

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 40/2020/DS-GĐT

Ngày 06-7-2020

V/v “*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 phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Thanh Liêm.

Các Thẩm phán: Ông Lê Phước Thanh và ông Đặng Kim Nhân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Thị Hằng - 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 Viết Tuấn - Kiểm sát viên.

Ngày 06/7/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Phạm Nhật Q; địa chỉ: X đường L, phường C, Tp H, tỉnh Quảng Nam.

2. *Bị đơn:*

- Bà Lê Thị T;

- Ông Nguyễn Đình T;

- Ông Nguyễn Đình H;

Cùng địa chỉ: Thôn Tr, xã Đ, thị xã B, tỉnh Quảng Nam.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Nguyễn Quang H1; địa chỉ: Thôn Đ, xã C, Tp H, tỉnh Quảng Nam.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện đề ngày 25/9/2018 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Phạm Nhật Q trình bày:

Ngày 19/01/2018, giữa bà Q và bà Lê Thị T, ông Nguyễn Đình H, ông Nguyễn Đình T ký hợp đồng đặt cọc có nội dung bà Q đặt cọc số tiền 600.000.000 đồng để

nhận chuyển nhượng thửa đất số 14, tờ bản đồ số 19 tại thôn Tr, xã Đ, thị xã B, tỉnh Quảng Nam, diện tích 1.000m², loại đất ở, thời hạn sử dụng lâu dài. Trong thời hạn 60 ngày, kể từ ngày các bên ký hợp đồng đặt cọc, hai bên chuẩn bị tiền và các thủ tục chuyển đổi mục đích sử dụng đất để tiến tới giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hẹn đến ngày 19/3/2018 sẽ tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, đến ngày 15/3/2018, bên gia đình bà T thông qua ông Nguyễn Quang H1 (người môi giới) nhắn tin cho bà Q trả lại tiền cọc với nội dung: “*Bé Q khỏi cần qua nữa, thứ 2 họ sẽ trả lại tiền cho con, họ không cần bán nữa, ok*”, bà Q đồng ý và xem như hai bên đã thỏa thuận thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc, nhưng đến ngày 17 và 18 tháng 3 năm 2018 thì ông H1 bất ngờ giảm giá và yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhưng không được bà Q đồng ý. Ngoài ra, khi ký hợp đồng, ông H1 cho biết bà T chỉ có hai người con là ông T, ông H, sau này bà Q mới biết ngoài hai người con này ra, bà T còn có một số người con khác mà những người này không thể hiện ý chí trong hợp đồng đặt cọc. Hơn nữa diện tích đất 1.000m² tại thời điểm nhận cọc chưa làm thủ tục chuyển mục đích từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở nên hợp đồng đặt cọc là không đảm bảo để thực hiện giao dịch chuyển nhượng sau này. Bà Q yêu cầu Tòa án giải quyết hủy hợp đồng đặt cọc ký ngày 19/01/2018, buộc bà T, ông T, ông H trả lại số tiền đặt cọc 600.000.000 đ và phạt cọc 600.000.000 đ.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Quang H1, đồng thời ông H1 là người có quyền, nghĩa vụ liên quan trình bày: Ông H1 thừa nhận có môi giới cho bà Q nhận chuyển nhượng thửa đất của gia đình bà T và ký hợp đồng đặt cọc cũng như số tiền đặt cọc như bà Q trình bày là đúng. Sau khi hai bên ký hợp đồng đặt cọc và hẹn 60 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc hai bên sẽ tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, đến gần ngày ký hợp đồng chuyển nhượng, ông H1 liên lạc với bà Q nhưng bà Q không nghe điện thoại nên ông H1 nhắn tin cho bà Quyên, bà Q trả lời có nghe thông tin đất của bà T nằm trong khu quy hoạch mở đường không xây dựng được nên không có ý định mua nữa. Sau đó, con trai ông H1 đến gặp bà Q thì bà Q hẹn ngày 19/3/2018 sẽ đến Ủy ban nhân dân xã Đ ký hợp đồng chuyển nhượng. Quá trình trao đổi giữa hai bên, do đất xuống giá nên gia đình bà T giảm giá đất cho bà Q với số tiền 400.000.000 đồng. Tại thời điểm hẹn ký hợp đồng chuyển nhượng, gia đình bà T đã chuyển đổi toàn bộ diện tích đất sang đất ở. Nay bà Q khởi kiện yêu cầu gia đình bà T trả số tiền đặt cọc 600.000.000 đồng và tiền phạt cọc 600.000.000 đồng, gia đình bà T không đồng ý.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2019/DS-ST ngày 20/02/2019, Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Quảng Nam đã quyết định:

