

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 64/2023/DS-GĐT

Ngày 28-12-2023

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc,
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất
và mua bán nhà ở

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỐI CAO**

- Thành phần Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao gồm có:

Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Dũng - Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Minh;
Ông Trần Hồng Hà;
Bà Đào Thị Minh Thủy;
Ông Nguyễn Hồng Nam.

- Thư ký phiên tòa: Bà Chu Thị Thơm - Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tối cao.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tiến Sơn - Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tối cao.

Ngày 28 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tối cao mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở*” giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Phạm Thị N, sinh năm 1955; cư trú tại: Số 484B đường Lê Quang Đ, phường 11, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

1. Bà Cao Thị L, cư trú tại: Số 76 đường 17, phường Hiệp Bình C, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh;

2. Bà Phạm Thị Y, cư trú tại: Số 56/100 Thích Quảng Đức, phường 5, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 06/9/2018).

- Bị đơn:

1. Bà Đinh Thị Ngọc P, sinh năm 1966;
2. Ông Lê Văn N1, sinh năm 1964;
3. Ông Đinh Xuân N2, sinh năm 1966;
4. Ông Đinh Xuân P1, sinh năm 1971;
5. Bà Đặng Thị Thúy N3, sinh năm 1972;
6. Ông Đinh Xuân P2, sinh năm 1974;
7. Bà Đinh Thị Thu T, sinh năm 1964;

Cùng cư trú tại: Số 304B đường Lê Quang Đ, phường 11, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Ông Đinh Lê Điền T1, sinh năm 1994; cư trú tại: Số 19/22 đường Trần Bình T, phường 5, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh.

9. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1957; cư trú tại: Số 198/4 đường Phan Văn T, phường 5, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông N1, ông N2, ông P1, bà N3, ông P2, bà T, ông T1, bà H: Ông Trần Thanh T2, cư trú tại: Số 9 đường 65, phường Tân p, quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 26/11/2018); bà Đinh Thị Ngọc P (Văn bản ủy quyền ngày 05/5/2020).

10. Bà Đinh Thị Mỹ P3, sinh năm 1969;
11. Bà Đinh Thị Tuyết H1, sinh năm 1976;

Cùng cư trú tại: Số 304B đường Lê Quang Đ, phường 11, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh.

12. Ông Đinh Văn S, chết ngày 28/8/2021;

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông S:

- 12.1. Bà Đinh Thị Thu T, sinh năm 1964;
- 12.2. Ông Đinh Xuân N2, sinh năm 1966;
- 12.3. Bà Đinh Thị Ngọc P, sinh năm 1966;
- 12.4. Bà Đinh Thị Mỹ P3, sinh năm 1969;
- 12.5. Ông Đinh Xuân P1, sinh năm 1971;
- 12.6. Ông Đinh Xuân P2, sinh năm 1974;

12.7. Bà Đinh Thị Tuyết H1, sinh năm 1976;

Cùng cư trú tại: Số 304B đường Lê Quang Đ, phường 11, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh.

13. Ông Nguyễn Văn T3, chết năm 2019;

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông T3:

13.1. Bà Nguyễn Thị Ngọc H2;

13.2. Bà Nguyễn Thụy Ngọc H3;

13.3. Ông Nguyễn Văn Thành T4;

Cùng cư trú tại: Số 304C đường Lê Quang Đ, phường 11, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh.

14. Bà Nguyễn Thị S1, chết ngày 28/9/2021;

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng:

14.1. Bà Nguyễn Thị H;

14.2. Bà Nguyễn Ngọc Thu H4;

14.3. Bà Nguyễn Thị Ngọc H5;

14.4. Ông Nguyễn Văn Thành T4;

Cùng cư trú tại: Số 304C đường Lê Quang Đ, phường 11, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Hoàng Minh P4, sinh năm 1981;

2. Cháu Bùi Minh D, sinh năm 2005 và cháu Bùi Ngọc Minh C, sinh năm 2009;

Người đại diện hợp pháp của cháu D, cháu C: Bà Nguyễn Hoàng Minh P4.

