

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Quyết định giám đốc thẩm

Số 372/2020/DS-GĐT

Ngày 29/12/2020

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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

- Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Cường

Các Thẩm phán: Ông Hoàng Thanh Dũng

Ông Nguyễn Hữu Trí

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Huy Kỳ - Thẩm tra viên

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Bùi Văn Thành – Kiểm sát viên.

Ngày 29/12/2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, giữa:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1981

Địa chỉ: Số 516T6 Chung cư 134 Trần Đ, phường Phạm Ngũ Lão, Quận X, Thành phố M.

2. Bị đơn: Bà Đào Thị Thu H, sinh năm 1975

Địa chỉ: Số 07 Trần D, phường Đ, Quận X, Thành phố M.

Địa chỉ thường trú: Số 300 Nguyễn Thị K, Phường 5, Quận Y, Thành phố M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nguyên đơn là ông Nguyễn Thanh H do ông Bùi Văn T đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 15/4/2019, bà Đào Thị Thu H ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ căn nhà và đất số 71 đường số 22, khu phố Mỹ Phú 3, phường P, Quận Z, Thành phố M cho ông Nguyễn Thanh H. Theo thỏa thuận của hợp đồng thì ông H đặt cọc cho bà H số tiền 1.500.000.000 đồng; bà H cam kết “Chịu trách nhiệm về kết cấu căn nhà với cơ quan Nhà nước để đảm bảo việc cấp sổ hồng sang tên cho ông H và giao tài sản đúng tình trạng hiện hữu, đúng thời gian và điều kiện quy định”. Sau khi đặt

cọc, ông H tìm hiểu được biết trong quá trình sử dụng nhà, bà H tự ý sửa chữa, coi nói nhà sai giấy phép, đã bị cơ quan chức năng xử phạt vi phạm hành chính theo Quyết định số 1434/QĐ-XPVPHC ngày 29/9/2017 của Thanh tra Sở xây dựng, bà H chưa chấp hành quyết định này. Vì vậy, nếu hai bên thực hiện việc chuyển nhượng thì không thể làm thủ tục đăng bộ, sang tên cho ông H được. Ông H đã thông báo cho bà H biết về việc này, bà H hứa sẽ cung cấp văn bản của cơ quan chức năng xác nhận căn nhà đủ điều kiện chuyển nhượng trong vòng ba ngày kể từ ngày 23/4/2019, nhưng bà H không thực hiện đúng lời hứa. Ngày 15/5/2019, ông H gửi thông báo yêu cầu bà H có mặt tại Phòng công chứng số 1, Thành phố M vào ngày 16/5/2019 để hoàn tất thủ tục công chứng, nhưng bà H không đến, nên ông H đã yêu cầu Văn phòng Thừa phát lại quận B, Thành phố M lập vi bằng xác nhận về việc này. Do bà H vi phạm hợp đồng đã được hai bên ký kết, nên ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà H trả lại cho ông H số tiền đặt cọc đã nhận 1.500.000.000 đồng và phải bồi thường 1.500.000.000 đồng tiền cọc, tổng cộng là 3.000.000.000 đồng.

2. Bị đơn là bà Đào Thị Thu H do ông Nguyễn Minh Th làm đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 15/4/2019, bà Đào Thị Thu H ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ căn nhà và đất số 71 đường số 22, khu phố Mỹ Phú 3, phường P, Quận Z, Thành phố M cho ông Nguyễn Thanh H. Theo thỏa thuận của hợp đồng thì sau khi ký hợp đồng ông H phải đặt cọc cho bà H số tiền 1.500.000.000 đồng, ông H sẽ đặt cọc thêm cho bà H 1.500.000.000 đồng chậm nhất vào ngày 22/4/2019. Tuy nhiên, ông H chỉ đặt cọc được 1.500.000.000 đồng, số tiền đặt cọc thêm 1.500.000.000 đồng ông H không thực hiện nên ông H mới chính là người vi phạm hợp đồng. Mặt khác, địa chỉ cư trú của bà H tại số 300 Nguyễn Thị K, Phường 5, Quận Y, Thành phố H, nhưng Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý giải quyết là không đúng thẩm quyền. Vì vậy, bà H không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông H và đề nghị chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 369/2019/DS-ST ngày 25/9/2019, Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh H. Buộc bà Đào Thị Thu H bồi thường gấp đôi số tiền ông Nguyễn Thanh H đã đặt cọc là 3.000.000.000 đồng theo Thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất & nhà ở gắn liền với đất (Toàn bộ đất và căn nhà số 71 đường số 22, khu phố Mỹ Phú 3, phường P, Quận Y, Thành phố M) ngày 15/4/2019.