Căn cứ Điều 117, khoản 1 Điều 143, Điều 328 Bộ luật dân sự; khoản 1 Điều 188, khoản 1 Điều 168 Luật đất đai và 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.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Nhật Q về việc buộc bà Lê Thị T, ông Nguyễn Đình T, ông Nguyễn Đình H trả số tiền cọc 600.000.000 đồng và phạt cọc 600.000.000 đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về phần án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 11/3/2019, bà Phạm Nhật Q có đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

- Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 47/2019/DS-PT ngày 06/6/2019, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam đã quyết định:

Căn cứ điểm c khoản 1, khoản 3 Điều 289; Điều 295; khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của nguyên đơn bà Phạm Nhật Q về yêu cầu buộc bà Lê Thị T, ông Nguyễn Đình T, ông Nguyễn Đình H trả số tiền phạt cọc 600.000.000đ.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Phạm Nhật Q. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 05/2019/DS-ST ngày 20/02/2019 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Quảng Nam.

Áp dụng các Điều 117, khoản 1 Điều 143, Điều 328 Bộ luật dân sự; khoản 1 Điều 188, khoản 1 Điều 168 Luật đất đai và 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.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Nhật Q về việc buộc bà Lê Thị T, ông Nguyễn Đình T, ông Nguyễn Đình H trả số tiền cọc 600.000.000 đồng và phạt cọc 600.000.000 đồng.

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

- Ngày 12/9/2019, bà Phạm Nhật Q có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên với lý do: Ông Nguyễn Quang H1 là người duy nhất giao dịch với bà Q về các vấn đề liên quan đến việc đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông H1 là người đại diện cho bà T nên ý chí của ông H1 là ý chí của bà T. Việc ông H1 nhấn tin cho bà Q vào ngày 15/3/2018 là không vượt quá phạm vi ủy quyền. Do đó, việc hai bên không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là lỗi của bên bà T nhưng Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận đơn khởi kiện của bà là không đúng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà.

- Tại Quyết định Kháng nghị số 51/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 08/5/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị Bản dân sự phúc thẩm số 47/2019/DS-PT ngày 06/6/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam; 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 nêu trên theo hướng buộc bà Lê Thị T, ông Nguyễn Đình T, ông Nguyễn Đình H trả lại số tiền đặt cọc 600.000.000 đồng cho bà Phạm Nhật Q.

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]. Quyền sử dụng thửa đất số 14, tờ bản đồ số 19, diện tích 1.311,2m² (trong đó đất ở 200m², đất vườn 1.111,2m²), tại xã Đ, huyện B, tỉnh Quảng Nam được Ủy ban nhân dân huyện B, tỉnh Quảng Nam cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 971235 ngày 16/9/2004 đứng tên hộ bà Lê Thị T và ông Nguyễn Nh (đã chết).

[2]. Ngày 15/01/2018, bà Lê Thị T lập Giấy ủy quyền cho ông Nguyễn Quang H1 thể hiện, về phạm vi ủy quyền: Ông H1 được môi giới và quyết định giá bán diện tích 1.000m² đất vườn “CLN”. Ông H1 thay mặt bà T chịu trách nhiệm giải quyết các vấn đề có liên quan đến việc chuyển nhượng thửa đất nêu trên.... Giấy ủy quyền này đã được Ủy ban nhân dân xã Đ chứng thực.

[3]. Ngày 19/01/2018, giữa bà Lê Thị T, ông Nguyễn Đình T, ông Nguyễn Đình H với bà Phạm Nhật Q lập hợp đồng đặt cọc. Bà Q đặt cọc 600.000.000 đồng để mua diện tích 1000m² đất nêu trên, có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã Đ.

[4]. Ngày 14/3/2018, Văn phòng đăng ký đất đai thị xã B chỉnh lý biến động chuyển mục đích sử dụng 1000m² từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở.

