

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 41/2021/DS-GĐT

Ngày 07/7/2021

Về “*Tranh chấp liên quan đến yêu cầu
hủy văn bản thỏa thuận và cam kết*”

**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: 10 (mười) thành viên tham gia xét xử, do ông Đặng Kim Nhân – Thẩm
phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng làm Chủ tọa phiên tòa.

- ***Thư ký phiên tòa:*** Bà Lưu Thị Hương – Thẩm tra viên.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:***
Bà Bùi Thị Dung - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 07/7/2021, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa giám đốc
thẩm tại trụ sở để xét xử vụ án “*Tranh chấp liên quan đến yêu cầu hủy văn bản
thỏa thuận và cam kết*” giữa:

1. ***Nguyên đơn:*** bà Trần Thị Kim O, sinh năm 1970; địa chỉ: N, phường X,
thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo Giấy ủy quyền ngày 13/4/2018 và Giấy ủy quyền ngày
26/12/2018 của bà O là ông Nguyễn Hữu Tr (địa chỉ: H, thành phố N, tỉnh Khánh
Hòa) và bà Lê Nguyễn Thùy U (địa chỉ: C, phường T, thành phố N, tỉnh Khánh
Hòa).

2. ***Bị đơn:*** bà Đoàn Thị H, sinh năm 1961; địa chỉ: K, phường B, quận T,
Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo Giấy ủy quyền ngày 27/3/2018 và Giấy ủy quyền ngày
22/11/2019 của bà H là ông Nguyễn Văn Th (địa chỉ: Tổ M, quận Đ, thành phố Hà
Nội) và ông Lê Đình Ng (địa chỉ: K, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh) và ông
Đặng Đình Đ (địa chỉ: Tổ dân phố P, H, thành phố Hà Nội).

3. ***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*** Công ty Cổ phần Đầu tư T. Người
đại diện theo Giấy ủy quyền ngày 28/6/2019 của Tổng giám đốc Công ty là ông
Nguyễn Văn B (Phó Tổng giám đốc Công ty; địa chỉ: Tổ E, phường M, quận H,
thành phố Hà Nội).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 30/11/2017 và quá trình tố tụng nguyên đơn là bà Trần Thị Kim O trình bày:

Ngày 28/10/2016, bà Trần Thị Kim O (bên A) và bà Đoàn Thị H (bên B) ký **Văn bản thỏa thuận và cam kết**, theo đó bên A cam kết chuyển nhượng cho bên B toàn bộ diện tích đất và nhà tại địa chỉ N, phường X, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa với giá 6.400.000.000 đồng; bên B đặt cọc cho bên A số tiền 1.000.000.000 đồng; bên B sẽ thay mặt bên A tiến hành thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên A; sau khi bên A được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì trong vòng 15 ngày các bên sẽ ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất.

Tại thời điểm ký **Văn bản thỏa thuận và cam kết** nêu trên thì nhà đất tại N nằm trong khu vực thuộc diện Nhà nước thông báo sẽ thu hồi để thực hiện Dự án xây dựng công trình chỉnh trang đô thị, xây dựng kè và đường dọc sông Cái; Dự án nâng cấp mở rộng đường Nguyễn Bình Khiêm - Hà Ra và Dự án Khu dân cư cồn Tân Lập, phường X, thành phố N và đến nay Nhà nước chưa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà O nhiều lần đề nghị trả lại tiền nhưng bà H không nhận. Nay, bà O khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy **Văn bản thỏa thuận và cam kết** giữa hai bên, bà O sẽ hoàn trả bà H 1.000.000.000 đồng tiền cọc và trả lãi theo lãi suất Ngân hàng như các bên đã thỏa thuận.

- *Bị đơn là bà Đoàn Thị H trình bày:* Trước khi hai bên ký **Văn bản thỏa thuận và cam kết** ngày 28/10/2016 thì bà O đã thông báo và cung cấp cho bà H các văn bản của Chính quyền về việc sẽ thu hồi một phần nhà đất tại N của bà O làm Dự án nhưng bà H vẫn đồng ý mua vì diện tích đất của bà O vẫn còn sau khi bị thu hồi. Do chưa thực hiện việc thu hồi nên Nhà nước chưa cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà O chứ không phải là không cấp, vì vậy, bà H không đồng ý hủy **Văn bản thỏa thuận và cam kết** giữa hai bên ngày 28/10/2016, bà H đồng ý tăng 10% so với giá mua bán hai bên đã thỏa thuận, trường hợp nếu Tòa án tuyên hủy **Văn bản thỏa thuận và cam kết** thì yêu cầu bà O hoàn trả 1 tỷ tiền cọc và chịu phạt cọc 5 tỷ đồng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty Cổ phần Thương binh tình nghĩa Phương Nam trình bày:* Công ty đã ủy quyền cho bà H thay mặt Công ty thực hiện việc đặt cọc mua nhà đất của bà O, mục đích mua để xây dựng Nhà nghỉ dưỡng cho Thương binh trong Công ty; tuy nhiên, số tiền 1 tỷ đồng đặt cọc là của bà H.

