

Số: 60 / TB-VC2-V2

Đà Nẵng, ngày 03 tháng 8 năm 2022



THÔNG BÁO RÚT KINH NGHIỆM

Vụ án "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở"

Thông qua công tác kiểm sát xét xử giám đốc thẩm, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng thông báo rút kinh nghiệm vụ án "Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở", bị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng sửa toàn bộ bản án phúc thẩm.

1. Nội dung vụ án

Nguyên đơn bà Y trình bày:

Ngày 04/4/2019, bà Y và ông C có ký "Giấy thỏa thuận mua bán nhà và đất" với nội dung: "Ông C đồng ý chuyển nhượng thửa đất số 84, tờ bản đồ số 12a, tại tổ 3, khối 3, phường VĐ, thị xã DB, tỉnh QN, diện tích sử dụng 110,9m²; giá chuyển nhượng 3.600.000.000đ, đã đặt cọc 400.000.000đ, số tiền còn lại là 3.200.000.000đ; thỏa thuận khác: "Bên bán có trách nhiệm cung cấp đầy đủ hồ sơ, giấy tờ chính và các giấy tờ khác có liên quan đến lô đất nói trên cho bên mua, để bên mua thuận tiện việc làm sổ đỏ. Sau khi ra công chứng, bên bán giao toàn bộ hồ sơ cho bên mua và bên mua giao đầy đủ số tiền còn lại cho bên bán. Hai bên có trách nhiệm hỗ trợ cùng nhau giải quyết khó khăn trong việc mua, bán. Nếu đến ngày 04/5/2019, bên mua bà Y không đi công chứng và không chùng đủ số tiền còn lại sẽ phải chịu mất số tiền đặt cọc trên. Ngược lại nếu bên bán thay đổi ý kiến không bán hoặc không đủ điều kiện giấy tờ để ra công chứng về việc chuyển nhượng nhà, lô đất, phiếu đất nói trên thì chịu đền bù cho bên mua gấp đôi số tiền đặt cọc".

Ngày 20/5/2019, bà Y và ông C viết tiếp thỏa thuận vào mặt sau của "Giấy thỏa thuận mua bán nhà và đất" trên với nội dung: "Chị Y đã đặt cọc mua nhà đợt đầu là 400.000.000đ đã hết thời hạn ngày 04/5/2019. Hôm nay, hai bên thương lượng lại, bên bán nhà ông C đồng ý cho chị Y được cọc thêm 200.000.000đ. Số tiền còn lại là 3 tỷ đồng chẵn, chị Y chịu trách nhiệm trả lãi 2.000.000đ/1 ngày kể từ ngày 20/5/2019 đến hết ngày 20/7/2019. Nếu sau thời gian này mà chị Y không giao đủ tiền và ra công chứng, thì chị Y phải chịu mất tiền đặt cọc cả 2 lần nêu trên". Đến ngày 04/6/2019, hai bên tiếp tục thỏa thuận và ghi vào mặt sau của "Giấy thỏa thuận mua bán nhà và đất" với nội dung: "Ngày 04/6/2019, chị Y giao tiền 1.900.000.000đ, số tiền còn lại 1.100.000.000đ".

Ngày 02/01/2020, bà Y có đơn khởi kiện ông C với lý do, Bà cho rằng trong văn bản thỏa thuận không ghi cụ thể đến Văn phòng công chứng nào nhưng trước ngày 20/7/2019, bà Y có gặp ông C nói sáng ngày 20/7/2019 hai bên đến Văn phòng Công chứng ĐB hoặc Văn phòng Công chứng P để ký hợp đồng và bà sẽ giao số tiền còn lại cho ông C. Sáng 20/7/2019, Bà Y đến 2 Văn phòng Công chứng nhưng vẫn không thấy ông C; sau đó, bà Y điện thoại cho ông C không được thì bà Y đi đến nhà ông C nhưng nhà đóng cửa nên bà Y ra về. Vài ngày sau, bà Y gặp ông C hỏi lý do ông C không đến Văn phòng công chứng thì ông C trả lời, giấy tờ pháp lý liên quan đến nhà đất ông C đang làm nhưng chưa xong, bà Y không mua nhà đất của ông C nữa, yêu cầu ông C phải trả số tiền đã nhận 2.500.000.000 đồng và yêu cầu bồi thường tiền đặt cọc nhưng ông C hẹn để ông C bán nhà đất rồi sẽ trả nên bà Y khởi kiện.

