

Số: 90/TB-VC1-DS

Hà Nội, ngày 31 tháng 10 năm 2023

THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM



Về vi phạm trong giải quyết vụ án “**Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất**”

Thông qua công tác kiểm sát xét xử giám đốc thẩm vụ án “*Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa Nguyên đơn là anh Nguyễn Công D với Bị đơn là chị Nguyễn Thị H và anh Vũ Văn B; Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm có sai lầm nghiêm trọng trong việc áp dụng pháp luật dẫn đến việc ra Bản án không đúng, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, cần thông báo để rút kinh nghiệm.

Tóm tắt nội dung vụ án và quá trình giải quyết:

Ngày 09/5/2017, anh Nguyễn Công D và vợ chồng chị Nguyễn Thị H, anh Vũ Văn B ký Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 40, tờ bản đồ 46, diện tích 250,73m² tại tổ 5, khu 4, phường G, thành phố H, tỉnh Q; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BM088991 ngày 06/6/2013 do Ủy ban nhân dân thành phố H, tỉnh Q cấp mang tên bà Nguyễn Thị H1, bà H1 đã làm Hợp đồng tặng cho và đăng ký sang tên chị Nguyễn Thị H ngày 05/8/2013. Giá chuyển nhượng là 3.000.000.000 đồng, anh D đã thanh toán 2.000.000.000 đồng tiền đặt cọc cho chị H và anh B.

Tại Văn bản thỏa thuận trên, anh D và anh B, chị H còn thỏa thuận nội dung như sau:

“Sau 1 năm kể từ ngày Văn bản thỏa thuận có hiệu lực (tức là sau ngày 9 tháng 5 năm 2018):

+ Nếu anh B và chị H không có nhu cầu bán đồng thời anh D không có nhu cầu mua lại quyền sử dụng đất nêu trên thì anh B và chị H phải trả lại cho anh D số tiền đặt cọc và khoản lãi theo lãi suất Ngân hàng Nhà nước quy định tại thời điểm thanh toán.

+ Nếu anh B và chị H không đủ điều kiện trả cho anh D số tiền đặt cọc thì anh D sẽ thanh toán nốt số tiền còn lại là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng chẵn) và anh B và chị H có trách nhiệm thực hiện các thủ tục còn lại khác để đăng ký sang tên quyền sử dụng đất cho anh D theo quy định của pháp luật”.

Từ ngày 09/5/2018, anh D nhiều lần yêu cầu chị H, anh B thực hiện các điều khoản trong Văn bản thỏa thuận trên nhưng chị H, anh B không thực hiện. Ngày 20/02/2020, anh D khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc chị H, anh B trả 2.000.000.000 đồng tiền đặt cọc và tiền lãi 10%/01 năm tạm tính đến ngày 09/02/2020 là 550.000.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện đối với khoản tiền lãi và bổ sung yêu cầu phạt cọc đối với Bị đơn bằng số tiền đặt cọc là 2.000.000.000 đồng.

Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2021/DS-ST ngày 11/01/2021 Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Q quyết định: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Công D; buộc anh Vũ Văn B và chị Nguyễn Thị H phải trả lại cho anh Nguyễn Công D số tiền đặt cọc 2.000.000.000 đồng và số tiền phạt cọc tương đương là 2.000.000.000 đồng. Tổng số tiền phải thanh toán là 4.000.000.000 đồng.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về lãi suất chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Sau xét xử sơ thẩm, bị đơn là chị Nguyễn Thị H và anh Vũ Văn B kháng cáo đối với toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Bản án dân sự phúc thẩm số 27/2021/DS-PT ngày 18/6/2021 Tòa án nhân dân tỉnh Q quyết định: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn anh Vũ Văn B và chị Nguyễn Thị H; giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 02/2021/DS - ST ngày 11/01/2021 của Tòa án nhân dân thành phố H, tỉnh Q.

Ngoài ra, Bản án phúc thẩm còn tuyên về án phí và nghĩa vụ thi hành án.

