

THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM

Vụ án dân sự “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” bị cấp giám đốc thẩm huỷ bản án phúc thẩm, giữ nguyên bản án sơ thẩm

Ngày 27/01/2024, Ủy ban thẩm phán Toà án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên toà giám đốc thẩm xét xử vụ án “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” giữa nguyên đơn ông Đặng Văn A với bị đơn ông Vũ Văn B, Ủy ban thẩm phán đã huỷ Bản án dân sự phúc thẩm, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm. Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng thông báo để các Viện kiểm sát nhân dân tỉnh, thành phố trong khu vực nghiên cứu, rút kinh nghiệm.

1. Nội dung vụ án

Ngày 03/5/2022, ông Vũ Văn B và ông Đặng Văn A ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 225, tờ bản đồ số 25, diện tích 673m² (trong đó có 100m² đất ở và 573m² đất trồng cây lâu năm) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 21/12/2021. Hai bên thỏa thuận giá sang nhượng là 2.058.000.000 đồng.

Nguyên đơn cho rằng căn cứ theo hợp đồng đặt cọc được xác lập giữa hai bên vào ngày 03/5/2022 thì tại điểm 6 của mục Điều khoản chung thì việc thiếu diện tích và vướng vào quy hoạch là một trong trường hợp vi phạm của bên bán mà bên bán cam kết sẽ hoàn lại số tiền đã đặt cọc đồng thời chịu phạt cọc gấp hai lần số tiền cọc cho bên mua, hơn nữa trên đất còn có đường dây điện cao thế đi ngang qua nên bị hạn chế quyền sử dụng đất (không được làm nhà ở). Vì vậy ông A đề nghị Tòa án giải quyết buộc ông B phải hoàn trả cho ông A số tiền cọc là 300.000.000 đồng và tiền phạt cọc do vi phạm hợp đồng là 300.000.000 đồng X 2 lần = 600.000.000 đồng. Tổng số tiền là 900.000.000 đồng.

2. Quá trình tố tụng

Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2023/DS-ST ngày 21/4/2023 của Toà án nhân dân huyện C, quyết định:

“*Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Văn A về việc buộc bị đơn ông Vũ Văn B phải hoàn trả cho ông A số tiền cọc là 300.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả là 39.000.000 đồng*”

Ngày 04/5/2023, nguyên đơn ông A kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ

thẩm.

Trong quá trình giải quyết tại cấp phúc thẩm nguyên đơn ông Đặng Văn A đã rút 1 phần yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo chỉ yêu cầu ông Vũ Văn B trả lại cho Ông số tiền cọc 300.000.000 đồng, không yêu cầu trả lãi suất.

Bản án dân sự phúc thẩm số 232/2023/DS-PT ngày 21/4/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đ, quyết định:

“Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc giữa ông Đặng Văn A và ông Vũ Văn B lập ngày 03/5/2022, về việc đặt cọc để chuyển nhượng thửa đất số 225, tờ bản đồ số 25, diện tích 673m² vô hiệu.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Văn A. Buộc bị đơn ông Vũ Văn B có trách nhiệm trả cho ông Đặng Văn A số tiền 300.000.000 đồng...”

Ngoài ra, bản án phúc thẩm còn quyết định về án phí và thi hành án.

Ngày 01/12/2023, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng ban hành Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 01/QĐ-VKS-DS đề nghị Ủy ban Thẩm phán Toà án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm, hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 232/2023/DS-PT ngày 25/7/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đ, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2023/DS-ST ngày 21/4/2023 của Toà án nhân dân huyện C.

Ngày 27/01/2024, Ủy ban Thẩm phán Toà án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm, hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 232/2023/DS-PT ngày 25/7/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đ, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2023/DS-ST ngày 21/4/2023 của Toà án nhân dân huyện C.

3. Những vấn đề rút kinh nghiệm

Bản án phúc thẩm cho rằng: Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 26/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện C, Trích lục bản đồ địa chính của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện C ngày 01/7/2022 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, thể hiện: Diện tích thửa đất là 673m² trong đó có diện tích đất 70,6m² nằm trong chỉ giới quy hoạch giao thông đã vi phạm quy định tại điểm 6 của mục Điều khoản chung của Hợp đồng đặt cọc ngày 03/5/2022 *“Bất động sản bị dính Quy hoạch (mở đường, giải phóng mặt bằng các dự án, các công trình Nhà nước, tổ chức cá nhân...)*” và kết luận việc không thực hiện được việc chuyển nhượng là do một phần lỗi của bị đơn ông Vũ Văn B, thì thấy:

Diện tích 70,6m² đất nằm trong chỉ giới quy hoạch giao thông đã được thể hiện rõ trong Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản

khác gắn liền với đất. Tại Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 26/10/2022 của Tòa án nhân dân huyện C, thể hiện: diện tích đất là 673m², trong đó diện tích đất 70,6m² nằm trong chỉ giới quy hoạch giao thông. Như vậy, giữa Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thực trạng sử dụng đất không có sự khác nhau. Khi ký kết Hợp đồng đặt cọc có ghi nhận rõ số ngày của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong Hợp đồng đặt cọc và khi đặt cọc thì hai bên đã công khai xem Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông A biết trong diện tích 673m² đất thửa 225 có 70,6m² đất thuộc quy hoạch giao thông nhưng vẫn đặt cọc, không có ý kiến gì. Người làm chứng ông H trình bày: “trước khi ký kết hợp đồng đặt cọc ông A đã đi xem đất vài lần và đã đồng ý mua đất, ông A biết trên đất có trụ điện và không yêu cầu chủ di dời trụ điện”.

Diện tích đất nằm trong hành lang lộ giới không thuộc trường hợp giải phóng mặt bằng các dự án, các công trình Nhà nước, tổ chức cá nhân như trong điểm 6 mục Điều khoản chung của Hợp đồng đặt cọc. Do đó, việc không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là lỗi chủ quan hoàn toàn thuộc về nguyên đơn.

Bản án phúc thẩm nhận định diện tích thửa đất là 673m², trong đó 70,6m² đất nằm trong chỉ giới quy hoạch giao thông đã vi phạm quy định tại điểm 6 mục Điều khoản chung của Hợp đồng đặt cọc ngày 03/5/2022; từ đó xác định lỗi dẫn đến không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do cả hai bên là không có cơ sở. Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông A là có căn cứ, đúng pháp luật.

Trên cơ sở đề nghị của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 232/2023/DS-PT ngày 25/7/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Đ, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2023/DS-ST ngày 21/4/2023 của Tòa án nhân dân huyện C.

Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng thông báo để các Viện kiểm sát nhân dân tỉnh, thành phố trong khu vực nghiên cứu, rút kinh nghiệm nhằm nâng cao chất lượng công tác kiểm sát giải quyết các vụ án dân sự./. ✕

Nơi nhận:

- Đ/c Nguyễn Quang Dũng, PVT VKSNDTC (b/c);
- Vụ 9, Vụ 14, VP VKSNDTC (b/c);
- Đ/c Viện trưởng VC2 (b/c);
- Các đ/c Phó Viện trưởng VC2;
- Các viện nghiệp vụ 1,2,3 VC2;
- VKSND 12 tỉnh, Tp khu vực MT-TN;
- Trang tin điện tử VKSNDTC;
- Trang tin điện tử VC2;
- Lưu: VP VC2, V2, HSKS.

KT. VIỆN TRƯỞNG
PHÓ VIỆN TRƯỞNG



Phan Vũ Hoàng