

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI ĐÀ NẴNG**

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 10/2024/DS-GĐT

Ngày: 27/01/2024

V/v “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

**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 Phạm Tấn Hoàng - Phó Chánh án.

Các Thẩm phán: ông Nguyễn Văn Tào và ông Trương Minh Tuấn.

- 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 Trần Viết Tuấn - Kiểm sát viên.

Ngày 27/01/2024, 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:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn K, địa chỉ: số C Q, thị trấn H, huyện V, tỉnh Quảng Trị.

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn C, địa chỉ: Thôn Cháp Lễ, xã Vĩnh Cháp huyện Vĩnh Linh, tỉnh Quảng Trị

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

- Bà Nguyễn Thị Nhật T, địa chỉ: số C Q, thị trấn H, huyện V, tỉnh Quảng Trị.

- Bà Lưu Thị Hồng L, anh Nguyễn Văn D, chị Nguyễn Thị Hồng N; cùng địa chỉ: Thôn H, xã V, huyện V, tỉnh Quảng Trị.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Văn K trình bày:

Ngày 11/3/2022, giữa ông Nguyễn Văn C (bên A) với ông Nguyễn Văn K (bên B) ký kết Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nội dung Hợp đồng thể hiện: Ngày 11/3/2022, bên B đặt cọc và bên A đồng ý nhận số tiền 250.000.000 đồng để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất

số 25, tờ bản đồ số 02, diện tích 15m x 40m = 600m² (trong đó có 200 m² đất ở và 400 m² đất vườn) tại xã V, huyện V, tỉnh Quảng Trị; thời hạn đặt cọc 30 ngày, kể từ ngày 11/3/2022 đến ngày 11/4/2022.

Đến hạn thực hiện hợp đồng, do chưa hoàn tất một số thủ tục giấy tờ nên các bên thỏa thuận, ký lại Hợp đồng đặt cọc ngày 16/4/2022. Toàn bộ nội dung của hợp đồng này giữ nguyên như bản Hợp đồng đặt cọc ký ngày 11/3/2022, chỉ khác thời hạn hợp đồng ấn định 60 ngày kể từ ngày 16/4/2022 đến ngày 16/6/2022. Tuy nhiên, khi đến thời hạn đặt cọc ông Nguyễn Văn C không thực hiện ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như cam kết. Vì vậy, ông Nguyễn Văn K khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 11/3/2022 và Hợp đồng đặt cọc ngày 16/4/2022 vô hiệu, buộc ông C phải trả lại tiền đặt cọc là 250.000.000 đồng cho ông K.

- *Bị đơn ông Nguyễn Văn C trình bày:* Ông thống nhất như lời trình bày của ông K về thời gian, điều kiện ký kết hợp Hợp đồng đặt cọc ngày 11/3/2022 và Hợp đồng đặt cọc ngày 16/4/2022. Tuy nhiên, khi hết thời hạn đặt cọc theo ngày 16/4/2022, ông C đã gửi Thông báo yêu cầu ông K có mặt tại Văn Phòng C1 vào lúc 14 giờ ngày 16/6/2022 để hai bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc 16/4/2022 nhưng ông K đã không đến. Mặc dù, phía ông C đã có thiện chí cố gắng liên hệ nhiều lần cũng sẵn sàng tạo điều kiện để gia hạn thời hạn ký kết Hợp đồng chuyển nhượng nhưng hai bên vẫn không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng. Như vậy, việc các bên không ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là lỗi thuộc về ông K nên ông K phải bị mất toàn bộ tiền đặt cọc 250.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Nhật T trình bày: Bà thống nhất với ý kiến của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lưu Thị Hồng L, anh Nguyễn Văn D, chị Nguyễn Thị Hồng N trình bày: Ngày 01/3/2022, phía bà L (gồm có: Nguyễn Thị Hồng N, Nguyễn Văn D, Lưu Thị Hồng L) ủy quyền cho ông Nguyễn Văn C (văn bản ủy quyền không chứng thực) để thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan, đồng thời tìm khách để rao bán, chuyển nhượng đối với thửa đất nêu trên. Khi ông Nguyễn Văn K có nhu cầu nhận chuyển nhượng thửa đất trên thì làm việc trực tiếp với ông C, các bên tự thỏa thuận giá chuyển nhượng. Bà L đồng ý với giá chuyển nhượng và các thỏa thuận khác liên quan, ông C đã lập hợp đồng đặt cọc với ông K vào ngày 11/3/2022 và đã nhận số tiền cọc là 250.000.000 đồng, ông C đã giao toàn bộ tiền cọc cho bà L theo giấy giao nhận tiền ngày 12/3/2022.

