

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 90/2021/DS-GĐT

Ngày 22/9/2021

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**

- Với thành phần tham gia xét xử giám đốc thẩm gồm có:

Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Minh Tuấn – Thẩm phán

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tiên, ông Đặng Kim Nhân

- Thư ký phiên tòa: Ông Trịnh Ninh Bình – Thư ký chính Tòa án

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa:
Bà Bùi Thị Dung - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 22/9/2021, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa giám đốc thẩm tại trụ sở để xét xử vụ án “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” giữa:

1. **Nguyên đơn:** bà Nguyễn Thùy Hà M, sinh năm 1988; cư trú: 1P, phường C, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

2. **Bị đơn:** bà Nguyễn Thị Quỳnh Ch, sinh năm 1987 và ông Đinh Thiên Ph, sinh năm 1989; cùng cư trú: tổ dân phố T, phường Th, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

Người đại diện theo uỷ quyền: ông Lê Hồng Q, sinh năm 1987; địa chỉ: N, phường P, thành phố N, tỉnh Khánh Hoà.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ngày 24/5/2019, giữa bà Nguyễn Thùy Hà M (bên A) với bà Nguyễn Thị Quỳnh Ch và ông Đinh Thiên Ph (bên B) ký kết “*Hợp đồng đặt cọc*”, với nội dung bên A đặt cọc cho bên B số tiền 400.000.000 đồng nhằm đảm bảo việc giao kết thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng một phần diện tích của lô đất thuộc quyền sử dụng của bên B, diện tích ước tính chuyển nhượng là 147 m² thuộc thửa đất số 321, tờ bản đồ số 04 tại tổ dân phố T, phường Th, thành phố C, tỉnh Khánh Hòa theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CP 749833 ngày 25/3/2019). Giá chuyển nhượng là 2.050.000.000 đồng. Thời hạn đặt cọc là 01 tháng kể từ ngày 24/5/2019. Nếu bên A từ chối ký kết và thực hiện hợp đồng thì bên A bị mất số tiền đã đặt cọc; nếu bên B từ chối ký kết và thực hiện hợp đồng thì bên A được nhận lại số tiền đặt cọc và một khoản tiền tương ứng với giá trị tài sản đặt cọc. Hợp đồng đặt cọc được công chứng tại Văn phòng công chứng Trường An, số công chứng 4393, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/5/2019 (bút lục 24-25). Đến chiều

ngày 24/6/2019, các bên đến Văn phòng công chứng Trường An nhưng không lập được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Theo nguyên đơn bà Nguyễn Thùy Hà M trình bày: việc không lập được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do trong thời gian chờ thực hiện giao dịch chuyển nhượng, bà Nguyễn Thị Quỳnh Ch muốn chuyển nhượng thửa đất này cho người khác với giá cao hơn, đồng thời bà Ch còn thực hiện một giao dịch khác với một người tên Thủy nhưng vì chiều ngày 24/6/2019, bà Ch không liên lạc được với bà Thủy và bà Ch sợ mất cọc với bên bà Thủy nên bà Ch không chịu ký hợp đồng chuyển nhượng với bà M. Ngày 25/6/2019, bà Ch, ông Ph đến Văn phòng công chứng Trường An nhưng bà M không đến nên bà Ch, ông Ph lập vi bằng về sự việc này. Bà M cho rằng, ngày 24/6/2019 là hạn cuối cùng để thực hiện giao dịch nhưng bà Ch không ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà M thì bà Ch vi phạm hợp đồng đặt cọc nên bà Ch có trách nhiệm trả lại tiền cọc và tiền phạt cọc cho bà M. Ngày 25/6/2019 là ngày đã quá thời hạn (năm ngoài thời hạn thỏa thuận) nên bà M không có nghĩa vụ phải đến theo yêu cầu của bà Ch, do đó vi bằng do bà Ch lập không có giá trị đối với Bà.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Quỳnh Ch trình bày: chiều ngày 24/6/2019, Bà không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà M là do bà M mượn tiền của bà Vũ Thị T và bà M yêu cầu ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên với bà T. Bà Ch thấy việc đặt cọc do bà M thực hiện trong khi lại yêu cầu bà Ch ký hợp đồng chuyển nhượng với bà T là trái pháp luật nên bà Ch không đồng ý ký. Sau đó bà Ch tiếp tục cho bà M thêm một ngày nữa để ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng bà M từ chối nên việc không ký được hợp đồng chuyển nhượng là lỗi bà M, đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người làm chứng bà Nguyễn Thị Ng trình bày: Bà thấy ông Đinh Thiên Ph và bà Nguyễn Thị Quỳnh Ch có mặt ngoài cổng Văn phòng công chứng Trường An từ lúc 16 giờ 30 phút đến 17 giờ 00 phút ngày 24/6/2019 nhưng không vào Văn phòng Công chứng Trường An để thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà M.