Tại đơn khởi kiện, bà Y yêu cầu ông C hoàn trả số tiền đã nhận 600.000.000đ phạt cọc 2.500.000.000đ, tổng cộng 5.000.000.000đ. Tại phiên tòa sơ thẩm lần 1 ngày 06/7/2020, bà Y yêu cầu ông C trả 2.500.000.000đ, phạt cọc 300.000.000 đồng, tổng cộng 2.800.000.000đ. Quá trình giải quyết lại vụ án, bà Y yêu cầu hủy hợp đồng mua bán ngày 04/4/2019, buộc ông C hoàn trả số tiền đặt cọc 600.000.000đ, phạt cọc 600.000.000đ, hoàn trả số tiền 1.900.000.000đ đã nhận ngày 04/6/2019, tính tiền lãi của số tiền 1.900.000.000đ từ ngày 20/7/2019 đến ngày 31/3/2021 với mức lãi suất 1,5%/tháng và tiếp tục trả lãi phát sinh đến khi thanh toán xong. Tại phiên tòa phúc thẩm lần 2 ngày 13/10/2021, bà Y rút yêu cầu tính tiền lãi.

Bị đơn ông C trình bày:

Ông không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Y. Ông cho rằng việc bán nhà đất cho bà Y đều được vợ và 02 con của Ông thống nhất và cử Ông làm đại diện. Ông đã nhận của bà Y 03 lần, tổng cộng 2.500.000.000đ, số tiền còn lại là 1.100.000.000đ. Do bà Y đã trả số tiền bằng 2/3 giá trị nhà đất nên ngày 04/7/2019, ông C giao chìa khóa cho bà Y để mở cửa cụng và treo bảng bán nhà (bà Y hành nghề mua bán nhà đất). Sau đó, bà Y mang bản photo Giấy CNQSDĐ của ông C ra Văn phòng Công chứng hỏi thủ tục vay tiền thì Văn phòng Công chứng thông báo Giấy CNQSDĐ của ông C muốn ký hợp đồng được thì cần phải có Trích đo địa chính được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai ĐB thẩm định, vì Giấy chứng nhận của ông C cấp vào năm 2006. Sau khi nghe bà Y nói vậy, ngay trong ngày 13/6/2019, ông C đến nộp hồ sơ để cơ quan có thẩm quyền tiến hành đo đạc và thẩm định hồ sơ. Khi nộp hồ sơ, ông C nhận giấy hẹn đến ngày 30/7/2019 có kết quả. Ngày 20/7/2019, ông C ở nhà chờ bà Y gọi đến Văn phòng Công chứng nhưng không thấy bà Y đến gọi nên ông C không đến Văn phòng Công chứng vì bà Y không ghi rõ Văn phòng Công chứng nào, ở đâu (do ông C ưu tiên cho bà Y chọn Văn phòng Công chứng rồi báo cho ông C biết). Ngày 20/7/2019, hồ sơ ông

C nộp chưa có kết quả. Tuy nhiên, nếu trong ngày 20/7/2019 bà Y gọi ông C đến Văn phòng Công chứng thì ông C sẽ đến nơi hẹn trả kết quả lấy bản chính Giấy CNQSDĐ về để ký hợp đồng, mà không cần Trích đo địa chính như yêu cầu của cơ quan công chứng. Đến ngày 31/7/2019 thì có kết quả đo đạc nhưng do bà Y vẫn không đủ tiền nên hai bên vẫn chưa công chứng hợp đồng. Đến khoảng đầu tháng 12/2019, bà Y yêu cầu ông C giảm 500.000.000đ thì bà Y sẽ thanh toán đủ số tiền còn lại hoặc bà Y chấp nhận mất 500.000.000đ và ông C phải trả lại số tiền 2.000.000.000đ cho bà Y. Lúc này, ông C đồng ý trả cho bà Y số tiền 2.000.000.000đ nhưng phải chờ đến khi ông C bán nhà mới trả được, còn việc giảm bớt cho bà Y 500.000.000đ thì ông C không đồng ý nên việc chuyển nhượng vẫn chưa hoàn thành. Đến ngày 03/01/2020, vợ chồng ông C được cấp đổi Giấy CNQSDĐ, QSHNỞ và tài sản khác gắn liền với đất. Nay ông C có đơn phản tố yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 04/4/2019, thỏa thuận bổ sung ngày 20/5/2019, buộc bà Y tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà đất và trả số tiền còn lại 1.100.000.000đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vợ, con ông Các thống nhất với ý kiến trình bày và yêu cầu phản tố của ông C.

2. Quá trình giải quyết của Tòa án

Bản án sơ thẩm số 41/2020/DS-ST ngày 06/7/2020 của TAND thị xã DB, tỉnh QN quyết định: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Y; buộc ông C có trách nhiệm trả cho bà Y 2.800.000.000đ (tiền đặt cọc 600.000.000đ, phạt cọc 300.000.000đ, số tiền đã nhận 1.900.000.000đ).

Ngày 16/7/2020, bị đơn ông C kháng cáo Bản án sơ thẩm.

Bản án phúc thẩm số 54/2020 ngày 28/9/2020 của TAND tỉnh QN quyết định: Hủy Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại.

