho bà N đếm số tiền 1.600.000.000 đồng và yêu cầu phía bà N ký vào HĐCNQSDĐ, sau đó đi cùng vợ chồng bà ra Ngân hàng Quân Đội lấy số tiền 1.100.000.000 đồng còn lại, sau đó quay về Văn phòng Công chứng mới phát hành HĐCNQSDĐ.

Tuy nhiên, bà N không đồng ý mà yêu cầu bà phải ra Ngân hàng Quân Đội rút tiền và mang đủ 2.700.000.000 đồng giao tiền tại Văn phòng Công chứng TT thì bà H mới ký HĐCNQSDĐ. Do vợ chồng bà đi xe máy, rút số tiền lớn không an toàn nên bà đề nghị bà H cùng đi ra Ngân hàng Quân Đội để bà chuyển khoản vào tài khoản của bà H. Tuy nhiên, bà H nói: “*Liệu có đủ tiền không mà công chứng*” nên bà bức xúc nói có công chứng không, không công chứng thì bà về. Do bà H không đồng ý với phương án của bà nên vợ chồng bà đi về.

Theo thỏa thuận hợp đồng đặt cọc thì hai bên phải ký HĐCNQSDĐ, sau khi ký Hợp đồng thì bà mới phải giao tiền, tuy nhiên phía bà H không ký vào Hợp đồng chuyển nhượng nên bà H đã vi phạm cam kết hợp đồng đặt cọc. Do các bên không thống nhất nhau về việc thanh toán tiền nên không tiến hành việc ký kết HĐCNQSDĐ. Nay bà khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc ngày 31/12/2021, thực tế bà chỉ chuyển khoản cho bà H 160.000.000 đồng, số tiền 40.000.000 đồng hai bên thống nhất chuyển cho 02 người môi giới đất nên bà chỉ yêu cầu bị đơn hoàn trả lại cho số tiền 160.000.000 đồng.

- *Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là bà Bùi Thị Thu H trình bày:*

Diện tích đất 295,8m² thửa số 914, tờ bản đồ số 12, xã LH, thành phố R, tỉnh T thuộc quyền sử dụng của ông Phạm Văn K, bà Nguyễn Thị Hồng N1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (sau đây viết tắt là Giấy chứng nhận) số CQ 978891, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp ngày 22/5/2019.

Ngày 19/11/2021, ông K và bà N1 lập Hợp đồng ủy quyền cho bị đơn bà H và bà Lê Thị Thu Y1 được toàn quyền thay ông K, bà N1 được lập và ký hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, đặt cọc đối với diện tích đất trên. Ngày 31/12/2021, bị đơn ký Hợp đồng đặt cọc với nguyên đơn như nội dung nguyên đơn trình bày và đã nhận của nguyên đơn số tiền đặt cọc là 160.000.000 đồng, số tiền 40.000.000 đồng còn lại nguyên đơn chuyển cho hai người môi giới đất.

Khoảng 14 giờ 00 phút, ngày 10/02/2022, bị đơn đến Văn phòng Công chứng TT để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận. Nhưng nguyên đơn yêu cầu bị đơn chờ nguyên đơn đi rút tiền, sau khi đi khoảng 30 phút nói rút được 1.600.000.000 đồng, còn 1.100.000.000 đồng đang trong tài khoản của ông Bùi Trọng Q (chồng nguyên đơn) tại Ngân hàng Quân Đội. Do nguyên đơn không giao số tiền 1.600.000.000 đồng cho bị đơn mà yêu cầu ký HĐCNQSDĐ để công chứng xong sẽ đi cùng vợ chồng nguyên đơn đến Ngân hàng Quân Đội để rút số tiền 1.100.000.000 đồng. Bị đơn có yêu cầu vợ chồng nguyên đơn phải cử 01 người ở lại Văn phòng Công chứng, còn 01 người đến Ngân hàng Quân Đội rút tiền, bị đơn sẽ cử người đi cùng khi nào rút tiền xong quay lại Văn phòng Công chứng sẽ ký kết HĐCNQSDĐ nhưng nguyên đơn không đồng ý và sau đó bỏ về. Như vậy, nguyên đơn không thực hiện đúng theo thỏa thuận đã đặt cọc nên mất toàn bộ số tiền cọc, bị đơn không đồng ý trả lại số tiền đặt cọc theo yêu cầu của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Bùi Trọng Q thống nhất với nội dung trình bày của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2023/DS-ST ngày 21 tháng 4 năm 2023, Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh T, quyết định:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị N về việc buộc bị đơn bà Bùi Thị Thu H phải bồi thường số tiền 200.000.000 đồng do đơn phương không thực hiện hợp đồng đặt cọc ngày 31/12/2021.

