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: 129 /2021/DS-GĐT
Ngày: 10/5/2021
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất.

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: Ông Võ Văn Cường

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Hữu Trí

Ông Bùi Đức Xuân

***Thư ký phiên tòa**:* Bà Nguyễn Thị Ly - Thẩm tra viên của Tòa án

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Thanh Hoa – Kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 5 năm 2021, 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 "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất"* giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Hồ Thị Tú Q. Sinh năm 1979.

Địa chỉ: 236/1/2C Đ, phường 17, quận B, Thành phố H.

2. Bị đơn: Bà Nguyễn Thị L. Sinh năm 1954.

Địa chỉ: 260 C, phường G, Quận A, Thành phố H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là bà Hồ Thị Tú Q trình bày: Ngày 09/02/2018, giữa bà với bà L có ký "*giấy nhận cọc tiền bán đất đường số 7",* theo đó bà L đồng ý chuyển nhượng cho bà nhà, đất tọa lạc tại phường H, quận T, Thành phố H với giá 21.500.000.000đ, đặt cọc 500.000.000đ làm 02 đợt, đợt 01 là 200.000.000đ vào ngày 09/02/2018 bằng tiền mặt; đợt 02 là 4.800.000.000đ vào ngày 10/02/2018 bằng hình thức chuyển khoản. Bà Q đã giao cho bà L 200.000.000đ vào ngày 09/02/2018. Đến sáng ngày 10/02/2018 bà đem 4.800.000.000đ đến giao cho bà L nhưng bà L không muốn tiếp tục chuyển nhượng nhà, đất nên không nhận tiền và muốn trả lại 200.000.000đ tiền cọc đã nhận cho bà Q nhưng bà Q không đồng ý. Nay, bà Q khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết, buộc bà L trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000đ và bồi thường gấp 10 lần số tiền cọc là 02 tỷ

đồng theo thỏa thuận tại*"giấy nhận cọc tiền bán đất đường số 7"* ngày 09/02/2018.

Bị đơn là bà Nguyễn Thị L trình bày: Bà xác định bà có giữ số tiền của bà Q 200.000.000đ nhưng đây không phải là số tiền bà nhận cọc của bà Q để chuyển nhượng nhà, đất. Ngày 09/02/2018, bà N là người bà nhờ trông coi đất làm môi giới hỏi mua mảnh đất tại đường số 7, phường H, quận T của bà nhưng bà không có ý định bán. Sau đó khoảng 01 giờ, bà Q đến gặp bà để thỏa thuận mua đất của bà nhưng bà không đồng ý. Đến tối thì bà Q cùng với bà N đến nhà bà đặt vấn đề viết giấy để lấy ngày vì ngày 09/02/2018 là ngày tốt, sau đó bà Q tự viết giấy nhận cọc bán đất và đọc lại cho bà nghe nhưng chỉ đọc nội dung bắt đầu từ *"Hôm nay ngày...."*. Riêng tiêu đề giấy nhận cọc tiền bán đất đường số 7 bà Q không đọc và khi đọc nội dung bà Q cũng không đọc cho bà nghe phần phạt cọc. Sau khi bà ký vào giấy bà Q viết thì bà Q bỏ lại 100.000.000đ và đem giấy lấy ngày về, không đưa cho bà. Sang ngày 10/02/2018 bà Q đưa thêm 100.000.000đ bà không nhận và có chạy theo trả lại số tiền 200.000.000đ cho bà Q nhưng bà Q không đồng ý nhận lại. Ngày 11/02/2018 bà Q nhờ người đưa giấy nhận cọc cho bà thì bà mới biết đây là giấy nhận cọc tiền mua bán nhà, đất đường số 7 và trong đó bà Q có ghi thêm "*Bên A cam kết không bán cho người thứ 3. Bên A không bán phải đền cọc gấp 10 lần cho bên mua"* .Ngay sau đó bà có liên lạc với bà N để trả lại số tiền cho bà Q vì trong giấy nhận cọc không ghi rõ địa chỉ của bà Q và bà N cũng không biết địa chỉ trên nên bà vẫn giữ số tiền 200.000.000đ. Bà xác định vào sáng ngày 10/02/2018 bà Q không đến nhà bà đưa 4.800.000.000đ vì vậy, bà không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, chỉ đồng ý trả lại số tiền 200.000.000đ đã nhận và không đồng ý trả số tiền bồi thường theo yêu cầu của bà Q. Về các tin nhắn mà nguyên đơn cung cấp cho Tòa án bà xác định bà không biết vì bà không sử dụng tin nhắn điện thoại.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 695/2019/DS-ST ngày 23/10/2019, Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn. Hủy giấy nhận cọc tiền bán đất đường số 7 ký ngày 09/02/2018 giữa bà Hồ Thị Tú Q và bà Nguyễn Thị L. Ghi nhận việc bà Nguyễn Thị L đồng ý hoàn trả lại số tiền đã nhân 200.000.000đ cho bà Hồ Thị Tú Q...

