

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 25/2023/DS-GĐT

Ngày 12/7/2023

Vụ án: “*Tranh chấp tiền đặt cọc*”

FDVN LAW FIRM
Tài liệu nghiệp vụ

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 Lê Phước Thanh.

Các Thẩm phán: ông Nguyễn Cường, ông Trương Minh Tuấn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Nga - Thư ký 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 Trần Việt Tuấn - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 7 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 tiền đặt cọc*”, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: ông Hoàng Q, sinh năm 1976; địa chỉ: Lô E1-11, khu đô thị Phú Mỹ A, phường An Đ, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế.

Bị đơn: ông Trương N, sinh năm 1976 và **bà Võ Thị Y**, sinh năm 1978; cùng địa chỉ: Nhà A8, khu đất xen ghép tổ 13, phường An Đ, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế (*bà U ủy quyền cho ông N theo Giấy ủy quyền ngày 28/12/2021*).

NHẬN THẤY;

Theo đơn khởi kiện, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là ông Hoàng Q trình bày:

Trước khi ký giấy đặt cọc với ông Trương N thì ông Q có lên mạng internet để tìm hiểu và biết ông N đang chào bán thửa đất có diện tích khoảng 700m², phần đất này được tách ra từ thửa 134, tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại thôn Nhất Đ, xã Thủy A (*nay là phường An Đ*) thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Sau đó, ông Q và ông Ng gặp nhau để bàn bạc, trao đổi giá cả và thủ tục mua bán đất. Tại buổi gặp mặt, ông N đã cho ông Q xem bản chính các loại giấy tờ như: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất đứng tên ông Nguyễn Đắc H, di chúc của ông Nguyễn Đắc H, trích lục khai tử của ông Nguyễn Đắc H, Giấy đặt cọc giữa các đồng thừa kế của ông H với bà Nguyễn Thị Phương Á, giấy đặt cọc giữa bà Á với ông N; đồng thời, ông N còn cho ông Q biết hiện nay ông N đang giữ toàn bộ hồ sơ để lập thủ tục thừa kế cho những người đồng thừa kế của ông H, chuyển đổi mục đích sử dụng đất, tách thửa, mở lối đi xong thì sẽ chuyển nhượng lại cho ông Q. Ngoài ra, giữa các bên còn nhiều lần gặp nhau trực tiếp và trao đổi qua mạng xã hội Zalo để thỏa thuận giá cả và vị trí các thửa đất.

Sau nhiều lần bàn bạc để thương lượng giá cả và thủ tục chuyển nhượng. Ngày 17/02/2020, ông Q và ông Nghĩa đã ký giấy đặt cọc về việc chuyển nhượng 02 thửa đất số 134-1 và 134-2, diện tích 701,4m² (các thửa đất được tách ra từ thửa 134, diện tích 1.458m²), thuộc tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại thôn Nhất Đ, xã Thủy A (nay là phường An Đ) thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế với giá chuyển nhượng là 8.066.000.000 đồng, thời hạn để các bên thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng là 01 năm kể từ ngày ký giấy đặt cọc. Ông Q đã đặt cọc cho ông N 03 lần với tổng số tiền 2.500.000.000 đồng (lần 1 ngày 12/02/2020 trước thời điểm ký giấy đặt cọc đưa 01 tỷ đồng, lần 02 ngày 17/02/2020 đưa 01 tỷ đồng, lần 03 ngày 31/3/2020 chuyển khoản 500 triệu đồng vào tài khoản bà Võ Thị Hoàng U).

Khoảng đầu tháng 6/2020, ông Nghĩa báo cho ông Q biết việc chuyển nhượng đất giữa bà Á và các đồng thừa kế của ông Nguyễn Đắc H là không có thật (do bà Á tự lập hồ sơ giả để lừa đảo chiếm đoạt tài sản của ông N) nên ông N làm đơn gửi cơ quan điều tra của Công an tỉnh Thừa Thiên Huế khởi tố đối với bà Á. Biết được sự việc trên nên vào ngày 11/6/2020, ông Q đã gọi vợ chồng ông N, bà U đến nơi làm việc của mình để yêu cầu ông N, bà U trả lại tiền đã nhận cọc của mình và có lộ trình trả cụ thể nhưng ông N, bà U không đồng ý. Sau đó, ông Q cũng nhiều lần liên hệ với ông N để yêu cầu vợ chồng ông N trả lại tiền đã nhận cọc cho mình nhưng ông N vẫn không đồng ý trả lại. Do đã quá thời hạn 01 năm kể từ ngày ký giấy đặt cọc nhưng ông N vẫn không thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận đã ký kết trong giấy đặt cọc, cũng không trả lại số tiền 2.500.000.000 đồng đã nhận cọc cho ông Q nên ông Q khởi kiện ra Tòa án, yêu cầu Tòa án buộc vợ chồng ông Trương Văn N và bà Võ Thị Hoàng U phải trả lại số tiền đã nhận cọc là 2.500.000.000 đồng, đồng thời bồi thường thêm số tiền 5.000.000.000 đồng do vi phạm giấy đặt cọc.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Hoàng Q vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của mình về đòi lại tiền cọc và phạt cọc, tuy nhiên, giảm tiền phạt cọc xuống còn 2.500.000.000 đồng.