2. Tiếp tục duy trì Quyết định thay đổi biện pháp khẩn cấp tạm thời số 36/2019/QĐ-BPKCTT ngày 17/6/2019 để đảm bảo thi hành án.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 08/10/2019, bà Đào Thị Thu H kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 22/2020/DS-PT ngày 10/01/2020, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Đào Thị Thu H.

Giữ nguyên án sơ thẩm.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh H. Buộc bà Đào Thị Thu H phải trả lại 1.500.000.000 đồng tiền cọc và bồi thường 1.500.000.000 đồng, tổng cộng 3.000.000.000 đồng cho ông Nguyễn Thanh H theo Thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở gắn liền với đất ngày 15/4/2019.

2. Duy trì Quyết định thay đổi biện pháp khẩn cấp tạm thời số 36/2019/QĐ-BPKCTT ngày 17/6/2019 của Tòa án nhân dân Quận 1 cho đến khi thi hành án xong thì hủy bỏ.

Ngày 18/02/2020, bà Đào Thị Thu H có đơn đề nghị giám đốc thẩm.

Ngày 26/6/2020, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 98/2020/KN-DS kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 22/2020/DS-PT ngày 10/01/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử hủy Bản án dân sự phúc thẩm nói trên để xét xử phúc thẩm lại.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, hủy Bản án dân sự phúc thẩm nói trên để xét xử phúc thẩm lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BY 586629 ngày 05/6/2015 (đã được cập nhật thay đổi sang tên bà Đào Thị Thu H vào ngày 08/7/2016) thì căn nhà số 71 đường số 22, khu phố Mỹ Phú 3, phường P, Quận Y, Thành phố M (diện tích đất 270,6m², diện tích xây dựng 115,63m², diện tích sàn 333,72m²) thuộc quyền sở hữu của cá nhân bà Đào Thị Thu H. Ngày 15/4/2019, bà H ký “*Thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất & nhà ở gắn liền với đất*” bán căn nhà nói trên cho ông H với giá 44.900.000.000 đồng. Theo thỏa thuận của hợp đồng thì sau khi ký hợp đồng ông H phải đặt cọc cho bà H số tiền 1.500.000.000 đồng, ông H sẽ đặt cọc thêm cho bà H 1.500.000.000 đồng chậm nhất vào ngày 22/4/2019, sau đó hai bên sẽ tiến hành thực hiện công chứng hợp đồng chậm nhất vào ngày 16/5/2019, nếu bà H đổi ý không bán thì phải bồi thường cho ông H số tiền là 3.000.000.000 đồng.

[2] Quá trình thực hiện hợp đồng, ngay sau khi ký hợp đồng vào ngày 15/4/2019, ông H đã đặt cọc cho bà H số tiền 1.500.000.000 đồng, số tiền đặt cọc thêm 1.500.000.000 đồng hai bên thỏa thuận ông H sẽ thanh toán cho bà H chậm

nhất vào ngày 22/4/2019, nhưng ông H không thực hiện. Như vậy, ông H đã vi phạm thỏa thuận đặt cọc được quy định tại khoản 2 Điều 2 của Hợp đồng này.

