Án lệ số 25/2018/AL về không phải chịu phạt cọc vì lý do khách quan

Được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17 tháng 10 năm 2018 và được công bố theo Quyết định số 269/QĐ-CA ngày 06 tháng 11 năm 2018 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

Nguồn án lệ:

Quyết định giám đốc thẩm số 79/2012/DS-GĐT ngày 23-02-2012 của Tòa Dân sự Tòa án nhân dân tối cao về vụ án dân sự "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" tại Thành phố Hồ Chí Minh giữa nguyên đơn là ông Phan Thanh L với bị đơn là bà Trương Hồng Ngọc H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lại Quang T.

Vị trí nội dung án lệ:

Đoạn 1, 3, 4 phần "Nhận định của Tòa án".

Khái quát nội dung án lệ:

- Tình huống án lệ:

Hợp đồng đặt cọc để bảo đảm giao kết hợp đồng mua bán nhà có thỏa thuận trong một thời hạn nhất định bên nhận đặt cọc phải hoàn tất các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà, nếu vi phạm thì phải chịu phạt cọc.

Hết thời hạn theo thỏa thuận, bên nhận đặt cọc chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà do nguyên nhân từ phía cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

- Giải pháp pháp lý:

Trường hợp này, phải xác định việc bên nhận đặt cọc không thể thực hiện đúng cam kết là do khách quan và bên nhận đặt cọc không phải chịu phạt cọc.

Quy định của pháp luật liên quan đến án lệ:

Điều 358 Bộ luật Dân sự năm 2005 (tương ứng với Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015).

Từ khóa của án lệ:

"Hợp đồng đặt cọc"; "Hợp đồng mua bán nhà"; "Phạt cọc"; "Giao kết hợp đồng"; "Lý do khách quan".

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 20 tháng 7 năm 2009, nguyên đơn ông Phan Thanh L trình bày: Ngày 12-5-2009, bà Trương Hồng Ngọc H thỏa thuận bán cho ông Phan Thanh L căn nhà số 1222C (số mới là 25/2) đường 43, phường T, quận H, Thành phố Hồ Chí Minh do bà H đứng tên mua đấu giá của Cơ quan thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh theo quyết định giao tài sản số 786/QĐ-THÁ ngày 02-3-2009. Sau khi thỏa thuận, ông L đặt cọc cho bà H 2.000.000.000 đồng. Tại Điều 5 của hợp đồng đặt cọc, các bên thỏa thuận kể từ ngày ký hợp đồng, bà H phải hoàn tất các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với căn nhà nêu trên, sau đó sẽ ký hợp đồng mua bán có công chứng; nếu vi phạm thời hạn nêu trên, bà H phải chịu phạt số tiền tương đương với tiền cọc là 2.000.000.000 đồng. Đến hạn ngày 12-6-2009, bà H không thực hiện theo thỏa thuận, nên các bên không thể thực hiện theo hợp đồng. Ngày 01-7-2009, bà H gửi thư yêu cầu ông L gia hạn 60 ngày. Ngày 07-7-2009, ông L gửi thư trả lời không đồng ý cho bà H gia hạn và yêu cầu bà H trả lại tiền cọc cùng với tiền phạt cọc như đã thỏa thuận. Sau 05 tháng vi phạm hợp đồng, bà H vẫn không thực hiện đúng cam kết, ông L khởi kiện yêu cầu bà H phải hoàn trả tiền cọc và phạt cọc, tổng cộng 4.000.000.000 đồng.

