

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 76/2024/DS-GĐT

Ngày 28-9-2024

Về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”

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 viên tham gia xét xử gồm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: ông Đặng Kim Nhân

Các Thẩm phán: ông Lê Tự, ông Nguyễn Cường

- Thư ký phiên tòa: bà Lưu Thị Hương - Thẩm tra viên Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa: ông Đỗ Xuân Ân - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 28 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa xét xử theo thủ tục giám đốc thẩm vụ án dân sự “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”, giữa:

Nguyên đơn: bà Trần Thị L, sinh năm 1986; địa chỉ: Lô A B, phường T, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Hà Viết N, sinh năm 1979; địa chỉ: 1 T, phường P, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế.

Bị đơn: bà Trần Thị Nam Y, sinh năm 1982; địa chỉ: 9 khu tập thể X, phường T, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: ông Nguyễn Khắc H (chồng bà Y), sinh năm 1974; địa chỉ: 9 khu tập thể X, phường T, thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại Đơn khởi kiện đề ngày 04/10/2022 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Trần Thị L và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Hà Viết N trình bày:

Ngày 24/4/2022, bà Trần Thị L và bà Trần Thị Nam Y ký hợp đồng đặt cọc, theo đó bà L đặt cọc cho bà Y 200.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng

nhà, đất tại thửa đất số 108, tờ bản đồ số 05, diện tích 1.000m², địa chỉ thôn H, xã B, thị xã H, tỉnh Thừa Thiên Huế với giá 2.300.000.000 đồng, số tiền còn lại 2.100.000.000 đồng sẽ thanh toán vào thời điểm hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng. Hợp đồng đặt cọc này kế thừa hợp đồng đặt cọc mà trước đó bà Y ký với bà Nguyễn Thị M ngày 18/4/2022, theo đó bà M đặt cọc cho bà Y 100.000.000 đồng (là tiền bà L đưa cho bà M), thời gian hẹn công chứng sau 01 tháng kể từ ngày đặt cọc 18/4/2022 nên lần đặt cọc này bà L chỉ đưa thêm bà Y 100.000.000 đồng.

Bà Y không tiến hành các thủ tục ban đầu để ký Hợp đồng công chứng, đồng thời, bà L phát hiện trước đó ông Ngô Như T bị Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã H trả lại hồ sơ đo đạc khi ông T đề nghị cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (*Sổ hồng*) vì không đủ điều kiện chuyển từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (*Sổ đỏ*) sang *Sổ hồng* nên bà L đề nghị gặp bà Y trao đổi, nhưng bà Y từ chối. Ngày 23/8/2022, bà L gửi thông báo cho bà Y yêu cầu từ ngày 24/8/2022 đến ngày 04/9/2022 phải đến Công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng, nhưng bà Y không thực hiện. Ngày 12/9/2022, bà L gửi thông báo cho bà Y, thông báo đơn phương chấm dứt hợp đồng đặt cọc, yêu cầu bà Y trong thời gian từ ngày 13/9/2022 đến ngày 22/9/2022 trả lại tiền cọc và phải chịu phạt cọc, nhưng bà Y không phản hồi. Nay, bà L khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà Y trả lại tiền cọc và chịu phạt cọc, nhưng ngày 23/3/2023, bà L rút một phần yêu cầu khởi kiện là không yêu cầu bà Y chịu phạt cọc.

- *Bị đơn bà Trần Thị Nam Y trình bày:*

Ngày 30/7/2008, Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) H, tỉnh Thừa Thiên Huế cấp Giấy chứng nhận cho vợ chồng ông Ngô Như T, bà Nguyễn Thị K đối với thửa đất số 108, tờ bản đồ số 05, địa chỉ thôn H, xã B, huyện H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Ngày 23/4/2022, ông T ký hợp đồng nhận cọc của bà Y 200.000.000 đồng với cam kết sẽ ký Hợp đồng công chứng chuyển nhượng nhà và đất tại thửa đất 108 cho bà Y với giá 2.000.000.000 đồng. Ngày 24/4/2022, bà Y và bà Trần Thị L ký hợp đồng đặt cọc, theo đó bà Y nhận cọc của bà L 200.000.000 đồng, cam kết sẽ ký Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất tại thửa đất số 108 cho bà L với giá 2.300.000.000 đồng, thời điểm hai bên tiến hành ký Hợp đồng chuyển nhượng là sau khi bà Y được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với thửa đất số 108 (*Sổ hồng*).