2. Hủy Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 31 tháng 12 năm 2021 được ký kết giữa bà Trần Thị N và bà Bùi Thị Thu H.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị N về việc buộc bị đơn bà Bùi Thị Thu H phải trả lại số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 27/4/2023, nguyên đơn là bà Trần Thị N có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 161/2023/DS-PT ngày 14 tháng 9 năm 2023, Tòa án nhân dân tỉnh T, quyết định (tóm tắt):

Chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị N.

1. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm như sau:

1.1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Trần Thị N về việc buộc bị đơn là bà Bùi Thị Thu H phải bồi thường số tiền 200.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng đặt cọc ngày 31/12/2021.

1.2. *Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Trần Thị N đối với bị đơn là bà Bùi Thị Thu H:*

Hủy Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 31/12/2021 được ký kết giữa bà Trần Thị N và bà Bùi Thị Thu H.

Bà Bùi Thị Thu H phải trả lại số tiền đặt cọc là 160.000.000 đồng cho bà Trần Thị N.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về phần án phí, nghĩa vụ thi hành án theo Luật Thi hành án dân sự.

Ngày 06/10/2023, bà Bùi Thị Thu H có đơn 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 số 50/QĐ-VKS-DS ngày 02/02/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 161/2023/DS-PT ngày 14 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh T, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm, hủy toàn bộ bản án dân sự phúc thẩm và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử 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] Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất (*sau đây viết tắt là Giấy chứng nhận*) số CQ 978891 ngày 22/5/2019 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T đã cấp cho ông Phạm Văn K và bà Nguyễn Thị Hồng N1 diện tích 295,8m² đất tại xã LH, thành phố R, tỉnh T. Ngày 19/11/2021, tại Văn phòng Công chứng TT, thành phố R, ông Phạm Văn K và bà Nguyễn Thị Hồng N1 ký Hợp đồng ủy quyền cho bà Bùi Thị Thu H và bà Lê Thị Thu Y1 với nội dung: Ủy quyền cho bà Bùi Thị Thu H và bà Lê Thị Thu Y1 được toàn quyền thay mặt ông K, bà N1 thực hiện các quyền của chủ sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai, trong đó có quyền ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận ngày 22/5/2019; thời hạn ủy quyền là 20 năm kể từ ngày công chứng.

[2] Ngày 31/12/2021, bà Bùi Thị Thu H (đại diện cho bên bán Bên A) và bà Trần Thị N (đại diện cho bên mua Bên B) ký hợp đồng đặt cọc với nội dung Bên A đồng ý chuyển nhượng cho Bên B toàn bộ diện tích 295,8m² đất theo Giấy chứng nhận ngày 22/5/2019 trên với giá 2.900.000.000 đồng, Bên B đặt cọc 200.000.000 đồng vào ngày 31/12/2021 (thực tế bên B mới chuyển khoản cho bên A nhận số tiền 160.000.000 đồng) và thỏa thuận đến ngày 10/02/2022 hai bên cùng ra Phòng Công chứng ký HĐCNQSDĐ. “*Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Bên B phải thanh toán cho Bên A*

2.700.000.000 đồng...”. Ngoài ra hợp đồng đặt cọc còn ghi thỏa thuận về nghĩa vụ cung cấp các giấy tờ liên quan của Bên A, thỏa thuận phạt cọc và mất cọc khi Bên B không đúng hạn theo thỏa thuận...

