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: 39/2023/DS-GĐT
Ngày: 23/9/2023
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 ĐÀ NẴNG

- Với Hội đồng xét xử giám đốc thẩm gồm:

Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Văn Tào - Thẩm phán

Các Thẩm phán: ông Lê Tự và ông Đặng Kim Nhân

- ***Thư ký phiên tòa:*** bà Võ Thị Nhị Tứ - Thẩm tra viên.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:*** Ông Đoàn Ngọc Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 23/9/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự: *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc",* giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1985; địa chỉ: Thôn T, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Đoàn Quang H, sinh năm 1973; Địa chỉ: Số 104 H, xã C, huyện E, tỉnh Đắk Lắk.

2. Bị đơn: ông Hoàng Trí L, sinh năm: 1985; địa chỉ: Tổ dân phố 1, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: ông Nguyễn Quang T, sinh năm 1983; Địa chỉ: Thôn 1, xã E, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Văn H và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 19/12/2021 giữa ông Hoàng Trí L (bên A) với ông Nguyễn Văn H (bên B) ký kết Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Nội dung Hợp đồng thể hiện: Ngày 19/12/2021, bên B đặt

cọc và bên A đồng ý nhận số tiền 200.000,000 đồng để thanh toán đợt 1 cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu toàn bộ căn nhà tại thửa đất số 43, tờ bản đồ sô 5, diện tích đất 730 m^2 tại khối 3, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk; thời hạn đặt cọc 10 ngày, kể từ ngày 19/12/2021 đến ngày 29/12/2021; bên A (ông L) *"Cam kết thực hiện đúng và đủ các nội dung thỏa thuận trong hợp đồng này; "Vì bất cứ L do gì nếu bên A không bán, thì bên A phải hoàn trả lại số tiền bên B đã đặt cọc và bồi thường thêm số tiền là 400.000.000 VNĐ cho bên B sau 03 ngày làm việc, kể từ khi chấm dứt hợp đồng";* bên B (ông H) cam kết *"Vì bất cứ L do gì nếu bên B không mua, thì bên B mất số tiền cọc trên và bồi thường thêm số tiền là 200.000.000 VNĐ cho bên A sau 03 ngày làm việc, kể từ khi chấm dứt hợp đồng".*

Ngày 27/12/2021, ông Nguyễn Văn H kiểm tra diện tích đất thực tế thiếu 193,2 m^2 so với diện tích đất các bên thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc, nên ông H đã có văn bản phản hồi cho ông Hoàng Trí L về vấn đề này; đồng thời, ông H cũng đưa ra phương án giải quyết đối với diện tích đất bị thiếu, nhưng ông L không đồng ý. Vì vậy, ông Nguyễn Văn H khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 19/12/2021, giữa ông H và ông Hoàng Trí L vô hiệu, buộc ông L pH trả lại cho ông H số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và 200.000.000 đồng tiền phạt cọc, vì lỗi vi phạm làm cho hợp đồng không được giao kết thuộc về ông L.

Bị đơn ông Hoàng Trí L và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Ngày 19/12/2021, sau khi tiến hành kiểm tra thực tế đối với thửa đất số 43, tờ bản đồ số 5, diện tích 730 m^2 có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 000039 ngày 22/3/2021 đứng tên ông Hoàng Trí L thì ông Nguyễn Văn H đồng ý nhận chuyển nhượng nhà đất và các bên đã ký Hợp đồng đặt cọc nội dung như ông H trình bày. Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, ông H nhiều lần thay đổi nội dung thỏa thuận, yêu cầu ông L phải giao đất trước khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng, phải thực hiện cấp đổi giấy chứng nhận, thay đổi giá chuyển nhượng từ 1.480.000.000 đồng xuống còn 1.088.000.000 đồng. Đây là những nội dung không có trong thỏa thuận đặt cọc. Khi đặt cọc hai bên thỏa thuận trong thời hạn 10 ngày phải ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất, nhưng hết hạn ông H vẫn không thực hiện, do đó ông H là người vi phạm hợp đồng. Vì vậy, ông L không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H và có phản tố yêu cầu ông H phải chịu tiền phạt cọc là 200.000.000 đồng.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 47/2022/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2022, Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Lắk quyết định:

[1] *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 3 Điều 228; Điều 273 Bộ Luật Tố tụng dân sự;*

- Căn cứ các Điều 117, 119, 121, 328, 408 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 188 Luật đất đai.

