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: 189/2023/DS-GĐT
Ngày: 28/8/2023
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 Võ Văn Khoa
Các Thẩm phán: Ông Võ Văn Cường
Bà Huỳnh Thanh Duyên.

***Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Lụa - Thẩm tra viên

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

Ngày 28 tháng 8 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:

1.1. Ông Lê Hoàng P, sinh năm 1972; địa chỉ: Tổ F, khu phố C, thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương.

1.2. Bà Nguyễn Thị Ái H, sinh năm 1974; địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Bình Phước.

2. Bị đơn: Ông Huỳnh Thanh H1 (Huỳnh Thành H2), sinh năm 1964; địa chỉ: Ấp H, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước.

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

3.1. Bà Hồ Thị T, sinh năm 1966;

3.2. Bà Huỳnh Thị Kim H3, sinh năm 1988;

3.3. Ông Huỳnh Thành N, sinh năm 1991;

3.4. Ông Huỳnh Thành T1, sinh năm 1998;

Cùng địa chỉ: ấp H, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước.

3.5. Ngân hàng Thương mại cổ phần Á; địa chỉ: D đường N, Phường E, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 28/4/2021 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Lê Hoàng P, bà Nguyễn Thị Ái H trình bày như sau:

Ngày 21/02/2021, ông Lê Hoàng P và ông Huỳnh Thanh H1 ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo chuyển nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất và toàn bộ tài sản trên đất, tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước. Hai thửa đất này do hộ gia đình ông H1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 22.600.000.000 đồng. Phương thức thanh toán được chia thành 03 lần: lần 1 đặt cọc số tiền 2.000.000.000 đồng vào ngày 21/02/2021; lần 2 thanh toán 3.000.000.000 đồng vào ngày 22/3/2021; lần 3 thanh toán số tiền còn lại khi các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng là 120 ngày kể từ ngày 21/02/2021 đến ngày 21/6/2021. Hai bên còn thỏa thuận nếu ông H1 không thực hiện đúng cam kết thì phải bồi thường gấp 03 lần số tiền cọc, nghĩa là trả lại 2.000.000.000 đồng và bồi thường 6.000.000.000 đồng. Nếu ông P không thực hiện đúng cam kết thì sẽ bị mất tiền cọc.

Ngày 22/3/2021, ông P đến nhà ông H1 để thanh toán số tiền lần 2 nhưng ông H1 không nhận vì cho rằng vợ và các con của ông H1 không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông H1 có viết giấy xác nhận không đồng ý chuyển nhượng đất. Ông P có nghe nói ông H1 đã ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng đất cho người khác với giá 1.350.000.000 đồng/ hecta. Ông P nhiều lần yêu cầu ông H1 trả lại tiền cọc và phạt cọc nhưng ông H1 không đồng ý. Sau đó, vợ con ông H1 có đến gặp ông P để trả lại tiền cọc và bồi thường số tiền cọc là 2.000.000.000 đồng nhưng ông P không đồng ý.

Các bên ký kết hợp đồng đặt cọc tại nhà ông H1, khi đó vợ con ông H1 có mặt ở nhà và có biết việc các bên thỏa thuận chuyển nhượng đất nhưng không ký tên trong hợp đồng. Ông P cũng không xem được bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì ông H1 nói rằng bản chính đang cất trong két sắt, khi nào thanh toán lần 2 mới lấy ra cho ông P xem.

Nay ông P, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án chấm dứt hợp đồng đặt cọc giữa các bên; buộc ông H1 cùng vợ là bà Hồ Thị T, các con là bà Huỳnh Thị Kim H3, ông Huỳnh Thành N, ông Huỳnh Thanh T2 phải trả lại số tiền cọc đã nhận và chịu phạt cọc số tiền 6.000.000.000 đồng, tổng cộng là 8.000.000.000 đồng; nếu có căn cứ xác định hợp đồng vô hiệu thì yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn ông Huỳnh Thanh H1 (Huỳnh Thành H2) trình bày:

Ông thừa nhận có ký hợp đồng đặt cọc, nhận tiền cọc như ông Lê Hoàng P trình bày. Nhưng thời điểm các bên ký hợp đồng, vợ con ông không biết. Đến ngày 22/3/2021 (thời điểm thanh toán lần 2) vợ con ông biết và không đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P. Vì vậy, ông không nhận tiền thanh toán lần 2

và viết giấy xác nhận không tiếp tục thực hiện hợp đồng. Ông nhiều lần trả cho ông P số tiền đặt cọc nhưng ông P không nhận.

Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc thì phần đất các bên thỏa thuận chuyển nhượng gia đình ông vẫn đang thế chấp cho Ngân hàng thương mại cổ phần Á – Chi nhánh B, tỉnh Bình Phước. Cho đến nay, việc thế chấp quyền sử dụng đất vẫn còn hiệu lực và Ngân hàng đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ông đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc giữa các bên vô hiệu, ông đồng ý trả lại tiền cọc cho ông P, không đồng ý phạt cọc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là bà Hồ Thị T, bà Huỳnh Thị Kim H3, ông Huỳnh Thành N, ông Huỳnh Thanh T2 trình bày như sau:

Hộ ông Huỳnh Thành H2 gồm có ông H2 và bà Hồ Thị T, bà Huỳnh Thị Kim H3, ông Huỳnh Thành N, ông Huỳnh Thanh T2. Hai thửa đất ông H2 thỏa thuận chuyển nhượng cho ông P là tài sản của hộ gia đình, do hộ gia đình nhận chuyển nhượng và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ. Sau đó, hộ gia đình ông bà đã thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng thương mại cổ phần Á để vay tiền. Việc ông H2 tự ý thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P mà không được sự đồng ý của các thành viên trong hộ là trái pháp luật. Do đó, các ông bà không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là Ngân hàng thương mại cổ phần Á do ông Ngô Ngọc L đại diện trình bày:

Tại thời điểm ông H2 ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông P và cho đến nay thì quyền sử dụng đất vẫn đang thế chấp cho Ngân hàng. Khi đặt cọc, ông H2 cũng không hỏi ý kiến Ngân hàng. Ngân hàng đề nghị Tòa án bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho Ngân hàng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2021/DS-ST ngày 11/9/2021, Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước đã quyết định như sau:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" của nguyên đơn ông Lê Hoàng P và bà Nguyễn Thị Ái H.

Tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 21/02/2021 giữa ông Lê Hoàng P với ông Huỳnh Thành H2 bị vô hiệu.

Buộc ông Huỳnh Thành H2 phải trả lại cho ông Lê Hoàng P, bà Nguyễn Thị Ái H số tiền 2.000.000.000 đồng tiền đặt cọc.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Lê Hoàng P, bà Nguyễn Thị Ái H về việc yêu cầu ông Huỳnh Thành H2 phải trả số tiền 6.000.000.000 đồng tiền phạt cọc.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, lãi suất chậm trả và trách nhiệm thi hành án của các đương sự.

Ngày 27/9/2021, nguyên đơn ông Lê Hoàng P, bà Nguyễn Thị Ái H kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện.

Ngày 29/10/2021, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước kháng

nghị bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án giải quyết theo hướng buộc ông H2 trả tiền cọc và phạt cọc do vi phạm hợp đồng.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 63/2022/DS-PT ngày 22/7/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước đã quyết định như sau:

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Hoàng P, bà Nguyễn Thị Ái H; chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Phước.

Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Hoàng P, bà Nguyễn Thị Ái H.

Buộc ông Huỳnh Thành H2 phải trả lại cho ông Lê Hoàng P, bà Nguyễn Thị Ái H số tiền 2.000.000.000 đồng tiền đặt cọc và 6.000.000.000 đồng tiền phạt cọc. Tổng cộng ông Huỳnh Thành H2 phải trả cho ông Lê Hoàng P, bà Nguyễn Thị Ái H 8.000.000.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí, chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, lãi suất chậm trả, quyền và nghĩa vụ của các đương sự trong giai đoạn thi hành án, hiệu lực của bản án.

Ngày 09/8/2022, ông Huỳnh Thành H2 có đơn đề nghị kháng nghị bản án dân sự phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định số 21/2023/KN-DS ngày 31/3/2023, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã kháng nghị giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 63/2022/DS-PT ngày 22/7/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước, đề nghị 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; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2021/DS-ST ngày 24/9/2021 của Tòa án nhân dân huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước.

