

**Quyết định giám đốc thẩm**

Số: 95/2021/DS-GĐT

Ngày 26/9/2021

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 gồm:***

Thẩm phán Lại Văn Trình - Phó chánh án làm Chủ tọa phiên tòa

Thẩm phán Trần Minh Tuấn - Thành viên

Thẩm phán Đặng Kim Nhân - Thành viên

***- Thư ký phiên tòa:*** bà Lưu Thị Hương – Thẩm tra viên.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:*** ông Đoàn Ngọc Thanh - Kiểm sát viên.

Ngày 26/9/2021, 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:

- *Nguyên đơn:* ông Nguyễn Trường Ch, bà Huỳnh Thị Th; cùng địa chỉ: X đường B, phường K, thành phố T, tỉnh Phú Yên

- *Bị đơn:* ông Đặng Tất H, bà Đoàn Thị Lê T; cùng địa chỉ: N đường Đ, phường K, thành phố T, Phú Yên; chỗ ở hiện nay: E đường P, phường B, thành phố T, Phú Yên.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* bà Nguyễn Thị Th1; địa chỉ: Khu phố T, phường K, thành phố T, tỉnh Phú Yên.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

- *Theo đơn khởi kiện đề ngày 22/7/2019 và quá trình tố tụng, nguyên đơn và người bảo vệ quyền và ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày:*

Ngày 11/6/2018, vợ chồng ông Ch, bà Th với vợ chồng ông H, bà T thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất tại địa chỉ số N, phường K, thành phố T, tỉnh Phú Yên với giá 3.550.000.000 đ. Theo đó, vợ chồng ông Ch, bà Th đã đặt cọc cho vợ chồng ông H, bà T 500.000.000 đ, thỏa thuận đến ngày 16/7/2018 hai bên hoàn tất thủ tục công chứng hợp đồng thì thanh toán số tiền còn lại 3.050.000.000 đ, nếu vi phạm thỏa thuận thì bên mua sẽ mất cọc, còn bên bán phải đền bù gấp đôi tiền đặt cọc.

Đến ngày 16/7/2018, vợ chồng ông H không đến gặp vợ chồng ông Ch để hoàn tất thủ tục công chứng hợp đồng như thỏa thuận tại giấy đặt cọc, không đến Văn phòng công chứng để thực hiện thủ tục. Bị đơn điện thoại cho nguyên đơn

yêu cầu chuyển khoản số tiền 3.050.000.000 đ trong khi chưa công chứng hợp đồng chuyển nhượng nên nguyên đơn không đồng ý. Trong ngày 16/7/2018, nguyên đơn đã tìm đến nhà bị đơn nhưng đóng cửa, không gặp được. Sau đó nguyên đơn nhiều lần tìm gặp, liên hệ nhưng bị đơn cố tình trốn tránh nên nguyên đơn không thể gặp được, nguyên đơn đã dùng sơn xịt lên tường nhà, ghi là nhà tranh chấp và số điện thoại của nguyên đơn nhưng sau đó bị đơn vẫn chuyển nhượng nhà, đất cho bà Nguyễn Thị Th1.

Sau khi nhận tiền cọc thì bị đơn đã trốn tránh không chịu thực hiện thủ tục chuyển nhượng nhà, đất nên nài ra nhiều lý do như: nguyên đơn đề nghị bị đơn phải ký hợp đồng chuyển nhượng cho công ty của nguyên đơn đứng tên hoặc nguyên đơn không đến Văn phòng công chứng để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng nhưng bị đơn không có chứng cứ chứng minh cho lời khai này. Trong quá trình tố tụng sơ thẩm, bị đơn cố tình vắng mặt, gây khó khăn cho việc giải quyết vụ án.

Bị đơn đã chuyển nhượng nhà, đất cho bà Th1 với giá cao hơn rất nhiều so với giá đã thỏa thuận với nguyên đơn và bị đơn đã cầm giữ số tiền cọc 500.000.000 đ từ ngày 11/6/2018 đến nay là đã hưởng lợi không chính đáng, gây thiệt hại cho nguyên đơn. Nguyên đơn đặt cọc số tiền lớn như vậy là thể hiện sự thiện chí, mong muốn nhận chuyển nhượng nhà, đất của bị đơn. Nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại tiền cọc 500.000.000 đ và phạt cọc 500.000.000 đ, tổng cộng 1.000.000.000 đ.

- Bị đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày:

Ngày 11/6/2018, bị đơn đã nhận tiền cọc 500.000.000 đ của nguyên đơn để thực hiện giao dịch chuyển nhượng thửa đất theo thỏa thuận tại giấy đặt cọc hai bên ký kết, giấy đặt cọc không thỏa thuận địa điểm thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng. Tuy nhiên, đến ngày 16/7/2018 bị đơn đến Văn phòng công chứng thành phố để thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng thì nguyên đơn không đến, bị đơn đã chờ đến trưa nhưng không gặp được nguyên đơn.