3. Ông Võ Văn H4, sinh năm 1965;

4. Cháu Võ Mỹ T5, sinh năm 2003;

Người đại diện hợp pháp của cháu T5: Ông Võ Văn H4.

4. Ông Lê Trí M, sinh năm 1991;

Cùng cư trú tại: Số 304B đường Lê Quang Đ, phường 11, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Ông Huỳnh Hồng P5, sinh năm 1957;

Cư trú tại: Số 19/71 đường Trần Bình T, phường 5, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 12/9/2018 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Phạm Thị N trình bày:

Bà Nguyễn Thị B (chết năm 1979) và ông Đinh Văn S có 07 người con là các ông, bà: Đinh Thị Ngọc P, Đinh Thị Thu T, Đinh Xuân N2, Đinh Thị Mỹ P3, Đinh Xuân P, Đinh Xuân P2 và Đinh Thị Tuyết H1. Ông S, bà B có diện tích đất 1.047,6m² tại số 304B đường Lê Quang Đ, phường 11, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh và hai căn nhà trên đất đánh số 304B, 304B/1.

Ngày 02/4/2017, ông S và bà P ký hợp đồng mua bán nhà đất cho bà N với giá 68.800.000.000 đồng. Bà N đã giao cho bị đơn 68.260.000.000 đồng nhưng các bị đơn vi phạm thời hạn giao nhà đất và không hoàn thiện thủ tục sang tên theo thỏa thuận tại hợp đồng. Bị đơn cố ý không thực hiện thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên ông Đinh Văn S như đã thỏa thuận thông qua việc nộp hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng sau đó lại rút hồ sơ và thế chấp nhà đất tranh chấp để đảm bảo cho các khoản vay tại Ngân hàng. Bị đơn cũng vi phạm thời hạn giao nhà theo các hợp đồng ngày 15/6/2018, ngày 10/7/2018 và ngày 25/8/2018. Như vậy, bị đơn đã gian dối để nguyên đơn phải thanh toán tiền mua bán nhà đất cho bị đơn trong khi thực tế chưa đến thời hạn thanh toán.

Do đó, bà N khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất ngày 02/4/2017, Hợp đồng phụ lục mua bán nhà đất, Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất ngày 26/8/2017, Hợp đồng mua bán nhà và đất ngày 14/6/2018, Hợp đồng mua bán nhà đất và biên bản giao nhận nhà đất giữa 2 bên đối với nhà đất 304B-Lê Quang Đ ngày 15/6/2018, Hợp đồng thỏa thuận giải quyết việc mua bán giấy tay nhà đất 304B đường Lê Quang Đ ngày 10/7/2018 vô hiệu. Bà N yêu cầu các bị đơn liên đới hoàn trả số tiền 68.260.000.000 đồng và bồi thường 100% thiệt hại do bị đơn có lỗi hoàn toàn dẫn đến hợp đồng vô hiệu.

Quá trình giải quyết vụ án, các bị đơn trình bày:

- Bà Đinh Thị Ngọc P trình bày:

Nguyên đơn và bị đơn đã ký các hợp đồng đặt cọc, hợp đồng mua bán đối với toàn bộ diện tích đất 1.047 m² và tài sản trên đất tại số 304B-B theo các hợp đồng như nguyên đơn trình bày. Theo các hợp đồng này, giá chuyển nhượng là 68.800.000.000 đồng; trong đó, giá ghi trong hợp đồng là 65.000.000.000 đồng, còn lại 3.800.000.000 đồng trả riêng cho bà P do căn nhà số 304B đường Lê

Quang Đ của bà P đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở.

