

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 21/2022/DS-GĐT

Ngày 20/4/2022

Vụ án “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

NHÂN DANH

FDVN LAW FIRM

Tài liệu nghiệp vụ

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:*

Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Minh Tuấn -Thẩm phán.

Các Thẩm phán: Ông Đặng Kim Nhân, ông Nguyễn Văn Tào.

-*Thư ký phiên tòa:* Bà Hà Thị Mỹ Châu - Thẩm tra viên.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:* Ông Nguyễn Thế Vinh - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 4 năm 2022, 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:* Bà Mai Thị H; địa chỉ: Số 55 Phó Đức Ch, thành phố Quy Nh, tỉnh Bình Định.

2.*Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị L; địa chỉ: Số 511 Trần Hưng Đ, thành phố Quy Nh, tỉnh Bình Định.

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

Ông Nguyễn Văn H; địa chỉ: Số 55 Phó Đức Ch, thành phố Quy Nh, tỉnh Bình Định.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 18/01/2021 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Mai Thị H trình bày:

Bà với bà Nguyễn Thị L là bạn bè. Bà L có ngôi nhà số 511 đường Trần Hưng Đ, thành phố Quy Nh, tỉnh Bình Định. Vào ngày 06/01/2021, Bà và bà L có thỏa thuận, ký kết hợp đồng đặt cọc về việc bà L chuyển nhượng cho Bà quyền sử dụng đất, nhà ở nêu trên. Bà đã đặt cọc cho bà L 500.000.000 đồng. Theo thỏa thuận, đến ngày 12/01/2021 hai bên sẽ tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng tại phòng

công chứng nếu Bà không mua thì sẽ mất tiền cọc còn nếu bà L không tiến hành các thủ tục chuyển nhượng với bất cứ lý do gì thì bà L phải hoàn trả tiền cọc và bồi thường 1.000.000.000 đồng. Ngày 12/01/2021, vợ chồng Bà đã chuẩn bị đầy đủ giấy tờ và tiền mặt đến phòng công chứng Thanh B để công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhưng Bà gọi điện nói bà L ra công chứng thì bà L cố tình không ra, xong bà L giàn cảnh giả tạo yêu cầu Bà đến phòng công chứng số 01 Bình Định. Khi vợ chồng Bà đến nơi thì thấy bà L sắp xếp rất nhiều người đứng trước phòng công chứng để uy hiếp nhằm gây cản trở. Lúc Bà vào phòng công chứng để ký hồ sơ chuyển nhượng thì bà L không có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở nên công chứng viên không có căn cứ, tài liệu để soạn thảo, hợp đồng. Sau khi tìm hiểu Bà được biết, đến ngày 13/01/2021 Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở của bà L vẫn còn đang thế chấp để vay tiền tại Ngân hàng Th. Như vậy, bà L cố tình lòng vòng, kéo dài thời gian và không hề có ý định chuyển nhượng nhà, đất nêu trên cho vợ chồng Bà, nhằm chiếm đoạt tiền cọc, đến giờ vẫn không trả lại tiền cọc cho vợ chồng Bà mà còn ăn nói rất ngông cuồng, xúc phạm và đe dọa vợ chồng Bà. Nay Bà yêu cầu Tòa án giải quyết chấm dứt hợp đồng đặt cọc, buộc bà L phải hoàn trả cho vợ chồng Bà số tiền cọc 500.000.000 đồng và bồi thường 1.000.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng đặt cọc.

-Bị đơn là bà Nguyễn Thị L trình bày:

Bà và bà Mai Thị H có thỏa thuận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và ngôi nhà số 511, đường Trần Hưng Đạo, thành phố Quy Nh, tỉnh Bình Định thuộc quyền sở hữu của Bà. Ngày 06/01/2021, Bà có nhận tiền cọc của bà H với số tiền 500.000.000 đồng và hai bên đã ký kết hợp đồng đặt cọc. Nội dung hợp đồng đặt cọc đã ghi rất rõ, đến ngày 12/01/2021 Bà có mặt tại Phòng Công chứng số 1 tỉnh Bình Định và bà H cũng đến nhưng không giao số tiền còn lại cho Bà như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc, dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng bị ngừng giao dịch. Hiện tại, Bà vẫn mong muốn bà H làm đúng thỏa thuận như lúc đầu.

-Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Văn H trình bày: ông là chồng của bà H, ông thống nhất theo lời trình bày của bà H, ngoài ra không có ý kiến gì khác.

-Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2021/DS-ST ngày 29/3/2021 Tòa án nhân dân thành phố Quy Nh, tỉnh Bình Định quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị H.

Tuyên bố chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 06/01/2021 giữa bà Nguyễn Thị L và bà Mai Thị H.

Buộc bà Nguyễn Thị L phải hoàn trả cho vợ chồng bà Mai Thị H, ông Nguyễn Văn H số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng và bồi thường cho chị H, anh H số tiền 1.000.000.000 đồng.

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

Ngày 07/4/2021, bị đơn bà Nguyễn Thị L có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

-Tại bản án dân sự phúc thẩm số 97/2021/DS-PT ngày 28/6/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định quyết định:

Căn cứ các Điều 147, 148; khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 328, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015;

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị L. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2021/DS-ST ngày 29 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn, tỉnh Bình Định về phần phạt cọc.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị H.

1.1 Tuyên bố chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 06/01/2021 giữa bà Nguyễn Thị L và bà Mai Thị H.

1.2 Buộc bà Nguyễn Thị L phải trả cho vợ chồng bà Mai Thị H và ông Nguyễn Văn H 522.213.333 đồng (trong đó có 500.000.000 đồng tiền đặt cọc và 22.213.333 đồng tiền lãi).