[3] Quá trình giải quyết vụ án, ông H cho rằng hợp đồng đã được hai bên ký kết không thực hiện được là do lỗi của bà H, với hai lý do như sau: Thứ nhất là sau khi ký hợp đồng thì ông phát hiện căn nhà này trước đây đã bị Thanh tra sở xây dựng Thành phố M xử phạt vi phạm hành chính theo Quyết định số 1434/QĐ ngày 29/9/2017 do bà H sửa chữa, coi nới nhà sai giấy phép, bà H chưa chấp hành xong Quyết định này, nếu chuyển nhượng sẽ không đăng bộ sang tên được, nhưng bà H cố tình che giấu, không cung cấp cho ông biết thông tin này; Thứ hai là theo thỏa thuận của hợp đồng thì chậm nhất vào ngày 16/5/2019 hai bên phải hoàn tất thủ tục công chứng hợp đồng, việc này trước đó một ngày ông đã có văn bản thông báo cho bà H biết về thời gian và địa điểm công chứng là vào lúc 8 giờ ngày 16/5/2019 tại Phòng công chứng số 1 - Thành phố M, nhưng bà H không có mặt để hai bên hoàn tất thủ tục công chứng hợp đồng.

Tuy nhiên, qua xem xét các điều khoản của Hợp đồng thấy rằng diện tích nhà và đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng ghi trong hợp đồng đúng với diện tích nhà và đất ghi trong Giấy chứng nhận do bà H đứng tên chủ quyền. Đối với phần diện tích nhà do bà H sửa chữa, coi nới sai phép tại tầng trệt có diện tích $2,01\text{m} \times 5,7\text{m} + 2\text{m} \times 8,5\text{m} = 28,457\text{m}^2$ bị xử phạt vi phạm hành chính buộc tháo dỡ chỉ là công trình phụ (nhà để xe) thì hai bên không có thỏa thuận trong hợp đồng. Tại Điều 4 của Hợp đồng thể hiện trước khi ký hợp đồng ông H đã xem xét và biết rõ về hiện trạng cũng như tình trạng pháp lý của căn nhà nói trên. Tại Công văn số 659/Đ7 ngày 10/7/2019 của Đội Thanh tra địa bàn Quận Y trả lời cho Tòa án thì bà H đã tự nguyện tháo dỡ công trình vi phạm và chấp hành xong Quyết định xử phạt vi phạm hành chính. Trên thực tế thì sau khi ông H vi phạm thỏa thuận đặt cọc, bà H đã bán căn nhà này cho ông Lê Đức P (hợp đồng được công chứng vào ngày 14/5/2019 tại Văn phòng công chứng Tân Thuận – Quận Y và được cập nhật sang tên chủ quyền cho ông P vào ngày 18/7/2019). Tại Bản tự khai ngày 17/6/2019 và tại phiên tòa sơ thẩm, ông Bùi Văn T (đại diện theo ủy quyền của ông H) thừa nhận ông H đã biết việc bà H thỏa thuận bán căn nhà này cho ông P vào thời điểm đầu tháng 5/2009 và thực hiện việc công chứng hợp đồng vào ngày 14/5/2019. Vì vậy, việc ông H đưa ra hai lý do nói trên để cho rằng hợp đồng không thực hiện được do lỗi của bà H là không có cơ sở.

[4] Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm nhận định lỗi trong vụ án này hoàn toàn thuộc về bà H để xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông H, buộc bà H trả lại cho ông H số tiền đặt cọc 1.500.000.000 đồng và bồi thường 1.500.000.000 đồng, tổng cộng 3.000.000.000 đồng là không phản ánh đúng các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H.

Do đó, kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 325, điểm a khoản 1 Điều 337, khoản 3 Điều 343, Điều 349 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

1. Chấp nhận toàn bộ kháng nghị số 98/2020/KN-DS ngày 26/6/2020 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 22/2020/DS-PT ngày 10/01/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về vụ án “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, giữa Nguyên đơn là ông Nguyễn Thanh H với Bị đơn là bà Đào Thị Thu H. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm lại theo quy định của pháp luật.

3. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể ngày ra quyết định này./.

Nơi nhận:

- Chánh án TANDCC (để b/c);
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học TANDTC;
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- TAND Quận 1;
- Chi cục THADS Quận 1;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu HS vụ án, THS, VP, Phòng GDKT II.

TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)
Võ Văn Cường