

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 21/2023/DS-GĐT

Ngày 07/6/2023

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**

- Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Cường.

Các Thẩm phán: ông Trương Minh Tuấn và ông Đặng Kim Nhân.

- Thư ký phiên tòa: bà Trịnh Thị Hằng - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: ông Đỗ Xuân Ân - Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 6 năm 2023 tại trụ sở, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* ông Cao Sỹ P, sinh năm 1977; địa chỉ: số 149A, đường L, thành phố H, tỉnh Quảng Nam.

2. *Bị đơn:* ông Trần Trung M, sinh năm 1964; địa chỉ: tổ 17, thôn B, xã Cẩm Hà, thành phố H, tỉnh Quảng Nam.

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

3.1. Ông Lê Văn T, sinh năm 1995; địa chỉ: tổ 09, thôn V, xã C, thành phố H, Quảng Nam.

3.2. Văn phòng Công chứng thành phố; địa chỉ: số 221, đường L, phường C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam.

Người đại diện theo pháp luật ông Phạm Thanh T1 - Trưởng Văn phòng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn là ông Cao Sỹ P trình bày:

Ngày 15/01/2021, ông Cao Sỹ P và ông Trần Trung M ký Giấy nhận đặt cọc tiền với nội dung: ông M chuyển nhượng cho ông P nhà và đất tại thửa đất số 268, tờ bản đồ số 5, diện tích 149m² tọa lạc thôn B, xã C, thành phố H, tỉnh

Quảng Nam với giá 1.800.000.000 đồng. Cùng ngày, ông P đặt cọc cho ông M số tiền 500.000.000 đồng, ông M có trách nhiệm cập nhật nhà vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, khi nào xong hai bên sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng. Đến ngày 13/5/2021, ông M sẽ bàn giao nhà cho ông P.

Ngày 21/01/2021 ông M và ông P tiếp tục ký hợp đồng đặt cọc, theo đó ông P đặt cọc cho ông M số tiền 500.000.000 đồng. Khi nào hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng, ông P sẽ trả hết số tiền còn lại 800.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau khi cập nhật nhà vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông M đã không thực hiện đúng cam kết mà hai bên đã ký kết. Ngoài ra, ông M còn thế chấp nhà và đất nêu trên cho Ngân hàng Thương mại cổ phần An Bình - Chi nhánh Quảng Nam để vay vốn; sau khi Ông nộp đơn khởi kiện tại Tòa án thì ông M đã chuyển nhượng nhà và đất trên cho ông Lê Văn T. Nay Ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông M phải trả lại cho Ông số tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 1.000.000.000 đồng.

- Bị đơn ông Trần Trung M trình bày:

Ông Trần Trung M thừa nhận có nhận của ông P số tiền 1.000.000.000 đồng như ông P trình bày là đúng. Sau khi Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam cập nhật nhà ở vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 02/02/2021, đến ngày 19/02/2021 Ông nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất Ông có liên lạc với ông P để ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông P không đến ký hợp đồng. Việc hai bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng là do lỗi hoàn toàn từ phía ông P, do đó ông P phải mất số tiền đặt cọc nêu trên. Nay ông P khởi kiện yêu cầu ông trả lại số tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng và phạt cọc 1.000.000.000 đồng, Ông không đồng ý.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

+ Ông Lê Văn T trình bày:

Ông không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện về tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa ông P và ông M. Đối với yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông P về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Ông và ông M, Ông không đồng ý vì việc Ông nhận chuyển nhượng nhà và đất nêu trên là hợp pháp và ngay tình.