Bà P xác nhận bị đơn đã nhận của bà N 68.260.000.000 đồng theo thời gian như bà N trình bày. Tuy nhiên, bà N đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán là không giao thêm 7.000.000.000 đồng trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày ký kết hợp đồng thỏa thuận giải quyết việc mua bán ngày 10/7/2018, không hợp tác làm thủ tục về nhà đất khiến việc thực hiện hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 02/4/2017 không thể tiếp tục. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn đã cố gắng thực hiện làm thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ra công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng cho nguyên đơn, nhưng chính nguyên đơn là bên vi phạm hợp đồng khi khiếu nại tại Ủy ban nhân dân phường và khởi kiện tại Tòa án khi chưa hết thời hạn 120 ngày để làm giấy tờ nhà đất theo hợp đồng ngày 10/7/2018, dẫn đến nhà đất có tranh chấp nên không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đến nay, hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn còn nộp tại Văn phòng đăng ký đất đai, bị đơn không rút hồ sơ như bà N trình bày. Việc bị đơn thế chấp căn nhà tại số 304B và 304B/1-B để đảm bảo cho khoản vay tại Ngân hàng cũng được bà N đồng ý. Vì vậy, việc hợp đồng đặt cọc không tiến hành được hoàn toàn do lỗi của bà N. Bà P yêu cầu xác định hợp đồng đặt cọc ngày 02/4/2017, phụ lục hợp đồng mua bán nhà đất không đề ngày (thực tế các bên ký ngày 02/4/2017), hợp đồng đặt cọc ngày 26/8/2017 có hiệu lực. Để thể hiện ý chí của bên bán, bà và các bị đơn còn lại đồng ý trả lại tiền đặt cọc, tiền mua bán nhà nhưng không có khả năng trả một lần như bà N yêu cầu. Bà P đề nghị Tòa án xem xét không giải quyết số tiền 5.600.000.000 đồng trong vụ án này vì đây là tiền theo hợp đồng dịch vụ hợp thức hóa nhà đất, trong khi đó đây là vụ án tranh chấp về hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và mua bán nhà ở.

- Ông Đinh Lê Điền T1 và người đại diện là ông Trần Thanh T2 trình bày: Thống nhất với ý kiến trình bày và yêu cầu phản tố của bà Đinh Thị Ngọc P.

- Các ông, bà Đinh Văn S, Lê Văn N1, Đinh Xuân N2, Đinh Xuân P1, Đặng Thị Thúy N2, Đinh Xuân P2, Đinh Thị Thu T, Nguyễn Thị S1, Nguyễn Thị H, Đinh Thị Mỹ P3, Đinh Thị Tuyết H1, Nguyễn Ngọc Thu H4, Nguyễn Thụy Ngọc H3, Nguyễn Văn Thành T4 và người đại diện là ông Trần Thanh T2 trình bày: Thống nhất với ý kiến trình bày và yêu cầu phản tố của bà P. Các ông, bà xác định giá mua bán nhà đất là 68.800.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Hoàng Minh P4, cháu Bùi Minh D, cháu Bùi Ngọc Minh C, ông Võ Văn H6, cháu Võ Mỹ T5 do ông Trần Thanh T2 đại diện trình bày: Không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

- Ông Lê Trí M: Thống nhất với lời trình bày của bà Đinh Thị Ngọc P và không có yêu cầu độc lập.

- Ông Huỳnh Hồng P5 và người đại diện là bà Đinh Thị Ngọc P trình bày: Hai căn nhà số 19/71 và 19/63/3 Trần Bình T, phường 5, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh là tài sản chung của ông P5 và bà Đinh Thị Thu T. Ông P5 biết bà T đã nhận 10.000.000.000 đồng của bà Phạm Thị N để bán căn nhà số 304B/1 đường Lê Quang Đ và phần thừa kế của bà T trong khối tài sản tại số 304 đường Lê Quang Đ cho bà N. Tuy nhiên, ông P5 không liên quan đến việc đặt cọc, mua bán nhà đất giữa các bên và không có yêu cầu độc lập.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 527/2021/DS-ST ngày 27/4/2021 (có Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 187/2021/QĐ-SCBSBA ngày 11/5/2021), Tòa án nhân dân quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - bà Phạm Thị N.