Bị đơn bà Trương Hồng Ngọc H trình bày:

Bà H thừa nhận có thỏa thuận đặt cọc để bán căn nhà nêu trên cho ông L như ông L đã trình bày. Sau khi nhận đặt cọc, bà H đã cố gắng hoàn tất thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà trong thời hạn 30 ngày như đã thỏa thuận, nhưng do trở ngại

khách quan, không thực hiện được. Bà thừa nhận đã vi phạm cam kết với ông L, bà đồng ý trả lại tiền cọc và tiền lãi suất theo quy định, không đồng ý phạt cọc.
Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lại Quang T trình bày:
Ông T sống chung với bà H từ năm 1997 đến nay, không đăng ký kết hôn. Căn nhà trên là tài sản chung của ông T và bà H, ông thừa nhận đã cùng bà H nhận tiền đặt cọc của ông L. Ông đồng ý trả lại tiền cọc và tiền lãi cho ông L theo quy định của pháp luật, chứ không đồng ý phạt cọc như yêu cầu của ông L.
Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 344/2009/DS-ST ngày 11-11-2009, Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:
Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phan Thanh L có ông Dương Nguyễn Y L đại diện.
Buộc bà Trương Hồng Ngọc H trả cho ông Phan Thanh L 4.000.000.000 đồng ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.
Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo.
Ngày 18-11-2009, bà Trương Hồng Ngọc H kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm.
Ngày 19-11-2009, ông Lại Quang T kháng cáo không đồng ý với bản án sơ thẩm.
Tại bản án dân sự phúc thẩm số 522/2010/DS-PT ngày 06-5-2010, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:
Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 344/DS-ST ngàv 11-11-2009 của Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.
Chấp nhận yêu cầu của ông Phan Thanh L.
Buộc bà Trương Hồng Ngọc H trả cho ông Phan Thanh L 2.000.000.000 đồng tiền cọc và 2.000.000.000 đồng tiền phạt cọc. Tổng cộng 4.000.000.000 đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.
Duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 495/2010/QĐ-BPKCTT ngày 04-5-2010 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, về việc cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với nhà đất tại số 25/2 đường 43, phường T, quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.
Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí.
Ngày 23-6-2010, bà Trương Hồng Ngọc H có đơn khiếu nại với nội dung không đồng ý bồi thường tiền cọc, vì cho rằng nguyên nhân dẫn đến việc không thực hiện được thỏa thuận đúng thời hạn là do yếu tố khách quan, cụ thể là do cơ quan thi hành án chậm sang tên sở hữu nhà cho bà H, nên bà H không thể chuyển tên cho ông L.
Tại Quyết định số 688/2011/KN-DS ngày 18-11-2011, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị bản án phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm, đề nghị Tòa Dân sự Tòa án nhân dân tối cao xét xử hủy bản án phúc thẩm nói trên và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 344/2009/DS-ST ngày 11-11-2009 của Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận, thành phố Hô Chí Minh xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.
Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao nhất trí với kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao, đề nghị Hội đồng xét xử hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 522/2010/DS-PT ngày 06-5-2010 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và hủy bản án dân sự sơ thẩm số 344/2009/DS-ST ngày 11-11-2009 của Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 12-5-2009, ông Phan Thanh L đặt cọc 2.000.000.000 đồng cho bà Trương Hồng Ngọc H để mua căn nhà số 1222C (số mới là 25/2) đường 43, phường T, quận H, Thành phố Hồ Chí Minh do bà H đứng tên mua đấu giá của Cơ quan thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh, theo quyết định giao tài sản số 786/QĐ-THÁ ngày 02-3-2009. Tại Điều 5 của hợp đồng đặt cọc có nêu, trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng, bà H phải hoàn tất các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với căn nhà nêu trên, sau đó sẽ ký hợp đồng mua bán có công chứng; nếu vi phạm thời hạn nêu trên, bà H chịu phạt số tiền tương đương với tiền cọc là 2.000.000.000 đồng. Hết thời hạn trên, bà H không thực hiện đúng cam kết, nên ông L khởi kiện yêu cầu bà H trả lại tiền cọc 2.000.000.000 đồng và phạt cọc 2.000.000.000 đồng.

[2] Bà Trương Hồng Ngọc H không đồng ý phạt cọc, chỉ đồng ý trả tiền cọc cùng với lãi suất theo mức lãi suất của ngân hàng, vì cho rằng nguyên nhân dẫn đến việc bà không thực hiện được đúng cam kết là do cơ quan thi hành án dân sự chậm sang tên cho bà.