Tại các bản tự khai, biên bản lấy lời khai và tại phiên tòa, bị đơn ông Trương Văn N và bà Võ Thị Hoàng U trình bày:

Ngày 17/02/2020, ông N và ông Q đã ký giấy đặt cọc để chuyển nhượng 02 thửa đất số 134-1 và 134-2, diện tích 701,4m² (các thửa đất được tách ra từ thửa 134, diện tích 1.458m²), thuộc tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại thôn Nhất Đ, xã Thủy A (nay là phường An Đ) thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế, thửa đất này thuộc quyền sử dụng của ông Nguyễn Đắc H. Đây là các thửa đất mà trước đó ông N đã ký các hợp đồng đặt cọc với bà Nguyễn Thị Phương Á, trên cơ sở các hợp đồng đặt cọc mà ông N đã ký với bà Á thì ông N đã ký giấy đặt cọc để chuyển nhượng lại các thửa đất này cho ông Q với giá 8.066.000.000 đồng, thời hạn để các bên thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là 01 năm kể từ ngày ký giấy đặt cọc. Vợ chồng ông N, bà U đã nhận tiền đặt cọc của ông Q 03 đợt với tổng số tiền 2.500.000.000 đồng, toàn bộ số tiền nhận đặt cọc từ ông Q, ông N đã đặt cọc hết cho bà Á. Khoảng tháng 6/2020, ông N phát hiện bà Á làm giả các giấy đặt cọc mà bà Á ký với các đồng thừa kế của ông Nguyễn Đắc H để chiếm đoạt tài sản của ông nên đã làm đơn tố cáo hành vi của bà Á đến cơ quan Công an, đồng thời báo cho ông Q biết sự việc. Sau đó, giữa ông N và ông Q đã nhiều lần gặp nhau để giải quyết sự việc nhưng không giải quyết được. Nay ông Q

khởi kiện ra Tòa án, yêu cầu vợ chồng ông phải trả lại số tiền đã nhận cọc 2.500.000.000 đồng, bồi thường thêm số tiền 2.500.000.000 đồng do vi phạm giấy đặt cọc thì ông không đồng ý và đề nghị Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án vì vụ việc này liên quan trực tiếp đến hành vi của bà Nguyễn Thị Phương Á lừa đảo chiếm đoạt tài sản của ông N. Mặt khác, toàn bộ số tiền nhận cọc từ ông Q, ông N đã đặt cọc hết cho bà Á.

Bà Võ Thị Hoàng U thống nhất như ý kiến của ông Trương Văn N, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Q và đình chỉ giải quyết vụ án.

Tại Bản án sơ thẩm số 59/2022/DS-ST ngày 04/10/2022 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 117, 119, 328; Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự; Điều 37 của Luật hôn nhân và gia đình; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội:

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Buộc ông Trương Văn N và bà Võ Thị Hoàng U phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Hoàng Q tổng số tiền 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng), bao gồm 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng) tiền đã nhận cọc và 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng) tiền phạt cọc do vi phạm Giấy đặt cọc.

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án theo luật định.

Ngày 12/10/2022, Bị đơn ông Trương Văn N có đơn kháng cáo với nội dung đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Q.

Ngày 28/10/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố H ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 306/QĐ-VKS-DS đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Q về phần buộc ông N và bà U phải trả cho ông Q số tiền phạt cọc 2.500.000.000 đồng, do đây là trường hợp bất khả kháng không phải do lỗi của ông Quang.

Tại Bản án phúc thẩm số 02/2023/DS-PT ngày 27/02/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 148; khoản 2 Điều 244, khoản 1, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Áp dụng các Điều 117, 119, 328; Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự; Điều 37 của Luật hôn nhân và gia đình; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án; Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế.

Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu của ông Hoàng Q về tiền phạt cọc 2.500.000.000 đồng mà ông Q tự nguyện rút.

