

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 65/2024/DS-GĐT
Ngày 04-9-2024
“V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

***- Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng
tham gia xét xử gồm:***

Thẩm phán chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Tấn Long.

Các Thẩm phán: ông Nguyễn Văn Bường, ông Phạm Tấn Hoàng, ông Phạm Việt Cường, ông Nguyễn Chí Công, ông Vũ Thanh Liêm, ông Nguyễn Văn Tiến, ông Lê Tự, ông Nguyễn Văn Tào, ông Đặng Kim Nhân, ông Trương Minh Tuấn, ông Nguyễn Cường, ông Trần Quốc Cường.

- **Thư ký phiên tòa:** bà Nguyễn Thị Thoa - Thẩm tra viên.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: ông Phạm Văn Cần và ông Trần Viết Tuấn - Kiểm sát viên. Ngày 04 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

- Bà Đoàn Thị H; địa chỉ cư trú: Tổ dân phố D, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

- Bà Nguyễn Thị B; địa chỉ cư trú: Nhà số A L, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của bà H, bà B: ông Nguyễn Văn Ú; địa chỉ cư trú: Tổ A, phường N, thành phố G, tỉnh Đắk Nông.

2. *Bi đơn:*

Bà Đặng Thị T1; địa chỉ cư trú: Nhà số F L, tổ dân phố D, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T1: ông Phạm Văn P; địa chỉ cư trú: Nhà số B, thôn T, xã O, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T1: Luật sư Trịnh Anh H1 - Công ty L - Chi nhánh Đ; địa chỉ: Số G B, quận N, thành phố Đà Nẵng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1] Quá trình tham gia tố tụng vụ án, các đương sự trình bày:

- Người đại diện của nguyên đơn trình bày:

Bà Đoàn Thị H và bà Nguyễn Thị B không có quan hệ họ hàng gì với bà Đặng Thị T1. Ngày 18/02/2022, bà H, bà B và bà T1 có ký kết hợp đồng đặt cọc thửa đất số 649, tờ bản đồ số 6, diện tích 9851,1 m² tại xã Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk với giá 2.550.000.000 đồng; bà H và bà B đã đặt cọc số tiền 400.000.000 đồng; hai bên thỏa thuận đến ngày 26/3/2022, sẽ tiến hành công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giao hết số tiền còn lại là 2.150.000.000 đồng, bà T1 chịu trách nhiệm làm sổ đỏ và tách thửa cho bà H và bà B. Tuy nhiên, đến thời điểm xác lập hợp đồng đặt cọc, bà T1 kêu đau tay, không đi công chứng hợp đồng, bà H vào nhà thì bà T1 không tiếp. Vì vậy, bà H và bà B khởi kiện yêu cầu bà T1 trả lại tiền cọc cho hai bà là 400.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 400.000.000 đồng. Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu phạt cọc bà T1.

- Bị đơn là bà Đặng Thị T1 và người đại diện của bị đơn trình bày:

Bà T1 xác nhận có xác lập hợp đồng đặt cọc với bà H và bà B vào ngày 18/02/2022 đúng như nguyên đơn trình bày. Tuy nhiên, do đến ngày xác lập hợp đồng chuyển nhượng, bà H và bà B không thực hiện. Sau đó, đã gia hạn nhiều lần, nhưng không được cụ thể: Ngày 26/3/2022, thì bà T1 bị té xe đau tay, còn bà B thì cháu trong Sài G bị C, nên hai bên thống nhất dời lại ngày công chứng là 08 ngày, sau đó dời đến ngày 08/4/2022 và bà T1 chờ đến ngày 11/4/2022, sau đó lại dời đến ngày 15/4/2022 để hai bên công chứng, nhưng không được. Đến ngày 16/4/2022 (thứ 7), bà B mới từ S về Buôn M và đến thứ hai bà T1 nhắn tin, nhưng bà B không trả lời. Đến khoảng 11 giờ ngày 04/5/2022, đến nhà bà T1 đe dọa, nên bà T1 đã làm đơn trình báo lên Công an thị trấn Q; khoảng 10 giờ ngày 05/5/2022, bà T1 có gọi cho bà B và hạn cho bà B 01 ngày để trả lời trong vấn đề giải quyết tiền cọc, nhưng trong vòng 03 ngày, bà B không trả lời, gọi điện thoại không nghe máy. Đến ngày 22/5/2022, bà T1 nhắn tin cho bà B không trả lại tiền cọc nữa. Do đó, bà T1 không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà H và bà B, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2] Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2023/DS-ST ngày 28-8-2023, Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 1 Điều 227, khoản 3 Điều 228 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 116, 117, 118, 119, 328 và 422 của Bộ luật Dân sự; Điều 188 của Luật Đất đai; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Đoàn Thị H và bà Nguyễn Thị B yêu cầu bà Đặng Thị T1 phải trả 400.000.000 đồng tiền đặt cọc.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện về việc buộc bà Đặng Thị T1 phải chịu phạt cọc 400.000.000 đồng cho bà Đoàn Thị H và bà Nguyễn Thị B.

3. Hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 18/02/2022, giữa bà Đoàn Thị H, Nguyễn Thị B với bà Đặng Thị T1 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DA 392543, thửa đất số 649, tờ bản đồ số 6, diện tích 9.851,1 m² tại xã Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

4. Buộc bà Đặng Thị T1 trả lại cho bà Đoàn Thị H và bà Nguyễn Thị B số tiền đã nhận cọc là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về lãi suất chậm thi hành án, án phí; quyền, nghĩa vụ thi hành án và tuyên quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Ngày 08/9/2023, bị đơn là bà Đặng Thị T1 kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Đoàn Thị H và bà Nguyễn Thị B.

[3] Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 03/2024/DS-PT ngày 03/01/2024, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định:

1. Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Đặng Thị T1.

- Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2023/DS-ST ngày 28/8/2023 của Toà án nhân dân huyện Cư M'gar.

2. Áp dụng các Điều 116, 117, 118, 119 và 328 của Bộ luật Dân sự; Điều 188 của Luật Đất đai; Điều 26 và Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Đoàn Thị H và bà Nguyễn Thị B.

- Buộc bà Đặng Thị T1 trả lại cho bà Đoàn Thị H và bà Nguyễn Thị B số tiền đã nhận cọc là 400.000.000 đồng (bốn trăm triệu đồng).

Ngoài ra, bản án phúc thẩm còn quyết định về án phí, quyền và nghĩa vụ thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 11/3/2024, bị đơn là bà Đặng Thị T1 có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

[4] Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 24/KN-DS ngày 22/7/2024, Chánh án Toà án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 03/2024/DS-PT ngày 03/01/2024 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, hủy toàn bộ bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2023/DS-ST ngày 28/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar; chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm theo đúng quy định của pháp luật.

[5] 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 Chánh án Toà án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại “Giấy nhận tiền cọc bán đất” ngày 18/02/2022 giữa bà Đặng Thị T1 với bà Đoàn Thị H và bà Nguyễn Thị B thể hiện hai bên thỏa thuận bà H và bà B đặt cọc 400.000.000 đồng cho bà T1, nhằm chuyển nhượng thửa đất số 649, tờ bản đồ số 6, diện tích 9.851,1 m² tại xã Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk với giá 2.550.000.000 đồng, “Số tiền còn lại 2.150.000.000 đồng (hai tỷ một trăm năm mươi triệu) sẽ được giao vào ngày 26/3/2022 DL đầy đủ. Ra công chứng”. Tuy nhiên, đến ngày 26/3/2022, các bên không thực hiện theo thỏa thuận tại Giấy đặt cọc, nguyên đơn chưa thanh toán số tiền còn lại 2.150.000.000 đồng; lý do là bà Trang bị té xe đau tay, bà B thì đang ở thành phố Hồ Chí Minh chăm sóc cháu, còn bà H bị nhiễm Covid-19, nên các bên thống nhất hoãn giao kết hợp đồng vào ngày 26/3/2022.

[2] Quá trình thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giữa bà T1 và bà B thường trao đổi các nội dung công việc qua tin nhắn Z, những tin nhắn này được bà T1 lập Vi bằng ngày 13/4/2023 tại Văn phòng T3 và cung cấp cho Tòa án.

