

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 32/2023/DS-GĐT

Ngày 09/8/2023

Về “*Tranh chấp hợp đồng 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 gồm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Văn Tiên.

Các Thẩm phán: ông Vũ Thanh Liêm và ông Trần Quốc Cường.

- Thư ký phiên tòa: bà Trịnh Thị Hằng - Thẩm tra viên.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: ông Trần Việt Tuấn - Kiểm sát viên.

Ngày 09/8/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa giám đốc thẩm để xét xử vụ án dân sự “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”; giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: bà Thái Thị T; địa chỉ: số 1A, đường Phạm Ngũ L, khối 2, thị trấn K, huyện H, tỉnh Quảng Trị;

2. *Bị đơn*: ông Võ Ngọc V; địa chỉ: khối 5, thị trấn K, huyện H, tỉnh Quảng Trị;

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: bà Lê Thị H; địa chỉ: khối 5, thị trấn K, huyện H, tỉnh Quảng Trị;

4. *Người làm chứng*: ông Lê Triệu H1; địa chỉ: khối 5, thị trấn K, huyện H, tỉnh Quảng Trị;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn là bà Thái Thị T trình bày*: ngày 16/8/2021, bà Thái Thị T và ông Võ Ngọc V thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, thửa đất số 864, tờ bản đồ số 6, diện tích 108m² đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 832874 ngày 24/7/2013 do Ủy ban nhân dân huyện H cấp đứng tên bà Dương Thị L và ông Nguyễn Thanh S với giá chuyển nhượng 1.160.000.000 đồng. Ngày 16/8/2021, hai bên ký hợp đồng đặt cọc, theo đó bà T đã giao cho ông V số tiền đặt cọc 160.000.000 đồng, số tiền

còn lại 1.000.000.000 đồng, sau khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng sẽ trả hết. Thời hạn đặt cọc từ ngày 16/8/2021 đến ngày 26/8/2021. Sau khi ký hợp đồng, mặc dù đã quá hạn chuyển nhượng, bà T đã nhiều lần nhắc nhở ông V hoàn tất các thủ tục liên quan để hai bên tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng, nhưng ông V vẫn không làm.

Trong quá trình hoàn tất các thủ tục để chuyển nhượng thửa đất nêu trên, ông Nguyễn Thanh T2 (chồng bà T) đã nhiều lần điện thoại liên lạc với ông V yêu cầu ký kết hợp đồng, cụ thể: ngày 26/8/2021, yêu cầu ông V làm hợp đồng nhưng ông V trả lời Ủy ban nhân dân xã Tân L3, huyện H, tỉnh Quảng Trị không công chứng nên trì hoãn; ngày 01/9/2021, yêu cầu hoàn thành hợp đồng chuyển nhượng nhưng ông V lại trì hoãn và yêu cầu bà T làm việc với người môi giới là anh Lê Triệu H1; ngày 30/9/2021, gọi điện cho ông Lê Triệu H1 để yêu cầu thực hiện hợp đồng nhưng ông H1 cho rằng việc làm hợp đồng là trách nhiệm giữa bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng.

Ngày 31/5/2022, bà T có văn bản trình bày ý kiến bổ sung với nội dung: “trong hợp đồng đặt cọc, ông V cam kết là chủ sở hữu hợp pháp đối với thửa đất trên. Tuy nhiên, ông V không hoàn tất thủ tục chuyển nhượng là do ông V không phải là chủ sở hữu hợp pháp đối với thửa đất trên trong thời gian cam kết thực hiện hợp đồng chuyển nhượng.” Việc ông V là người chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng cô tình không thực hiện thỏa thuận đã ký kết là vi phạm hợp đồng đặt cọc. Do đó, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông V phải trả cho bà T số tiền đặt cọc 160.000.000 đồng, phạt cọc là 160.000.000 đồng và lãi suất của số tiền đặt cọc từ ngày 27/8/2021 đến ngày 30/9/2022 là 17.264.000 đồng. Tổng cộng 337.264.000 đồng.

