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: 01/2024/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 Tấn Long.

Các Thẩm phán: ông Lê Tự và ông Vũ Thanh Liêm.

- 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: ông Trần Viết Tuấn - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 01 năm 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*: ông Đặng Thái Bình A; địa chỉ: số B, đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk.

2. *Bị đơn*: ông Vũ Văn T; địa chỉ: tổ dân phố B, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: ông Lê Quốc V, bà Phạm Thị B; địa chỉ: số I, đường N, thị trấn Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn là ông Đặng Thái Bình A trình bày*:

Ngày 03-5-2022, ông Đặng Thái Bình A và ông Vũ Văn T ký Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất số 225, tờ bản đồ số 25, diện tích 673m^2 tại xã Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DĐ 274747 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp ngày 21-12-2021 với giá 2.058.000.000 đồng, số tiền này được thanh toán thành 3 đợt; đợt 1: ngày 3-5-2022 ông A đặt cọc trước 300.000.000 đồng; đợt 2: ngày 10-6-2022 hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng ông A giao tiếp số tiền còn lại là

1.738.000.000 đồng; đợt 3: sau khi hoàn thành thủ tục đăng ký biến động giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông A thì ông A giao hết số tiền 20.000.000 đồng còn lại.

Sau khi ký Hợp đồng đặt cọc, ông A đã chuyển cho ông T số tiền 300.000.000 đồng, tuy nhiên sau đó ông A phát hiện diện tích đất thực tế thiếu so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và 60,7m^2 đất bị vướng vào quy hoạch đường giao thông; do đó căn cứ vào điểm 6 của mục Điều khoản chung của Hợp đồng đặt cọc thì ông T đã vi phạm nên phải hoàn lại số tiền đặt cọc; đồng thời chịu phạt cọc gấp hai lần số tiền cọc cho bên mua, hơn nữa trên đất có đường dây điện cao thế đi ngang qua nên bị hạn chế quyền sử dụng đất (không được làm nhà ở). Vì vậy, ông A đã liên hệ với ông T để hai bên thương lượng giải quyết về việc vi phạm cam kết theo hợp đồng nhưng ông T không hợp tác. Nhận thấy các hành vi của ông T là trái với thỏa thuận giữa các bên, xâm phạm đến quyền và lợi ích chính đáng của ông A vì vậy ông A khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T phải hoàn trả cho ông A số tiền cọc là 300.000.000 đồng và tiền phạt cọc do vi phạm hợp đồng là 300.000.000 đồng x 2 lần = 600.000.000 đồng; tổng số tiền là 900.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án, ông A thay đổi nội dung khởi kiện, buộc ông T trả lại số tiền nhận cọc là 300.000.000 đồng và tiền lãi suất chậm trả theo lãi suất ngân hàng là 39.000.000 đồng

- *Bị đơn là ông Vũ Văn T trình bày*:

Ông và ông Lê Quốc V góp vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 225, tờ bản đồ số 25, diện tích 673m^2 tọa lạc tại xã Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk. Giữa Ông và ông V có lập văn bản thỏa thuận với nội dung giao cho ông V ký kết hợp đồng chuyển nhượng và đại diện đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Ông có quyền quyết định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhận cọc đối với thửa đất nêu trên.

Ngày 03-5-2022, Ô và ông A ký Hợp đồng đặt cọc thửa đất trên. Sau khi ký Hợp đồng đặt cọc, ông A đã đặt cọc số tiền 300.000.000 đồng, số tiền còn lại các bên thỏa thuận vào ngày 10-6-2022 sẽ tiến hành thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng và ông A thanh toán số tiền 1.758.000.000 đồng, số tiền còn lại 20.000.000 đồng ông A sẽ thanh toán khi hoàn tất sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; việc đặt cọc có sự chứng kiến của người làm chứng là ông Đỗ Khánh H.

Ngày 10-6-2022, ông A không thực hiện việc công chứng như đã thỏa thuận mà hẹn đến ngày 13-6-2022. Ngày 13-6-2022, Ông nhiều lần liên lạc với ông A để thực hiện việc công chứng chuyển nhượng thửa đất nêu trên nhưng ông A cố tình né tránh. Nay ông A khởi kiện yêu cầu ông T trả lại cọc và phạt cọc với lý do diện tích đất thực tế thiếu so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng

đất,diện tích 60,7m^2 đất bị vướng quy hoạch đường giao thông và thửa đất có đường dây điện đi ngang qua; yêu cầu này của ông A là không có căn cứ pháp lý, bởi lẽ diện tích thực tế không thiếu so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không bị quy hoạch hành lang an toàn lưới điện. Mặt khác, Ông A đã biết rõ về thửa đất và giấy tờ liên quan đến thửa đất trước khi ký kết Hợp đồng đặt cọc. Việc ông A không thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng như đã thỏa thuận là vi phạm Hợp đồng đặt cọc và theo thỏa thuận nên ông A phải mất tiền cọc. Do đó, ông T không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông A.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Quốc V, bà Phạm Thị B Bài trình bày*:

Ông, B1 và ông Vũ Văn T có góp tiền để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên. Ông, B1 và ông T có lập văn bản thỏa thuận cùng góp vốn để nhận chuyển nhượng và cử Ông, Bà đại diện đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vợ chồng Ông hoặc ông T đều tự mình có quyền thỏa thuận nhận đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên cho người khác.