Ngày 19/7/2022, vợ chồng bà Y và vợ chồng ông Ngô Như T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất 108 và ngày 12/8/2022 vợ chồng bà Y đã được đăng ký biến động đứng tên quyền sử dụng thửa đất số 108. Ngay sau đó, bà Y đã có Đơn đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với thửa đất số

108. Ngày 29/10/2022, vợ chồng bà Y được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với thửa đất 108 và bà Y đã chụp Giấy gửi qua Z cho bà L, nhưng bà L không nhận tin nhắn của bà Y. Ngày 01/11/2022, vợ chồng bà L đến nhà bà Y bàn về việc ra Công chứng ký Hợp đồng chuyển nhượng, nhưng bà L không tiếp nên bà Y đã gửi Thông báo ngày 05/11/2022 và Thông báo ngày 08/11/2022 cho bà L qua Bưu điện, tuy nhiên bà L từ chối nhận nên Bưu điện đã chuyển hoàn. Vì các lý do trên, bà Y cho rằng việc không tiến hành thủ tục ký Hợp đồng công chứng hoàn toàn do lỗi của bà L nên bà L mất tiền cọc.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Khắc H (chồng bà Y) thống nhất với trình bày và đề nghị của bà Y.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2023/DS-ST ngày 25/7/2023, Tòa án nhân dân thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế quyết định:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền phạt cọc 200.000.000 đồng.

2. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 24/4/2023 được ký kết giữa bà Trần Thị L với bà Trần Thị Nam Y có hiệu lực pháp luật, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đòi lại số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc bà Trần Thị L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm 10.000.000 đồng, khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 5.300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0004667 ngày 27/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Huế thì bà L phải nộp thêm 4.700.000 đồng.

Bà Trần Thị L kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 44/2023/DS-PT ngày 18/12/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế quyết định:

1. Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 50/2023/DS-ST ngày 25/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế.

2. Giao hồ sơ vụ án nói trên cho Tòa án nhân dân thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Trả lại bà Trần Thị L 300.000.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm tại Biên lai số AA/2021/0006550 ngày 25/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Huế.

Bà Trần Thị Nam Y có Đơn gửi Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án phúc thẩm nêu trên và Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế có Văn bản kiến nghị Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm bản án phúc thẩm.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 69/QĐ-VKS-DS ngày

10/9/2024, 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 hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 44/2023/DS-PT ngày 08/12/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2023/DS-ST ngày 25/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế.

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 Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số phát hành AE 003154 (số vào sổ cấp GCN: H00045/2008/Bình Thành) ngày 30/7/2008, Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) Hương Trà công nhận vợ chồng ông Ngô Như T, bà Nguyễn Thị K có quyền sử dụng thửa đất số 108, tờ bản đồ số 05, diện tích 1.000m², địa chỉ thôn H, xã B, huyện H, tỉnh Thừa Thiên Huế. Ngày 23/4/2022, ông T và bà Trần Thị Nam Y ký *Hợp đồng đặt cọc*, theo đó ông T nhận của bà Y 200.000.000 đồng tiền cọc, cam kết tiến hành ký *Hợp đồng* tại Công chứng chuyển nhượng thửa đất 108 cho bà Y với giá 2.000.000.000 đồng, số tiền 2.100.000.000 đồng còn lại giao khi ký *Hợp đồng* công chứng (bút lục 137). Ngày 24/4/2022, bà Y và bà Trần Thị L ký ***Hợp đồng đặt cọc*** (bút lục 03), theo đó bà Y nhận cọc của bà L 200.000.000 đồng, cam kết tiến hành ký *Hợp đồng* tại Công chứng chuyển nhượng nhà và đất tại thửa đất số 108 cho bà L với giá 2.300.000.000 đồng, thời điểm hai bên tiến hành ký *Hợp đồng* công chứng là sau ngày bà Y được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác* gắn liền với thửa đất số 108 (“*Sổ hồng*”).

