TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 194/2023/DS-GĐT
Ngày: 13/9/2023
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 Võ Văn Khoa.

Bà Huỳnh Thanh Duyên.

- Thư ký phiên tòa: Ông Huỳnh Ngọc Trí - Thẩm tra viên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Lê Công Thành - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 13 tháng 9 năm 2023, 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 việc: *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*" giữa:

1. Nguyên đơn: Ông **Lâm Đức H**, sinh năm 1978.

Địa chỉ: XA Phạm Hữu Chí, Phường N, Quận V, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Trần Văn HG, sinh năm 1987; địa chỉ: M Quốc lộ X, Phường I, quận B, Thành phố H (văn bản ủy quyền ngày 14/4/2021).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phan Hùng C - Luật sư Công ty Luật TNHH Hãng Luật Đ, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: N Quốc lộ X, Phường N, quận B, Thành phố H.

2. Bị đơn:

2.1. Ông **Vòng Quốc P**, sinh năm 1977;

2.2. Bà **Triệu Tú H1**, sinh năm 1980.

Cùng trú địa chỉ: M Bến P, Phường B, Quận VI, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Trần Văn Th, sinh năm 1989; địa chỉ: Căn 0X, Tòa SX The Sun A, Số N Mai Chí Thọ, phường A, thành phố T, Thành phố H (văn bản ủy quyền ngày 23/6/2022).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm Thành L - Luật sư Công ty Luật TNHH MTV VG, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: Căn 0X Tòa SX The Sun A, Số N Mai Chí Thọ, phường A, thành phố T, Thành phố H.

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

3.1. Bà Hứa Mỹ B, sinh năm 1981;

Địa chỉ: A Phạm Hữu Chí, Phường N, Quận V, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của bà B: Ông Trần Văn HG, sinh năm 1987; địa chỉ: XV Quốc lộ X, Phường N, quận B, Thành phố H (văn bản ủy quyền ngày 14/4/2021).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà B: Ông Phan Hùng C – Luật sư Công ty Luật TNHH Hãng Luật Đ, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: XV Quốc lộ X, Phường N, quận B, Thành phố H.

3. 2. Ngân hàng N Việt Nam.

Địa chỉ: C Láng Hạ, phường T, quận B, Thành phố N.

Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng N Việt Nam: Ông Hoàng Lam Gi, sinh năm 1974 - Phó giám đốc phụ trách tín dụng Ngân hàng N Việt Nam, chi nhánh Bình Phú; địa chỉ: B Trường Chinh, Phường X, quận T, Thành phố H (văn bản ủy quyền số 07/GUQ-NHNoBP ngày 26/7/2022).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 02/5/2019 (Tòa án thụ lý vụ án ngày 26/11/2020) nguyên đơn là ông Lâm Đức H và người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Văn HG trình bày:

Vào ngày 15/11/2017, ông Lâm Đức H và ông Vòng Quốc P, bà Triệu Tú H1 có ký kết hợp đồng đặt cọc số 27016 do Phòng Công chứng số K chứng nhận, về việc ông P, bà H1 bán một phần nhà số N Bến P, Phường IX, Quận V, Thành phố H (từ mặt tiền vào gọi là căn số 4, số 3) với giá 5.800.000.000 đồng, tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng; ông H đã giao số tiền cọc là 1.000.000.000 đồng bằng tiền mặt cho ông P và bà H1 ngay sau khi ký hợp đồng, nhưng không có lập bản giao nhận tiền.

Sau đó, bà H1 và ông P cần thêm tiền để thanh toán nợ cho Ngân hàng nên thỏa thuận bán tiếp cho ông H phần nhà còn lại (gọi là căn số 1, số 2). Do đó, hai bên hủy hợp đồng đặt cọc ngày 15/11/2017 và đã ký kết hợp đồng đặt cọc ngày 06/01/2018 tại Phòng Công chứng số K, nhằm đảm bảo việc giao kết/thực hiện hợp đồng mua bán, chuyển nhượng toàn bộ nhà đất N Bến P với giá 12.600.000.000 đồng, tiền đặt cọc là

5.500.000.000 đồng, thỏa thuận trong thời hạn 05 tháng kể từ ngày công chứng hợp đồng đặt cọc bà H1 và ông P phải liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền, cá nhân, tổ chức có liên quan thực hiện việc giải chấp, xóa đăng ký thế chấp để tiến hành bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông H theo quy định của pháp luật.