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 không chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 63/2022/DS-PT ngày 22/7/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại "*Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất*" ngày 21/02/2021 giữa ông Huỳnh Thanh H1 (Huỳnh Thành H2) và ông Lê Hoàng P có nội dung: Ông H2 thỏa thuận chuyển nhượng cho ông P thửa đất số 23 và 264 cùng các tài sản gắn liền với đất, giá chuyển nhượng là 22.600.000.000 đồng, việc thanh toán được chia thành ba lần. Theo đó, ông H2 đã nhận số tiền thanh toán đợt 1 là 2.000.000.000 đồng, các bên cam kết nếu ông H2 không đồng ý bán thì bồi thường gấp 03 lần số tiền đã nhận cọc; ông P không thanh toán đúng hẹn sẽ mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc. Hợp đồng có chữ ký của ông H2, ông P và người làm chứng là ông Bùi Văn T3.

[2] Theo các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện, thửa đất số 23, tờ bản đồ số 12 có tổng diện tích 184.027,5m^2 và thửa đất số 264, tờ bản đồ số 09 có tổng diện tích 28.471,7m^2, đều là loại đất trồng cây lâu năm, tọa lạc tại ấp S, xã T, huyện B, tỉnh Bình Phước có nguồn gốc của hộ gia đình ông Huỳnh Thành H2 nhận chuyển nhượng của hộ ông Nguyễn Văn T4, bà Võ Mai P1. Hộ ông Huỳnh Thành H2 đã được cập nhật biến động đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 23 vào ngày 21/02/2011 và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 264 ngày 29/5/2012.

Tại khoản 29 Điều 3 Luật Đất đai năm 2013 quy định: "*Hộ gia đình sử dụng đất là những người có quan hệ hôn nhân, huyết thống, nuôi dưỡng theo quy định của pháp luật về hôn nhân và gia đình, đang sống chung và có quyền sử dụng đất chung tại thời điểm được Nhà nước giao đất, cho thuê đất, công nhận quyền sử dụng đất; nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Thời điểm năm 2011, 2012, hộ ông H2 gồm có ông H2 và vợ là bà Hồ Thị T cùng các con là Huỳnh Thị Kim H3 (sinh năm 1988), Huỳnh Thành N (sinh năm 1991), Huỳnh Thành T1 (sinh năm 1998).

Tại Điều 167 Luật Đất đai năm 2013 quy định về quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất như sau: "*Trường hợp quyền sử dụng đất của nhóm người sử dụng đất không phân chia được theo phần thì ủy quyền cho người đại diện để thực hiện quyền và nghĩa vụ của nhóm người sử dụng đất*";

Tại khoản 2 Điều 212 Bộ luật Dân sự 2015 quy định: "*Việc chiếm hữu, sử dụng, định đoạt tài sản chung của các thành viên gia đình được thực hiện theo phương thức thỏa thuận. Trường hợp định đoạt tài sản là bất động sản, động sản có đăng ký, tài sản là nguồn thu nhập chủ yếu của gia đình phải có sự thỏa thuận của tất cả các thành viên gia đình ...*"

Căn cứ các quy định nêu trên, thì việc ông H2 thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tài sản chung của hộ gia đình cho ông P thì phải có ý kiến đồng ý của các thành viên khác trong hộ gia đình hoặc được các thành viên trong hộ gia đình ủy quyền thực hiện. Tuy nhiên, trong hồ sơ vụ án không có tài liệu nào thể hiện các thành viên khác trong hộ gia đình ông H2 đã đồng ý hoặc ủy quyền cho ông H2 thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Lời khai của các bên về vấn đề này còn có mâu thuẫn, lời khai của các nhân chứng chưa thống nhất, cụ thể:

Ông H2, bà T, bà H3, ông N, ông T1 xác định thời điểm các bên ký kết hợp đồng các thành viên trong hộ không biết và sau đó cũng không đồng ý với việc đặt cọc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất; còn phía ông P lúc thì khai rằng không biết pháp luật quy định phải có thành viên trong hộ ký (BL:33), lúc thì khai rằng thời điểm ký kết hợp đồng có yêu cầu bà T (vợ ông H2) ký nhưng ông H2 nói vợ mắc cỡ không ký, lúc thì khai rằng vợ ông H2 ở trong nhà và nói ra rằng "*cứ ký đi không sao đâu*" (BL: 180). Trong khi đó, ông P và bà H khởi kiện cũng chỉ yêu cầu ông H2 mà không yêu cầu các thành viên trong hộ gia đình cùng có trách nhiệm liên đới trả cọc và chịu phạt cọc.