Bản án sơ thẩm số 26/2021/DS-ST ngày 31/3/2021 của TAND thị xã DB, tỉnh QN quyết định: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Y; huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà được xác lập ngày 04/4/2019; buộc ông C phải có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Y 3.415.400.000đ (tiền đặt cọc 600.000.000đ, tiền phạt cọc: 600.000.000đ, tiền thực hiện hợp đồng 1.900.000.000đ, tiền lãi: 315.400.000đ); không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông C.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn ông C kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Bản án phúc thẩm số 52/2021/DS-PT ngày 13/10/2021 của TAND tỉnh QN quyết định: Hủy một phần Bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả số tiền lãi 315.400.000đ; giữ nguyên các nội dung còn lại của Bản án sơ thẩm.

Ngày 03/3/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng

kháng nghị giám đốc thẩm, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng sửa toàn bộ Bản án phúc thẩm.

Quyết định giám đốc thẩm số 22/2022/DS-GĐT ngày 22/6/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng chấp nhận toàn bộ Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, sửa Bản án phúc thẩm: Không chấp nhận đơn khởi kiện của bà Y; chấp nhận đơn phản tố của ông C; công nhận Hợp đồng mua bán nhà ở (*Giấy thỏa thuận mua, bán nhà và đất ngày 04/4/2019 và thỏa thuận bổ sung ngày 20/5/2019*); buộc bà Y phải trả cho ông C số tiền còn lại là 1.100.000.000đ; bà Hồ Thị Kim Yến được quyền sở hữu, sử dụng nhà và đất.

3. Những vấn đề cần rút kinh nghiệm

Về ký kết hợp đồng:

Tòa án cấp phúc thẩm nhận định “*Theo biên bản xác minh tại Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai ĐB thể hiện: đối với hộ ông C được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước năm 2014 và trích lục thửa đất trong giấy CNQSDĐ chưa đảm bảo nên cần thiết phải làm thủ tục trích đo địa chính thửa đất mới đủ điều kiện lập hồ sơ chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Do giấy tờ pháp lý liên quan đến thửa đất chưa đảm bảo đủ điều kiện thực hiện việc chuyển nhượng nên ngày 13/6/2019 ông C đã nộp hồ sơ yêu cầu trích đo địa chính. Ngày 01/7/2019, Chi nhánh Công ty cổ phần đo đạc bản đồ và kiến trúc quy hoạch Việt Nam tại tỉnh QN tiến hành đo đạc thửa đất và đến ngày 30/7/2019, Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai ĐN mới thẩm định hồ sơ trích đo địa chính thửa đất. Theo như thỏa thuận giữa các bên thì thời hạn cuối cùng giữa các bên tiến hành công chứng hợp đồng mua bán nhà ở là ngày 20/7/2019; tuy nhiên, đến ngày 31/7/2019 ông C mới nhận được Trích đo địa chính thửa đất. Như vậy, tại thời điểm 20/7/2019, ông C chưa đảm bảo đủ điều kiện về giấy tờ để tiến hành công chứng và thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở. Do đó, ông C đã vi phạm nghĩa vụ trong Hợp đồng mua bán nhà ở ...đó là “không đủ điều kiện giấy tờ để ra công chứng về việc chuyển nhượng nhà đất” dẫn đến Hợp đồng mua bán nhà ở không thực hiện được. Các đương sự đều thừa nhận nguyên đơn mua nhà của bị đơn là nhằm mục đích bán lại cho người khác để hưởng lợi từ việc chênh lệch giá. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở với bị đơn, vì cho rằng mục đích của nguyên đơn là mua nhà để bán lại trong năm 2019 nhằm để hưởng lợi, còn thời điểm hiện tại giá nhà và đất đã giảm so với năm 2019, nếu nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng sẽ không còn hưởng lợi, thậm chí còn bị lỗ...việc bị đơn không thực hiện đúng nghĩa vụ của mình trong hợp đồng đến mức làm cho nguyên đơn không đạt được mục đích của việc giao kết hợp đồng là bị đơn đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng. Do bị đơn vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng mua bán nhà ở và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về*

buộc nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán là có căn cứ... ”,

Nhận định trên của Tòa án cấp phúc thẩm là không có cơ sở, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông C. Bởi lẽ khi hai bên ký kết “*Giấy thỏa thuận mua bán nhà và đất*” ngày 04/4/2019, các bên không có thỏa thuận về việc ông C phải cung cấp Trích đo địa chính thửa đất trên trước khi ra công chứng Hợp đồng. Đồng thời pháp luật cũng không có quy định khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng nhà đất phải có trích đo địa chính thửa đất chuyển nhượng; việc ông C làm thủ tục xin cấp trích đo địa chính là theo yêu cầu của bà Y. Hơn nữa việc cấp Trích đo địa chính chậm (ngày 30/7/2019) là do khách quan chứ không phải là lỗi chủ quan của ông C.

