

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 59/2021/DS-GĐT

Ngày: 24/02/2021

V/v Tranh chấp HĐCNQSD 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: Ông Võ Văn Cường

Các thẩm phán: Ông Hoàng Thanh Dũng

Ông Nguyễn Hữu Trí

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ly - Thẩm tra viên của Tòa án

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Trí Dũng – Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 02 năm 2021, 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 chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Hoàng Văn T, sinh năm 1962. Địa chỉ: số nhà 43/8, khu phố 1, phường P, thành phố T, tỉnh B.

2. Bị đơn: Ông Sái Anh D, sinh năm 1968 và bà Nguyễn Thị O, sinh năm 1971. Cùng địa chỉ: số nhà 169/74/1A, tổ 98, khu phố 2, phường P, thành phố T, tỉnh B.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị L, sinh năm 1962.

Địa chỉ: 58 Huỳnh Văn Lũy, khu phố 2, phường P, thành phố T, tỉnh B (Văn bản ủy quyền ngày 25/11/2014).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Phòng Công chứng số 1, tỉnh B. Địa chỉ: số 469, đại lộ B, phường P, thành phố T, tỉnh B.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Phương N - Trưởng phòng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là ông Hoàng Văn T trình bày: Ngày 22/5/2011, giữa ông với vợ chồng ông Sái Anh D, bà Nguyễn Thị O có ký hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng diện tích 103m² đất thuộc thửa 1099, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh B với giá 219.000.000 đồng. Theo thỏa thuận, ông D và bà O sẽ thực hiện thủ tục sang tên chủ sử dụng đất cho ông T. Ông D, bà O đã nhận của ông T 02 lần cọc với số tiền 150.000.000 đồng, số tiền còn lại, ông T sẽ trả khi ông D,

bà O làm xong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất giao cho ông T. Ngày 16/6/2011, ông T và ông D, bà O tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Giá chuyển nhượng ghi 30.000.000 đồng là do ông D, bà O yêu cầu để giảm thuế. Ông D, bà O hứa một tháng sau sẽ có giấy chứng nhận nhưng khi hết thời hạn, ông D, bà O không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T nên ông T khởi kiện. Tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông T, bà O, ông D thỏa thuận tiếp tục thực hiện hợp đồng và đề nghị Tòa án cấp sơ thẩm cho tạm đình chỉ giải quyết vụ án nhưng sau đó bà O, ông D vẫn không làm thủ tục ra sổ đỏ cho ông T. Nay ông T yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/6/2011; buộc ông D, bà O trả lại số tiền cọc là 150.000.000 đồng và phạt cọc số tiền là 150.000.000 đồng.

Bị đơn ông Sái Anh D và bà Nguyễn Thị O trình bày: Vợ chồng ông, bà xác nhận có ký hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng thời đã nhận 150.000.000đ như ông T trình bày. Tuy nhiên, tại Điều 2.2 của hợp đồng chuyển nhượng ký ngày 16/6/2011 quy định về phương thức thanh toán như sau: “*Bên B thanh toán cho bên A toàn bộ số tiền chuyển nhượng sau khi hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng nhận tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh B*”; tại Điều 3 của hợp đồng quy định rằng: “*Bên B có nghĩa vụ thực hiện thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, bên A cũng có nghĩa vụ với bên B hoàn thành các thủ tục đăng ký đó*”. Tuy nhiên, sau khi hợp đồng được công chứng, chứng thực ông T không trả cho ông, bà số tiền còn lại là 69.000.000 đồng như đã thỏa thuận nên ông, bà không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cùng các giấy tờ liên quan cho ông T thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất. Do ông T là người vi phạm hợp đồng nên ông, bà chấp nhận hủy hợp đồng và có đơn phản tố yêu cầu Tòa án phạt cọc số tiền 40.000.000 đồng mà ông T đã đặt cọc cho ông bà, ông bà sẽ trả lại cho ông T số tiền 110.000.000 đồng mà ông T đã thanh toán trước.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Phòng Công chứng số 1 tỉnh B do trình bày: Phòng Công chứng đã thực hiện trình tự thủ tục công chứng theo đúng quy định, các bên tự khai, cam kết thông tin cung cấp cho Phòng Công chứng là đúng sự thật, việc ký kết hợp đồng giữa ông T với ông D, bà O là hoàn toàn trên sự thỏa thuận, tự nguyện của các bên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2015/DS-ST ngày 10/8/2015, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/6/2011 giữa ông D, bà O với ông T đã lập tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh B.