Ông H2 khai rằng thời điểm ký kết hợp đồng, vợ con của ông H2 không có mặt ở nhà; còn ông P cho rằng vợ ông H2 và người con trai lớn của ông H2 có ở nhà và phụ đếm tiền. Người làm chứng là ông Bùi Văn Thanh H4 (người môi giới đất) trình bày rằng, thời điểm ký kết hợp đồng có vợ và một người con ông H2 có mặt ở nhà. Nhưng người làm chứng là ông Lê Minh T5, ông Ngô Trọng T6, ông Bùi Văn T3 (đều là người môi giới đất) thì trình bày tại thời điểm đặt cọc có ông H2, ông P, ông T6, ông T3, ông T5, ông H4, ngoài ra không còn ai (BL: 179, 136).

Ngoài ra, tại biên bản phiên tòa phúc thẩm ngày 17/6/2023, ông H2 khai đã nhận số tiền 2.000.000.000 đồng tiền đặt cọc, trong đó sử dụng vào việc riêng và trả lãi cho Ngân hàng. Các thành viên khác trong hộ gia đình ông H2 không có lời khai về vấn đề này.

Do đó, Tòa án cần phải xác minh, làm rõ thời điểm các bên ký kết hợp đồng thì có mặt những ai, các thành viên khác trong hộ gia đình ông H2 có mặt, có biết và có đồng ý về việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H2 và ông P hay không, số tiền đặt cọc 2.000.000.000 đồng được sử dụng vào việc gì, các thành viên trong gia đình có biết và có cùng sử dụng số tiền này hay không, từ đó mới có cơ sở xác định hợp đồng đặt cọc có vi phạm pháp luật hay không, có bị vô hiệu hay không. Trong khi chưa làm rõ vấn đề nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định cho rằng ông H2 và ông P thỏa thuận đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tài sản chung của hộ gia đình nhưng không có ý kiến của các thành viên khác trong gia đình là không đúng pháp luật để không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; còn Tòa án cấp phúc thẩm nhận định cho rằng các thành viên trong hộ gia đình ông H2 biết, đồng ý với việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cùng sử dụng số tiền đặt cọc để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, là đều chưa đủ cơ sở vững chắc.

[3] Do tài liệu có trong hồ sơ còn nhiều vấn đề mâu thuẫn, chưa được xác minh làm rõ như đã phân tích nêu trên và Tòa án cấp phúc thẩm có thể thực hiện được, nên Hội đồng xét xử chỉ chấp nhận một phần kháng nghị số 21/2023/KN-DS ngày 31/3/2023 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, hủy bản án dân sự phúc thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp phúc thẩm xét xử phúc thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật. Khi giải quyết lại vụ án, Tòa án cấp phúc thẩm cũng cần làm rõ họ tên của bị đơn là Huỳnh Thanh H1 hay Huỳnh Thành H2 để xác định tư cách tố tụng cho chính xác (hợp đồng đặt cọc ghi Huỳnh Thanh H1, chứng minh nhân dân và sổ hộ khẩu ghi Huỳnh Thành H2, có tài liệu trong hồ sơ ghi Huỳnh Thanh H1, có tài liệu ghi Huỳnh Thành H2, ông H2 xác định họ tên đầy đủ của mình là Huỳnh Thành H2).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 325; Điều 334; Điều 337; Điều 342; Điều 343; Điều 348 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận một phần kháng nghị số 21/2023/KN-DS ngày 31/3/2023 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 63/2022/DS-PT ngày 22/7/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước về vụ án "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"* giữa nguyên đơn ông Lê Hoàng P, bà Nguyễn Thị Ái H với bị đơn là ông Huỳnh Thanh H1 (Huỳnh Thành H2) và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác.

3. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước xét xử phúc thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:
- Chánh án TANDCC tại TP.HCM;
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học TAND TC
- VKSNDCC tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND tỉnh Bình Phước (kèm hồ sơ);
- TAND huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước;
- Chi Cục THADS huyện Hớn Quản, tỉnh Bình Phước;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu Phòng HCTP-VP, Phòng GĐKT II, HS; THS (NL).

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

Võ Văn Khoa