Ngày 18/6/2022, chị Nguyễn Thị H và anh Vũ Văn B có đơn đề nghị xem xét Bản án phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm. Ngày 21/6/2023, Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội ban hành Quyết định số 10/2023/KN-DS kháng nghị theo tục giám đốc thẩm đối với Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Ngày 27/8/2023, tại phiên tòa giám đốc thẩm, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội đề nghị và Hội đồng xét xử giám đốc thẩm đã xử chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Hà Nội, hủy Bản án dân sự phúc thẩm và Bản án dân sự sơ thẩm nêu trên; giao Hồ sơ vụ án cho cấp sơ thẩm xét xử lại theo quy định của pháp luật.

Vi phạm cần rút kinh nghiệm

Quá trình giải quyết vụ án, các bên đều thừa nhận việc kí kết Văn bản thỏa thuận về việc đặt cọc tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/7/2017 và anh B, chị H đã nhận số tiền đặt cọc 2.000.000.000 từ anh D theo Văn bản thỏa thuận trên. Việc thỏa thuận trên cơ sở tự nguyện, không trái đạo đức xã hội, không vi phạm điều cấm của pháp luật nên Văn bản thỏa thuận ngày 09/7/2017 trên có hiệu lực.

Tại Đơn khởi kiện và tại Phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ ngày 31/8/2020; Phiên hòa giải ngày 31/8/2020 và ngày 15/9/2020, Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện yêu cầu Bị đơn phải hoàn trả lại toàn bộ số tiền nhận cọc là 2.000.000.000 đồng và một khoản tiền lãi tương đương với mức lãi suất 10%/năm. Tại phiên tòa sơ thẩm, Nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án buộc Bị đơn thanh toán cho Nguyên đơn khoản tiền nhận cọc

2.000.000.000 đồng và khoản tiền phạt cọc tương đương là 2.000.000.000 đồng (cao hơn nhiều so với tiền lãi theo mức lãi suất 10%/năm). Việc thay đổi yêu cầu khởi kiện này của Nguyên đơn là vượt quá yêu cầu khởi kiện ban đầu. Tòa án cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm chấp nhận việc thay đổi yêu cầu khởi kiện này của Nguyên đơn là vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng Dân sự (khoản 1 Điều 244 Bộ luật tố tụng Dân sự quy định việc xem xét thay đổi, bổ sung yêu cầu của đương sự như sau: *"Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi, bổ sung yêu cầu của đương sự nếu việc thay đổi, bổ sung yêu cầu của họ không vượt quá phạm vi khởi kiện, yêu cầu phản tố hoặc yêu cầu độc lập ban đầu"*).

Hơn nữa, tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự quy định về Đặt cọc như sau: *"Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác"*.

Tại Văn bản thỏa thuận ngày 09/7/2017, các bên đã thỏa thuận việc tính lãi trên số tiền đặt cọc trong trường hợp không thực hiện được Hợp đồng chuyển nhượng, thuộc trường hợp *"có thỏa thuận khác"*. Vì vậy, cần tôn trọng sự thỏa thuận giữa các bên theo quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm và cấp phúc thẩm tuyên buộc Bị đơn phải trả Nguyên đơn số tiền 2.000.000.000 đồng và số tiền phạt cọc 2.000.000.000 đồng là không đúng thỏa thuận giữa các bên, vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự, gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Bị đơn trong vụ án.

Đây là sai lầm nghiêm trọng của Tòa án cấp sơ thẩm, phúc thẩm trong việc áp dụng pháp luật dẫn đến việc ra bản án không đúng, gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự. Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Hà Nội thông báo để các đơn vị trong Ngành cùng tham khảo và rút kinh nghiệm. / *cc*

Nơi nhận:

- VKSND 28 tỉnh, TP khu vực phía Bắc;
- Các Viện nghiệp vụ 1, 2, 3, VP VC1;
- Các đ/c Lãnh đạo VC1;
- VC2, VC3;
- Vụ 10, Vụ 14, Văn phòng VKSNDTC;
- Lưu: VT, V4.

**KT. VIỆN TRƯỞNG
PHÓ VIỆN TRƯỞNG**



Phạm Thị Minh Yên