Ngay sau khi ký hợp đồng, tức ngày 06/01/2018, ông H giao cho bà H1 số tiền mặt 4.500.000.000 đồng và bà H1 giao nhà cho ông H nên không có lập bản giao nhận tiền, cùng với 1.000.000.000 đồng đặt cọc theo hợp đồng ngày 15/11/2017, tổng cộng ông H đã đặt cọc cho ông P bà H1 là 5.500.000.000 đồng. Tuy nhiên, quá 05 tháng kể từ ngày 06/01/2018 ông P và bà H1 không tiến hành thủ tục chuyển nhượng nhà đất N Bến P, nên ông H đã nhiều lần liên hệ (có đính kèm tin nhắn) và đến khoản tháng 12/2018 bà H1 có viết giấy với nội dung: Ngày 05/12 (năm 2018) bà H1 hứa sẽ đưa cho ông H 04 bản vẽ của 04 mảnh đất nhỏ (tách thửa từ nhà đất số N Bến P) để làm tin; Từ ngày 12/12 đến 15/12 (năm 2018) sẽ tiến hành công chứng trước 01 nhà đất với ông H được tách thửa từ nhà đất số N Bến P; Bà H1 ghi: *"Bên làm giấy tờ chỗ anh H hẹn 3 tháng xong 4 quyển sổ tới 3/2019"*. Ông H cho rằng ý của bà H1 ở đây là: Bên ông H muốn nhanh được công chứng thì ông H phải liên hệ với dịch vụ để hỗ trợ bà H1 hoàn tất tách thửa cho nhà đất N Bến P thành 04 mảnh nhỏ. Từ ngày ký hợp đồng đặt cọc đến nay, vợ chồng bà H1, ông P không liên hệ với Ngân hàng để giải chấp, xóa đăng ký thế chấp, nhận lại giấy chứng nhận, thì tất cả thủ tục liên quan tới nhà đất N Bến P như đã thỏa thuận đều không thể thực hiện được; Các nội dung khác bà H1 trình bày tiếp theo trong giấy viết tay hứa sẽ hoàn trả cho ông H các khoản tiền, rồi công chứng các phần nhà đất sau khi đã tách thửa rất lộn xộn mà ông H cũng không hiểu rõ hết. Tuy nhiên, tới nay bà H1 ông P hoàn toàn không thực hiện bất cứ nội dung gì trong các giấy tờ trên và cũng không thực hiện việc giải chấp tại Ngân hàng để lấy bản chính giấy chứng nhận đã thế chấp trong Ngân hàng về.

Vào ngày 09/3/2019 tại quán cà phê CĐ, địa chỉ: B đường H, Phường X, Quận V ông H hẹn gặp bà H1, ông P làm rõ việc chuyển nhượng nhà đất nêu trên. Tại buổi gặp mặt, người nhà ông H đã quay clip lại cuộc nói chuyện giữa ông H và bà H1 trong đó bà H1 thừa nhận đã nhận của ông H 5.500.000.000 đồng tiền đặt cọc mua bán nhà N Bến P và do đổi ý không chuyển nhượng nhà đất cho ông H nên bà H1 đề nghị trả lại cho ông H số tiền là 6.000.000.000 đồng.

Hiện ông P và bà H1 chỉ trả cho ông H số tiền 1.000.000.000 đồng (bằng cách chuyển khoản 100.000.000 đồng vào ngày 11/8/2018, 300.000.000 đồng vào ngày 04/01/2019 và 600.000.000 đồng vào ngày 01/02/2019). Nay ông H yêu cầu: Buộc ông Vòng Quốc P và bà Triệu Tú H1 trả lại cho vợ chồng ông Lâm Đức H và bà Hứa Mỹ B toàn bộ số tiền đặt cọc còn lại là 4.500.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 5.500.000.000 đồng, tổng cộng là 10.000.000.000 đồng, thanh toán một lần ngay sau khi bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn là bà Triệu Tú H1, ông Vòng Quốc P và người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Văn Th trình bày:

Bà Triệu Tú H1 và ông Vòng Quốc P là chủ sở hữu nhà ở, chủ sử dụng đất ở tại thửa đất số 59 tờ bản đồ số 17 địa chỉ N Bến P 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 GCNQSDĐ*) số BX 618353, số vào sổ cấp GCN là CH 25667 do Ủy ban nhân dân (*sau đây viết tắt là UBND*) Quận V cấp ngày 23/3/2015, cập nhật ngày 20/10/2016). Do cần vốn làm ăn nên ngày 24/10/2016, bà H1 và ông P đã thế chấp tài sản nêu trên để vay vốn tại Ngân hàng N Việt Nam (*sau đây viết tắt là Ngân hàng*).