Ngày 03-5-2022, ông T và ông Đặng Thái Bình A ký Hợp đồng đặt cọc đối với thửa đất nêu trên là đúng quy định của pháp luật và thỏa thuận giữa hai bên. Việc ông A cố tình né tránh và không thực hiện việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng như đã thỏa thuận là vi phạm Hợp đồng đặt cọc và theo thỏa thuận thì ông A phải mất số tiền đặt cọc.

- *Người làm chứng là ông Đỗ Khánh H trình bày*:

Ngày 03-5-2022 ông A đã đặt cọc nhận chuyển nhượng thửa đất số 225, tờ bản đồ số 25. Quá trình thỏa thuận nhận chuyển nhượng đất, ông A cóđi xem đất vài lần nên ông A đã biết trên đất có trụ điện và không yêu cầu chủ di dời trụ điện. Đến ngày công chứng ông A có xin gia hạn thêm 3 ngày với lý do chưa chuẩn bị đủ tiền và chủ đất có yêu cầu viết hợp đồng gia hạn. Ngày 3-5-2022 sau khi xem lại lô đất lần nữa ông A và ông T mới ký Hợp đồng đặt cọc tại quán cà phê đầu đường thôn T. Nhiều lần ông A gọi điện cho Ông nhờ Ông nói chuyện với ông T xin lại tiền cọc nhưngông T không chịu vì thời gian đó thị trường đất đai có dấu hiệu ít giao dịch.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2023/DSST ngày 21-4-2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Lắk quyết định: *Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Thái Bình A về việc buộc bị đơn ông ông Vũ Văn T phải hoàn trả cho ông A số tiền cọc là 300.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả là 39.000.000 đồng.*

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Ngày 04-5-2023, ông Đặng Thái Bình A có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm.

- Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 232/2023/DS-PT ngày 27-7-2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk quyết định:

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc giữa ông Đặng Thái Bình A và ông Vũ Văn T lập ngày 03/5/2022, về việc đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất số 225, tờ bản đồ số 25, diện tích 673m2 tọa lạc tại xã Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk vô hiệu.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Thái Bình A. Buộc bị đơn ông Vũ Văn T có trách nhiệm trả cho ông Đặng Thái Bình A số tiền 300.000.000 đồng (Ba trăm triệu đồng chẵn).

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Thái Bình A về việc yêu cầu bị đơn ông Vũ Văn T phải trả cho ông khoản tiền lãi suất là 39.000.000 đồng.

Ngoài ra, Bản án phúc thẩm còn quyết định về án phí và chi phí tố tụng khác.

- Ngày 04-10-2023, ông Vũ Văn T 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 01/QĐ-VKS-DS ngày 01-12-2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị Bản dân sự phúc thẩm số 232/2023/DS-PT ngày 25-7-2023 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 hủy Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2023/DS-ST ngày 21-4-2023 của Tòa án nhân dân huyện C.

- 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] Thửa đất số 225, tờ bản đồ số 25, diện tích 673m^2 tọa lạc tại xã Q, huyện C, tỉnh Đắk Lắk có nguồn gốc của ông Lê Văn H1 và bà Trương Thị N đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DĐ 274747 cấp ngày 21-12-2021; trong đó ghi rõ diện tích đất ở là 100m^2, đất trồng cây lâu năm là 573m^2 và ghi nhận thửa đất có 70,6m^2 đất thuộc quy hoạch giao thông. Theo Sơ đồ thửa đất thể hiện trong Giấy chứng nhận thì phần diện tích 100m^2 đất ở và phần 76.6m^2 đất quy hoạch giao thông nằm ở vị trí khác nhau. Ngày 24-01-2022 thửa đất số 225 được chỉnh lý sang tên ông Đặng Thanh Đ, bà Quang Thị H2; sau đó tiếp tục chỉnh lý sang tên ông Lê Quốc V, bà Phạm Thị B.

