TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 03/2024/DS-GĐT
Ngày 27/01/2024
Về "*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 ĐÀ NẴNG

- Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Văn Tiến.
Các Thẩm phán: ông Lê Tự và ông Nguyễn Tấn Long.
- Thư ký phiên tòa: bà Trịnh Thị Hằng - Thẩm tra viên.
- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: bà Bùi Thị Dung - Kiểm sát viên.

Ngày 27/01/2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa giám đốc thẩm để xét xử vụ án dân sự "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*"; giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: bà Lương Thị Thanh T; địa chỉ: số A, thôn B, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

2. *Bị đơn*: bà Nguyễn Thị Mộng N; địa chỉ: số A, thôn C, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn bà Lương Thị Thanh T trình bày:*

Ngày 31/3/2022, Bà nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Mộng N thửa đất số 3050, tờ bản đồ số 15, diện tích 300m^2 (12m X 25m), trong đó 120m^2 đất thổ cư tại thôn H, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk với giá 1.500.000.000 đồng. Bà T đã đặt cọc cho bà N số tiền 1.350.000.000 đồng và hai bên cam kết từ ngày 31/3/2022 đến hết ngày 31/6/2022 sẽ cùng đến cơ quan có thẩm quyền công chứng hợp đồng chuyển nhượng, sang tên cho bà T. Hai bên còn thỏa thuận, bà N sẽ bàn giao hai Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có đủ diện tích 120m^2 đất thổ cư cho bà T, còn bà T sẽ giao số tiền 150.000.000 đồng còn lại cho bà N. Trường hợp bà N không thực hiện đúng theo thời hạn đã thỏa thuận sẽ chịu phạt

cọc gấp hai lần số tiền bà T đã đặt cọc, tức tổng số tiền phải hoàn trả và bồi thường là 2.700.000.000 đồng.

Đến ngày 31/6/2022, bà T đề nghị bà N đi công chứng hợp đồng chuyển nhượng thì bà N xin gia hạn thêm 01 tuần (tức là đến hết ngày 07/7/2022) sẽ thực hiện công chứng, bà T đồng ý. Tuy nhiên, hết thời gian nêu trên, bà N vẫn không thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất cho bà T. Vì vậy, Bà khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 31/3/2022 được ký giữa Bà và bà Nguyễn Thị Mộng N; yêu cầu bà N trả lại cho Bà số tiền 2.700.000.000 đồng, trong đó tiền đặt cọc là 1.350.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 1.350.000.000 đồng; đề nghị tiếp tục duy trì Quyết định biện pháp khẩn cấp tạm thời số 11/2022/QĐ-BPKCTT ngày 04/8/2022 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột để đảm bảo cho việc thi hành án.

- Bị đơn bà Nguyễn Thị Mộng N trình bày:

Bà Nguyệt thừa nhận ngày 31/3/2022, Bà và bà T có ký Hợp đồng đặt cọc thửa đất số 3050, tờ bản đồ số 15, diện tích 300m^2 (12m X 25m), trong đó 120m^2 đất thổ cư tại thôn H, xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk với giá 1.500.000.000 đồng và nhận đặt cọc số tiền 1.350.000.000 đồng như bà T trình bày là đúng.

Sau khi ký Hợp đồng đặt cọc, ngày 08/4/2022 bà N nộp hồ sơ chuyển mục đích sử dụng quyền sử dụng đất tại Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B và được Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B hẹn trả kết quả ngày 18/5/2022; tuy nhiên đến ngày hẹn trả kết quả, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B không trả kết quả cho Bà. Trong thời gian nộp hồ sơ, bà N liên tục đến bộ phận một cửa để chờ nhận kết quả, nhưng vẫn không nhận được kết quả của Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B và được hẹn miệng lại ngày khác sẽ trả kết quả. Theo kết quả máy báo tại Phòng Tài nguyên và Môi trường thì hồ sơ vẫn đang xử lý qua từng giai đoạn vì quá tải và đã được chuyển thuế. Đến ngày 30/06/2022 (ngày giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T) bà N vẫn chưa nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ Phòng T nên bà N đã gặp bà T trình bày nguyên nhân, đề nghị bà T cùng chờ kết quả từ Phòng T, nhưng bà T không đồng ý. Việc chậm trễ từ Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B là nằm ngoài khả năng của Bà, do đó bà B không vi phạm Hợp đồng đặt cọc nên không đồng ý trả lại cho bà T số tiền 2.700.000.000 đồng.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 147/2022/DS-ST ngày 12/9/2022, Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lương Thị Thanh T về tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Hủy hợp đồng đặt cọc ký ngày 31/3/2022 giữa bà Nguyễn Thị Mộng N và bà Lương Thị Thanh T.

Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Mộng N có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn bà Lương Thị Thanh T số tiền 2.700.000.000 đồng; trong đó: T1 đã nhận cọc là 1.350.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 1.350.000.000 đồng.

Tiếp tục duy trì Quyết định biện pháp khẩn cấp tạm thời số 11/2022/QĐ-BPKCTT ngày 04/8/2022 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma T2 để đảm bảo cho việc thi hành án

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Tại Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 40/2022/QĐ-SCBSBA ngày 22/9/2022, Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk quyết định:

Sửa chữa, bổ sung Bản án số 147/2022/DS-ST ngày 12/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột như sau:

Tại dòng thứ 13 đến dòng thứ 15 từ trên xuống trang số 4 của Bản án đã ghi:

Đề nghị tiếp tục duy trì Quyết định biện pháp khẩn cấp tạm thời số 11/2022/QĐ-BPKCTT ngày 04/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột để đảm bảo cho việc thi hành án.

Nay sửa chữa, bổ sung như sau:

"Đề nghị hủy Quyết định biện pháp khẩn cấp tạm thời số 11/2022/QĐ-BPKCTT ngày 04/8/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Ngày 26/9/2022, bà Nguyễn Thị Mộng N kháng cáo đề nghị sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận phạt cọc.

- Ngày 26/9/2922, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột ban hành Quyết định Kháng nghị số 06/QĐ-VKS-DS ngày 26/9/2022 theo hướng, sửa Bản án sơ thẩm.

- Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 92/2023/DS-PT ngày 16/02/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định:

Chấp nhận một phần kháng nghị bổ sung của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk; không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Mộng N. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 147/2022/DS-ST ngày 12/9/2022 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lương Thị Thanh T về tranh chấp hợp dồng đặt cọc.

Công nhận Hợp đồng đặt cọc ký ngày 31/3/2022 giữa bà Nguyễn Thị Mộng N và bà Lương Thị Thanh T có hiệu lực.

Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Mộng N có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn bà Lương Thị Thanh T số tiền 2.700.000.000 đồng; trong đó: T1 đã nhận cọc là 1.350.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 1.350.000.000 đồng.

Tiếp tục duy trì Quyết định biện pháp khẩn cấp tạm thời số 11/2022/QĐ-BPKCTT ngày 04/8/2022 của Toà án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột để đảm bảo cho việc thi hành án.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí.

Ngày 21/8/2023, bà Nguyễn Thị Mộng N có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

- Tại Quyết định Kháng nghị số 04/QĐ-VKS-DS ngày 08/12/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị Bản dân sự phúc thẩm số 92/2023/DS-PT ngày 08/12/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm theo hướng sửa 01 phần Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

- Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện 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 chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Bà Nguyễn Thị Mộng N là chủ sử dụng thửa đất số 3050, tờ bản đồ số 15, diện tích 698,5m^2; mục đích sử dụng: đất trồng cây hàng năm khác; thời hạn sử dụng: 15/10.2063 tại xã H, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DB 086027 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 14/10/2021).

[2]. Ngày 31/02/2022, bà N và bà T ký Hợp đồng đặt cọc (bút lục 53) với nội dung: "*Bên A* (bà N) *đồng ý bán cho bên B* (bà T) *nhà-đất: Thửa đất 3050, tờ bản đồ số 15. Địa chỉ thửa đất: Thôn H, xã H... ngang 12m x 25m. Thổ cư 120m...*" đồng thời các bên cũng thỏa thuận: bà T đặt cọc cho bà N số tiền 1.350.000.000 đồng và cam kết từ ngày 31/3/2022 đến hết ngày 31/6/2022 hai bên cùng đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để công chứng Hợp đồng chuyển nhượng, sang tên cho bà T. Mặt sau Hợp đồng đặt cọc có ghi chú: "*có thể chênh lệch thời gian 1 tuần, vì sự chậm trễ của môi trường*". Nội dung ghi

chú này được cả bà T và bà N thừa nhận. Như Vậy, tại thời điểm bà T và bà N ký Hợp đồng đặt cọc các bên đều biết rõ diện tích đất chuyển nhượng là đất trồng cây hàng năm, không có 120m^2 đất thổ cư (đất ở); các bên cũng biết thẩm quyền và thời gian chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây hàng năm khác sang đất thổ cư là của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, không phụ thuộc vào ý chí chủ quan của hai bên.