+ Phòng công chứng thành phố trình bày:

Ngày 28/9/2021, Văn phòng công chứng thành phố có chứng thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bên chuyển nhượng là ông Trần Trung M, bên nhận chuyển nhượng là ông Lê Văn T, tài sản chuyển nhượng là nhà ở gắn liền với quyền sử dụng đất tại thửa đất số 268, tờ bản đồ số 5, diện tích 149m² do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông M. Tại thời điểm xác lập giao dịch, các bên có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, mục đích, nội

dung thỏa thuận trong hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, do đó hợp đồng chuyển nhượng này là đúng pháp luật.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2022/DS-ST ngày 18/5/2022, Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Quảng Nam quyết định:

1. *Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Cao Sỹ P đối với bị đơn ông Trần Trung Meo.*

Buộc ông Trần Trung M có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Cao Sỹ P, tiền cọc đã nhận là 1.000.000.000 đồng của Hợp đồng đặt cọc ngày 21/01/2021.

2. *Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Cao Sỹ P đối với yêu cầu ông Trần Trung M phải chịu phạt cọc 1.000.000.000 đồng.*

3. *Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của ông Cao Sỹ P về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Trần Trung M và ông Lê Văn T được Văn phòng Công chứng thành phố chứng thực ngày 28/9/2021, số công chứng 002498, quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD đối với nhà ở gắn liền với quyền sử dụng thửa đất số 268, tờ bản đồ số 5, diện tích 149m² tại thôn Bến Trễ, xã Cẩm Hà, thành phố H, tỉnh Quảng Nam.*

Ngoài ra, Tòa án cấp 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 18/5/2022, ông Cao Sỹ P có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Ngày 27/5/2022, ông Trần Trung M có đơn kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm.

- Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 48/2022/DS-PT ngày 24/8/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam quyết định:

1. *Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Cao Sỹ P đối với bị đơn ông Trần Trung M.*

Buộc ông Trần Trung M có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Cao Sỹ P số tiền đã nhận là 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng) của Hợp đồng đặt cọc ngày 21/01/2021.

2. *Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Cao Sỹ P đối với việc buộc ông Trần Trung M phải chịu phạt cọc 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).*

3. *Hủy và đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa ông Trần Trung M và ông Lê Văn T được Văn phòng Công chứng thành phố chứng thực ngày 28/9/2021, số công chứng 002498, quyển số 01/2021 TP/CC-SCC/HĐGD đối với nhà ở gắn liền với quyền sử dụng thửa đất số 268, tờ bản đồ số 5, diện tích 149m² tại thôn Bến Trễ, xã Cẩm Hà, thành phố H.*

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

- Ngày 27/10/2022, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Nam có văn bản đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

- Ngày 09/12/2022, ông Lê Văn T có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

- Ngày 17/4/2022, ông Trần Trung M 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 giám đốc thẩm số 38/QĐ-VKS-DS ngày 26/4/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng:

Đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm, hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 48/2022/DSPT ngày 24/8/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 19/2022/DS-ST ngày 18/5/2022 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Quảng Nam.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Hội đồng xét xử giám đốc thẩm 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 268, tờ bản đồ số 5, diện tích 149,6m² tại thôn B, xã C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam do Sở Tài nguyên và Môi Trường tỉnh Quảng Nam cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 356432 ngày 26/02/2020 đứng tên ông Trần Trung M. Ngày 02/02/2021 được cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CX 618326.

[2]. Ngày 15/01/2021, giữa ông M và ông P ký Giấy nhận đặt cọc tiền (bút lục 09-10) với nội dung: *“Bán đất và nhà tại thửa đất số 268, tờ bản đồ số 5, diện tích 149,6m² tại thôn B, xã C, thành phố H, tỉnh Quảng Nam; giá chuyển nhượng 1.800.000.000 đồng. Nay ông P đặt cọc 500.000.000 đồng.... Bên nhận cọc chịu trách nhiệm làm hồ sơ đưa nhà vào sổ, khi nào xong hai bên sẽ tiến hành làm hợp đồng chuyển nhượng nhà và đất.... Đến ngày 13/5/2021 bên bán bàn giao nhà ...”*

[3]. Ngày 21/01/2021, ông M và ông P tiếp tục ký Hợp đồng đặt cọc (bút lục 07-08) nội dung *“Hôm nay ngày 21/01/2021, bên B tiếp tục đặt cọc cho bên A số tiền là 500.000.000 đồng”*.