Năm 2017 ông P, bà H1 muốn tách căn nhà N Bến P thành 4 căn nhà để bán. Ngày 07/7/2017, ông P và bà H1 đã bán 1 phần trong 4 phần của căn nhà này cho ông Mai Thanh TS bằng giấy tay có ký nhận tiền. Ngày 15/11/2017, ông P và bà H1 có ký kết với ông Lâm Đức H hợp đồng đặt cọc tại Phòng Công chứng số K, thỏa thuận ông P và bà H1 bán 02 phần nhà N Bến P đối với phần đất số 3 và số 4 theo bản vẽ số 6 ngày 23/01/2017 với giá 5.800.000.000 đồng, tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng. Ông H không giao tiền đặt cọc ngay, mà sau đó mới thanh toán cho bà H1 làm 02 lần tổng cộng là 1.000.000.000 đồng bằng tiền mặt, không có lập bản ký nhận tiền nhưng có người môi giới chứng kiến.

Sau khi ký hợp đồng nêu trên, bà H1 có thông báo cho Ngân hàng biết và gửi một bản photo hợp đồng. Bà H1 đã dùng tiền cọc này trả nợ cho Ngân hàng.

Khi đến ngày giao kết hợp đồng mua bán thì ông H đổi ý không muốn mua phần 3, 4 nêu trên mà muốn đổi hướng phần 3, 4 này từ mặt tiền đường Bến P sang mặt tiền hẻm như hiện tại. Đồng thời, do ông H nói với bà H1 cần vay thêm tiền của ngân hàng nên hai bên đã ký kết hợp đồng ngày 06/01/2018 tại Phòng Công chứng số K hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 15/11/2017 và ký hợp đồng đặt cọc cùng ngày 06/01/2018, với nội dung: mua toàn bộ nhà đất N Bến P với giá 12.600.000.000 đồng, tiền đặt cọc là 5.500.000.000 đồng. Hai bên thực hiện ký hợp đồng này là để hỗ trợ ông H vay ngân hàng, còn thực tế thì vẫn thực hiện theo hợp đồng đặt cọc ngày 15/11/2017, nên ông H không đưa số tiền đặt cọc 5.500.000.000 đồng cho bà H1, và bà H1 không có giao nhà cho ông H như nguyên đơn trình bày. Khi ký hợp đồng này, bà H1 và ông H thỏa thuận miệng là ông H phải lập bản vẽ tách 4 thửa trong thời hạn 5 tháng thì sẽ ký hợp đồng mua bán nhà, thể hiện tại nội dung các tin nhắn do nguyên đơn cung cấp và thể hiện tại bản ghi tay mà bà H1 viết, có chữ ký xác nhận của ông H (tại bút lục số 26 của hồ sơ này). Sau khi ký hợp đồng đặt cọc ngày 06/01/2018, bà H1 cũng có thông báo với Ngân hàng và được hướng dẫn nếu muốn tách thửa thì phải mở sổ tiết kiệm đứng tên ông H hoặc phải đóng một khoản tiền nhất định vào tài khoản của ông P mở tại Ngân hàng. Tuy nhiên, ông H không đóng tiền vào Ngân hàng, lại còn lên mạng rao bán phần đất này với giá 4.500.000.000 đồng.

Tháng 8/2018, đã quá thời hạn 5 tháng theo thỏa thuận trên, ông H chưa lập được bản vẽ tách thửa và nói kẹt tiền nên ngày 11/8/2018 bà H1 chuyển khoản cho ông H 100.000.000 đồng để làm giấy tờ và trừ vào tiền đặt cọc.

Khoảng tháng 10, 11/2018 ông H vẫn chưa làm xong bản vẽ mới để tách thửa, nên ông H không bán được nhà và buộc bà H1, ông P chịu trách nhiệm nên liên tục gây sức ép, uy hiếp tinh thần, sức khỏe bà H1. Trong lần đón con đi học về, ông H ép xe bà H1, yêu cầu bà H1 lấy giấy tờ nhà từ Ngân hàng ra, nói bà H1 để xe đó, chở bà H1 đi đón con về nhà, rồi bắt ép viết những tờ giấy tay (bút lục 25, 26 mà ông H cung cấp), nội dung của giấy tay này bà H1 ghi về việc ông H phải lập bản vẽ thì mới lấy sổ trong Ngân hàng được, trong đó có nội dung về việc bà sẽ trả tiền thì đây là tiền mà ông H buộc bà H1 phải trả do ông H không bán nhà N Bến P được.

