

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 03/2024/DS-GĐT

Ngày: 08/01/2024

V/v *Tranh chấp hợp đồng đặt cọc
chuyển nhượng quyền sử dụng đất.*

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

Bà Huỳnh Thanh Duyên

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Sĩ Hiến, Thẩm tra viên Tòa án.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngát - Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Anh T1, sinh năm 1977; địa chỉ: TDP 11, phường DP, thành phố ĐH, tỉnh Quảng Bình.

Bị đơn: Ông Trần Văn T2, sinh năm 1980; địa chỉ: ấp AN, xã An TĐ, huyện CG, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án dân sự sơ thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

Nguyên đơn ông Nguyễn Anh T1 trình bày:

Ngày 16/4/2019, ông và ông Trần Văn T2 ký kết hợp đồng đặt cọc nhằm bảo đảm cho việc ông T2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 4-3-1; thửa số 5-1 và thửa số 9, tờ bản đồ 04, diện tích 10.000m², tọa lạc tại xã TTH, huyện CG, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông, giá chuyển nhượng 3.300.000.000 đồng,

số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng. Cùng ngày ông đã giao đủ tiền cọc cho ông T2. Theo thỏa thuận, trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày đặt cọc, ông T2 có nghĩa vụ làm các thủ tục pháp lý để hai bên ký kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, hết thời hạn thỏa thuận, thì ông không liên lạc được với ông T2, quyền sử dụng đất vẫn đang thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam - Chi nhánh Phước Kiên, ông T2 cũng chưa thực hiện việc đo vẽ bản đồ vị trí đất. Do ông T2 vi phạm hợp đồng đặt cọc nên ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông T2 trả lại tiền cọc 400.000.000 đồng và phạt cọc số tiền 400.000.000 đồng, tổng cộng 800.000.000 đồng.

Bị đơn ông Trần Văn T2 vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án, không có lời khai.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2022/DS-ST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện CG, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định (tóm tắt):

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Anh T1.

Buộc ông Trần Văn T2 có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Anh T1 số tiền 800.000.000 đồng. Trong đó, tiền cọc là 400.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 400.000.000 đồng.

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

Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, không bị kháng nghị, có hiệu lực pháp luật.

Ngày 23/5/2023, ông Trần Văn T2 có đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự sơ thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 264/QĐ-VKS-DS ngày 10/10/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2022/DS-ST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện CG, Thành phố Hồ Chí Minh. Đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy bản án dân sự sơ thẩm nêu trên; giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện CG, Thành phố Hồ Chí Minh để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

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 Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 16/4/2019, bên đặt cọc là ông Nguyễn Anh T1 và bên nhận cọc là ông Trần Văn T2 ký kết hợp đồng đặt cọc để bảo đảm cho việc ông T2 chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 4-3-1; thửa số 5-1 và thửa số 9, tờ bản đồ 04, diện tích 10.000m², tọa lạc tại xã TTH, huyện CG, Thành phố Hồ Chí Minh.

Minh cho ông T1, giá chuyển nhượng 3.300.000.000 đồng, số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc là 30 ngày kể từ ngày 16/4/2019.

Ông T1 cho rằng, ông T2 vi phạm hợp đồng đặt cọc do hết thời hạn đặt cọc nhưng ông không liên lạc được với ông T2 để ký kết hợp đồng chuyển nhượng; quyền sử dụng đất đang thế chấp tại ngân hàng nhưng hết thời hạn đặt cọc ông T2 chưa giải chấp; chưa thực hiện việc đo vẽ bản đồ vị trí đất nên khởi kiện yêu cầu ông T2 trả lại tiền cọc 400.000.000 đồng và phạt cọc 400.000.000 đồng, tổng cộng 800.000.000 đồng. Ông T2 vắng trong quá trình giải quyết vụ án.

[2] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, thấy rằng:

Hai bên thỏa thuận thời hạn đặt cọc là 30 ngày, kể từ ngày 16/4/2019. Trong thời hạn đặt cọc, ông T2 cam kết sẽ làm các thủ tục pháp lý để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T1. Thực hiện thỏa thuận nêu trên, ngày 16/5/2019, ông T2 đã nộp hồ sơ yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công chứng NVT (văn bản xác nhận số 1311/2020/CV.TA ngày 13/11/2020 của Văn phòng Công chứng NVT). Như vậy, ông T2 có đến Văn phòng Công chứng trong thời gian thỏa thuận.

[3] Về phía ông T1 cho rằng đã đến Văn phòng Công chứng và nhiều lần liên hệ với ông T2 nhưng không liên hệ được. Tuy nhiên, ông T1 không có chứng cứ chứng minh.

Theo văn bản số 1311/2020/CV.TA ngày 13/11/2020 của Văn phòng Công chứng NVT thì do hồ sơ yêu cầu công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T2 chưa đủ điều kiện nên Văn phòng Công chứng đã yêu cầu liên hệ cơ quan chuyên môn để đo vẽ bản đồ vị trí đất. Đây là tình tiết phát sinh ngoài thỏa thuận nên chưa có căn cứ để xác định ông T2 không thực hiện được việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng là do khách quan hay chủ quan.

[4] Mặt khác, theo quy định tại khoản 5 Điều 321 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì, bên thế chấp vẫn có quyền giao dịch đối với tài sản thế chấp trong trường hợp được bên nhận thế chấp đồng ý. Tại thời điểm đặt cọc, quyền sử dụng đất đang thế chấp tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam, đến ngày 21/8/2019 mới xóa thế chấp. Tòa án sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ để làm rõ trong thời hạn đặt cọc, ông T2 có thông báo cho bên nhận thế chấp và được bên nhận thế chấp đồng ý hay không?

Như vậy, việc Tòa án sơ thẩm nhận định, hết thời hạn đặt cọc, ông T1 nhiều lần liên hệ ông T2 để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng không liên hệ được; ngày 21/8/2019, ông T2 mới có đơn đăng ký xóa thế chấp quyền sử dụng đất nên xác định ông T2 là bên vi phạm hợp đồng đặt cọc, xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T1 là không phù hợp với chứng cứ đã thu thập trong hồ sơ vụ án và chưa đủ căn cứ vững chắc. Việc thu thập chứng cứ của Tòa án sơ thẩm là chưa đầy đủ như đã phân tích.

[5] Ngoài ra, trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án sơ thẩm giải quyết vắng mặt ông T2 nhưng thủ tục tố tụng về tổng đạt, niêm yết không thực hiện đúng quy định tại khoản 2 Điều 179 của Bộ Luật tố tụng Dân sự.

[6] Từ những phân tích nêu trên, xét thấy kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại là có cơ sở để chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 337, Điều 343, Điều 345, Điều 349 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 264/QĐ-VKS-DS ngày 10/10/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 32/2022/DS-ST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện CG, Thành phố Hồ Chí Minh về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa nguyên đơn là ông Nguyễn Anh T1 với bị đơn là ông Trần Văn T2.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện CG, Thành phố Hồ Chí Minh để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

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

Nơi nhận:

- Chánh án;
- VKSND cấp cao tại TPHCM;
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học;
- TAND huyện CG, TPHCM;
- Chi cục THADS huyện CG;
- Các đương sự;
- Lưu: Phòng LTHS, hồ sơ vụ án;
- THS (ĐSH).

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

Võ Văn Cường