Ngoài ra, bản án còn tuyên phần án phí của các đương sự.

- Ngày 29/9/2021, bà Mai Thị 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 số 15/QĐ-VKS-DS ngày 04/01/2022, Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự thẩm số 97/2021/DS-PT ngày 28/6/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm, hủy Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2021/DS-ST ngày 29/3/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Quy Nhơn.

- 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 kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bà H và bà L đều thừa nhận vào ngày 06/01/2021, hai bên ký hợp đồng đặt cọc, theo đó bà L đã nhận số tiền cọc 500.000.000 đồng của bà H để chuyển nhượng nhà đất tại số 511 đường Trần Hưng Đạo, thành phố Quy Nh, tỉnh Bình Định cho bà H với giá 14.000.000.000 đồng, hai bên thống nhất đến ngày 12/01/2021 bà H giao số tiền còn lại cho bà L rồi ra công chứng. Nhưng đến ngày 12/01/2021 hai bên không tiến hành công chứng được; theo bà H thì ngày 12/1/2021 vợ chồng Bà đến Phòng Công chứng để giao tiền và hợp đồng chuyển nhượng, Bà gọi cho bà L nhưng bà L cố tình không ra và không có ý định chuyển nhượng nhà đất nhằm chiếm đoạt tiền cọc, nên ngày 18/1/2021 bà khởi kiện yêu cầu bà L trả cọc và bồi thường cho Bà; còn bà L cho rằng đến ngày 12/1/2021 Bà có mặt tại Phòng công chứng số 1 Bình Định và bà H có đến nhưng không giao tiền như thỏa thuận, dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng không thực hiện được, hiện tại bà L vẫn mong muốn bà H làm đúng theo thỏa thuận như lúc đầu. Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2021/DS-ST ngày 29/3/2021 Tòa án nhân dân thành phố Quy Nh, tỉnh Bình Định quyết định: *Tuyên bố chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 06/01/2021 giữa bà Nguyễn Thị L và bà Mai Thị H. Buộc bà Nguyễn Thị L phải hoàn trả cho vợ chồng bà Mai Thị H, ông Nguyễn Văn H số tiền đặt cọc là 500.000.000 đồng và bồi thường cho chị H, anh H số tiền 1.000.000.000 đồng*; bản án dân sự phúc thẩm số 97/2021/DS-PT ngày 28/6/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định quyết định: *Chấp nhận một phần kháng cáo của bà Nguyễn Thị L. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm: chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 06/01/2021 giữa bà Nguyễn Thị L và bà Mai Thị H. Buộc bà Nguyễn Thị L phải trả cho vợ chồng bà Mai Thị H và ông Nguyễn Văn H 522.213.333 đồng (trong đó có 500.000.000 đồng tiền đặt cọc và 22.213.333 đồng tiền lãi).*

[2] Xét thấy, bà H và bà L đều đưa ra lý do dẫn đến ngày 12/1/2021 không ký kết hợp đồng chuyển nhượng như thỏa thuận đặt cọc và các bên đổ lỗi cho nhau, nhưng đều không xuất trình được các chứng cứ chứng minh; bà L là người chuyển nhượng biết rằng tài sản là nhà đất đang thế chấp tại Ngân hàng nhưng vẫn ký kết và nhận tiền cọc của bà H, tuy nhiên hợp đồng đặt cọc là để thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng, hợp đồng đặt cọc không ảnh hưởng đến tài sản thế chấp. Công văn số 180/CV-BIDV ngày 18/2/2021 của Ngân hàng Th cung cấp thì... trước thời điểm ngày 6/1/2021 bà L vẫn đang dư nợ Ngân hàng BIDV Bình Định và tài sản đảm bảo là ngôi nhà số 511 đường Trần Hưng Đ, Quy Nh Bình Định; đến ngày 13/01/2021 bà L trả tiền cho Ngân hàng, ngày 14/01/2021 xóa thế chấp. Điều này chứng tỏ bên bán nhà là bà L có thiện chí bán nhưng bên mua nhà bà H lại không có thiện chí mua; do đó Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận số tiền phạt cọc theo yêu cầu của bà H là có căn cứ.

Mặt khác, ngày 09/02/2022, TAND cấp cao tại Đà Nẵng nhận được Thông báo kết quả thi hành án số 89/TB-CCTHADS ngày 28/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Quy Nh đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên, kết quả như sau: “Ngày 20/9/2021 và ngày 9/8/2021 Chi cục Thi hành án thành phố Quy Nh đã thu tiền của bà L hoàn trả các khoản tiền án phí, hoàn trả tạm ứng án phí cho bà H. Ngày 16/9/2021 và ngày 20/9/2021, bà L đã trả cho vợ chồng bà H, ông H tổng số tiền gốc, lãi và chậm thi hành án là 530.549.607 đồng”. Như vậy Bản án phúc thẩm trên đã thi hành xong.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm xét thấy không có cơ sở để chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 15/QĐ-VKS-DS ngày 21/01/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

Vi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337, khoản 1 Điều 343, Điều 349 và Điều 350 của Bộ luật tố tụng dân sự;

1. Không chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 15/QĐ-VKS-DS ngày 21/01/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 97/2021/DS-PT ngày 28/6/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

2. Bản án dân sự phúc thẩm số 97/2021/DS-PT ngày 28/6/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định tiếp tục có hiệu lực pháp luật.

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

Các Thẩm phán

Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Văn Tào Đặng Kim Nhân

Trương Minh Tuấn