- *Bị đơn là ông Võ Ngọc V trình bày:* ông V thừa nhận có thỏa thuận chuyển nhượng đất và giá chuyển nhượng như bà T trình bày là đúng. Ngày 16/8/2021 hai bên ký hợp đồng đặt cọc, theo đó bà T đặt cọc số tiền 160.000.000 đồng, số tiền còn lại 1.000.000.000 đồng khi thủ tục công chứng hoàn tất, bà T sẽ giao đủ, có ông Lê Triệu H1 làm chứng. Trong thời gian đặt cọc từ ngày 16/8/2021 đến ngày 26/8/2021, ông V nhiều lần yêu cầu bà T đến công chứng hợp đồng theo như thỏa thuận tại Ủy ban nhân dân xã Tân L3 nhưng bà T cứ yêu cầu nhà gắn liền với đất phải có giấy phép xây dựng mới đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng. Sau một thời gian vợ chồng ông V và vợ chồng bà T đến Phòng Công chứng số 2, thị trấn K để làm thủ tục công chứng, nhưng khi Phòng công chứng số 2 soạn thảo hợp đồng xong thì vợ chồng bà T không chịu ký và đưa ra lý do để đo lại đất và yêu cầu phải có giấy phép xây dựng nhà thì bà T mới ký hợp đồng chuyển nhượng. Nguyên nhân dẫn đến hai bên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng là do lỗi hoàn toàn của bà T. Do đó, ông không đồng ý khởi kiện của bà T.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị H trình bày: thống nhất với ý kiến bị đơn ông Võ Ngọc V.

- Người làm chứng ông Lê Triệu H1 trình bày: giữa ông V và bà T có thỏa thuận chuyển nhượng đất như hai bên trình bày là đúng. Trong thời gian đặt cọc (từ ngày 16/8/2021 đến ngày 26/8/2021), ông V đã nhiều lần yêu cầu bà T đến cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục công chứng nhưng bà T không thực hiện; đưa ra yêu cầu ngôi nhà trên đất phải có giấy phép xây dựng mới làm thủ tục chuyển nhượng. Trước khi xem xét thửa đất nhận chuyển nhượng, bà T không có yêu cầu gì về tài sản trên đất và không có yêu cầu đo đạc lại diện tích đất. Khoảng sau 01 tháng từ ngày đặt cọc, ông H1 được biết vợ chồng ông V và vợ chồng bà T cùng đến Phòng công chứng số 02, thị trấn K để làm thủ tục công chứng; khi Phòng công chứng soạn thảo xong hợp đồng thì vợ chồng bà T yêu cầu ông V đưa ra giấy phép xây dựng ngôi nhà mới chịu ký hợp đồng nhưng ông V không có nên vợ chồng bà T không ký hợp đồng và bỏ ra về. Ông H1 nhận thấy vợ chồng bà T không muốn nhận chuyển nhượng thửa đất trên nên lấy có yêu cầu giấy phép xây dựng đối với ngôi nhà trên đất, có T không thực hiện hợp đồng.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2022/DS-ST ngày 30/9/2022, Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Quảng Trị quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Thái Thị T. Buộc ông Võ Ngọc V phải trả cho bà Thái Thị T số tiền đặt cọc 160.000.000 đồng và tiền phạt cọc 160.000.000 đồng; tổng cộng là 320.000.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc ngày 16/8/2021.

Không chấp nhận khoản tiền lãi 17.264.000 đồng mà bà Thái Thị T yêu cầu ông Võ Ngọc V phải chịu trên số tiền đặt cọc 160.000.000 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 07/10/2022, bị đơn ông Võ Ngọc V kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 18/2023/DS-PT ngày 15/02/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị quyết định:

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Võ Ngọc V; sửa bản án sơ thẩm

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Thái Thị T về việc buộc ông Võ Ngọc V phải trả cho bà Thái Thị T số tiền đặt cọc 160.000.000 đồng, tiền phạt cọc 160.000.000 đồng và khoản tiền lãi 17.264.000 đồng trên số tiền đặt cọc theo Hợp đồng đặt cọc ngày 16/8/2021.

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

Ngày 11/5/2023, bà Thái Thị T và ông Nguyễn Thanh T có đơn đề nghị

kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án phúc thẩm nêu trên.

- Tại Quyết định Kháng nghị số 53/QĐ-VKS-DS ngày 11/7/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị Bản án sơ thẩm số 18/2023/DS-PT ngày 15/02/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị; đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Quảng Trị.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Thửa đất số 864, tờ bản đồ số 6, diện tích 108m² tại thôn H2, xã Tân Liên, huyện H, tỉnh Quảng Trị do Ủy ban nhân dân huyện H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BL 832874 ngày 24/7/2013 đứng tên bà Dương Thị L2, ông Nguyễn Thanh S. Ngày 13/8/2020 được chỉnh lý sang tên ông Dương Phúc Ánh, bà Trần Thị Thúy L2. Ngày 30/8/2021 chỉnh lý sang tên ông Võ Ngọc V, bà Lê Thị H.