1.1 Tuyên bố Hợp đồng thỏa thuận về việc ứng tiền thanh toán việc riêng của gia đình bên bán nhà và cam kết với bên mua nhà về việc mua bán nhà đất 304B Đường Lê Quang Đ, phường 11, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 25/12/2017 ký giữa ông Đinh Văn S, bà Đinh Thị Ngọc P, ông Đinh Xuân N2, bà Đinh Thị Mỹ P3, ông Đinh Xuân P1, ông Lê Văn N1, bà Đinh Thị Tuyết H1 và bà Phạm Thị N; Hợp đồng mua bán nhà đất số 304B Lê Quang Đ, Phường 11, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 14/6/2018 ký giữa ông Đinh Văn S, bà Đinh Thị Ngọc P, ông Đinh Xuân N2, ông Đinh Lê Diên T1, bà Đinh Thị Mỹ P3 và bà Phạm Thị N; Hợp đồng mua bán nhà đất và biên bản giao nhận nhà đất giữa 2 bên đối với nhà 304B Đường Lê Quang Đ, phường 11, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 15/6/2018 ký giữa ông Đinh Văn S, bà Đinh Thị Ngọc P, ông Đinh Xuân N2, ông Đinh Lê Diên T1, bà Đinh Thị Mỹ P3 và bà Phạm Thị N; Hợp đồng thỏa thuận việc giải quyết mua bán giấy tay nhà đất 304B Đường Lê Quang Đ, phường 11, quận Bình T ngày 10/7/2018 ký giữa bà Đinh Thị Ngọc P và bà Phạm Thị N là vô hiệu.

1.2. Ông Đinh Văn S, bà Đinh Thị Ngọc P, ông Lê Văn N1, ông Đinh Xuân N2, bà Đinh Thị Mỹ P3, ông Đinh Xuân P1, bà Đặng Thị Thúy N3, bà Đinh Thị Tuyết H1, bà Đinh Thị Thu T, ông Đinh Xuân P2, ông Đinh Lê Diên T1, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị S1 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn T3 (chết năm 2019) là bà Nguyễn Ngọc Thu H4, bà Nguyễn Thụy Ngọc H3, ông Nguyễn Văn Thành T4 có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Phạm Thị N số tiền mua bán nhà đã nhận là 68.260.000.000 đồng (Sáu mươi tám tỷ hai trăm sáu mươi triệu đồng) và bồi thường thiệt hại cho bà Phạm Thị N số tiền 16.216.464.997 đồng (Mười sáu tỷ hai trăm mười sáu triệu bốn trăm sáu mươi bốn nghìn chín trăm chín mươi bảy đồng). Tổng số tiền là 84.476.464.997 đồng (Tám mươi bốn tỷ bốn trăm bảy mươi sáu triệu bốn trăm sáu mươi bốn nghìn chín trăm chín mươi bảy đồng).

Bà Nguyễn Ngọc Thu H4, bà Nguyễn Thụy Ngọc H3, ông Nguyễn Văn Thành T4 chỉ phải thực hiện nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn T3 trong phạm vi di sản do ông Nguyễn Văn T3 để lại.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - bà Phạm Thị N về việc tuyên bố Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất ngày 02/4/2017 ký giữa ông Đinh Văn S, bà Đinh Thị Ngọc P và bà Phạm Thị N; Hợp đồng phụ lục mua bán nhà đất 304B Đường Lê Quang Đ, phường 11, quận Bình T ký giữa bà Đinh Thị Ngọc P và bà Phạm Thị N; Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 26/8/2017 ký giữa ông Đinh Văn S, bà Đinh Thị Ngọc P và bà Phạm Thị N là vô hiệu.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - bà Phạm Thị N về việc buộc ông Đinh Văn S, bà Đinh Thị Ngọc P, ông Lê Văn N1, ông Đinh Xuân N2, bà Đinh Thị Mỹ P3, ông Đinh Xuân P1, bà Đặng Thị Thúy N3, bà Đinh Thị Tuyết H1, bà Đinh Thị Thu T, ông Đinh Xuân P2, ông Đinh Lê Điền T1, bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Thị S1 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn T3 (chết năm 2019) là bà Nguyễn Ngọc Thu H4, bà Nguyễn Thụy Ngọc H3, ông Nguyễn Văn Thành T4 có nghĩa vụ liên đới bồi thường thiệt hại là 16.213.195.879 đồng.

4. Đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố của bị đơn - bà Đinh Thị Ngọc P về việc hủy Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất ngày 02/4/2017 ký giữa ông Đinh Văn S, bà Đinh Thị Ngọc P và bà Phạm Thị N; Hợp đồng phụ lục mua bán nhà đất 304B Đường Lê Quang Đ, phường 11, quận Bình T ký giữa bà Đinh Thị Ngọc P và bà Phạm Thị N; Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 26/8/2017 ký giữa ông Đinh Văn S, bà Đinh Thị Ngọc P và bà Phạm Thị N.

5. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 30/2018/QĐ-BPKCTT ngày 25/10/2018, Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 31/2018/QĐ-BPKCTT ngày 25/10/2018 và Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 42/2018/QĐ-BPKCTT ngày 07/12/2018 của Tòa án nhân dân quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 07/5/2021, ông Huỳnh Hồng P1, bà Đinh Thị Ngọc P, ông Đinh Văn S, bà Đinh Thị Thu T, ông Đinh Xuân N2, ông Đinh Lê Điền T1, ông Đinh Xuân P1, ông Đinh Xuân P2, bà Nguyễn Thị H, bà Đặng Thị Thúy N3, ông Lê Văn N, bà Đinh Thị Tuyết H1, bà Đinh Thị Mỹ P3, bà Nguyễn Thị S1, bà

Nguyễn Ngọc Thu H4, bà Nguyễn Thụy Ngọc H3, ông Nguyễn Văn Thành T4 có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm.

Ngày 11/5/2021, bà Phạm Thị N có đơn kháng cáo một phần Bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 99/2022/DS-PT ngày 07/3/2022, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Phạm Thị N, ông Huỳnh Hồng P5, bà Đinh Thị Ngọc P, ông Đinh Văn S, bà Đinh Thị Thu T, ông Đinh Xuân N2, ông Đinh Lê Điền T1, ông Đinh Xuân P1, ông Đinh Xuân P2, bà Nguyễn Thị H, bà Đặng Thị Thúy N3, ông Lê Văn N, bà Đinh Thị Tuyết H1, bà Đinh Thị Mỹ P3, bà Nguyễn Thị S1, bà Nguyễn Ngọc Thu H4, bà Nguyễn Thụy Ngọc H3, ông Nguyễn Văn Thành T4. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 527/2021/DS-ST ngày 27/4/2021 của Tòa án nhân dân quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Phạm Thị N.

1.1 Tuyên bố Hợp đồng thỏa thuận về việc ứng tiền thanh toán việc riêng của gia đình bên bán nhà và cam kết với bên mua nhà về việc mua bán nhà đất 304B Đường Lê Quang Đ, phường 11, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 25/12/2017 ký giữa ông Đinh Văn S, bà Đinh Thị Ngọc P, ông Đinh Xuân N2, bà Đinh Thị Mỹ P3, ông Đinh Xuân P1, ông Lê Văn N, bà Đinh Thị Tuyết H1 và bà Phạm Thị N; Hợp đồng mua bán nhà đất số 304B Đường Lê Quang Đ, phường 11, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 14/6/2018 ký giữa ông Đinh Văn S, bà Đinh Thị Ngọc P, ông Đinh Xuân N2, ông Đinh Lê Điền T1, bà Đinh Thị Mỹ P3 và bà Phạm Thị N; Hợp đồng mua bán nhà đất và biên bản giao nhận nhà đất giữa 2 bên đối với nhà 304B Đường Lê Quang Đ, phường 11, quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 15/6/2018 ký giữa ông Đinh Văn S, bà Đinh Thị Ngọc P, ông Đinh Xuân N2, ông Đinh Lê Điền T1, bà Đinh Thị Mỹ P3 và bà Phạm Thị N; Hợp đồng thỏa thuận việc giải quyết mua bán giấy tay nhà đất 304B Đường Lê Quang Đ, phường 11, quận Bình T ngày 10/7/2018 ký giữa bà Đinh Thị Ngọc P và bà Phạm Thị N là vô hiệu.

