

**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: 237/2023/DS-GĐT

Ngày: 21/9/2023

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:

10/12 thành viên tham gia xét xử, do ông Trần Văn Châu – Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh làm chủ tọa phiên tòa.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ly - Thẩm tra viên

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: ông Nguyễn Trí Dũng– Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 9 năm 2023, 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 dân sự về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” giữa:

Nguyên đơn: Ông La Thiệu M. Sinh năm 1961.

Địa chỉ: T V, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Bà Trần Thị Ánh H, sinh năm 1962.

Địa chỉ: 416/6/46 L, phường E, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông La Thiệu M cho rằng: giữa ông và bà Trần Thị Ánh H có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 3.792m² đất thuộc thửa 137, tờ bản đồ số 33 và diện tích 1.265m² đất thuộc thửa 162, tờ bản đồ số 33, cùng tọa lạc tại xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai với giá 30 tỷ đồng, ngày 29/11/2018 hai bên đã ký hợp đồng đặt cọc được công chứng hợp lệ, theo đó ông M đặt cọc cho bà H 25 tỷ đồng, thời gian ký kết mua bán, giao nhà đất và thanh toán tiền còn lại là đến ngày 28/5/2019. Sau đó dù ông M đã nhiều lần yêu cầu nhưng bà H không thực hiện việc chuyển nhượng nên ông M khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bà H thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bàn giao nhà đất nêu trên cho ông, trường hợp bà H không đồng ý tiếp tục chuyển nhượng thì phải bồi thường, đền C theo thỏa thuận tại hợp đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, các bên thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án nên Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Đồng Nai đã ban hành Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 09/2022/QĐST-DS ngày 21/4/2022, nội dung thỏa thuận như sau:

Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Ánh H và ông La Thiệu M đã ký vào ngày 29/11/2018 đối với diện tích đất 3.792m² thuộc thửa đất số 137, tờ bản đồ số 33, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai và diện tích đất 1.265m² thuộc thửa đất số 162, tờ bản đồ số 33, xã P, huyện N, tỉnh Đồng Nai được văn phòng CI chứng thực số 016292, quyền số 01/2018.TP/CC-SCC/HĐCD.

Bà Trần Thị Ánh H có nghĩa vụ trả cho ông La Thiệu M số tiền gốc là 25.000.000.000 đồng và tiền bồi thường, đền C là 25.000.000.000 đồng. Tổng cộng 50.000.000.000 đồng vào ngày 20/5/2020.

Quyết định còn giải quyết về quyền án phí và nghĩa vụ do chậm thi hành án của các đương sự.

Ngày 18/10/2022, bà H có đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với quyết định công nhận sự thỏa thuận nêu trên.

Tại quyết định số 28/2023/KN-DS ngày 19/4/2023, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã kháng nghị đối với Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 09/2022/QĐST-DS ngày 21/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện N, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm, hủy Quyết định công nhận sự thỏa thuận nêu trên, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện N giải quyết sơ thẩm lại theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Ông M căn cứ hợp đồng đặt cọc ký ngày 29/11/2018 giữa ông M với bà H và sao kê từ Ngân hàng TMCP S để chứng minh bà H đã nhận của ông M 25.000.000.000 đồng, từ đó khởi kiện yêu cầu bà H trả lại tiền đặt cọc và tiền bồi thường, phạt cọc theo thỏa thuận. Phía bà H xác nhận đã nhận số tiền 25.000.000.000 đồng từ ông M nên đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của ông M. Như vậy, tại thời điểm giải quyết theo trình tự sơ thẩm, do các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ nội dung vụ án nên Tòa án cấp sơ thẩm công nhận sự thỏa thuận của các đương sự là có căn cứ.

[2]. Tuy nhiên, sau khi Quyết định công nhận sự thỏa thuận có hiệu lực pháp luật và đang trong quá trình thi hành án, ngày 18/10/2022 bà H có đơn đề nghị kháng nghị giám đốc thẩm vì cho rằng, hợp đồng đặt cọc thực chất là để đảm bảo cho việc bà H vay 25.000.000.000 đồng của ông M với lãi suất 2,5%/tháng. Thời hạn đặt cọc cũng chính là thời hạn vay tiền từ 29/11/2018 đến ngày 28/5/2019 và bà H đã trả cho ông M được 5.000.000.000 đồng tiền lãi. Để chứng minh cho lời trình bày của mình, bà H cung cấp bản chính “*Bản thỏa*

thuận” ký ngày 29/11/2018 giữa bà H với ông M; bản chính “cam kết trả tiền” ký ngày 28/11/2019 thể hiện hàng tháng bà H phải trả cho ông M 625.000.000 đồng, bà H đã trả cho ông M 07 lần với tổng số tiền 4.062.500.000 đồng. Ngoài ra, bà H còn cung cấp 03 giấy nhận tiền thể hiện: Trong 03 ngày 16/5/2019, ngày 24/6/2019 và ngày 10/7/2019 bà H tiếp tục trả cho ông M 937.500.000 đồng (mỗi lần 312.500.000 đồng).