Đến hạn thực hiện hợp đồng, do chưa hoàn tất thủ tục cấp đổi giấy chứng nhận, nên ông C và ông K đã thỏa thuận lập Hợp đồng đặt cọc ngày 16/4/2022 và gia hạn thời hạn thực hiện công chứng hợp đồng chuyển nhượng là ngày 16/6/2022. Ngày 16/6/2022, bà Lê c các con Nguyễn Văn D, Nguyễn Thị Hồng N đã ký Hợp

đồng ủy quyền tại Phòng C2 cho ông C thực hiện việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Tuy nhiên, ông K không có mặt để ký hợp đồng chuyển nhượng theo thời hạn đã thỏa thuận là ông K đã vi phạm các thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc. Do đó, bà L và hai con thống nhất với ý kiến của bị đơn ông C, không đồng ý trả lại tiền đặt cọc là 250.000.000 đồng cho ông K.

- Tại Bản án sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 24/02/2023 của Tòa án huyện V, tỉnh Quảng Trị quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 2 Điều 244, khoản 1 Điều 147; Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 167, 168 của Luật Đất đai 2013; Điều 117, 122, 123, 131, 328 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015; Nghị quyết 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, xử:

- *Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Tuyên bố các hợp đồng đặt cọc về chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 11/3/2022 và ngày 16/4/2022 giữa ông Nguyễn Văn K và ông Nguyễn Văn C vô hiệu.*

- *Buộc ông Nguyễn Văn C phải trả lại cho ông Nguyễn Văn K số tiền 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng).*

- *Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn về yêu cầu bị đơn phạt cọc tương đương với giá trị đặt cọc và yêu cầu bổ sung về tiền lãi của hợp đồng đặt cọc vô hiệu.*

Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo.

- Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 35/2023/DS-PT ngày 06/7/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị, quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 148, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 244, 271, 273, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 167, Điều 168 Luật Đất đai 2013; Điều 117, khoản 2 Điều 119, Điều 122, Điều 131, Điều 328 của Bộ luật dân sự 2015; khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn C. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 01/2023/DS-ST ngày 24/02/2023 của Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Linh, tỉnh Quảng Trị.

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tuyên bố các hợp đồng đặt cọc về chuyển nhượng QSDĐ và tài sản gắn liền với đất lập ngày 11/3/2022 và ngày 16/4/2022 giữa ông Nguyễn Văn K và ông Nguyễn Văn C vô hiệu.

- Buộc ông Nguyễn Văn C phải trả lại cho ông Nguyễn Văn K số tiền 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng).

- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của nguyên đơn về yêu cầu bị đơn phạt cọc tương đương với giá trị đặt cọc và yêu cầu bổ sung về tiền lãi của hợp đồng đặt cọc vô hiệu.

Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí và nghĩa vụ thi hành án.

- Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 12/QĐ-VKS-DS ngày 20/12/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 35/2023/DS-PT ngày 06/7/2023 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 không chấp nhận toàn bộ đơn khởi kiện của ông Nguyễn Văn K.