1.2. Bà Đinh Thị Ngọc P, ông Lê Văn N, ông Đinh Xuân N2, bà Đinh Thị Mỹ P3, ông Đinh Xuân P1, bà Đặng Thị Thúy N3, bà Đinh Thị Tuyết H1, bà Đinh Thị Thu T, ông Đinh Xuân P2, ông Đinh Lê Điền T1, bà Nguyễn Thị H, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn T3 (chết năm 2019) gồm bà Nguyễn Ngọc Thu H4, bà Nguyễn Thụy Ngọc H3, ông Nguyễn Văn Thành T4; những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đinh Văn S (chết năm 2021) gồm bà Đinh Thị Thu T, ông Đinh Xuân N2, bà Đinh Thị Ngọc P, bà Đinh Thị Mỹ P3, ông Đinh Xuân P1, ông Đinh Xuân P2, bà Đinh Thị Tuyết H1; những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị S1 (chết năm 2021) gồm bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Ngọc Thu H4, bà Nguyễn Thụy Ngọc H3, ông Nguyễn Văn Thành T4 có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Phạm Thị N số tiền mua bán nhà đã nhận là 68.260.000.000 đồng (Sáu mươi tám tỷ hai trăm sáu mươi triệu đồng) và bồi thường thiệt hại cho bà

Phạm Thị N số tiền 16.216.464.997 đồng (Mười sáu tỷ hai trăm mười sáu triệu bốn trăm sáu mươi bốn nghìn chín trăm chín mươi bảy đồng). Tổng số tiền là 84.476.464.997 đồng (Tám mươi bốn tỷ bốn trăm bảy mươi sáu triệu bốn trăm sáu mươi bốn nghìn chín trăm chín mươi bảy đồng).

Bà Nguyễn Ngọc Thu H4, bà Nguyễn Thụy Ngọc H3, ông Nguyễn Văn Thành T4 chỉ phải thực hiện nghĩa vụ của ông Nguyễn Văn T3 trong phạm vi di sản do ông Nguyễn Văn T3 để lại.

Bà Đinh Thị Thu T, ông Đinh Xuân N2, bà Đinh Thị Ngọc P, bà Đinh Thị Mỹ P3, ông Đinh Xuân P1, ông Đinh Xuân P2, bà Đinh Thị Tuyết H1 chỉ phải thực hiện nghĩa vụ của ông Đinh Văn S trong phạm vi di sản do ông Đinh Văn S để lại.

Bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Ngọc Thu H4, bà Nguyễn Thụy Ngọc H3, ông Nguyễn Văn Thành T4 chỉ phải thực hiện nghĩa vụ của bà Nguyễn Thị M1 trong phạm vi di sản do bà Nguyễn Thị S1 để lại.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - bà Phạm Thị N về việc tuyên bố Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất ngày 02/4/2017 ký giữa ông Đinh Văn S, bà Đinh Thị Ngọc P và bà Phạm Thị N; Hợp đồng phụ lục mua bán nhà đất 304B Đường Lê Quang Đ, Phường 11, quận Bình T ký giữa bà Đinh Thị Ngọc P và bà Phạm Thị N; Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 26/8/2017 ký giữa ông Đinh Văn S, bà Đinh Thị Ngọc P và bà Phạm Thị N là vô hiệu.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - bà Phạm Thị N về việc buộc ông Đinh Văn S, bà Đinh Thị Ngọc P, ông Lê Văn N, ông Đinh Xuân N2, bà Đinh Thị Mỹ P3, ông Đinh Xuân P1, bà Đặng Thị Thúy N3, bà Đinh Thị Tuyết H1, bà Đinh Thị Thu T, ông Đinh Xuân P2, ông Đinh Lê Điền T1, bà Nguyễn Thị H; những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn T3 (chết năm 2019) gồm bà Nguyễn Ngọc Thu H4, bà Nguyễn Thụy Ngọc H3, ông Nguyễn Văn Thành T4; những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đinh Văn S (chết năm 2021) gồm bà Đinh Thị Thu S, ông Đinh Xuân N2, bà Đinh Thị Ngọc P, bà Đinh Thị Mỹ P3, ông Đinh Xuân P1, ông Đinh Xuân P2, bà Đinh Thị Tuyết H1; những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Nguyễn Thị S1 (chết năm 2021) gồm bà Nguyễn Thị H, bà Nguyễn Ngọc Thu H4, bà Nguyễn Thụy Ngọc H3, ông Nguyễn Văn Thành T4

có nghĩa vụ liên đới bồi thường thiệt hại là 16.213.195.879 đồng.

4. Đình chỉ xét xử yêu cầu phản tố của bị đơn - bà Đinh Thị Ngọc P về việc hủy Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà và đất ngày 02/4/2017 ký giữa ông Đinh Văn S, bà Đinh Thị Ngọc P và bà Phạm Thị N; Hợp đồng phụ lục mua bán nhà đất 304B Đường Lê Quang Đ, Phường 11, quận Bình T ký giữa bà Đinh Thị Ngọc P và bà Phạm Thị N; Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất ngày 26/8/2017 ký giữa ông Đinh Văn S, bà Đinh Thị Ngọc P và bà Phạm Thị N.

5. Tiếp tục duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời tại Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 30/2018/QĐ-BPKCTT ngày 25/10/2018, Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 31/2018/QĐ-BPKCTT ngày 25/10/2018 và Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 42/2018/QĐ-BPKCTT ngày 07/12/2018 của Tòa án nhân dân quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm, án phí dân sự phúc thẩm và thi hành án theo quy định của pháp luật.

Tại Quyết định số 123/QĐ-VKS-DS ngày 23/6/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị giám đốc thẩm đối với Bản án phúc thẩm nêu trên, đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm theo hướng hủy toàn bộ Bản án phúc thẩm, Bản án sơ thẩm và giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại theo quy định của pháp luật.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 247/2022/DS-GĐT ngày 23/9/2022, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định: Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; hủy toàn bộ Bản án phúc thẩm, Bản án sơ thẩm và giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân quận Bình T, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết sơ thẩm lại theo đúng quy định của pháp luật.

Ngày 30/11/2022, bà Phạm Thị N có đơn đề nghị giám đốc thẩm đối với Quyết định giám đốc thẩm nêu trên của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 58/2023/KN-DS ngày 17/10/2023, Chánh án Tòa án nhân dân tối cao kháng nghị đối với Quyết định giám đốc thẩm số 247/2022/DS-GĐT ngày 23/9/2022 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh; đề nghị Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao xét xử giám đốc thẩm, hủy Quyết định giám đốc thẩm số 247/2022/DS-GĐT ngày 23/9/2022 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 99/2022/DS-PT ngày 07/3/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tối cao nhất trí với Quyết định kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Bà Phạm Thị N cùng các bị đơn đã giao kết ba hợp đồng đặt cọc và bốn hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở tại số 304B đường Lê Quang Đ với giá 68.800.000.000 đồng. Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở được giao kết sau cùng đã làm thay đổi nội dung được các bên thỏa thuận tại các hợp đồng đặt cọc. Do đó, các hợp đồng đặt cọc không còn là giao dịch bảo đảm cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở. Các thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở đã được các bên thực hiện. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm xác định các hợp đồng đặt cọc chấm dứt là có căn cứ.