- Áp dụng 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 L và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

*[2] **Tuyên xử**: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H.*

[2.1] Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Hoàng Trí L về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn H chịu phạt cọc cho ông Hoàng Trí L 200.000.000 đồng do vi phạm nghĩa vụ cam kết của hợp đồng đặt cọc ngày 19/12/2021.

[2.2] Buộc ông Nguyễn Văn H thanh toán tiền phạt cọc cho ông Hoàng Trí L 200.000.000 đồng.

- Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

- Ngày 31/8/2022, nguyên đơn ông Nguyễn Văn H kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

- Ngày 16/9/2022, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk kháng nghị đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng hủy hợp đồng đặt cọc, buộc bị đơn pH trả lại 200.000.000 đồng tiền cọc cho nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn và không chấp nhận phản tố yêu cầu phạt cọc của bị đơn.

- Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 31/2023/DS-PT ngày 10/01/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định:

[1] Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự,

- Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H.

- Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị số 990/QĐ-VKS-DS ngày 16/9/2022 và thay đổi một phần quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 47/2022/DSST ngày 22/8/2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

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

- Ngày 06/02/2023, ông Nguyễn Văn H có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự sơ thẩm và bản án dân sự phúc thẩm phúc thẩm nêu trên.

- Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 13/2023/KN-DS ngày 28/8/2023, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng: Đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm, sửa bản án dân sự phúc thẩm nêu trên theo hướng tuyên bố hủy Hợp đồng đặt cọc lập ngày 19/12/2021 giữa ông Nguyễn Văn H với ông Hoàng Trí L; buộc ông Hoàng Trí L phải trả cho ông Nguyễn Văn H số tiền 200.000.000 đồng đặt cọc; không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của ông Nguyễn Văn H và yêu cầu phản tố phạt cọc của ông Hoàng Trí L.

- 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 Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 13/2023/KN-DS ngày 28/8/2023 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đối với ông Hoàng Trí L: Tại Hợp đồng đặt cọc lập ngày 19/12/2021 (bút lục số 26, 27), giữa ông Hoàng Trí L (bên A) và ông Nguyễn Văn H (bên B), các bên thỏa thuận đặt cọc nhằm chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 43, tờ bản đồ số 5, diện tích đất 730 m^2 tại khối 3, thị trấn E, huyện E, tỉnh Đắk Lắk. Thời hạn đặt cọc 10 ngày (từ ngày 19/12/2021 đến ngày 29/12/2021). Trong thời hạn đặt cọc, ông H phát hiện diện tích thực tế của thửa đất trên chỉ có 536,8 m^2 (bị thiếu 193,2 m^2) so với diện tích đất các bên đã thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc. Ông Nguyễn Văn H đã phản hồi vấn đề này cho ông Hoàng Trí L trong thời hạn đặt cọc và đưa ra phương án giải quyết đối với diện tích đất bị thiếu, nhưng ông L không đồng ý.

Như vậy, có cơ sở khẳng định, ông Hoàng Trí L đã không thực hiện đúng cam kết tại Hợp đồng đặt cọc; đồng thời, ông L đã vi phạm nguyên tắc trung thực về việc cung cấp thông tin trong giao dịch dân sự.

[2]. Đối với ông Nguyễn Văn H: Trước khi thực hiện giao dịch đặt cọc, lẽ ra ông Nguyễn Văn H phải tìm hiểu và kiểm tra các thông tin của thửa đất cũng như hiện trạng thực tế của thửa đất, nhưng do chủ quan, ông H không thực hiện quyền này của mình. Do đó, việc các bên không ký được Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng có lỗi của ông Nguyễn Văn H.

[3]. Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được đều do lỗi của cả ông Hoàng Trí L và ông Nguyễn Văn H. Căn cứ quy định tại điểm d khoản 1 mục I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Toà án nhân dân tối cao thì trong trường hợp này, các bên chỉ hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận, không phạt cọc. Tại Hợp đồng đặt cọc lập ngày 19/12/2021, ông Hoàng Trí L (bên A) cam kết: *"Thực hiện đúng và đủ các nội dung thỏa thuận trong hợp đồng này"* và cũng tại Hợp đồng này, các bên thỏa thuận *"Vì bất cứ L do gì, nếu bên B không mua, thì bên B mất số tiền cọc trên và bồi thường thêm số tiền 200,000.000 VNĐ"*. Như vậy, sự thỏa thuận của các bên tại Hợp đồng đặt cọc có sự mâu thuẫn, bởi lẽ, nếu theo thỏa thuận tại Hợp đồng thì trách nhiệm của ông Hoàng Trí L là pH giao đúng và đủ diện tích đất đã thỏa thuận trong Hợp đồng, nhưng nếu ông L không thực hiện việc giao đúng và đủ diện tích đất theo thỏa thuận (tức lỗi thuộc về ông L) thì ông L vẫn được hưởng tiền đặt cọc và tiền bồi thường trong trường hợp ông Nguyễn Văn H (bên B) không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng. Mặc dù, có sự mâu thuẫn về quyền và nghĩa vụ của các bên tại Hợp đồng đặt cọc, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ vào thỏa thuận này để không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn (ông Nguyên Văn H); chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn (ông Hoàng Trí L), buộc ông Nguyễn Văn H thanh toán 200.000.000 đồng tiền phạt cọc cho ông Hoàng Trí L là không đúng pháp luật, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