[3] Xét yêu cầu đòi phạt tiền đặt cọc của ông Phan Thanh L thấy rằng, tại thời điểm ông L đặt cọc 2.000.000.000 đồng cho bà Trương Hồng Ngọc H, bà H đã nhận nhà nhưng chưa làm thủ tục sang tên do cơ quan thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh đang quản lý toàn bộ giấy tờ có liên quan đến căn nhà. Do đó, việc bà H không đứng tên quyền sở hữu nhà trong vòng 30 ngày theo như thỏa thuận ban đầu cần phải xem xét do lỗi chủ quan của bà H không liên hệ với cơ quan thi hành án dân sự để làm thủ tục sang tên hay do lỗi khách quan của cơ quan thi hành án dân sự chậm sang tên cho bà H.

[4] Sau khi xét xử phúc thẩm, kèm theo đơn khiếu nại, bà H còn nộp cho Tòa án nhân dân tối cao Công văn số 4362/THA ngày 05 tháng 6 năm 2009 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh. Nội dung của công văn giải thích lý do người mua trúng đấu giá là bà H vẫn chưa hoàn tất thủ tục trước bạ sang tên là do có khiếu nại của ông Nguyễn Tấn L1 yêu cầu bà Trầm Thị Kim P phải thanh toán 38 lượng vàng SJC còn nợ khi ông L1 mua căn nhà trên. Do đó, khi xét xử lại Tòa án cần phải xác minh thu thập bản chính công văn 4362/THA ngày 05-6-2009 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh và quy trình chuyển quyền sở hữu cho người mua trúng đấu giá của cơ quan thi hành án dân sự. Nếu có căn cứ xác định cơ quan thi hành án dân sự chậm trễ trong việc chuyển tên quyền sở hữu cho bà H thì lỗi dẫn tới việc bà H không thể thực hiện đúng cam kết với ông L thuộc về khách quan, và bà H không phải chịu phạt tiền cọc. Nếu có căn cứ xác định do bà H chậm trễ hoàn tất các thủ tục để được sang tên quyền sở hữu thì lỗi hoàn toàn thuộc về bà H, và bà H mới phải chịu phạt tiền cọc.

[5] Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm chưa xác minh, làm rõ những vấn đề trên, mà đã chấp nhận ngay yêu cầu khởi kiện của ông Phan Thanh L để buộc bà Trương Hồng Ngọc H chịu phạt cọc với số tiền 2.000.000.000 đồng là chưa đủ căn cứ.

Bởi các lẽ trên, căn cứ vào khoản 2 Điều 291, khoản 3 Điều 297 Bộ luật Tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 522/2010/DS-PT ngày 06-5-2010 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 344/DS-ST ngày 11-11-2009 của Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, về vụ án "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" giữa nguyên đơn là ông Phan Thanh L với bị đơn là bà Trương Hồng Ngọc H; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lại Quang T.

Giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

NỘI DUNG ÁN LỆ

“[1]…Tại Điều 5 của hợp đồng đặt cọc có nêu, trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng, bà H phải hoàn tất các thủ tục để được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu đối với căn nhà nêu trên, sau đó sẽ ký hợp đồng mua bán có công chứng; nếu vi phạm thời hạn nêu trên, bà H chịu phạt số tiền tương đương với tiền cọc là 2.000.000.000 đồng. Hết thời hạn trên, bà H không thực hiện đúng cam kết, nên ông L khởi kiện yêu cầu bà H trả lại tiền cọc 2.000.000.000 đồng và phạt cọc 2.000.000.000 đồng.

[3]…tại thời điểm ông L đặt cọc 2.000.000.000 đồng cho bà Trương Hồng Ngọc H, bà H đã nhận nhà nhưng chưa làm thủ tục sang tên do cơ quan thi hành án Dân sự Thành phố Hồ Chí Minh đang quản lý toàn bộ giấy tờ có liên quan đến căn nhà…

[4]…Nếu có căn cứ xác định cơ quan thi hành án dân sự chậm trễ trong việc chuyển tên quyền sở hữu cho bà H thì lỗi dẫn tới việc bà H không thể thực hiện đúng cam kết với ông L thuộc về khách quan, và bà H không phải chịu phạt tiền cọc…”