Buộc ông D và bà O liên đới thanh toán cho ông T số tiền 150.000.000 đồng và 40.000.000 đồng tiền phạt cọc. Tổng cộng 190.000.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông D và bà O đối với ông T về việc yêu cầu Tòa án phạt cọc số tiền 40.000.000 đồng mà ông T đã đặt cọc cho ông D và bà O.

Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, trách nhiệm chậm thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, và quyền kháng cáo của các đương sự.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 209/2015/DS-PT ngày 11/12/2015, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương quyết định:

Không chấp nhận kháng cáo của ông T. Chấp nhận một phần kháng cáo của bà O. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông T.

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 16/6/2011 tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh B giữa ông D, bà O với ông T.

Buộc ông D, bà O phải liên đới thanh toán cho ông T 150.000.000 đồng và 31.237.500 đồng tiền lãi. Tổng cộng 181.237.500 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông D, bà O đối với ông T về việc yêu cầu Tòa án phạt cọc số tiền 40.000.000 đồng mà ông T đã đặt cọc cho ông D, bà O.

Bản án phúc thẩm còn tuyên về án phí và chi phí tố tụng.

Ngày 16/9/2016 và ngày 01/7/2020, ông T có đơn đề nghị kháng nghị bản án phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại quyết định số 230/QĐKNGĐT-VKS-VP ngày 02/10/2020, Viện Trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 209/2015/DS-PT ngày 11/12/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2015/DS-ST ngày 10/8/2015 Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một.

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]. Ông T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 103m² thuộc thửa 1099, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh B, lập ngày 16/6/2011 tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh B giữa ông D, bà O và ông T. Ông D, bà O đồng ý hủy hợp đồng. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T và xác định lỗi làm cho hợp đồng không thực hiện được thuộc về ông D, bà O là đúng.

[2]. Tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện, ngày 22/5/2011, ông T và bà O có lập “Giấy nhận cọc” với nội dung, ông D đồng ý chuyển nhượng cho ông T quyền sử dụng diện tích 103m² đất thuộc thửa 1099, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh B với giá 219.000.000 đồng. Ông T đã đặt cọc trước 40.000.000 đồng, trước thời điểm hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ngày 03/6/2011, ông T giao tiếp 110.000.000 đồng cho bà O. Số tiền này nhằm đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nên theo Khoản 1 Điều 358 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì đây là tiền đặt cọc. Mặt khác, theo bản tự khai ngày 13/6/2013, biên bản hòa giải ngày 13/6/2013, ngày 10/10/2013 và biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 26/11/2013, bà O thừa nhận đã nhận cọc của ông T số

tiền 150.000.000 đồng. Đồng thời, bà O cũng đã viết và ký tên vào mặt sau của giấy nhận cọc nội dung: “*Hôm nay ngày 03/6/2011 tôi đã nhận thêm 110.000.000 đồng còn khi xong sổ trả hết số tiền còn lại tổng cộng cả đã đặt cọc là 150.000.0000 đồng*”. Như vậy, ý chí của bà O xác định số tiền 110.000.000 đồng là tiền đặt cọc nên việc Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm nhận định đây là số tiền trả trước là không đúng.

[3]. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ buộc ông D, bà O phải chịu phạt cọc đối với số tiền 40.000.000 đồng. Tòa án cấp phúc thẩm không buộc ông D, bà O chịu phạt cọc theo thỏa thuận của các bên tại giấy nhận cọc ngày 22/5/2011, lại buộc ông D, bà O thanh toán tiền lãi tính trên số tiền gốc 150.000.000 đồng là không đúng với bản chất giao dịch, không đúng quy định tại Khoản 2 Điều 358 Bộ luật Dân sự năm 2005 và điểm a mục 1 Phần I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2002 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân tối cao.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 343 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận kháng nghị số 230/QĐKNGĐT-VKS-VP ngày 02/10/2020 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 209/2015/DS-PT ngày 11/12/2015 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 43/2015/DS-ST ngày 10/8/2015 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định pháp luật.

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

Nơi nhận:

- Chánh án (để báo cáo);
- Vụ pháp chế và quản lý khoa học TANDTC;
- VKSNDCC tại TP HCM (để biết);
- TAND tỉnh Bình Dương (để biết);
- TAND TP. Thủ Dầu Một (để biết);
- CTHADS TP. Thủ Dầu Một (để biết);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu VP, Phòng HCTP, Phòng GDKTII, HSPA.

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

Võ Văn Cường