- *Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2019/DS-ST ngày 24/6/2019 và Thông báo sửa chữa, bổ sung bản án số 02/TB-TA ngày 02/8/2019, Tòa án nhân dân thành phố N, tỉnh Khánh Hòa quyết định:*

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Kim O đối với bị đơn bà Đoàn Thị H về việc yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận và cam kết ký ngày 28/10/2016, số công chứng 13586, quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/10/2016 tại Văn phòng công chứng Hoàng Long, thành phố N.

Hủy Văn bản thỏa thuận và cam kết (v/v: cam kết sẽ chuyển nhượng quyền sử dụng đất) giữa bà Trần Thị Kim O với bà Đoàn Thị H, số công chứng 13586, quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/10/2016 tại Văn phòng công chứng Hoàng Long, thành phố N, buộc bà Trần Thị Kim O có trách nhiệm trả lại cho bà Đoàn Thị H số tiền 1.000.000.000 đồng.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện về yêu cầu thanh toán tiền lãi trên số tiền 1.000.000.000 đồng.

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

- Ngày 02/7/2019, bà H (bị đơn) kháng cáo.

- Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 43/2019/DS-PT ngày 28/11/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa quyết định:

Sửa bản án sơ thẩm. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Kim O về “Tranh chấp yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận và cam kết” được Văn phòng công chứng Hoàng Long ký công chứng ngày 28/10/2016 giữa bà Trần Thị Kim O với bà Đoàn Thị H về việc cam kết sẽ chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại địa chỉ N, phường X, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí.

- Ngày 07/01/2020, nguyên đơn (bà O) có Đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm Bản án phúc thẩm số 43/2019/DS-PT ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa.

- Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 16/2021/KN-DS ngày 15/4/2021, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm sửa toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 43/2019/DS-PT ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà O, buộc bà O trả bà H số tiền cọc 1.000.000.000 đồng và một khoản tiền tương đương số tiền cọc là 1.000.000.000 đồng, tổng cộng là 2.000.000.000 đồng, giao dịch đặt cọc giữa các bên được chấm dứt.

- 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 Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bà H trình bày trước khi hai bên ký *Văn bản thỏa thuận và cam kết* ngày 28/10/2016 thì bà H đã được bà O thông báo và cung cấp các văn bản của

Chính quyền về việc sẽ thu hồi một phần nhà đất tại N của bà O để làm Dự án, nhưng bà H vẫn đồng ý mua vì theo nhận định của bà H thì diện tích đất của bà O vẫn còn sau khi Nhà nước thu hồi thực hiện Dự án. Xét, trình bày của bà H là phù hợp nội dung **Văn bản thỏa thuận và cam kết** thể hiện bà H sẽ thay mặt (giúp) bà O lập các thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà O, sau đó trong vòng 15 ngày bà O sẽ ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà H với giá 6,4 tỷ đồng; để bảo đảm buộc các bên thực hiện nghĩa vụ của mình, bà H đặt cọc cho bà O 1 tỷ đồng; nếu bà H không thực hiện nghĩa vụ thì mất tiền cọc; nếu nhà đất trên thuộc diện bị thu hồi hoặc không làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà O phải hoàn trả tiền cọc và trả lãi theo lãi suất Ngân hàng trên số tiền nhận cọc; nếu sau khi bà H làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà O mà bà O không ký Hợp đồng chuyển nhượng thì bà O phải hoàn trả tiền cọc và chịu phạt cọc 5 tỷ đồng; như vậy, căn cứ nội dung **Văn bản thỏa thuận và cam kết** ngày 28/10/2016 thì thỏa thuận giữa hai bên là giao dịch đặt cọc chỉ để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng, chưa phải là hợp đồng chuyển nhượng vì điều kiện ký Hợp đồng chuyển nhượng (có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) chưa phát sinh.

[2] Tại **Thông báo** số 795/TB-UBND ngày 28/5/2019, Ủy ban nhân dân thành phố N trả lời bà O là nhà đất của bà O tại thửa 203, tờ bản đồ 10, diện tích 164,1m², địa chỉ N thuộc phần đất quy hoạch cây xanh ô CX8 theo Điều 1 Quyết định số 2500/QĐ-UB ngày 06/8/2003 và Quyết định số 135/QĐ-UBND ngày 19/01/2010 của UBND tỉnh Khánh Hòa “...sau khi UBND tỉnh Khánh Hòa ban hành Quyết định điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Cồn Tân Lập, UBND thành phố N sẽ tiếp tục giải quyết hồ sơ đăng ký cấp giấy chứng nhận của Bà”. Tại Quyết định số 7771/QĐ-UBND, số 7794/QĐ-UBND cùng ngày 29/12/2017 Ủy ban nhân dân thành phố N thu hồi của hộ bà O tổng cộng 34,4m² (4,9m² + 29,5m²) đất để thực hiện Dự án. Tại **Thông báo** số 795/TB-UBND ngày 28/5/2019 và Văn bản số 9862/UBND-TNMT ngày 18/12/2020, Ủy ban nhân dân thành phố N đã thông báo cho bà O lý do tạm dừng giải quyết hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà O vì chưa nhận bàn giao chính thức hồ sơ quy hoạch nên chưa có cơ sở để giải quyết.