Đến cuối tháng 12/2018, ông H có đưa cho bà H1 xem bản vẽ 4 phần căn nhà N Bến P, nhưng ông H không bỏ tiền vào Ngân hàng để lấy sổ ra theo như thỏa thuận trước đây, nên không thể tách thửa được. Sau đó, ông H gọi điện thoại cho bà H1 nói không mua nhà nữa, tuy không có tài liệu chứng cứ nhưng đã thể hiện ở việc ông H khởi kiện đòi lại tiền cọc và không tiếp tục mua bán nhà đất theo thông báo ngày 04/8/2022. Ngoài ra, ông H yêu cầu bà H1 trả 11.000.000.000 đồng, nhưng bà H1 không đồng ý, vì chỉ nhận tiền cọc 1.000.000.000 đồng và đã trả cho ông H xong. Từ đó, ông H cho người tới đe dọa, hành hung, gây rối gia đình bà H1 ông P, tự ý khóa cửa nhà ông P, bà H1 (có clip ghi hình).

Trong lúc bà H1 đón con học về (không nhớ rõ vào thời điểm nào), ông H khống chế buộc bà H1 vào quán cà phê CĐ nói chuyện với nội dung ông H không muốn mua nhà nữa. Bà H1 thừa nhận âm thanh giọng nói và hình ảnh trong clip do ông H cung cấp là của bà H1. Tại buổi nói chuyện này, ngoài ông H và bà B còn có một số người phía ông H tạo sức ép và do có em và con bà H1 tại đó, nên bà H1 buộc phải nói sẽ trả cho ông H số tiền đặt cọc là 6.000.000.000 đồng (gồm 5.500.000.000 đồng là tiền đặt cọc và bù thêm lãi suất ngân hàng nữa nên thành 6.000.000.000 đồng) bằng cách trả nhiều lần, nhưng ông H không chịu, đòi bà H1 trả số tiền 11.000.000.000 đồng.

Do ông H cho người đe dọa hành hung bà H1, nên bà báo ra UBND Phường IX, Quận V và có mời 2 bên lên làm việc (có clip ghi hình, ghi âm ngày 14/6/2019) và bà H1 có trình bày việc ông H gây rối, còn ông H có trình bày về việc không muốn mua nhà nữa và xác định việc đặt cọc mua nhà là theo hợp đồng đặt cọc ngày 15/11/2017 với số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng.

Ông P, bà H1 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lâm Đức H. Ngoài ra, hiện ông P và bà H1 đã ly hôn và có thỏa thuận tất cả nghĩa vụ về tài sản liên quan đến nhà đất N Bến P sẽ do bà Triệu Tú H1 tự chịu trách nhiệm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Bà Hứa Mỹ B (có người đại diện theo ủy quyền là ông Trần Văn HG trình bày: bà B có cùng lời trình bày của ông Lâm Đức H.

Ngân hàng có người đại diện là ông Hoàng Lam Gi trình bày: Tại thời điểm ngày 06/01/2018, nhà đất N Bến P đang được thế chấp tại Ngân hàng theo Hợp đồng thế chấp ngày 11/7/2017 để đảm bảo số nợ ông P và bà H1 vay theo hợp đồng tín dụng cùng ngày 11/7/2017. Kể từ ngày 06/01/2018 cho đến nay vẫn còn dư nợ theo hợp đồng tín dụng nêu trên nên nhà đất N Bến P vẫn đang được thế chấp tại Ngân hàng cho đến nay.

Ngày 13/12/2017, Ngân hàng có Công văn số 307 chấp thuận cho khách hàng tự bán tài sản nhưng phải thông báo cho Ngân hàng biết và việc thanh toán phải thông qua tài khoản Ngân hàng của ông Vòng Quốc P. Ngân hàng xác định lại bà H1 có thông báo cho Ngân hàng về việc đặt cọc mua bán nhà đất N Bến P theo Hợp đồng ngày 06/01/2018, tuy nhiên bà H1 hay ông H đều không chuyển tiền mua bán hay đặt cọc vào tài khoản của ông P mở tại Ngân hàng theo như thông báo số 307 ngày 13/12/2017.

Ngoài ra, theo Ngân hàng thì ông P bà H1 nhận chỉ có 1.000.000.000 đồng tiền đặt cọc và đã hoàn trả cho ông H và bà B, hoàn toàn không có nhận tiền đặt cọc là 5.500.000.000 đồng như nguyên đơn trình bày vì với số tiền lớn như vậy nếu có giao tiền phải có biên nhận và sau khi giao tiền ông H cần liên lạc với Ngân hàng để lấy tài sản. Do đó, Ngân hàng vẫn giữ yêu cầu độc lập về việc tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 06/01/2018 là vô hiệu.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 216/2022/DS-ST ngày 19/10/2022, Tòa án nhân dân Quận V, Thành phố H, quyết định (*tóm tắt*):

1. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng về việc tuyên Hợp đồng đặt cọc ngày 06/01/2018 do Phòng Công chứng số K TP.HCM công chứng là vô hiệu.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Vòng Quốc P và bà Triệu Tú H1 trả cho ông Lâm Đức H và bà Hứa Mỹ B tiền phạt cọc là 5.500.000.000 đồng.