Người làm chứng bà Vũ Thị T trình bày: Bà không biết gì về việc ký hợp đồng giữa các bên và đề nghị Toà án không đưa bà vào tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng.

- Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2019/DS - ST ngày 25/11/2019, Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Khánh Hòa quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 24/5/2019 ký giữa bà Nguyễn Thùy Hà M và bà Nguyễn Thị Quỳnh Ch, ông Đinh Thiên Ph (số công chứng 4393, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD); Buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Quỳnh Ch và ông Đinh Thiên Ph phải trả cho nguyên đơn bà Nguyễn Thùy Hà M số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng.

Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn bà Nguyễn Thị Quỳnh Ch và ông Đinh Thiên Ph phải trả một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc (phạt cọc) là 400.000.000 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 04/12/2019, bị đơn bà Nguyễn Thị Quỳnh Ch đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Ngày 05/12/2019, nguyên đơn bà Nguyễn Thùy Hà M kháng cáo bản án sơ thẩm.

- Ngày 09/12/2019, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố C, tỉnh Khánh Hòa kháng nghị toàn bộ bản án sơ thẩm.

- Ngày 30/3/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát thành phố C, tỉnh Khánh Hòa rút toàn bộ kháng nghị.

- Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 03/2020/DS-PT ngày 24/4/2020, Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa quyết định:

Chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Quỳnh Ch và ông ông Đinh Thiên Ph, sửa bản án sơ thẩm.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, căn cứ Điều 4 khoản 1 của Hợp đồng đặt cọc ngày 24/5/2019 ký giữa bà Nguyễn Thùy Hà M và bà Nguyễn Thị Quỳnh Ch, ông Đinh Thiên Ph (*số công chứng 4393, quyển số 01/TP/CC-SCC/HĐGD*) số tiền đã đặt cọc là 400.000.000 đồng của bà Nguyễn Thùy Hà M thuộc về bà Nguyễn Thị Quỳnh Ch và ông Đinh Thiên Ph.

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

- Ngày 17/7/2020, nguyên đơn bà Nguyễn Thùy Hà M có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án sơ thẩm và phúc thẩm nêu trên.

- Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 33/2021/KN-DS ngày 25/8/2021, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm, hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 03/2020/DS-PT ngày 24/4/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, giữ nguyên bản án Bản án sơ thẩm số 38/2019/DS-ST ngày 25/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

- 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 kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]Tại “*Hợp đồng đặt cọc*” lập ngày 24/5/2019 giữa bà Nguyễn Thùy Hà M với bà Nguyễn Thị Quỳnh Ch và ông Đinh Thiên Ph thể hiện hai bên thoả thuận thời hạn đặt cọc là 01 tháng kể từ ngày 24/5/2019, theo khoản 2 Điều 147 và khoản 3 Điều 148 của Bộ luật Dân sự quy định: “*khi thời hạn tính bằng tháng thì thời hạn kết thúc tại thời điểm kết thúc ngày tương ứng của tháng cuối cùng của thời hạn*”; đối chiếu với quy định trên thì ngày kết thúc của thời hạn đặt cọc giữa bà M với bà Ch, ông Ph là ngày 24/6/2019; bà M và phía bà Ch không có sự thoả thuận về việc các bên sẽ kéo dài thời hạn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đến ngày 25/6/2019 nên việc bà Ch, ông Ph đến Văn phòng công chứng Trường An và lập vi bằng về việc Ông, Bà có mặt tại Văn phòng công chứng vào ngày 25/6/2019 là không có giá trị ràng buộc đối với bà M.