2. Không chấp nhận kháng cáo của ông Trương Văn N;

Buộc ông Trương Văn N và bà Võ Thị Hoàng U phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Hoàng Q tổng số tiền 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng), bao gồm 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng) tiền đã nhận cọc và 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng) tiền phạt cọc do vi phạm Giấy đặt cọc.

Ngày 10/4/2023, Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng nhận được đơn của ông Trương Văn N, đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 02/2023/DS-PT ngày 27/02/2023 của Toà án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế.

Tại Quyết định kháng nghị số 45/QĐ-VKS-DS ngày 02/6/2023 của Viện trưởng 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 xét xử giám đốc thẩm, sửa một phần Bản án dân sự phúc thẩm số 02/2023/DS-PT ngày 27/02/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Q, buộc ông Trương V, bà Võ Thị Hoàng U phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Hoàng Q số tiền đặt cọc đã nhận 2.500.000.000 đồng; không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của ông Hoàng Q, đồng thời tính lại tiền án phí cho phù hợp.

Với nhận định:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án cho thấy, khi ký Giấy đặt cọc ngày 17/02/2020, ông Q đã biết rõ tình trạng pháp lý của tài sản mà Ông đặt cọc để nhận chuyển nhượng, biết rõ việc ông N chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà hiện tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn còn đứng tên ông Nguyễn Đắc H và bà Luông Thị C, chưa chuyển đổi mục đích sử dụng đất và chưa tách thửa; đồng thời biết rõ để tiến tới việc ký hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Q với ông N thì những người thừa kế của ông H, bà C phải ký hợp đồng chuyển nhượng 02 thửa đất cho bà Á hoặc chuyển nhượng trực tiếp cho ông N.

Tuy nhiên, thực tế những người chủ sử dụng đất thực sự lại không có thỏa thuận chuyển nhượng đất cho bà Á, mà họ chỉ nhờ bà Á làm thủ tục khai nhận di sản thừa kế, chuyển đổi mục đích sử dụng đất. Vì vậy, giao dịch đặt cọc giữa ông Q với ông N về việc chuyển nhượng thửa đất số 134-1 và thửa đất số 134-2 là không thể thực hiện được. Như vậy, lỗi dẫn tới việc ông N không thể thực hiện đúng cam kết với ông Q thuộc về khách quan, không phải lỗi chủ quan của ông N (do bị bà Á lừa). Vì vậy, theo tinh thần Án lệ số 25/2018/AL, điểm d mục 1 phần I Nghị quyết số 01/2003/NQ- HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì ông N không phải chịu phạt tiền cọc.

Tòa án hai cấp chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Trương Văn N và bà Võ Thị Hoàng U phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Hoàng Q 2.500.000.000 đồng tiền phạt cọc là không đúng pháp luật, gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông N, bà U. Vì vậy, Đơn đề nghị kháng nghị giám đốc thẩm của ông Trương Văn N là có căn cứ.

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 45/QĐ-VKS-DS ngày 02/6/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 17/02/2020 ông Hoàng Q và ông Trương Văn N ký Hợp đồng đặt cọc (*Giấy đặt cọc*) về việc chuyển quyền sử dụng đất. Theo nội dung Hợp đồng đặt cọc (*Giấy đặt cọc*) ngày 17/02/2020 thì ông N có trách nhiệm làm các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng 02 thửa đất số 134-1 và 134-2, diện tích 701,4m² (*các thửa đất được tách ra từ thửa đất 134, tờ bản đồ số 05, diện tích 1.458m² đứng tên ông Nguyễn Đắc H*) tọa lạc tại thôn Nhất Đ, xã Thủy A (*nay là phường An Đ*) thành phố H cho ông Hoàng Q với giá chuyển nhượng là 8.066.000.000 đồng. Thực hiện hợp đồng: Ông Q đã 03 lần chuyển tiền đặt cọc cho ông N với tổng số tiền 2.500.000.000 đồng (*ông N thừa nhận đã nhận đủ số tiền 2.500.000.000 đồng*). Quá trình giải quyết vụ án, ông N đã công nhận Hợp đồng đặt cọc (*Giấy đặt cọc*) ngày 17/02/2020 là sự tự nguyện thống nhất ý chí giữa ông N và ông Q, không có ai ép buộc, nội dung của Giấy đặt cọc không vi phạm điều cấm của pháp luật: *Đất đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất đứng tên ông Nguyễn Đắc H, di chúc của ông Nguyễn Đắc H, trích lục khai tử của ông Nguyễn Đắc H, Giấy đặt cọc giữa các đồng thừa kế của ông H với bà Nguyễn Thị Phương Á, giấy đặt cọc giữa bà Á với ông N* nên Hợp đồng đặt cọc (*Giấy đặt cọc*) ngày 17/02/2020 là hợp pháp, có hiệu lực và các bên phải có trách nhiệm thực hiện các quyền, nghĩa vụ đối với hợp đồng đặt cọc đã tự nguyện ký kết theo quy định tại Điều 117 và Điều 401 Bộ luật dân sự.