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

Buộc ông Vòng Quốc P và bà Triệu Tú H1 phải trả cho ông Lâm Đức H và bà Hứa Mỹ B tiền đặt cọc đã nhận còn lại là 4.500.000.000 đồng theo Hợp đồng đặt cọc ngày 06/01/2018 do Phòng Công chứng số K TP.HCM công chứng. Trả làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 23/10/2022 và ngày 22/11/2022, ông Vòng Quốc P và bà Triệu Tú H1 kháng cáo; ngày 01/11/2022, ông Lâm Đức H và bà Hứa Mỹ B kháng cáo; ngày 01/11/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận V kháng nghị bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 247/2023/DS-PT ngày 07/3/2023, Tòa án nhân dân Thành phố H quyết định (*tóm tắt*):

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lâm Đức H và kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Hứa Mỹ B; Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận V; Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Vòng Quốc P, bà Triệu Tú H1; Sửa bản án dân sự sơ thẩm;

1. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của Ngân hàng về việc tuyên Hợp đồng đặt cọc ngày 06/01/2018 do Phòng Công chứng số K TP.HCM công chứng là vô hiệu.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Buộc bà Triệu Tú H1 và ông Vòng Quốc P cùng chịu trách nhiệm hoàn trả cho ông Lâm Đức H và bà Hứa Mỹ B tiền đặt cọc là 4.500.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 2.750.000.000 đồng, tổng cộng là 7.250.000.000 đồng theo Hợp đồng đặt cọc ngày 06/01/2018 do Phòng Công chứng số K TP.HCM công chứng. Thanh toán một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Bản án phúc thẩm còn tuyên về lãi suất chậm trả, án phí và hiệu lực thi hành của bản án.

Ngày 29/3/2023, ông Vòng Quốc P và bà Triệu Tú H1 có đơn đề nghị kháng nghị giám đốc thẩm.

Tại Quyết định số 197/QĐ-VKS-DS ngày 16/8/2023, 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 số 247/2023/DS-PT ngày 07/3/2023 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, 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 toàn bộ bản án dân sự phúc thẩm và bản án dân sự sơ thẩm. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định pháp luật.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử giám đốc thẩm 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] Hồ sơ vụ án thể hiện:

[1.1] Tại GCNQSDĐ số BX 618353 do UBND Quận V, Thành phố H đã cấp cho người sử dụng là bà Vòng Kim Y thửa đất số 59, tờ bản đồ số 17, diện tích đất 161,3m^2 tại địa chỉ N, Bến P, Quận V. Trên đất có nhà ở riêng lẻ Cấp 2, diện tích xây

dựng 155,7m^2, diện tích sàn 352,2m^2. Theo Bản vẽ sơ đồ thửa đất và nhà ở, tài sản khác gắn liền với đất của GCNQSDĐ này thể hiện có 04 căn nhà liền kề với nhau. Phần "*Những thay đổi sau khi cấp giấy chứng nhận*" có xác nhận ngày 30/7/2016 của Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai Quận V thể hiện nhà đất trên đã chuyển nhượng cho ông Vòng Quốc P và vợ là bà Triệu Tú H1.

[1.2] Ngày 11/7/2017, ông P và bà H1 thế chấp toàn bộ tài sản là nhà, đất theo GCNQSDĐ trên cho Ngân hàng N Việt Nam - Chi nhánh Bình Phú (*sau đây gọi tắt là Ngân hàng*) để vay theo Hợp đồng tín dụng cùng ngày 11/7/2017 số 1901-LAV-201700164. Tại Văn bản số 307 ngày 13/12/2017, Ngân hàng chấp thuận cho ông P, bà H1 tự bán tài sản, nhưng phải thông báo cho Ngân hàng biết và việc thanh toán phải thông qua tài khoản Ngân hàng.

[1.3] Trước khi thế chấp Ngân hàng, tại "*Văn bản thỏa thuận mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà*" ngày 05/12/2016 (không có công chứng, chứng thực tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền) thể hiện ông P và bà H1 đã bán cho ông Mai Thanh TS một phần căn nhà số N Bến P (căn nhà cuối cùng trong 04 căn nhà trên thửa đất) theo GCNQSDĐ do ông P, bà H1 đứng tên giá 2.500.000.000 đồng. Ông TS đã thanh toán cho ông P, bà H1 tổng cộng 1.500.000.000 đồng vào các ngày 05/12/2016, 06/3/2017, 15/4/2017, 17/8/2020.