[2] Ngày 03-5-2022, ông Vũ Văn T và ông Đặng Thái Bình A ký Hợp đồng đặt cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thửa đất 225 nêu trên với giá chuyển nhượng là 2.058.000.000 đồng. Cùng ngày, ông A đặt cọc cho ông T số tiền 300.000.000 đồng theo Hợp đồng đặt cọc (*bút lục 43*).

[3] Xét thấy, việc giao kết Hợp đồng đặt cọc giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, Hợp đồng đặt cọc ngày 03-5-2022 tuân thủ đúng theo quy định của pháp luật về điều kiện, mục đích, nội dung và hình thức của Hợp đồng đặc cọc. Tại thời điểm ký kết Hợp đồng đặt cọc, các bên đều có đủ năng lực hành vi dân sự. Mặc dù, tại thời điểm ký Hợp đồng đặt cọc ông T không phải là người đứng tên Chủ sử dụng đất; tuy nhiên giữa ông T và ông A mới chỉ ký Hợp đồng đặt cọc và mục đích của việc đặt cọc là để đảm bảo việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Mặt khác, ông V, bà B (người đứng tên trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) khẳng định: "*…vợ chồng tôi và ông T có lập văn bản thỏa thuận cùng góp vốn để nhận chuyển nhượng và cử vợ chồng tôi đại diện đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vợ chồng tôi hoặc ông T đều có quyền thỏa thuận việc nhận cọc tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất…*". Do đó, việc ông T ký Hợp đồng đặt cọc với ông A là phù hợp với ý chí và không có mâu thuẫn, tranh chấp với ông V, bà B; không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông A.

[4] Diện tích 70,6m^2 đất nằm trong chỉ giới quy hoạch giao thông đã được thể hiện rõ trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (có sơ đồ bản vẽ cụ thể). Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 26/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Lắk (bút lục 31-34), thể hiện: diện tích đất là 673m^2, trong đó diện tích đất 70,6m^2 nằm trong chỉ giới quy hoạch giao thông. Như vậy, giữa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực trạng sử dụng đất không có sự khác nhau. Khi ký kết Hợp đồng đặt cọc có ghi nhận rõ số ngày của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong Hợp đồng đặt cọc và khi đặt cọc thì hai bên đã công khai xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông A biết trong diện tích 673m^2 đất thửa 225 có 70,6m^2 đất thuộc quy hoạch giao thông nhưng vẫn đặt cọc, không có ý kiến gì. Hơn nữa, nội dung này phù hợp với lời trình bày của người làm chứng ông Đỗ Khánh H "*trước khi ký kết hợp đồng đặt cọc ông A đã đi xem đất vài lần và đã đồng ý mua đất, ông A biết trên đất có trụ điện và không yêu cầu chủ di dời trụ điện…*".

Ngoài ra, tại thời điểm hiện nay thì thửa đất 225 không thuộc trường hợp giải phóng mặt bằng các dự án, các công trình Nhà nước, tổ chức cá nhân như trong điểm 6 mục Điều khoản chung của Hợp đồng đặt cọc. Bản án phúc thẩm nhận định diện tích thửa đất là 673m^2, trong đó 70,6m^2 đất nằm trong chỉ giới

quy hoạch giao thông đã vi phạm quy định tại điểm 6 mục Điều khoản chung của Hợp đồng đặt cọc ngày 03/5/2022; từ đó xác định lỗi dẫn đến không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do cả hai bên là không có cơ sở. Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2023/DS-ST ngày 21/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện C không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông A là có căn cứ, đúng pháp luật.

[5] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận Quyết định kháng nghị số 01/QĐ-VKS-DS ngày 01-12-2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 232/2023/DS-PT ngày 25-7-2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2023/DS-ST ngày 21-4-2023 của Tòa án nhân dân huyện C.

[6] Về án phí: ông Đặng Thái Bình A phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337, khoản 1 Điều 343, Điều 344 và Điều 349 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 01/QĐ-VKS-DS ngày 01/12/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 232/2023/DS-PT ngày 27-7-2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đắk Lắk và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2023/DSST ngày 21-4-2023 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Căn cứ khoản 6 Điều 18 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 án phí, lệ phí Tòa án:

Ông Đặng Thái Bình A phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0014229 ngày 04-5-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Đắk Lắk.

Trường hợp Đặng Thái Bình A đã nhận lại số tiền nộp tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo quyết định của bản án dân sự phúc thẩm, thì ông A phải nộp lại số tiền án phí dân sự phúc thẩm nêu trên.

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 Đắk Lắk;*
- *TAND* huyện C*;*
- *Chi cục Thi hành án dân sự* huyện C *(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 Tấn Long

Các Thẩm phán

Thẩm phán -Chủ tọa phiên tòa

Vũ Thanh Liêm Lê T1 **Nguyễn Tấn L**