[4]. Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm quyết định chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 13/2023/KN-DS ngày 28/8/2023 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, sửa toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 31/2023/DS-PT ngày 10/01/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk; tuyên bố hủy Hợp đồng đặt cọc lập ngày 19/12/2021, giữa ông Nguyễn Văn H với ông Hoàng Trí L; buộc ông Hoàng Trí L phải trả cho ông Nguyễn Văn H số tiền 200.000.000 đồng đặt cọc; không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của ông Nguyễn Văn H và yêu cầu phản tố phạt cọc của ông Hoàng Trí L.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Nguyễn Văn H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 đồng do yêu cầu tuyên bố hủy Hợp đồng đặt cọc lập ngày 19/12/2021 của ông được chấp nhận, nhưng ông phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 10.000.000 đồng do yêu cầu phạt cọc của ông không được chấp nhận và

được khấu trừ vào 10.300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số 60AA/2021/0007946 ngày 21/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Lắk; ông H được hoàn trả lại số tiền chênh lệch 300.000 đồng.

- Ông Hoàng Trí L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 10.000.000 đồng do yêu cầu tuyên bố hủy Hợp đồng đặt cọc lập ngày 19/12/2021 và buộc ông Hoàng Trí L phải trả số tiền 200.000.000 đồng đặt cọc của ông Nguyễn Văn H được chấp nhận. Đồng thời, ông Hoàng Trí L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 10.000.000 đồng do yêu cầu phản tố phạt cọc 200.000.000 đồng của ông không được chấp nhận. Ông Hoàng Trí L được khấu trừ án phí dân sự sơ thẩm vào 5.000.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số 60AA/2021/0007996 ngày 18/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Ông Hoàng Trí L còn phải nộp 15.300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

[6] Do cấp giám đốc thẩm sửa toàn bộ bản án phúc thẩm, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Văn H đối với yêu cầu tuyên bố hủy Hợp đồng đặt cọc lập ngày 19/12/2021 và buộc ông Hoàng Trí L phải trả số tiền 200.000.000 đồng đặt cọc nên ông H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng. Hoàn trả lại cho ông H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 13635 ngày 31/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337; khoản 5 Điều 343 và Điều 347 của Bộ luật Tố tụng dân sự, xử:

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 13/2023/KN-DS ngày 28/8/2023 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, sửa bản Bản án dân sự phúc thẩm số 31/2023/DS-PT ngày 10/01/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

1.1. Tuyên xử hủy Hợp đồng đặt cọc lập ngày 19/12/2021 giữa ông Nguyễn Văn H với ông Hoàng Trí L và buộc ông Hoàng Trí L phải trả cho ông Nguyễn Văn H số tiền 200.000.000 đồng đặt cọc;

1.2. Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc 200.000.000 đồng của ông Nguyễn Văn H và yêu cầu phản tố phạt cọc 200.000.000 đồng của ông Hoàng Trí L.

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Nguyễn Văn H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 10.000.000 đồng nhưng được khấu trừ vào 10.300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số 60AA/2021/0007946 ngày 21/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Ông H được hoàn trả lại số tiền chênh lệch 300.000 đồng.

+ Ông Hoàng Trí L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch 300.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch 20.000.000 đồng nhưng được khấu trừ vào 5.000.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai số 60AA/2021/0007996 ngày 18/02/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Ông Hoàng Trí L còn phải nộp 15.300.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn Văn H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng. Hoàn trả lại cho ông H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số 13635 ngày 31/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

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

Nơi nhận:
- TANDTC - Vụ II;
- TANDCC tại Đà Nẵng;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND huyện C, tỉnh Đắk Lắk;
- TAND tỉnh Đắk Lắk;
- Chi cục THADS huyện C, tỉnh Đắk Lắk;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng GĐKT II, HCTP LTHS.

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

Nguyễn Văn Tào