[1.4] Tại Hợp đồng đặt cọc ngày 15/11/2017 tại Phòng Công chứng số K, Thành phố H thể hiện nội dung: ông Lâm Đức H (Bên A) đặt cọc cho ông P, bà H1 (Bên B) 1.000.000.000 đồng để mua bán, chuyển nhượng một phần nhà đất sẽ ký trong thời hạn 01 tháng kể từ ngày hai bên ký hợp đồng tại địa chỉ N Bến P; giá chuyển nhượng 5.800.000.000 đồng. Tài sản đặt cọc hiện đang thế chấp tại Ngân hàng.

[1.5] Ngày 06/01/2018, ông H và vợ chồng ông P, bà H1 tới Phòng Công chứng số K ký kết hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc ngày 15/11/2017; Theo "*Hợp đồng hủy bỏ hợp đồng đặc cọc*" thể hiện mọi quyền và nghĩa vụ của hai bên liên quan đến Hợp đồng ngày 15/11/2017 hai bên đã giải quyết xong, không tranh chấp hay khiếu nại gì về việc hủy bỏ hợp đồng. Cùng ngày, hai bên ký lại Hợp đồng đặt cọc mới với nội dung: ông Lâm Đức H (Bên A) đặt cọc cho ông P, bà H1 (Bên B) 5.500.000.000 đồng để mua bán, chuyển nhượng nhà đất sẽ ký trong thời hạn 05 tháng kể từ ngày hai bên ký hợp đồng tại địa chỉ N Bến P; giá chuyển nhượng 12.600.000.000 đồng. Tài sản đặt cọc hiện đang thế chấp tại Ngân hàng; tiền đặt cọc "*Bên A giao số tiền cọc này cho Bên B ngay khi ký hợp đồng này*". Trường hợp ông P, bà H1 từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng mua bán, chuyển nhượng phải trả lại số tiền đặt cọc và khoản tiền tương đương với số tiền đặt cọc cho ông H. Bên B có nghĩa vụ thực hiện việc giải chấp, xóa đăng ký thế chấp để tiến hành bán nhà ở, chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên A. Ngoài ra, hợp đồng còn quy định các quyền, nghĩa vụ khác của các bên.

[2] Tại Đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, ông Lâm Đức H khởi kiện và trình bày ông đặt cọc 5.500.000.000 đồng để mua toàn bộ nhà đất N Bến P, số tiền đặt cọc 4.500.000.000 đồng vợ chồng ông bỏ vào cốp xe SH màu trắng và ngày 06/01/2018 tới nhà vợ chồng ông P, bà H1 khoảng 6-7 giờ tối giao tiền, việc giao tiền không có giấy tờ ký nhận giữa hai bên, tuy nhiên ông có cung cấp Clip ghi hình ghi âm tại quán CĐ (Địa chỉ: B đường H, Phường X, Quận V) ngày 09/3/2019 thể hiện nội dung bà H1 thừa nhận có nhận tiền cọc tổng cộng 5.500.000.000 đồng. Đối với số tiền 1.000.000.000 đồng ông đã đặc cọc theo hợp đồng ngày 15/11/2017, ông P, bà H1 đã trả cho ông xong vào các ngày 11/8/2018, 04/01/2019, 01/02/2019. Do đã quá hạn 05 tháng theo Hợp đồng đặt cọc nhưng ông P, bà H1 vi phạm nghĩa vụ, đổi ý không chuyển nhượng nhà đất nên ông yêu cầu Tòa án buộc ông P, bà H1 trả lại cho ông 4.500.000.000 tiền cọc đã nhận và phạt tiền cọc 5.500.000.000 đồng. Ông P, bà H1 thừa nhận có nhận của ông H 1.000.000.000 đồng theo Hợp đồng đặc cọc ngày 15/11/2017 và đã trả xong, không thừa nhận có nhận số tiền 4.500.000.000 đồng do vợ chồng ông H đưa. Bà H1 thừa nhận giọng nói trong Clip ghi âm, ghi hình là của mình nhưng trên đường đón con đi học về bà bị ông H cùng nhiều người khống chế vào quán cà phê khống chế, đe dọa, gây sức ép buộc bà phải nói sẽ trả 6.000.000.000 đồng (gồm tiền cọc 5.500.000.000 đồng và tiền lãi) và viết các tờ giấy viết tay. Sự việc tại quán cà phê xảy ra hơn 01 giờ nhưng Clip chỉ thể hiện hơn 03 phút không thể hiện đúng ý chí của bà; Clip bị cắt ghép, bà không nhận 4.500.000.000 đồng nên không đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông H.