Đến chiều ngày 16/7/2018, bị đơn tìm đến nhà gặp nguyên đơn thì nguyên đơn không chịu thanh toán số tiền còn lại mà yêu cầu bị đơn phải ký hợp đồng chuyển nhượng cho công ty của nguyên đơn đứng tên thì mới thanh toán số tiền còn lại và hẹn ngày 17/7/2018 đi công chứng hợp đồng. Do nguyên đơn đưa ra yêu cầu không đúng như thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc nên bị đơn không đồng ý và bỏ về. Sau đó, bị đơn có điện thoại cho nguyên đơn yêu cầu chuyển số tiền còn lại theo thỏa thuận nhưng nguyên đơn yêu cầu phải công chứng hợp đồng trước rồi mới chuyển tiền nên các bên không thể thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng.

Bị đơn rất có thiện chí thực hiện giao dịch nên trong thời gian chờ nguyên đơn thanh toán số tiền còn lại thì bị đơn đã đặt cọc 50.000.000 đ để mua ngôi nhà khác và hẹn đến ngày 20/7/2018 thanh toán số tiền còn lại. Do nguyên đơn không thanh toán số tiền theo thỏa thuận nên bị đơn không có tiền để trả tiền mua ngôi nhà đã đặt cọc và bị mất tiền 50.000.000 đ.

Nguyên đơn có số điện thoại, địa chỉ nhà của bị đơn và biết rõ bị đơn là cán bộ, công chức sinh sống và làm việc tại thành phố T nhưng nguyên đơn không chủ động liên hệ gặp. Trong thời gian hơn 11 tháng nguyên đơn không liên hệ bị đơn để làm thủ tục mua bán nên ngày 03/7/2019 bị đơn chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Th1 với giá 4.140.000.000 đ. Trước khi chuyển nhượng, bị đơn có thông báo cho nguyên đơn biết. Như vậy, hợp đồng không thực hiện được lỗi hoàn toàn thuộc về nguyên đơn. Do đó, bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với số tiền đặt cọc 50.000.000 đ bị mất thì bị đơn không yêu cầu nguyên đơn bồi thường.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Th1 trình bày:*

Đối với quan hệ tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa các bên đương sự nêu trên, Bà hoàn toàn không có liên quan. Bà đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt.

- Tại bản án dân sự sơ thẩm số 85/2020/DS-ST ngày 29/12/2020, Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Phú Yên quyết định:

*Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc vợ chồng ông Đặng Tất H và bà Đoàn Thị Lệ T phải hoàn trả tiền cọc 500.000.000 đ (năm trăm triệu đồng) cho vợ chồng ông Nguyễn Trường Ch và bà Huỳnh Thị Th.*

*Bác một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc vợ chồng ông Đặng Tất H và bà Đoàn Thị Lệ T phải chịu phạt cọc 500.000.000 đ (năm trăm triệu đồng).*

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 30/12/2020, nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 12/01/2021, bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 24/2021/DS-PT ngày 19/4/2021, Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên quyết định:

*1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn vợ chồng ông Nguyễn Trường Ch, bà Huỳnh Thị Th và yêu cầu kháng cáo của bị đơn vợ chồng ông Đặng Tất H, bà Đoàn Thị Lệ T.*

*2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 85/2000/DSST ngày 29/12/2020 của Tòa án nhân dân thành phố T.*

Ngày 11/5/2021 và ngày 11/6/2021, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng nhận được đơn đề nghị kháng nghị giám đốc thẩm của ông Đặng Tất H và bà Đoàn Thị Lệ T đề nghị kháng nghị giám đốc thẩm đối với bản án phúc thẩm nêu trên.

- Tại Quyết định số 87/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 20/7/2021, Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị giám đốc thẩm Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên; đề nghị Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm theo hướng hủy toàn bộ bản án phúc thẩm và sơ thẩm nêu trên; giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Tuy Hoà, tỉnh Phú Yên để xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

- 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:**

Ngày 11/6/2018, nguyên đơn ông Nguyễn Trường Ch, bà Huỳnh Thị Th đặt cọc cho bị đơn là ông Đặng Tất H, bà Đoàn Thị Lệ T số tiền 500.000.000 đồng để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại địa chỉ số N, phường K, thành phố T, tỉnh Phú Yên với giá là 3.550.000.000 đồng. Tại giấy đặt cọc (bút lục 10), hai bên thống nhất đến ngày 16/7/2018 (âm ngày 04/6/2018) “đưa nốt số tiền còn lại 3.050.000.000 đồng và hoàn tất thủ tục công chứng mua bán”. Tuy nhiên, đến ngày 16/7/2018 các bên không thực hiện theo thỏa thuận tại giấy đặt cọc; cụ thể nguyên đơn không thanh toán số tiền 3.050.000.000 đồng và bị đơn không thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