[3]. Các chứng cứ bà H cung cấp đều có chữ ký của La Thiệu M, trong đó nội dung thể hiện quan hệ vay mượn tiền giữa bà H với ông M, số tiền vay và tiền trả lãi phát sinh hàng tháng phù hợp với lãi suất 2,5% bà H đã khai, cùng thời điểm ký hợp đồng đặt cọc và phù hợp với diễn biến của quá trình đặt cọc. Những chứng cứ này phản ánh dấu hiệu của hợp đồng đặt cọc thực chất là giả tạo nhằm che giấu quan hệ vay tiền giữa bà H và ông M. Trong quá trình chuẩn bị xét xử giám đốc thẩm, ông M có bản giải trình vào ngày 12/6/2023 thừa nhận, chữ ký trong các tài liệu do bà H cung cấp là của ông nhưng cho rằng đó là một giao dịch vay tiền khác, không liên quan đến hợp đồng đặt cọc ký ngày 29/11/2018. Tuy nhiên, ông M không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho lời trình bày của mình. Đây là tình tiết có thể làm thay đổi bản chất của vụ án.

[4]. Mặt khác, ngoài việc ký kết hợp đồng đặt cọc thì trong cùng ngày 29/11/2018, giữa bà H với ông M còn ký thêm văn bản thỏa thuận với nội dung: trong thời hạn từ ngày lập thỏa thuận đến ngày 29/5/2019, nếu bà H có nhu cầu nhận chuyển nhượng lại nhà và đất nêu trên thì ông M đồng ý chuyển nhượng lại cho bà H với điều kiện bà H phải trả lại 25.000.000.000 đồng tiền cọc và bồi thường cho ông M 1.000.000.000 đồng. Ngoài ra, giá trị của hợp đồng chuyển nhượng là 30.000.000.000 đồng nhưng bên nhận chuyển nhượng lại đặt cọc 25.000.000.000 đồng và thỏa thuận phạt cọc với số tiền 25.000.000.000 đồng. Như vậy, khi bên đặt cọc không thực hiện hợp đồng sẽ mất tổng số tiền 50.000.000.000 đồng (cao hơn giá trị tài sản chuyển nhượng) là dấu hiệu không bình thường trong đặt cọc.

[5]. Bà Trần Thị Ánh H cho rằng giá trị diện tích đất của bà ở thời điểm ký hợp đồng là 300.000.000.000 đồng cũng cần được làm rõ để xem xét bản chất của vấn đề “đặt cọc” để chuyển nhượng đất hay là “quan hệ vay” giữa bà H với ông M.

[6]. Do vậy, kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị hủy Quyết định công nhận sự thỏa thuận nêu trên, giao hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm làm rõ những mâu thuẫn như đã phân tích để có đủ cơ sở giải quyết đúng bản chất quan hệ pháp luật mà các bên đang tranh chấp là có căn cứ, đúng pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 343 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận kháng nghị số 28/2023/KN-DS ngày 19/4/2023 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy toàn bộ Quyết định công nhận sự thỏa thuận của các đương sự số 09/2022/QĐST-DS ngày 21/4/2022 của Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Đồng Nai về vụ án “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*” giữa nguyên đơn là ông La Thiệu M với bị đơn là bà Trần Thị Ánh H. Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện N, tỉnh Đồng Nai giải quyết sơ thẩm lại theo quy định pháp luật.

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

Nơi nhận:

- Chánh án (để báo cáo);
- Vụ pháp chế và quản lý khoa học TANDTC;
- VKSNDCC tại TP HCM (để biết);
- TAND tỉnh Đồng Nai (để biết);
- TAND huyện N (để biết);
- CTHADS huyện N (để biết);
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu VP, Phòng GDKTII, HSVA, THS.

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
CHÁNH ÁN**

Trần Văn Châu