[2] Như đã nhận định tại phần [1]; ông Q đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 701,4m² của 02 thửa đất 134-1 và 134-2 tờ bản đồ số 5, tọa lạc tại thôn Nhất Đ là hợp pháp và có hiệu lực nên ông Q không có lỗi khi ký Hợp đồng đặt cọc (*Giấy đặt cọc*) ngày 17/02/2020.

Theo cam kết tại Điều 1 Hợp đồng đặt cọc (*Giấy đặt cọc*) ngày 17/02/2020 về nghĩa vụ pháp lý về chuyển đổi mục đích sử dụng, tách thửa, chuyển quyền sử dụng đất phải được đảm bảo theo quy định của pháp luật là nghĩa vụ của ông Trương Văn N: “*ông Trương Văn N phải có trách nhiệm đôn đốc các bên có liên quan tiến hành các thủ tục pháp lý như thừa kế; chuyển đổi đất ở ...; làm hạ tầng - phân thửa ...đảm bảo theo quy định của pháp luật để chuyển nhượng cho ông Hoàng Q.*” và cam kết tại Điều 4 Hợp đồng đặt cọc (*Giấy đặt cọc*) ngày 17/02/2020 về việc nếu bị khiếu nại, tranh chấp quyền sử dụng đất và trở ngại thì ông Trương Văn N phải chịu trả lại tiền cọc và bồi thường: “*... Bên bán: Nếu không bán thửa đất nói trên, không thực hiện các điều khoản nêu trên thì phải trả lại tiền đã đặt cọc và bồi thường số tiền gấp 2 (hai) số tiền đã đặt cọc, cam kết thửa đất không bị khiếu nại, tranh chấp, đủ diện tích, đúng vị trí và đủ điều kiện để tách thửa chuyển nhượng.*”

Nếu quá trình các thủ tục pháp lý liên quan trước khi ra thế để chuyển nhượng cho ông Q mà có trở ngại thì ông N phải chịu trách nhiệm bồi thường theo thỏa thuận nêu trên”; đã thể hiện khi ký hợp đồng đặt cọc, ông Trương Văn N nhận thức (*biết*) được rủi ro có thể xảy ra và chấp nhận phạt cọc khi không thực hiện được cam kết vì trở ngại khách quan. Do đó, Bản án dân sự sơ thẩm số 59/2022/DS-ST ngày 04/10/2022 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế và Bản án dân sự phúc thẩm số 02/2023/DS-PT ngày 27/02/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên

Huế chấp nhận yêu cầu khởi kiện: Buộc ông Trương Văn N và bà Võ Thị Hoàng U phải có nghĩa vụ liên đới trả cho ông Hoàng Q tổng số tiền 5.000.000.000 đồng (*năm tỷ đồng*), bao gồm 2.500.000.000 đồng (*hai tỷ năm trăm triệu đồng*) tiền đã nhận cọc và 2.500.000.000 đồng (*hai tỷ năm trăm triệu đồng*) tiền phạt cọc do vi phạm Giấy đặt cọc là có căn cứ và đúng quy định của pháp luật.

Hội đồng xét xử giám đốc thẩm xét thấy không có căn cứ để chấp nhận kháng nghị 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, Điều 348 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

1. Không chấp nhận kháng nghị số 45/QĐ-VKS-DS ngày 02/6/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 02/2023/DS-PT ngày 27/02/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế đã xét xử vụ án “*Tranh chấp tiền đặt cọc*” giữa nguyên đơn là ông Hoàng Q với bị đơn là ông Trương Văn N, bà Võ Thị Hoàng U.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 02/2023/DS-PT ngày 27/02/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế.

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

Nơi nhận:

- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học-TANDTC;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế;
- Tòa án nhân dân TP H, tỉnh Thừa Thiên Huế;
- Chi cục THADS TP H, tỉnh Thừa Thiên Huế;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng HCTP; Phòng GDKT DS-KDTM-LĐ và hồ sơ vụ án.

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

Lê Phước Thanh