Theo lời khai của nguyên đơn ông Nguyễn Trường Ch: “Vào ngày 01/6/2018, tôi cùng vợ là Huỳnh Thị Th có mua căn nhà số N, phường K, thành phố T của vợ chồng anh Đặng Tất H và vợ tên Đoàn Thị Lệ T... với giá 3.350.000.000 đồng. Tại thời điểm nói trên vợ chồng tôi có viết giấy đặt cọc tiền đưa trước cho anh H số tiền 500.000.000 đồng, khi nào mua bán ra phường công chứng hợp đồng mua bán nhà đất sẽ thanh toán hết số tiền còn lại, nhưng đến ngày hẹn ra công chứng, vợ chồng tôi yêu cầu vợ chồng anh H đi ra công chứng sang tên nhưng anh H cứ khăng khăng bảo vợ chồng tôi chuyển tiền trước rồi ra công chứng và hai bên cứ kéo dài đến ngày hôm nay...” (bút lục 06).

Theo lời khai của bị đơn ông Đặng Tất H: “...tháng 6/2018 vợ chồng anh Ch và Th có liên hệ gặp vợ chồng tôi để mua lô đất trên (số N). Sau đó hai bên thỏa thuận, vào lúc 19g00’ ngày 11/6/2018, vợ chồng tôi hẹn vợ chồng Ch, Th gặp nhau tại... để đặt cọc tiền nhà do vợ tôi Đoàn Thị Lệ T viết. Nội dung thỏa thuận bán căn nhà số N với giá tiền 3.550.000.000 đồng, vợ chồng anh Ch đặt tiền cọc 500.000.000 đồng và hẹn đến ngày 16/7/2018 sẽ thanh toán đủ số tiền còn lại và đến công chứng để hợp đồng mua bán nhà đất. Đúng hẹn tôi yêu cầu vợ chồng anh Ch phải thanh toán hết số tiền còn lại thì vợ chồng tôi sẽ ra công chứng nhưng vợ chồng Ch không chịu và bảo vợ chồng tôi phải công chứng trước sau đó Công ty anh Ch sẽ thanh toán tiền sau, từ chỗ đó mà không thực hiện đúng hợp đồng...” (bút lục 04).

Qua lời khai trên của hai bên đương sự, cho thấy vợ chồng ông Ch, bà Th muốn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trước và giao tiền sau; còn phía ông H, bà T muốn nhận tiền trước rồi mới ký hợp đồng chuyển nhượng. Đối chiếu với nội dung thỏa thuận của các bên tại giấy đặt cọc ngày 11/6/2018 thể hiện: “hai bên thống nhất đến ngày 16/7/2018 (âm ngày 04/6/2018) đưa nốt số tiền còn lại: 3.050.000.000 đồng và hoàn tất thủ tục công chứng mua bán”, tức

phải hiểu rằng cả hai bên thực hiện nghĩa vụ đồng thời, cùng lúc hoặc liền ngay sau đó. Tuy nhiên, cả hai bên đều không chịu thực hiện đúng như nội dung thỏa thuận trên, do đó cùng có lỗi làm cho thỏa thuận đặt cọc không thực hiện được. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 500.000.000 đồng, bác một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn phải chịu tiền phạt cọc 500.000.000 đồng là có cơ sở. Từ đó, việc Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng cho rằng do Ông Ch, bà Th không giao tiền nên ông H, bà T không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng, lỗi thuộc về phía ông Ch, bà Th là không chính xác.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm xét thấy Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 87/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 20/7/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng là không có cơ sở nên không chấp nhận.

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337, khoản 1 Điều 343 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Không chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 87/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 20/7/2021 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng và giữ nguyên bản án dân sự phúc thẩm số 24/2021/DS-PT ngày 19/4/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên.

2. Bản án dân sự phúc thẩm số 24/2021/DS-PT ngày 19/4/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên và Bản án dân sự sơ thẩm số 85/2020/DSST ngày 29/12/2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Phú Yên tiếp tục được thi hành án.

#### **Nơi nhận:**

- Viện trưởng VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Phú Yên;
- TAND thành phố T, tỉnh Phú Yên;
- Chi cục THA dân sự thành phố T, tỉnh Phú Yên (để thi hành);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng HCTP; Phòng GDKT về DS-LĐ-KDTM và hồ sơ vụ án.

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

**Lại Văn Trình**