[3]. Sau ký Hợp đồng đặt cọc, ngày 08/4/2022 bà N đã nộp hồ sơ chuyển mục đích sử dụng quyền sử dụng đất tại Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố B (có phiếu tiếp nhận và trả kết quả); hẹn trả kết quả ngày 18/5/2022.

[4]. Ngày 13/7/2022, Ủy ban nhân dân thành phố B ban hành Quyết định số 6502/QĐ-UBND ngày 13/7/2022 về việc chuyển mục đích sử dụng đất với nội dung cho phép bà N được chuyển mục đích sử dụng đất, diện tích 299m^2 đất, thửa đất số 3050, tờ bản đồ số 15 (bút lục 146).

[5]. Như vậy, sau khi ký Hợp đồng đặt cọc bà N đã tiến hành làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, nhưng đến ngày 13/7/2022 (quá thời hạn đặt cọc mà các bên thỏa thuận), cơ quan Nhà nước có thẩm quyền mới có quyết định cho phép chuyển mục đích sử dụng đất với diện tích 299m^2 đất, thửa đất số 3050, tờ bản đồ số 15. Do đó, việc bà N có đến theo phiếu hẹn (ngày 18/5/2022) hay không, không ảnh hưởng vì thời điểm ngày 18/5/2022 cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chưa có kết quả để trả cho bà N. Vì vậy, các bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đúng như thỏa thuận là do nguyên nhân khách quan từ phía cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chứ không phải do ý chí chủ quan của bà N.

[6]. Theo Án lệ số 25/2018/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17/10/2018 và được công bố theo Quyết định số 269/QĐ-CA ngày 06/11/2018 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao thì bà N không phải chịu phạt cọc. Tòa án cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T về việc phạt cọc là không có cơ sở.

[7]. Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận Quyết định kháng nghị số 04/QĐ-VKS-DS ngày 08/12/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, sửa 01 phần Bản án dân sự phúc thẩm số 92/2023/DS-PT ngày 16/02/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

[8]. Về án phí: bà Nguyễn Thị Mộng N không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337, khoản 5 Điều 343 và Điều 347, Điều 348, Điều 349 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 04/QĐ-VKS-DS ngày 08/12/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

1. Sửa Bản án dân sự phúc thẩm số 92/2023/DS-PT ngày 16/02/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lương Thị Thanh T, buộc bà Nguyễn Thị Mộng N có nghĩa vụ trả lại cho bà Lương Thị Thanh T số tiền đặt cọc 1.350.000.000 đồng (*một tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng*).

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và bà T có đơn yêu cầu thi hành án mà bà N không thi hành khoản tiền nêu trên thì hàng tháng phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

Áp dụng khoản 6, khoản 7 Điều 18 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án:

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lương Thị Thanh T phải chịu 52.500.000 đồng (*năm mươi hai triệu năm trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 43.300.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp tại Biên lai số AA/2021/0019913 ngày 20/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Bà T còn phải nộp 9.200.000 (*chín triệu hai trăm nghìn đồng*).

Bà Nguyễn Thị Mộng N phải chịu 52.500.000 đồng (*năm mươi hai triệu năm trăm nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về án phí phúc thẩm: bà Nguyễn Thị Mộng N không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nên được hoàn trả số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu số AA/2021/0021517 ngày 06/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

4. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày Hội đồng giám đốc thẩm ra Quyết định.

Nơi nhận:
- *TAND tỉnh Đ;*
- *TAND Tp B;*
- *Chi cục Thi hành án dân sự Tp B (để thi hành);*
- *VKSND cấp cao tại Đà Nẵng (để biết);*
- *Các đương sự (theo địa chỉ);*
- *Lưu: Phòng lưu trữ; Phòng Giám đốc kiểm tra về DS-LĐ-KDTM và hồ sơ vụ* án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Văn Tiến