[2] Trong thời hạn đặt cọc, giữa bà M và bà Ch thường trao đổi các nội dung công việc qua tin nhắn zalo, những tin nhắn này được bà M cung cấp cho Tòa án. Quá trình giải quyết vụ án, đại diện của bị đơn thừa nhận nội dung tin nhắn zalo mà bà M cung cấp cho Tòa án là từ số điện thoại của bà Ch và không yêu cầu giám định những tin nhắn này (bút lục 111).

[3] Theo nội dung tin nhắn zalo giữa hai bên thì lúc 16 giờ 12 phút ngày 24/6/2019 (ngày cuối cùng của thời hạn đặt cọc), bà M vẫn còn thiếu số tiền chuyển nhượng 150.000.000 đồng nhưng đến 16 giờ 19 phút thì bà M có đủ tiền, đề nghị bà Ch ra Văn phòng Công chứng Trường An lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bà Ch đã đồng ý vào lúc 16 giờ 27 phút cùng ngày (bút lục 46). Sau đó, các bên đều đến Văn phòng Công chứng Trường An; tuy nhiên, các bên không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo bà Ch là do phía bà M đề nghị Bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Vũ Thị T (là người cho bà M mượn tiền) nên Bà không đồng ý ký, còn theo bà M là do Bà Ch muốn chuyển nhượng thửa đất này cho người khác với giá cao hơn, đồng thời bà Ch còn thực hiện một giao dịch khác với một người tên Thủy nhưng vì chiều ngày 24/6/2019, bà Ch không liên lạc được với bà Thủy và bà Ch sợ mất cọc với bên bà Thủy nên bà Ch không chịu ký hợp đồng chuyển nhượng với bà M; lúc đó gần cuối giờ làm việc của ngày, sau đó các bên ra về. Đến tối cùng ngày các bên nhắn tin zalo trao đổi với nhau.

[4] Phía bà M cung cấp chuỗi tin nhắn zalo giữa bà M và bà Ch nhắn vào tối ngày 24/6/2019 (sau khi không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất), nội dung các tin nhắn thể hiện như sau: Bà Ch: *“8h sáng mai có mặt. Vậy pa ko muốn lấy lại cọc của pa bình ba đúng ko, để tui huỷ pa luôn”*; bà M: *“tôi vừa gọi cho Luật sư”*; bà Ch: *“uk, ngta nói sao, tui có bị mất cọc hok”*; bà M: *“Hôm nay hạn chót mà tui không thanh toán tiền cho bà thì tui mất cọc, nhưng 4h27p bà vẫn ok để ra công chứng, nhưng bà k chấp nhận ký bán thì lỗi bên bà, tất cả dựa trên giấy tờ, lúc này bà ép tui fải làm đúng hợp đồng thì tui phải nhờ luật sư”*; bà Ch: *“ok vậy tính theo luật mai pa không đi đúng không...pa tóm lại khỏi lôi thôi, tóm lại tui nghe”*; bà M: *“hôm nay tôi đã hết sức có thể, nhưng pà vẫn ép tôi đưa đủ và đến phút chót thì bà k chịu ký vì lý do bà mất cọc bên kia nên ép tui phải chấp nhận mất cọc, bjo bà bán cho ai thì bán, cọc bồi gấp đôi, nhà của bà tui trả lại hiện trạng cũ”*; bà Ch: *“ok”*. *“Sao pa trễ hẹn tui được mà tôi trễ pa đòi bồi thg tui”* Bà M: *“Tui chẳng trễ hẹn của pà, 16h19’ tui nhắn bà ra Trường An, pà ok”*; bà Ch: *“Vậy tóm lại ngày mai pa ko đi pa cố lấy tiền cọc của tui đúng k”*; bà M: *“Tui k ép pà, nhưng bà cố ép tui thì tui k còn con đường nào khác”*; bà Ch: *“nếu tôi thật sự ép pa thì lúc chiều tui ko thiệt tình mà nghe máy v ra công chứng lúc đó tôi khoá máy không ngon sao, nhưng tui nghĩ pa gọi tui thì tui gọi đc cho cô Thủy ai ngờ gọi k đc, chứ tui chưa ép pa chỗ nào, còn pa muốn ăn cọc của tui thì ok, cảm thấy ngon thì cứ ăn, rồi trong khi đó pa đưa nhà v xe hết cho ngta và trong 2 tháng pa phải có 2 tỷ đưa cho cô T, ngân hàng nào cho pa vay số đó 2 tỷ, pa hết sức to gan. Số tui 1ty pa vay ngân hàng ko ra, mà dám cả gan ký hết xe v nhà cho cô thanh, vậy số nào cho pa vay 2 ty cho cô thanh, tui thấy pa sngi qa non nớt. Pa có quyền cho tui mất cọc, nhg rồi pa nhận đc j pa nói tui nghe thử”*; bà M: *“bà biết sự liêu lĩnh của tui khi làm việc đó, tui chấp nhận mất hết để đưa tiền cho pà, trong khi tui không nắm tài sản”*; bà