[2]. Ngày 16/8/2021, giữa ông V và bà T ký Hợp đồng đặt cọc (bút lục 04) với nội dung: ông V đồng ý bán cho bà T nhà và đất tại thửa đất số 864, tờ bản đồ số 6, diện tích 108m² tọa lạc thôn H2, xã Tân L3, huyện Hương Hóa, tỉnh Quảng Trị với giá 1.160.000.000 đồng, bà T đặt cọc trước số tiền 160.000.000 đồng, số tiền còn lại 1.000.000.000 đồng sau khi công chứng bà T sẽ trả hết. Thời gian đặt cọc là 10 ngày, kể từ ngày 16/8/2021 đến hết ngày 26/8/2021.

[3]. Như vậy, các bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất số 864, tờ bản đồ số 06 là 10 ngày (từ 16/8/2021 đến 26/8/2021). Tuy nhiên, đến ngày 30/8/2021 (quá 04 ngày so với thời hạn đặt cọc), vợ chồng ông V mới được đăng ký biến động chỉnh lý sang tên đối với thửa đất nêu trên vì tại thời điểm đặt cọc (16/8/2021) nhà, đất trên chưa đứng tên vợ chồng ông V. Quá trình giải quyết vụ án, bà T cho rằng các file ghi âm ngày 26/8/2021, ngày 01/9/2021 và ngày 30/9/2021 đều là các file ghi âm gọi điện cho ông V và người môi giới là ông Lê Triệu H1 để yêu cầu thực hiện hợp đồng. Điều này thể hiện, khi hết thời hạn hợp đồng, bản thân bà T vẫn chấp nhận và tiếp tục đề nghị thực hiện hợp đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm (bút lục 143), bà T cũng xác nhận khi hết thời hạn đặt cọc (26/8/2021), Bà không yêu cầu chấm dứt hợp đồng mà vẫn đồng ý gia hạn, nên ngày 06/9/2021, bà T vẫn đến Phòng công chứng số 02 để ký hợp đồng chuyển nhượng. Ngày 06/9/2021, các bên đều có mặt tại Phòng công chứng số 02 để ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà T cho rằng ông V không cung cấp được giấy phép xây dựng nên bà T không đồng ý ký Hợp đồng chuyển nhượng. Tuy

nhiên, tại Biên bản xác minh ngày 19/11/2021, Ủy ban nhân dân xã Tân Liên xác định: “ngôi nhà 2 tầng được xây dựng vào năm 2013 ... theo quy định của pháp luật, trường hợp này không thuộc đối tượng yêu cầu cấp giấy phép xây dựng” (bút lục 52). Như vậy, nguyên nhân dẫn đến hai bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng là do lỗi của cả ông V và bà T, do đó căn cứ Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao buộc ông V trả lại tiền cọc cho bà T là phù hợp, đúng quy định của pháp luật nhưng: Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2022/DS-ST ngày 30/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện H, tỉnh Quảng Trị lại buộc ông V phải trả cho bà T số tiền đặt cọc 160.000.000 đồng và tiền phạt cọc 160.000.000 đồng là không đúng; Bản án dân sự phúc thẩm số 18/2023/DS-PT ngày 15/02/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T về việc buộc ông V phải trả lại cho bà T số tiền đặt cọc 160.000.000 đồng cũng không đúng.

[4]. Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị số 53/QĐ-VKS-DS ngày 11/7/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, sửa toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 18/2023/DS-PT ngày 15/02/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

[5]. Về án phí: ông Võ Ngọc V không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337, khoản 5 Điều 343 và khoản 1 Điều 347 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị số 53/QĐ-VKS-DS ngày 11/7/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, sửa Bản án dân sự phúc thẩm số 18/2023/DS-PT ngày 15/02/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

2. Chấp nhận một phần đơn khởi kiện của bà Thái Thị T đối với bị đơn ông Võ Ngọc V, buộc ông Võ Ngọc V trả lại số tiền đặt cọc 160.000.000 đồng cho bà Thái Thị T.

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. Trường 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.

- Căn cứ khoản 6, khoản 7 Điều 18 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 và lệ phí Tòa án:

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Thái Thị T phải chịu 8.863.000 đồng (tám triệu tám trăm sáu mươi ba nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 8.200.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp tại Biên lai số CC/2021/0000124 ngày 14/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Quảng Trị. Bà T còn phải nộp 663.000 đồng (sáu trăm sáu mươi ba nghìn đồng).

Ông V phải chịu 8.000.000 đồng (tám triệu đồng).

4. Về án phí phúc thẩm: ông Võ Ngọc V 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 0000225 ngày 21/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, tỉnh Quảng Trị.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Quảng Trị;
- TAND huyện H;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện H, Quảng Trị (để thi hành);
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng (để biết);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng lưu trữ; Phòng Giám đốc kiểm tra về DS-LĐ-KDTM và hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Tiến