[4]. Quá trình giải quyết vụ án, ông P cho rằng ngày 08/4/2021 Ông đến nhà ông M để yêu cầu ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì mới biết ông M đã cập nhật nhà vào quyền sử dụng đất; tuy nhiên, bà Nguyễn Thị T vợ ông M không đồng ý bán cho Ông với giá 1.800.000.000 đồng mà tăng giá trị chuyển nhượng lên 3.000.000.000 đồng. Do đó, việc hai bên không ký kết được hợp đồng chuyển

nhượng là hoàn toàn do lỗi của ông M, bà T.

[5]. Ông M cho rằng ngày 19/02/2021, Ông nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam cấp đổi vào ngày 02/02/2021, Ông liên lạc với ông P để ký hợp đồng chuyển nhượng như đã thỏa thuận nhưng ông P hẹn ngày 26/02/2021 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng. Đến ngày 26/02/2021, hai bên thỏa thuận lại ngày ký hợp đồng chuyển nhượng là ngày 27/02/2021 nhưng đến ngày 27/02/2021, Ông không liên lạc được với ông P; do đó lỗi không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hoàn toàn do ông P vì vậy Ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông P.

[6]. Xét thấy, tại Vi bằng số 55/2022/VB-TPL ngày 11/3/2022 của Văn phòng thừa phát lại Quảng Nam (bút lục 150-162), thể hiện:

[7]. Bà T (vợ ông M) trao đổi với ông P “... *em thích nhà ni phải không, bán 3 tỷ. Bên em có 1 tỷ rồi đưa thêm 2 tỷ nữa là lấy nhà và đưa trong vòng 1 tuần thôi, đưa lâu cũng không được....* Ông P: *Chị nói rứa reng được chị.* Bà T: *...cái cọc của em là mất rồi, bẻ cọc rồi...đừng nói nhiều nữa ...”.*

[8]. Như vậy, nguyên nhân dẫn đến hai bên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng là do bà T (vợ ông M) tăng giá chuyển nhượng từ 1.800.000.000 đồng (giá hai bên thỏa thuận ban đầu) lên 3.000.000.000 đồng. Mặt khác ngày 24/3/2021, ông M đã thế chấp quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần - Chi nhánh Quảng Nam.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm xác định các bên cùng có lỗi để từ đó chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Cao Sỹ P, buộc ông Trần Trung M có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Cao Sỹ P số tiền cọc đã nhận 1.000.000.000 đồng là không có căn cứ, không phù hợp với tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Tòa án cấp phúc chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Cao Sỹ P; buộc ông Trần Trung M có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Cao Sỹ P số tiền đã nhận 1.000.000.000 đồng và chịu khoản tiền phạt cọc 1.000.000.000 đồng là có cơ sở.

[9]. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp phúc thẩm ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 02/2022/QĐ-BPKCTT ngày 17/8/2022 (bút lục 281), tuy nhiên Tòa án cấp phúc thẩm chưa xử lý. Do đó, việc xử lý đối với quyết định này được thực hiện bằng một quyết định riêng và thuộc thẩm quyền của Tòa án đã ban hành quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời theo quy định tại Chương VIII (các biện pháp khẩn cấp tạm thời) của Bộ luật Tố tụng dân sự và Nghị quyết số 02/2020/NQ-HĐTP ngày 24/9/2020 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

[10]. Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử cấp giám đốc thẩm xét thấy không có cơ sở để chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số

38/QĐ-VKS-DS ngày 26/4/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

1. Không chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 38/QĐ-VKS-DS ngày 26/4/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 48/2022/DS-PT ngày 24/8/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

3. 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 Quảng Nam;
- TAND thành phố H;
- TANDTC - Vụ II;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- Chi cục THADS thành phố H;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: H/sơ vụ án, Phòng GDKT II, LTHS.

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

Nguyễn Cường