[2] Ngày 19/7/2022, tại Văn phòng C, tỉnh Thừa Thiên Huế, vợ chồng ông Ngô Như T và vợ chồng bà Trần Thị Nam Y ký *Hợp đồng* chuyển nhượng thửa đất 108 và ngày 12/8/2022 vợ chồng bà Y được chỉnh lý biến động đứng tên quyền sử dụng thửa đất số 108 tại trang sau của *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất* số phát hành AE 003154 (số vào sổ cấp GCN: H00045/2008/Bình T1) mà Ủy ban nhân dân huyện H cấp cho vợ chồng ông Ngô Như T ngày 30/7/2008 (bút lục 79b). Bà Trần Thị Nam Y làm thủ tục xin cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác* gắn liền với thửa đất số 108 (“*Sổ hồng*”) và ngày 26/10/2022 vợ chồng bà Y được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác* gắn liền với thửa đất 108 (*Sổ hồng* - bút lục 78).

[3] Xét thấy, tại **Hợp đồng đặt cọc** bà Trần Thị L ký với bà Trần Thị Nam Y ngày 24/4/2022 hai bên thống nhất, thời điểm tiến hành ký Hợp đồng công chứng là sau ngày vợ chồng bà Y được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với thửa đất số 108 (Số hồng)*. Ngày 26/10/2022 vợ chồng bà Y được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh T cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với thửa đất số 108 (bút lục 78)*, ngay sau đó bà Y đã chụp “Số hồng” gửi qua Bưu điện cho bà L, nhưng bà L từ chối nhận bưu kiện (bút lục 95, 96), ngoài ra, bà Y còn liên tục gửi tin nhắn Z đề nghị gặp bà L để hẹn ngày ký Hợp đồng công chứng, nhưng bà L từ chối (từ bút lục 57-66). Mặt khác, ngay từ ngày 04/10/2022 (thời điểm vợ chồng bà Y chưa được cấp *Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với thửa đất số 108, “Số hồng”*) thì bà L đã khởi kiện yêu cầu bà Y trả lại tiền cọc và phải chịu phạt cọc (sau bà L rút yêu cầu phạt cọc). Từ các căn cứ trên, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L mà xác định việc không ký Hợp đồng công chứng, chuyển nhượng nhà và đất tại thửa đất số 108 hoàn toàn do lỗi của bà L nên bà L mất tiền cọc là có cơ sở, đúng pháp luật, Tòa án cấp phúc thẩm cho rằng khi bà Y ký hợp đồng và nhận cọc của bà L thì bà Y chưa có quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất và quá trình thực hiện hợp đồng có trở ngại khách quan, từ đó hủy bản án sơ thẩm là đánh giá không đúng đối tượng của hợp đồng đặt cọc, cũng như xác định không đúng lỗi của các bên dẫn đến không ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền thửa đất 108 là không có căn cứ, không đúng pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337, Điều 343, Điều 344 và Điều 349 của Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 69/QĐ-VKS-DS ngày 10/9/2024 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng:

Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 44/2023/DS-PT ngày 08/12/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế và giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2023/DS-ST ngày 25/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” giữa nguyên đơn là bà Trần Thị L với bị đơn là bà Trần Thị Nam Y; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Khắc H.

Về án phí phúc thẩm: bà Trần Thị L được hoàn trả 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0006550 ngày 25/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố

Huế, tỉnh Thừa Thiên Huế (*trừ trường hợp bà Trần Thị L đã được thi hành án nhận lại số tiền này theo quyết định của bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực, nhưng đã bị hủy*).

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

Nơi nhận:

- TANDTC - Vụ Giám đốc kiểm tra II;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Thừa Thiên Huế (để biết);
- TAND TP H, tỉnh Thừa Thiên Huế (để biết);
- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố H, tỉnh Thừa Thiên Huế (để thi hành);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Hồ sơ vụ án; Phòng Giám đốc kiểm tra II; Phòng HC-TP.

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

(Đã ký)

Đặng Kim Nhân