

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 96/2024/DS-GĐT

Ngày 23-12-2024

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 gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Tấn Long;

Các Thẩm phán: ông Nguyễn Cường và ông Trần Quốc Cường.

- Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thị Thoa – 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 23 tháng 12 năm 2024, 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:

Nguyên đơn: bà Nguyễn Thị G, địa chỉ: Khu phố E, Phường C, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

Bị đơn: ông Hồ Minh H, địa chỉ: Khu phố B, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

Người đại diện hợp pháp của ông Hồ Minh H: ông Trương Hải T; trú tại: xã T, huyện T, thành phố Đ, tỉnh Quảng Trị.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn, bà Nguyễn Thị G trình bày:

Ngày 04/8/2022, bà G ký Hợp đồng đặt cọc với ông H để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 465, tờ bản đồ số 18, diện tích 902 m² tại thôn P, xã H, thị xã Q, tỉnh Quảng Trị theo GCNQSDĐ số DE 360766 do Sở T1 cấp ngày 29/4/2022 mang tên Trần Văn P và Nguyễn Thị Thúy N được chỉnh lý sang tên Hồ Minh H ngày 05/8/2022. Giá trị chuyển nhượng là 1.060.000.000 đồng. Hai bên cam kết trong thời hạn 30 ngày từ ngày 04/8/2022 đến 03/9/2022 tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng. Bà G đã đặt cọc bằng số tiền chuyển nhượng là

1.060.000.000 đồng. Ông H đã giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho bà G. Sau khi đặt cọc, từ ngày 25/8/2022 đến ngày 03/9/2022, bà G nhiều lần liên lạc với ông H và đợi tại các Văn phòng công chứng nhưng không liên lạc được, ông H không đến và không thông báo lại cho bà G biết lý do. Bà G khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông H phải trả cho bà G số tiền đặt cọc là 1.060.000.000 đồng và bồi thường (phạt cọc) số tiền là 1.060.000.000 đồng, tổng cộng là 2.120.000.000đ.

- *Bị đơn ông Hồ Minh H trình bày:*

Ông H thừa nhận có việc ký kết hợp đồng đặt cọc với bà G như bà G trình bày trên. Do ngày hẹn công chứng là ngày 03/9 là ngày nghỉ lễ Quốc khánh 02/9 nên các văn phòng công chứng đều không làm việc. Từ ngày 30/8/2022 đến 05/9/2022, ông H nhiều lần gọi bà G để hẹn với bà G thời gian, địa điểm công chứng lại, nhưng bà G không nghe máy. Có khi bà G nghe máy nhưng nói bận không đến được. Đến ngày làm việc tiếp theo sau ngày nghỉ lễ là ngày 05/9/2022, ông H tiếp tục đến Văn phòng C2 đợi bà G từ sáng cho đến 17 giờ, nhưng không thấy bà G đến công chứng nên ông H xin Văn phòng C2 xác nhận sự việc này. Bà G không mua, tự ý bỏ cọc nên phải mất cọc. Vì vậy, ông H không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị G.

- ***Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DSST ngày 22/3/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị quyết định:***

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147; khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 166, Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 1, khoản 4 Điều 26, khoản 4 Điều 27 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, lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị G: Buộc bị đơn ông Hồ Minh H có trách nhiệm trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị G số tiền đặt cọc là 1.060.000.000 đồng và bồi thường (phạt cọc) số tiền là 1.060.000.000 đồng, tổng cộng là 2.120.000.000 (*Hai tỷ một trăm hai mươi triệu*) đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

- *Ngày 13/4/2023, bị đơn ông H kháng cáo với nội dung như sau:*

Ngày thỏa thuận công chứng ngày 03/9 là ngày nghỉ lễ Quốc khánh 02/9 nên các văn phòng công chứng đều không làm việc. Từ 30/8/2022 đến 05/9/2022, ông H nhiều lần gọi bà G để hẹn với bà G thời gian, địa điểm công chứng lại, nhưng bà G không nghe máy. Đến ngày làm việc tiếp theo sau ngày nghỉ lễ là ngày 05/9/2022, ông H tiếp tục đến Văn phòng C2 đợi bà G từ sáng cho đến 17 giờ

nhưng không thấy bà G đến công chứng nên ông H xin Văn phòng C2 xác nhận sự việc. Do vậy bà G là người có lỗi nên phải mất tiền cọc. Vì vậy, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng sửa bản án sơ thẩm và không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà G.

- Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 42/2023/DS-PT ngày 18/8/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị đã quyết định:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Hồ Minh H và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 147; khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 1, khoản 4 Điều 26, khoản 4 Điều 27 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, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị G.

Buộc bị đơn ông Hồ Minh H phải trả cho bà Nguyễn Thị G số tiền đặt cọc là 1.060.000.000 (Một tỷ không trăm sáu mươi triệu) đồng và số tiền phạt cọc là 1.060.000.000 (Một tỷ không trăm sáu mươi triệu) đồng. Tổng số tiền là 2.120.000.000 (Hai tỷ một trăm hai mươi triệu) đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về lãi suất, án phí, quyền và nghĩa vụ thi hành án.

Ngày 08/8/2024, ông Hồ Minh H 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 77/QĐ-VKS-DS ngày 20/9/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 42/2023/DS-PT ngày 18/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm, sửa bản án phúc thẩm nêu trên theo hướng buộc ông Hồ Minh H phải trả cho bà Nguyễn Thị G số tiền đặt cọc là 1.060.000.000 đồng.