Nội dung tin nhắn Zalo giữa bà T1 với bà B ngày 11/4/2022, thể hiện: Bà T1 nhắn “*Hôm bữa chị gọi nói em là cuối tuần sau chị về để công chứng mà không thấy chị nhắn tin hay gọi...*”, bà B trả lời “*Cuối tuần chị về*”. Ngày 22/4/2022, bà B nhắn cho bà T1 “*Chị không biết nói sao; lúc này chị chỉ tin vào lòng tốt của e thôi, lần đầu tiên chị mới đi mua đất, chị tha thiết xin em ...*”. Ngày 25/4/2022, bà B nhắn “*Lỗi này hoàn toàn là thuộc về chị và hoàn cảnh lúc đó kg có tâm. T2, chỉ hướng đến đến sinh mạng của con gái và cháu. Thôi thì em muốn xử kiểu gì chị cũng phải chấp nhận*”. Ngày 01/5/2022, bà B nhắn cho bà T1 “*Trưa mai chị vào trao đổi với em tí được không...*”; vào lúc 07 giờ 36 phút ngày 02/5/2022, bà T1 nhắn với bà B “*Khoảng 9 giờ đến 9 giờ 30 chị vào nhà em*”, nhưng đến 11 giờ 01 phút ngày 02/5/2022 bà B vẫn không đến, nên bà T1 nhắn “*Chị lại lỗi hẹn? mà có bao giờ chị đúng hẹn đâu?*” “*em đã bỏ công việc để đợi chị...*” thì bà B nhắn tin trả lời vào lúc

12h23 phút cùng ngày với nội dung là do đưa cháu đi bệnh viện và để máy ở nhà.. Ngày 22/5/2022, bà T1 nhắn “Em đã gọi và nói rất rõ là để chị suy nghĩ thêm 1 đêm, ngày mai trả lời e về vấn đề tiền cọc mua đất. Đến nay chị vẫn im lặng. Em quyết định không trả lại tiền cọc cho chị, vì chị đã trễ hẹn quá nhiều”.

[3] Qua xem xét, đánh giá nội dung các tin nhắn nêu trên, có cơ sở xác định nguyên đơn là bà Đoàn Thị H và bà Nguyễn Thị B đều không chủ động trong việc ký kết hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Qua các lần hẹn ngày ký kết Hợp đồng thì bà B và bà H là người đưa ra thời gian nhưng rồi đều vắng mặt, nên không thực hiện được; cụ thể là tin nhắn ngày 11-4-2022 “Cuối tuần chị về” và tin nhắn ngày 01-5-2022 “Trưa mai chị vào trao đổi với em tí được không...”, lần gia hạn thỏa thuận này hai bên thống nhất là ngày 02-5-2022 “khoảng 9 giờ đến 9 giờ 30..”. Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được ký kết là có lỗi của phía nguyên đơn không có mặt để ký kết và công chứng. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm xác định lỗi hoàn toàn của bị đơn trong trường hợp này là chưa hợp lý với diễn biến đàm thoại thương lượng đã diễn ra.

[4] Tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện tại tin nhắn ngày 06/5/2022, bà T1 nhắn cho bà H: “Gia đình bà T1 đồng ý cho lại bà B, bà H 200.000.000 đồng tiền đặt cọc”; đồng thời, bà T1 trình bày vào ngày 12/7/2022 đã chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho ông N với giá 2.300.000.000 đồng (thấp hơn bán cho bà H, bà B 250.000.000 đồng) như vậy là bà T1 có bị thiệt hại 250.000.000 đồng. Vì vậy, quá trình giải quyết lại vụ án, Tòa án cần xem xét lỗi, mức thiệt hại của các bên trên cơ sở mỗi bên cùng chịu một phần trách nhiệm về hậu quả, để giải quyết phân chia số tiền đặt cọc hợp lý, hợp tình.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 24/KN-DS ngày 22/7/2024 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng. Hủy bản án dân sự sơ thẩm và bản án dân sự phúc thẩm, trả hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại theo đúng quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 337, khoản 3 Điều 343, Điều 348 và Điều 349 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; tuyên xử:

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 24/KN-DS ngày 22-7-2024 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 03/2024/DS-PT ngày 03-01-2024 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk và Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2023/DS-ST ngày 28/8/2023 của Tòa án nhân dân huyện Cư M’gar. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Cư M’gar, tỉnh Đắk Lắk giải quyết lại thủ tục sơ thẩm theo đúng quy định của 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:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk;
- Tòa án nhân dân huyện Cư M'gar;
- Chi cục THADS huyện Cư M'gar ;
- 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**

(Đã Ký)

Nguyễn Tấn Long