[5]. Ngày 15/3/2018, ông Nguyễn Quang H1 nhắn tin cho bà Phạm Nhật Q với nội dung: “*Bé Q khỏi cần qua nữa, thứ 2 họ sẽ trả lại tiền cho con, họ không cần bán nữa, ok*”

[6]. Ngày 16/3/2018, gia đình bà Lê Thị T lập văn bản phân chia di sản thừa kế, giao quyền sử dụng đất gắn liền với nhà tại thửa đất số 14, tờ bản đồ số 19, diện tích 1.311,2m² do Ủy ban nhân dân huyện B (nay là thị xã B) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Đ 971235 ngày 16/9/2004 cho bà Lê Thị T, có chứng thực của Ủy ban nhân dân xã Đ.

[7]. Ngày 29/3/2018, bà Lê Thị T lập Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 1000m² cho bà Nguyễn Thị Tr.

[8]. Từ những chứng cứ đã được phân tích trên cho thấy: Bà Lê Thị T ủy quyền cho ông Nguyễn Quang H1 chịu trách nhiệm giải quyết các vấn đề liên quan đến việc chuyển nhượng thửa đất nêu trên và ông Nguyễn Quang H1 nhấn tin cho bà Phạm Nhật Q chấm dứt việc mua bán, trả lại tiền đặt cọc, cho nên ngày 19/3/2018, bà Phạm Nhật Q không đến Ủy ban nhân dân xã Đ để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Lê Thị T là có cơ sở. Việc ông Nguyễn Quang H1 nhấn tin cho bà Phạm Nhật Q là không vượt quá phạm vi ủy quyền của bà Lê Thị T. Bản án dân sự phúc thẩm của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam tuyên xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Nhật Q về việc buộc bà Lê Thị T, ông Nguyễn Đình T, ông Nguyễn Đình H trả lại tiền đặt cọc 600.000.000 đồng cho bà Q là không đúng.

[9]. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Phạm Nhật Q rút kháng cáo về phần yêu cầu buộc bà Lê Thị T, ông Nguyễn Đình T, ông Nguyễn Đình H trả số tiền phạt cọc 600.000.000 đồng, Tòa án cấp phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm phần này là đúng và bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật, nhưng lại tiếp tục tuyên không chấp nhận yêu cầu của bà Phạm Nhật Q đối với số tiền phạt cọc là không đúng cần rút kinh nghiệm.

[10]. Vì vậy, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm thấy cần chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 51/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 08/5/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, sửa một phần Bản án dân sự phúc thẩm số 47/2019/DS-PT ngày 06/6/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Nhật Q; buộc bà Lê Thị T, ông Nguyễn Đình T, ông Nguyễn Đình H trả lại số tiền đặt cọc 600.000.000 đồng cho bà Phạm Nhật Q.

[11]. Do Bản án dân sự phúc thẩm bị sửa nên phần án phí dân sự sơ thẩm được tính lại cho đúng quy định của pháp luật. Bà Phạm Nhật Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phạt cọc 600.000.000 đồng; bà Lê Thị T, ông Nguyễn Đình T, ông Nguyễn Đình H phải chịu án phí đối với số tiền đặt cọc 600.000.000 đồng nêu trên. Bà Phạm Nhật Q không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 5 Điều 343, khoản 1 Điều 347 Bộ luật tố tụng dân sự;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 51/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 08/5/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, sửa một phần Bản án dân sự phúc thẩm số 47/2019/DS-PT ngày 06/6/2019 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Nam.

Áp dụng các Điều 138, 139, 328 Bộ luật dân sự. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Nhật Q.

Buộc bà Lê Thị T, ông Nguyễn Đình T, ông Nguyễn Đình H trả lại số tiền đặt cọc 600.000.000 đồng (Sáu trăm triệu đồng chẵn) cho bà Phạm Nhật Q.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không chịu trả khoản tiền trên thì hằng tháng còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Về án phí: - Bà Phạm Nhật Q phải chịu 28.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm; không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Được trừ 24.600.000 đồng bà Q đã nộp tại các biên lai thu tiền số 0001556 ngày 02/10/2018 và số 0001801 ngày 11/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Quảng Nam, bà Q còn nộp tiếp 3.400.000 đồng.

- Bà Lê Thị T, ông Nguyễn Đình T, ông Nguyễn Đình H phải chịu 28.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3. Những phần quyết định còn lại của bản phúc thẩm có hiệu lực pháp luật.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Nam;
- TAND thị xã B, tỉnh Quảng Nam;
- Chi cục THADS thị xã B, tỉnh Quảng Nam;
- Các đương sự;
- 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**

Vũ Thanh Liêm