Ngoài ra theo thỏa thuận ngày 20/5/2019 giữa ông C và bà Y cũng không quy định bắt buộc ngày 20/7/2019 phải tiến hành công chứng Hợp đồng mua bán nhà ở. Mặt khác, bà Y cũng không chứng minh được nếu vào ngày 20/7/2019, các bên đến công chứng hợp đồng thì bà Y sẽ bán được nhà và đất đã mua của ông C với giá cao hơn để hưởng lợi, còn nếu sau ngày 20/7/2019, mới công chứng hợp đồng thì bà Y không bán được nhà. Lẽ ra ngay lần thỏa thuận đầu tiên ngày 04/5/2019, các bên phải đến Văn phòng công chứng để ký Hợp đồng mua bán nhà ở, nhưng do bà Y không đủ tiền để giao cho ông C nên ông C mới đồng ý gia hạn thời hạn trả tiền và thời hạn công chứng; do không công chứng Hợp đồng mua bán nhà ở đúng như thỏa thuận ban đầu (ngày 04/5/2019) nên bà Y đã đồng ý trả tiền lãi đối với số tiền chậm trả 3.000.000.000đ. Do đó, việc Tòa án cấp phúc thẩm xác định lỗi hoàn toàn là do ông C để từ đó hủy Hợp đồng và phạt cọc là không đúng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông C, vì từ khi bà Y tiếp tục chuyển số tiền 1.900.000.000đ thì đã chuyển sang giai đoạn thực hiện hợp đồng không còn là đặt cọc nữa (Ngày 04/6/2019, chị Yến giao tiền 1.900.000.000đ, số tiền còn lại 1.100.000.000đ).

Về hậu quả của hủy bỏ Hợp đồng:

Theo quy định tại Điều 427 của Bộ luật Dân sự thì phải có thiệt hại do hành vi vi phạm gây ra. Theo đó phải xác định được thiệt hại và thiệt hại đó do hành vi vi phạm của ông C gây ra; tuy nhiên như đã phân tích ở trên lỗi dẫn đến không ký được Hợp đồng chuyển nhượng nhà, đất không phải do ông C, từ khi thỏa thuận bán nhà cho đến nay, ông C vẫn luôn thiện chí muốn bán nhà đất cho bà Y. Mặt khác, bà Y cũng không chứng minh được nếu công chứng được hợp đồng vào ngày 20/7/2019 thì bà Y sẽ bán được nhà với giá cao hơn và thực tế bà Y đã rao bán nhà nhưng không bán được nên bà Y mới yêu cầu hủy Hợp đồng. Tòa án cấp phúc thẩm quyết định hủy bỏ Hợp đồng mua bán nhà ở nêu trên; tuy nhiên, lại căn cứ Điều 328 của Bộ luật Dân sự quy định phạt cọc để xử lý hậu quả của hủy bỏ hợp đồng là áp dụng không đúng pháp luật; vì theo Điều 328 thì chỉ phạt cọc đối với ông C khi ông C từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng. Trong khi đó, ông C đã thực hiện

yêu cầu của bà Y về việc xin cấp Trích đo địa chính thửa đất, đã giao nhà cho bà Y, bà Y đã nhận nhà, cúng đất theo phong tục Việt Nam và cũng đã treo bảng bán nhà, ông C tiếp tục xin cấp đổi Giấy CNQSDĐ, QSHNỞ và tài sản khác gắn liền với đất để tiến tới việc công chứng hợp đồng. Quá trình giải quyết vụ án, ông C vẫn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng. Bản án phúc thẩm buộc ông C phải trả cho bà Y 600.000.000đ tiền phạt cọc khi xử lý hậu quả của hủy bỏ hợp đồng mua bán nhà ở là không đúng pháp luật.

Do vậy, Quyết định giám đốc thẩm số 22/2022/DS-GĐT ngày 22/6/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đã sửa toàn bộ Bản án phúc thẩm, công nhận hợp đồng mua bán nhà, buộc nguyên đơn trả số tiền còn thiếu cho bị đơn.

Trên đây là vụ án “*Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở*” bị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng sửa toàn bộ bản án phúc thẩm. Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng thông báo để Viện kiểm sát nhân dân tỉnh, thành phố trong khu vực nghiên cứu, rút kinh nghiệm./

Nơi nhận:

- Đ/c Nguyễn Quang Dũng PVT VKST (b/c);
- Vụ 9, Vụ 14, VPVKSTC, VC1, VC3;
- VKSND 12 tỉnh, Tp. trong khu vực;
- Lãnh đạo VC2;
- Viện nghiệp vụ 1,3;
- Lưu HSKS, V2, VPVC2.



Phan Vũ Hoàng