[3] Từ [1] và [2] nêu trên, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm xét thấy: [3.1]. Trước khi ký **Văn bản thỏa thuận và cam kết** ngày 28/10/2016 đã có Thông báo của Nhà nước về việc thu hồi một phần nhà đất của bà O trên thửa đất số 203, tờ bản đồ 10, địa chỉ N để thực hiện Dự án, cả hai bên đều biết nhưng bà H đồng ý đặt cọc, bà O đồng ý nhận cọc để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng; [3.2]. Đến nay, theo trả lời của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền (Ủy ban nhân dân tỉnh Khánh Hòa và UBND thành phố N) thì hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của hộ bà O đối với diện tích đất còn lại tại thửa đất số 203, tờ bản đồ 10, địa chỉ N

tạm dừng giải quyết vì chờ nhận bàn giao chính thức hồ sơ quy hoạch, chứ không phải cơ quan Nhà nước có thẩm quyền từ chối cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; [3.3]. Như vậy, thỏa thuận của hai bên tại ***Văn bản thỏa thuận và cam kết*** ngày 28/10/2016 là giao dịch đặt cọc chỉ để bảo đảm cho việc giao kết ký hợp đồng chuyển nhượng và điều kiện để ký Hợp đồng chuyển nhượng chưa phát sinh, chứ không phải giao dịch đặt cọc vô hiệu; do đó, nay mình bà O không muốn tiếp tục thực hiện thỏa thuận nên phải áp dụng quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự ("*...nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác*") để xem xét trách nhiệm của bà O (bên nhận cọc) đối với bà H (bên đặt cọc). Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố giao dịch đặt cọc vô hiệu và chỉ buộc hoàn trả tiền cọc mà không phạt cọc là không đúng pháp luật. Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà O, đồng nghĩa buộc bà O phải thực hiện (không được hủy bỏ) giao dịch đặt cọc và tiếp sau phải ký và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là vi phạm quyền, nghĩa vụ của bà O theo quy định tại Khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự và không có cơ sở thi hành phán quyết này vì Tòa án không thể buộc bà O "*thực hiện hành vi*" ký Hợp đồng chuyển nhượng.

[4] Vì những lẽ trên, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 16/2021/KN-DS ngày 15/4/2021 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng để sửa toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 43/2019/DS-PT ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà O, buộc bà O trả tiền cọc đã nhận và phạt cọc một khoản tương đương tiền cọc cho bà H và tuyên bố chấm dứt giao dịch đặt cọc giữa hai bên. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Đoàn Thị H phải chịu 300.000 đồng do yêu cầu tiếp tục thực hiện giao dịch đặt cọc của bà H không được chấp nhận; bà Trần Thị Kim O phải chịu án phí trên số tiền 1 tỷ đồng bà O phải chịu phạt cọc $\{36.000.000đ + 3\% \times (1.000.000.000đ - 800.000.000 \text{ đồng})\} = 42.000.000$ đồng. Về án phí dân sự phúc thẩm: Cấp giám đốc thẩm sửa toàn bộ bản án phúc thẩm nên đương sự kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm, cụ thể:

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm b khoản 1 Điều 337, khoản 5 Điều 343 và khoản 1 Điều 347 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 16/2021/KN-DS ngày 15/4/2021 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, sửa toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 43/2019/DS-PT ngày 28/11/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, cụ thể:

Áp dụng Điều 328 Bộ luật Dân sự, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Kim O đối với bị đơn bà Đoàn Thị H, tuyên bố giao dịch đặt cọc giữa bà Trần Thị Kim O và bà Đoàn Thị H tại Văn bản thỏa thuận và cam kết có số công chứng 13586, quyển số 03/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/10/2016 tại Văn phòng công chứng Hoàng Long, thành phố N, tỉnh Khánh Hòa được chấm dứt.

2. Buộc bà Trần Thị Kim O trả bà Đoàn Thị H 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng), trong đó hoàn trả tiền cọc đã nhận là 1.000.000.000 đồng và chịu phạt cọc 1.000.000.000 đồng. Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án mà bên phải thi hành án chậm trả khoản tiền nêu trên thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả với mức lãi suất quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015. Tr hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Đoàn Thị H phải chịu 300.000 đồng.

Bà Trần Thị Kim O phải chịu 42.000.000 đồng, khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm 22.000.000 đồng bà O đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0007992 ngày 08/12/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N thì bà O còn phải nộp 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng).

4. Về án phí phúc thẩm: Bà Đoàn Thị H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nên được hoàn trả 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại Biên lai thu số AA/2016/0014903 ngày 17/7/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N, tỉnh Khánh Hòa.

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

Nơi nhận:

- Vụ Giám đốc kiểm tra II-TANDTC;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa;
- TAND TP N, tỉnh Khánh Hòa;
- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố N, tỉnh Khánh Hòa (để thi hành);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng Lưu trữ; Phòng GDKT về DS-LĐ-KDTM và hồ sơ vụ án.

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

Đặng Kim Nhân