- 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 toàn bộ Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 12/QĐ-VKS-DS ngày 20/12/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 11/3/2022, giữa ông Nguyễn Văn C (bên A) với ông Nguyễn Văn K (bên B) ký kết Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có nội dung bên B đặt cọc và bên A đồng ý nhận số tiền 250.000.000 đồng để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 25, tờ bản đồ số 02, diện tích 15m x 40m = 600m² (trong đó có 200 m² đất ở và 400 m² đất vườn) tại xã V, huyện V, tỉnh Quảng Trị; thời hạn đặt cọc 30 ngày, kể từ ngày 11/3/2022. Đến hạn thực hiện hợp đồng, do chưa hoàn tất thủ tục giấy tờ liên quan đến quyền sử dụng đất nên các bên thỏa thuận ký lại Hợp đồng đặt cọc ngày 16/4/2022 có nội dung ấn định thời hạn hợp đồng 60 ngày kể từ ngày 16/4/2022 (các nội dung giữ nguyên như Hợp đồng đặt cọc ký ngày 11/3/2022).

[2] Thửa đất số 25, tờ bản đồ số 02, diện tích 15m x 40m = 600m² tại xã V, huyện V, tỉnh Quảng Trị được Ủy ban nhân dân huyện V cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lưu Thị Hồng L và ông Nguyễn Văn D1. Ngày 04/3/2022, bà Lê v Giấy ủy quyền, ủy quyền cho ông C được chuyển nhượng và nhận tiền chuyển nhượng đối với thửa đất nêu trên (Giấy ủy quyền không công chứng, chứng thực) và việc ủy quyền này các con bà L không có tranh chấp, khiếu nại gì.

[3] Ngày 03/6/2022, bà Lưu Thị Hồng L và hai con là Nguyễn Thị Hồng N, Nguyễn Văn D đã hoàn tất các thủ nhận thừa kế và được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Q cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho bà L và hai con là Nguyễn Thị Hồng N, Nguyễn Văn D đối với thửa đất nêu trên (thửa đất số 25, tờ bản đồ số 02 đổi thành thửa đất số 18, tờ bản đồ số 01). Ngày 16/6/2022, bà L và hai con ký Hợp đồng ủy quyền số công chứng 6307 quyền số 01/2022TP/CC-SCC/HHĐCC ủy quyền cho ông C toàn quyền quản lý, sử dụng, chuyển nhượng.... thửa đất nêu trên (sự việc này có xác nhận của Văn phòng C1).

[4] Tại Hợp đồng đặt cọc ngày 11/3/2022 có nội dung “*đến ngày công chứng mà bên A chưa xong sổ đỏ thì hai bên thỏa thuận lại thời gian hợp lý. Nếu bên A có sổ đỏ thì sẽ báo bên B trước 02 ngày*” và tại Hợp đồng đặt cọc ngày 16/4/2022 có nội dung “*khi nào có sổ thì bên A báo cho bên B công chứng*”. Như vậy có cơ sở xác định ông K đã biết tình trạng pháp lý của thửa đất nêu trên từ khi ký hợp đồng đặt cọc và điều này là phù hợp với lời khai của người làm chứng rằng tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc ông C có nói rõ việc nhận ủy quyền của bà L và đang làm thủ tục cấp đổi sổ đỏ do thừa kế cho vợ chồng ông K biết (bl 247).

[5] Mục đích của việc ký Hợp đồng đặt cọc là nhằm đảm bảo cho giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thực hiện. Nhưng vào ngày 16/6/2022, khi bà L cùng hai con đã hoàn tất việc ủy quyền cho ông C theo đúng quy định pháp luật thì ông K không đến Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vi phạm cam kết tại Hợp đồng đặt cọc ngày 14/6/2022. Như vậy, lỗi dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không thực hiện được là thuộc về ông K.