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 465, tờ bản đồ số 18, diện tích 902m² tại thôn P, xã H, huyện H, tỉnh Quảng Trị là của ông Hồ Minh H.

Theo Hợp đồng đặt cọc ngày 04/8/2022 giữa bà Nguyễn Thị G và ông Hồ Minh H về việc chuyển nhượng quyền sở hữu nhà, quyền sở hữu đất tại thửa đất số 465, tờ bản đồ số 18 trên, có nội dung: Giá trị chuyển nhượng là 1.060.000.000 đồng. Bà G (bên B) đặt cọc cho ông H (bên A) số tiền là 1.060.000.000 đồng. Hai bên giao hẹn trong thời hạn 30 ngày, kể từ ngày 04/8/2022 đến ngày 03/9/2022, ông H cùng bà G làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng tại cơ quan có thẩm quyền. Quá thời hạn thỏa thuận trên, nếu ông H không bán cho bà G thì ông H phải bồi thường cho bà G gấp 2 lần số tiền bà G đặt cọc, ngược lại nếu bà G không tiến hành mua thì phải chịu mất số tiền cọc (BL 64).

Thửa đất số 465, tờ bản đồ số 18 thuộc quyền sử dụng hợp pháp của ông H nên ông H có quyền chuyển nhượng thửa đất trên. Nội dung thỏa thuận của hai bên đương sự là tự nguyện, không vi phạm đạo đức xã hội nên phát sinh hiệu lực pháp luật. Bà G đã trả trước tiền cọc cũng là số tiền chuyển nhượng thửa đất (1.060.000.000 đồng) cho ông H. Ông H đã giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà G giữ.

[2] Theo thỏa thuận của hợp đồng thì thời hạn cuối cùng để đến Văn phòng công chứng làm thủ tục chuyển nhượng là ngày 03/9/2022. Theo lịch nghỉ lễ Quốc khánh ngày 02/9/2022 thì nghỉ lễ từ ngày 01/9/2022 đến ngày 04/9/2022; do đó, ngày 03/9/2022 là ngày nghỉ Lễ.

Khoản 3 Điều 33 Luật Công chứng năm 2014 quy định về nghĩa vụ của tổ chức hành nghề công chứng thì tổ chức hành nghề công chứng thực hiện chế độ làm việc theo ngày, giờ làm việc của Cơ quan hành chính nhà nước.

Căn cứ vào khoản 5 Điều 148 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì khi ngày cuối cùng của thời hạn là ngày nghỉ cuối tuần hoặc ngày nghỉ lễ thì thời hạn kết thúc tại thời điểm kết thúc ngày làm việc tiếp theo ngày nghỉ đó.

Như vậy, có cơ sở để xác định ngày 05/9/2022 là thời hạn cuối cùng để công chứng hợp đồng. Ngày 05/9/2022, ông H đến Văn phòng C2 nhưng bà G không đến (có xác nhận của Văn phòng C2). Tuy nhiên, ông H không chứng minh được việc đã thông tin cho bà G đến Văn phòng C2 nên ông H có một phần lỗi dẫn đến việc không giao kết được hợp đồng.

Mặt khác, bà G đã nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ông H và không cung cấp chứng cứ chứng minh cho việc bà G đã chủ động liên lạc với ông H nhưng không được. Do vậy, bà G cũng có một phần lỗi dẫn đến việc không tiến hành thủ tục chuyển nhượng được.

Bà G và ông H đều cho rằng đã cố gắng liên lạc với bên kia để đến Văn phòng công chứng làm thủ tục nhưng đều không cung cấp được chứng cứ chứng minh.

[3] Từ những phân tích trên thấy, cả hai đương sự đều có một phần lỗi dẫn đến việc hai bên không giao kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Toà án cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm buộc ông H phải trả cho bà G số tiền đặt cọc là 1.060.000.000 đồng và số tiền phạt cọc là 1.060.000.000 đồng là làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông Hồ Minh H. Do đó, Quyết định Kháng nghị giám đốc thẩm số 77/QĐ-VKS-DS ngày 20/9/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng là có căn cứ.

Tuy nhiên, tại Đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm, ông H trình bày: thực chất là tôi vay tiền của bà G nhưng bà G1 không làm hợp đồng cho vay tiền có cầm cố tài sản mà bà G buộc tôi phải làm hợp đồng chuyển nhượng cho bà G để che giấu việc cho vay (hợp đồng giả cách). Thoả thuận vay 1.060.000.000 đồng, nhưng thực chất tôi chỉ nhận 1.000.000.000 đồng, còn 60.000.000 đồng là tiền lãi vay. Do đó, để giải quyết vụ án được toàn diện, cần phải huỷ bản án dân sự sơ thẩm và bản án dân sự phúc thẩm để xét xử sơ thẩm lại; từ đó tiến hành thẩm tra xác minh, làm rõ các bên thực hiện hợp đồng đặt cọc hay hợp đồng vay tiền, từ đó mới có cơ sở giải quyết vụ án đúng quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337, Điều 343, Điều 345 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 42/2023/DS-PT ngày 18/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị và Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2023/DSST ngày 22/3/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị.

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm, đúng quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:

- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị;
- Tòa án nhân dân thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị (kèm hồ sơ vụ án);
- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Đông Hà, tỉnh Quảng Trị;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng HCTP; Phòng Giám đốc kiểm tra về DS-KDTM-LĐ, hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Tấn Long