[3] Xét nội dung kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh thấy rằng:

[3.1] *Đối với nội dung kháng nghị Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm không đưa ông Mai Thanh TS vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vụ án là vi phạm khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự*: Tại Đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, ông Lâm Đức H trình bày do ông P, bà H1 vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng đặt cọc, đổi ý không chuyển nhượng nhà đất nên ông yêu cầu Tòa án buộc ông P, bà H1 trả lại cho ông 4.500.000.000 tiền cọc đã nhận và phạt tiền cọc 5.500.000.000 đồng, nội dung kháng nghị cũng xác định ông TS là người đang quản lý, sử dụng một phần nhà đất N Bến P, cũng là người biết các tình tiết có liên quan đến nội dung vụ việc. Xét thấy, việc ông H trình bày mua toàn bộ nhà đất của ông P, bà H1 trong khi biết hay không biết 01/04 căn nhà đã được chuyển nhượng cho ông TS chỉ là tình tiết để xem xét lỗi của các bên đương sự trong hợp đồng đặt cọc để phạt cọc hay không phạt cọc. Như vậy, trong vụ án này, ông TS chỉ là người làm chứng; không chấp nhận nội dung kháng nghị của Viện kiểm sát cho rằng ông TS là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vụ án.

[3.2] *Đối với kháng nghị về nội dung tranh chấp*:

[3.2.1] *Về Clip ghi âm ghi hình là chứng cứ giải quyết vụ án*:

Quá trình giải quyết vụ án, tại Tòa án cấp sơ thẩm cũng như Tòa án cấp phúc thẩm, mặc dù bà H1 cũng như người đại diện theo ủy quyền thừa nhận giọng nói trong Clip ghi âm ghi hình là của mình, nhưng cho rằng cuộc nói chuyện tại quán cà phê CĐ diễn ra hơn 01 giờ đồng hồ nhưng Clip chỉ có hơn 03 phút (bà không biết có quay Clip); bà bị khống chế, đe dọa, gây sức ép buộc phải nói và viết các tờ giấy viết tay. Clip đã bị cắt ghép không đúng sự thật, bà và ông P không nhận 4.500.000.000 đồng tiền cọc của ông H. Tòa án hai cấp sơ thẩm và phúc thẩm không tiến hành trưng cầu giám định Clip có phải bị cắt ghép hay không mà sử dụng Clip này làm chứng cứ để xác định bà H1 và ông P có nhận số tiền đặt cọc 4.500.000.000 đồng để buộc phải trả là thu thập và đánh giá chứng cứ chưa đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại quán cà phê CĐ, bà H1 trình bày ngoài bà H1 còn có mặt ông H2 là em bà H1, bên ông H có rất nhiều người. Ông H trình bày Clip tại quán cà phê chỉ có bà H1, ông H, vợ chồng bà B và người nhà của ông H, Clip do bà B quay bà H1 không biết. Tòa án hai cấp cũng không xác minh làm rõ đối với chủ quán cà phê và những người do hai bên đương sự trình bày khi họ có mặt tại quán cà phê để làm rõ nội dung Clip để đánh giá chứng cứ theo lời nại ra của bà H1 là thu thập chứng cứ chưa đầy đủ.

[3.2.2] Theo "*Hợp đồng hủy bỏ hợp đồng đặc cọc*" ngày 06/01/2018 thể hiện mọi quyền và nghĩa vụ của hai bên liên quan đến Hợp đồng ngày 15/11/2017 hai bên đã giải quyết xong, không tranh chấp hay khiếu nại gì về việc hủy bỏ hợp đồng. Tòa án hai cấp sơ thẩm và phúc thẩm chưa làm rõ mọi quyền và nghĩa vụ hai bên đã giải quyết xong nhưng số tiền 1.000.000.000 đồng đã đặt cọc theo Hợp đồng ngày 15/11/2017 các đương sự thỏa thuận với nhau như thế nào, bởi lẽ ông H xác định số tiền 1.000.000.000 đồng này cùng với số tiền 4.500.000.000 đồng đã đưa tại nhà bà H1, tổng cộng đặt cọc 5.500.000.000 đồng, yêu cầu trả lại tiền cọc và phạt cọc do vi phạm nghĩa vụ. Bà H1 chỉ thừa nhận có nhận cọc 1.000.000.000 đồng, không thừa nhận có nhận thêm tiền cọc 4.500.000.000 đồng.