[6] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm quyết định chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 12/QĐ-VKS-DS ngày 20/12/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, sửa Bản án dân sự phúc thẩm số 35/2023/DS-PT ngày 06/7/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị; tuyên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn K về việc tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 11/3/2022 và ngày 16/4/2022 giữa ông Nguyễn Văn K với ông Nguyễn Văn C vô hiệu; buộc ông Nguyễn Văn C phải trả lại cho ông Nguyễn Văn K số tiền đặt cọc 250.000.000 đồng (*Hai trăm năm mươi triệu đồng*).

[7] Do cấp giám đốc thẩm sửa bản án phúc thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn K nên ông K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 12.500.000 đồng (*Mười hai triệu năm trăm nghìn đồng*). Nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 12.000.000 đồng (*Mười hai triệu đồng*) đã nộp theo Biên lai số CC/2021/0000109 ngày 01/7/2022 và Biên lai thu số CC/2021/0000112 ngày 08/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Linh, tỉnh Quảng Trị, ông K phải nộp số tiền án phí sơ thẩm còn lại 500.000 đồng

(Năm trăm nghìn đồng). Trường hợp ông K đã nhận lại số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo quyết định của bản án sơ thẩm, thì ông K phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quyết định này.

Ông Nguyễn Văn C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 12.500.000 đồng (Mười hai triệu năm trăm nghìn đồng) và án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Hoàn trả lại cho ông C 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai số CC/2021/0000271 ngày 09/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Linh, tỉnh Quảng Trị. Trường hợp ông C đã nộp lại tiền án phí sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm theo bản án phúc thẩm thì ông C được hoàn trả lại số tiền án phí dân sự sơ thẩm và án phí phúc thẩm theo quyết định này.

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 12/QĐ-VKS-DS ngày 20/12/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, sửa bản Bản án dân sự phúc thẩm số 35/2023/DS-PT ngày 06/7/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

T1 không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn K về việc tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 11/3/2022 và ngày 16/4/2022 giữa ông Nguyễn Văn K với ông Nguyễn Văn C vô hiệu; buộc ông Nguyễn Văn C phải trả lại cho ông Nguyễn Văn K số tiền đặt cọc 250.000.000 đồng (Hai trăm năm mươi triệu đồng).

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Ông Nguyễn Văn K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 12.500.000 đồng (Mười hai triệu năm trăm nghìn đồng). Nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 12.000.000 đồng (Mười hai triệu đồng) đã nộp theo Biên lai số CC/2021/0000109 ngày 01/7/2022 và Biên lai thu số CC/2021/0000112 ngày 08/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Linh, tỉnh Quảng Trị, ông K phải nộp số tiền án phí sơ thẩm còn lại 500.000 đồng (Năm trăm nghìn đồng). Trường hợp ông K đã nhận lại số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo quyết định của bản án sơ thẩm, thì ông K phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quyết định này.

+ Ông Nguyễn Văn C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 12.500.000 đồng (Mười hai triệu năm trăm nghìn đồng). Trường hợp ông C đã nộp lại tiền án

phí sơ thẩm theo bản án sơ thẩm thì ông C được hoàn trả lại số tiền án phí dân sự sơ thẩm theo quyết định này.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm: ông Nguyễn Văn C không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*). Hoàn trả lại cho ông C 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu số CC/2021/0000271 ngày 09/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Linh, tỉnh Quảng Trị. Trường hợp ông C đã nộp lại tiền án phí phúc thẩm theo bản án phúc thẩm thì ông C được hoàn trả lại số tiền án phí dân sự phúc thẩm theo quyết định này.

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

Nơi nhận:

- Vụ GDKT II-Tòa án nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị;
- Tòa án nhân dân huyện Vĩnh Linh, tỉnh Quảng Trị;
- Cục Thi hành án dân sự huyện Vĩnh Linh, tỉnh Quảng Trị;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng HCTP; Phòng GDKT về DS-KDTM-LĐ và HSVA.

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

(Đã ký)

Phạm Tấn Hoàng