[3] Ngày 10/02/2022, các bên bà H và bà N đều có mặt tại Văn phòng công chứng để thực hiện công chứng HĐCNQSDĐ theo thỏa thuận. Tuy nhiên, do các bên không thống nhất nhau về phương thức thanh toán tiền nên không tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà N bỏ về không tiếp tục thực hiện HĐCNQSDĐ với bà H.

[4] Hồ sơ vụ án thể hiện: cùng ngày 10/02/2022, Văn phòng công chứng TT có chứng thực “*Văn bản thỏa thuận hủy hợp đồng*” giữa ông K, bà N1 với bà H, bà Y1 đối với Hợp đồng ủy quyền ngày 19/11/2021; HĐCNQSDĐ chưa có công chứng, chứng thực giữa bên chuyển nhượng là ông Phạm Văn K cùng vợ là bà Nguyễn Thị Hồng N1 với bên nhận chuyển nhượng là ông Bùi Trọng Q cùng vợ là bà Trần Thị N đối với diện tích 295,8m² đất trên (ông K và bà N1 có ký tên; bà N, ông Q không ký tên). HĐCNQSDĐ này thể hiện số tiền đã thanh toán trước là 200.000.000 đồng, số tiền còn lại Bên B phải thanh toán là 2.700.000.000 đồng, về “*Phương thức thanh toán: Hai bên thỏa thuận ngay sau khi bên A hoàn thành việc ký đầy đủ vào hợp đồng này, bên B phải thanh toán cho bên A toàn bộ số tiền nhận chuyển nhượng còn lại bằng tiền mặt tại văn phòng công chứng*”.

[5] Xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên không thực hiện được là do các bên không thỏa thuận cụ thể về địa điểm và phương thức giao nhận tiền, bà N cho rằng theo thỏa thuận khi nào hai bên ký hợp đồng và được Công chứng viên ký xác nhận hợp đồng thì bà mới giao tiền cho bà H, bà chỉ giao tiền mặt 1.600.000.000 đồng, số tiền 1.100.000.000 đồng còn lại sẽ chuyển khoản nhưng bà H không đồng ý. Còn bà H thì cho rằng khi nào hai bên thống nhất ký tên vào hợp đồng, bà N phải giao đủ tiền 2.700.000.000 đồng thì mới yêu cầu Công chứng viên ký xác nhận và phát hành HĐCNQSDĐ. Tuy nhiên, theo HĐCNQSDĐ ông K, bà N1 đã ký lại bắt buộc bà N phải trả bằng tiền mặt tại phòng công chứng. Như vậy, các bên thỏa thuận về địa điểm cũng như phương thức thanh toán không rõ ràng dẫn đến mâu thuẫn không thực hiện được giao kết chuyển nhượng. Tòa án cấp phúc thẩm xác định HĐCNQSDĐ không thực hiện được là do lỗi của các bên và tuyên hủy hợp đồng đặt cọc, buộc bà H phải trả lại số tiền 160.000.000 đồng đặt cọc cho bà N là có căn cứ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 325, 334, 337, 342; khoản 1 Điều 343 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Không chấp nhận Quyết định kháng nghị số 50/QĐ-VKS-DS ngày 02/02/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 161/2023/DS-PT ngày 14 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân tỉnh R -V xét xử vụ án “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” giữa nguyên đơn là bà Trần Thị N với bị đơn là bà Bùi Thị Thu H.

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

Nơi nhận:

- Chánh án TAND cấp cao (để báo cáo);
- Vụ pháp chế và Quản lý khoa học xét xử;
- VKSNDCC;
- TAND tỉnh T;
- TAND thành phố V;
- Chi cục THADS thành phố V;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu Phòng LTHS, HS, THS. (LML).

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

Bùi Đức Xuân