Không chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và yêu cầu bồi thường số tiền cọc 2.000.000.000đ của bà Hồ Thị Tú Q đối với bà Nguyễn Thị L.

Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo và nghĩa vụ chậm thi hành án của các bên đương sự.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 82/2020/DS-PT ngày 21/02/2020, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Hồ Thị Tú Q, sửa bản án sơ thẩm. Xử:

Chấm dứt hiệu lực giấy nhận cọc tiền bán đất đường số 7 ngày 9/02/2018 giữa bà Hồ Thị Tú Q và bà Nguyễn Thị L.

Buộc bà Nguyễn Thị L trả cho bà Hồ Thị Tú Q số tiền cọc 200.000.000 đồng và khoản tiền bồi thường cọc 2.000.000.000 đồng, tổng cộng là 2.200.000.000 đồng…

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng cáo đã rút về yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng của nguyên đơn.

Bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và nghĩa vụ chậm thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 22/5/2020, bà Nguyễn Thị L có đơn đề nghị kháng nghị bản án phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại quyết định số 27/2021/KN-DS ngày 18/02/2021, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 82/2020/DS-PT ngày 21/02/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đề nghị Ủy ban Thẩm phán 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 và giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 695/2019/DS-ST ngày 23/10/2019 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Căn cứ nội dung *"giấy nhận cọc tiền bán đất đường số 7"* ngày 09/02/2018 thấy rằng, bà Q thỏa thuận sẽ đặt cọc cho bà L 02 đợt, đợt 01 đặt cọc số tiền 200.000.000đ vào ngày 09/02/2018 bằng tiền mặt; đợt 02 đặt cọc 4.800.000.000đ vào ngày 10/02/2018 bằng hình thức chuyển khoản. Tuy nhiên, việc giao nhận số tiền 200.000.000đ vào đợt 01 không có biên nhận, chỉ được bà L thừa nhận có nhận của bà Q 100.000.000đ vào ngày 09/02/2018 và nhận tiếp 100.000.000đ vào ngày 10/02/2018. Đợt 02 bà Q cho rằng có đến nhà giao cho bà L nhưng bà L không chịu nhận, tuy nhiên, bà L không thừa nhận nội dung này, bà Q cũng không có chứng cứ chứng minh việc bà L từ chối tiếp tục nhận cọc, Hơn nữa, bà Q cũng không thực hiện đúng thỏa thuận là chuyển khoản số tiền cọc còn lại cho bà L.

[2]. Như vậy, bà Q vẫn chưa thực hiện đúng các nội dung đã thỏa thuận trong *"giấy nhận cọc tiền bán đất đường số 7"* về thời gian giao tiền, hình thức

giao tiền cũng như số tiền đặt cọc. Hình thức và nội dung của giấy nhận cọc cũng chưa rõ ràng, không thống nhất và có dấu hiệu viết thêm nội dung tại đoạn cuối nên phù hợp với lời khai của bà L. Do vậy, không có căn cứ để xác định bà L vi phạm hợp đồng đặt cọc nên việc bà Q yêu cầu bà L bồi thường gấp mười lần số tiền đã nhận cọc là không có cơ sở. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Q và yêu cầu phản tố của bà L, hủy giấy nhận cọc và ghi nhận việc bà L đồng ý hoàn trả cho bà Q 200.000.000đ là đúng. Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Q, buộc bà L phải trả cho bà Q 200.000.000đ tiền đặt cọc và 2.000.000.000đ tiền phạt cọc là không có căn cứ, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà L.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 2 Điều 343 của Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận kháng nghị số 27/2021/KN-DS ngày 18/02/2021 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 82/2020/DS-PT ngày 21/02/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 695/2019/DS-ST ngày 23/10/2019 của Tòa án nhân dân quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Nơi nhận:
- Chánh án (để báo cáo);
- Vụ pháp chế và quản lý khoa học TANDTC;
- VKSNDCC tại TP HCM (để biết);
- TAND TP. HCM (để biết);
- TAND TP. Thủ Đức (để biết);
- CTHADS TP. Thủ Đức (để biết);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu VP, Phòng HCTP, Phòng GĐKTII, HSVA.

TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)
Võ Văn Cường