[2] Tại thời điểm nguyên đơn và bị đơn ký kết các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở thì bên chuyển nhượng (các bị đơn) chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vi phạm điểm a khoản 1 Điều 188 Luật đất đai năm 2013. Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở là giấy viết tay, không được công chứng, chứng thực bởi cơ quan nhà nước có thẩm quyền là vi phạm khoản 2 Điều 117, Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015, khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013. Như vậy, các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở giữa nguyên đơn và các bị đơn vi phạm về hình thức và nội dung nên vô hiệu, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm tuyên các hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, buộc bị đơn cùng liên đới trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận là 68.260.000.000 đồng là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

[3] Về bồi thường thiệt hại: Tại thời điểm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở nêu trên, cả nguyên đơn và các bị đơn đều biết đất chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn giao kết hợp đồng nên cả hai bên đều có lỗi ngang nhau làm hợp đồng vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm xác định mỗi bên có lỗi ngang nhau, theo đó buộc mỗi bên chịu trách nhiệm $\frac{1}{2}$ thiệt hại là có căn cứ, đúng quy định tại khoản 4 Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 và hướng dẫn tại điểm c.2 tiểu mục 2.3 mục 2 Phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 và điểm b.1 tiểu mục 2.4 mục 2 Phần I Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

[4] Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nhận định khi chưa hết 120 ngày theo thỏa thuận tại hợp đồng, bà N đã khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng nên lỗi thuộc về bà N nhiều hơn, Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm xác định các bên có lỗi ngang nhau là không phù hợp với mức độ lỗi của mỗi bên; đồng thời, nhận định Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm buộc bị đơn bồi thường 16.216.464.997 đồng là vượt quá

yêu cầu khởi kiện; từ đó hủy Bản án sơ thẩm, Bản án phúc thẩm là đánh giá không đầy đủ chứng cứ, không phù hợp với thực tế khách quan của vụ án và không đúng quy định của pháp luật về nghĩa vụ của các chủ thể trong giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở. Bởi lẽ, tại Đơn khởi kiện bổ sung ngày 16/10/2018 (trước thời điểm mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải), nguyên đơn đã thay đổi yêu cầu khởi kiện và đề nghị được bồi thường theo giá trị chênh lệch của tài sản tại thời điểm chuyển nhượng so với thời điểm định giá nên Tòa án cấp sơ thẩm, Tòa án cấp phúc thẩm buộc bị đơn bồi thường theo Biên bản định giá ngày 23/10/2020 là không vượt quá yêu cầu khởi kiện. Ngoài ra, các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mua bán nhà ở giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu nên thỏa thuận giữa hai bên về thời hạn 120 ngày để làm giấy tờ nhà đất không phát sinh hiệu lực; Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xác định lỗi thuộc về nguyên đơn nhiều hơn là không có cơ sở.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào điểm a khoản 2 Điều 337, khoản 2 Điều 343, Điều 344 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 58/2023/KN-DS ngày 17/10/2023 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao.

2. Hủy Quyết định giám đốc thẩm số 247/2022/DS-GĐT ngày 23/9/2022 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh và giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 99/2022/DS-PT ngày 07/3/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Nơi nhận:

- Chánh án TANDTC (để báo cáo);
- Viện trưởng VKSNDTC;
- VKSNDTC - Vụ 9;
- Vụ Tổng hợp (kèm theo hồ sơ vụ án);
- TAND cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND Thành phố Hồ Chí Minh;
- TAND quận D, Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục THADS quận D, Thành phố Hồ Chí Minh;
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học TANDTC;
- Trung tâm tư liệu - Thư viện TANDTC;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Vụ II (2b), VP TANDTC, Thẩm phán chủ tọa, HS.

**TM. HỘI ĐỒNG THẨM PHÁN
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Văn Dũng