[3.2.3] Quá trình giải quyết vụ án, ông H xác định việc đặt cọc số tiền 5.500.000.000 đồng để ông mua toàn bộ nhà đất (04 căn) của vợ chồng ông P, bà H1. Ông P, bà H1 cho rằng việc hai bên lập Hợp đồng đặt cọc 5.500.000.000 đồng, giá chuyển nhượng 12.6000.000.000 đồng chỉ nhằm mục đích hỗ trợ ông H vay ngân hàng, còn thực tế hai bên vẫn thực hiện theo Hợp đồng đặt cọc ngày 15/11/2017. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chưa làm rõ lý do gì ông H mua toàn bộ nhà, đất của ông P, bà H1 nhưng hai bên lại thỏa thuận phải đi lập bản vẽ, tách thửa? Ông H trình bày số tiền đặt cọc 4.500.000.000 đồng vợ chồng ông bỏ vào cốp xe SH màu trắng và tới nhà vợ chồng ông P, bà H1 khoảng 6-7 giờ tối giao tiền, không có giấy tờ ký nhận. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm cũng chưa làm rõ số tiền cọc trên ông H đã giao là loại tiền mệnh giá bao nhiêu? Xe SH ông H đã bỏ tiền vào cốp xe là loại xe nào? Nếu cho rằng loại tiền có mệnh giá cao

nhất là 500.000 đồng thì với số tiền có giá trị lớn như vậy có để được vào cốp xe hay không? Vấn đề này chưa được thực nghiệm làm rõ.

[3.2.4] Hồ sơ vụ án thể hiện 01/04 căn nhà ông P và bà H1 đã bán cho ông Mai Thanh TS. Ông TS và ông P, bà H1 trình bày ông TS biết rõ sự việc mua bán nhà của ông H; ông TS trình bày ngay sau khi mua nhà ông cùng vợ con đã về ở đến nay, ông H chỉ mua căn nhà số 3 và số 4, ông H còn gặp ông TS đề nghị kết hợp để cùng lấy nhà N Bến P nhưng ông không đồng ý.

Tòa án cấp sơ thẩm nhận định nhà đất đang thế chấp cho Ngân hàng, hiện ông P bà H1 chưa tất toán, không thực hiện nghĩa vụ giải chấp, xóa đăng ký thế chấp; các bên không chuyển tiền cọc vào tài khoản của ông P tại Ngân hàng theo Thông báo số 307 nên Ngân hàng không chấp thuận việc mua bán nhà đất; phía ông H không chuyển tiền cọc và không yêu cầu ông P, bà H1 chuyển tiền vào tài khoản của ông P là đã chấp nhận rủi ro nên hai bên cùng có lỗi và không phạt cọc; Tòa án cấp phúc thẩm xác định lỗi toàn bộ của ông P, bà H1 nên buộc trả tiền cọc và phạt cọc.

Trong trường hợp có căn cứ chứng minh các bên đương sự hủy bỏ hợp đồng đặt cọc và thỏa thuận hợp đồng đồng đặt cọc mới là có thật, có chứng cứ chứng minh bên bị đơn có nhận đủ tiền cọc 5.500.000.000 đồng, Tòa án cấp phúc thẩm không cho đối chất, làm rõ ông H có biết ông TS đã mua 01/04 căn nhà nhưng vẫn thỏa thuận với bên bị đơn mua toàn bộ 04 căn nhà để xác định lỗi dẫn đến hợp đồng đặt cọc của các bên đương sự như thế nào, Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của ông H và phạt cọc là chưa đủ căn cứ.

[4] Xét thấy quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng về việc thu thập chứng cứ chưa đầy đủ; nhiều chứng cứ chưa được chứng minh làm rõ dẫn đến việc ra quyết định không phù hợp với những tình tiết khách quan của vụ án nên chấp nhận nội dung kháng nghị này của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, hủy cả hai Bản án phúc thẩm và Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Điều 325; điểm a khoản 1 Điều 337; khoản 3 Điều 343; Điều 348 và Điều 349 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1/ Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị số 197/QĐ-VKS-DS ngày 16/8/2023 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 247/2023/DS-PT ngày 07/3/2023 (kèm Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án phúc thẩm số 156/2023/QĐ-SCBSBA

ngày 30/3/2023) của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Bản án dân sự sơ thẩm số 216/2022/DS-ST ngày 19/10/2022 của Tòa án nhân dân Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử vụ án: *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*" giữa nguyên đơn là ông Lâm Đức H với bị đơn là ông Vòng Quốc P và bà Triệu Tú H1; cùng những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác trong vụ án.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh 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 Hội đồng giám đốc thẩm ra quyết định./.

Nơi nhận:
- Chánh án *(để báo cáo);*
- Vụ pháp chế và QLKH-TANDTC *(để biết);*
- VKSNDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND Quận V, TP.HCM *(kèm hồ sơ vụ án);*
- Chi Cục THADS Quận V, TP.HCM*;*
- Các đương sự *(theo địa chỉ);*
- Lưu: VT (VP, GĐKT II, THS), hồ sơ vụ án_20b

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

Bùi Đức Xuân