Ch: “do tui ko kí, chứ tui kí pa càng chét” (bút lục 44, 47, 48, 50 và Đơn trình bày của bà M gửi kèm theo Đơn đề nghị kháng nghị).

[5] Qua xem xét, đánh giá nội dung chuỗi tin nhắn trên, có cơ sở xác định cả nguyên đơn bà M và bị đơn bà Ch đều không chủ động trong việc ký kết hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được ký kết do lỗi của cả hai bên nên khi chấm dứt hợp đồng đặt cọc thì không “phạt cọc”, “mất cọc” như yêu cầu của các bên mà chỉ xử lý trả lại tiền đặt cọc là phù hợp.

[6] Tòa án cấp phúc thẩm nhận định bà Ch, ông Ph không vi phạm hợp đồng đặt cọc, bà M không mua nhà thì bà M phải chịu mất tiền cọc, từ đó không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà M là không đánh giá đầy đủ, toàn diện các tài liệu, chứng cứ. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà M, chỉ buộc bị đơn bà Ch, ông Ph trả lại cho bà M số tiền đặt cọc 400.000.000 đồng là phù hợp.

[7] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử giám đốc thẩm xét thấy cần chấp nhận Quyết định kháng nghị số 33/2021/KN-DS ngày 25/8/2021 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 03/2020/DS-PT ngày 24/4/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2019/DS-ST ngày 25/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

[8] Về án phí: Do hủy Bản án dân sự phúc thẩm và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm nên bà Nguyễn Thị Quỳnh Ch phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 6, khoản 7 Điều 18 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337, khoản 2 Điều 343, Điều 344, Điều 348, Điều 349 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Căn cứ khoản 6 Điều 18 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 lệ phí Tòa án, xử:

1. Hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 03/2020/DS-PT ngày 24/4/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2019/DS-ST ngày 25/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Khánh Hòa về vụ án “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thùy Hà M với bị đơn bà Nguyễn Thị Quỳnh Ch và ông Đinh Thiên Ph.

2. Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2019/DS-ST ngày 25/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố C, tỉnh Khánh Hòa có hiệu lực pháp luật thi hành.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Quỳnh Ch phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0000829 ngày 08/01/2020 của Ch cục Thi hành án dân sự thành phố C, tỉnh Khánh Hòa. Trường hợp bà Nguyễn Thị Quỳnh Ch đã nhận lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm theo quyết định của Bản án dân sự phúc thẩm, thì bà Ch phải nộp lại số tiền án phí dân sự phúc thẩm mà bà Ch phải chịu là 300.000 đồng; trả lại cho bà Nguyễn Thùy Hà M số tiền 300.000 đồng

tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai số AA/2018/0000828 ngày 08/01/2020 của Ch cục Thi hành án dân sự thành phố C, tỉnh Khánh Hòa.

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

Nơi nhận:

- Vụ Giám đốc kiểm tra II-TANDTC;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân tỉnh Khánh Hòa;
- TAND TP C, tỉnh Khánh Hòa;
- Ch cục Thi hành án dân sự thành phố C, tỉnh Khánh Hòa (để thi hành);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng Lưu trữ; Phòng GDKT về DS-LĐ-KDTM và hồ sơ vụ án.

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

Trần Minh Tuấn