

Bản án số: 262/2019/DS-PT
Ngày: 05/4/2019
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Vũ Thị Xuân Trang**

Các Thẩm phán: 1. Ông **Trịnh Đắc Phú**

2. Ông **Dương Tuấn Vinh**

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa : Bà **An Phương Trang**, Thư ký Tòa
án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên
tòa:* Bà **Lê Thị Ngọc Trang** – Kiểm sát viên.

Ngày 05/4/2019 tại phòng xử án của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 153/2019/TLPT-DS ngày 20/02/2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 672/2018/DS-ST ngày 30/11/2018 của Tòa án nhân dân Quận Z bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1199/2019/QĐ-PT ngày 18/3/2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Trần Thị Bích P**, sinh năm 1970 (có mặt)

Địa chỉ: A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: luật sư Phùng Thị H (có mặt)

Bị đơn: Bà **Lê Thị Anh T**, sinh năm 1979 (có mặt)

Địa chỉ: D, Phường E, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông **Đặng Tiến D**, sinh năm 1970 (xin vắng)

Địa chỉ: A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Công ty TNHH Xây dựng Đo đạc Dịch vụ bất động sản TS

Địa chỉ: A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: ông Trần Tiến D1 (xin vắng)

Người làm chứng:

1. Ông Nguyễn Đ, sinh năm 1965 (xin vắng)

Địa chỉ: A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Đặng Bách H1, sinh năm 1980 (xin vắng)

Địa chỉ: A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Trần Ngọc T1, sinh năm 1983 (xin vắng)

Địa chỉ: A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1975 (xin vắng)

Địa chỉ: A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Ông Huỳnh Thanh P1, sinh năm 1980 (vắng mặt)

Địa chỉ: A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Bà Phạm Thị Hằng N, sinh năm 1967 (vắng mặt)

Địa chỉ: A, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG

Tại đơn khởi kiện ngày 02/11/2017, đơn khởi kiện bổ sung ngày 06/11/2017 và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà Trần Thị Bích P có bà Nguyễn Thị Thúy H2 đại diện trình bày:

Ngày 15/7/2017, bà Trần Thị Bích P và bà Lê Thị Anh T ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất để chuyển nhượng các thửa đất số 716 diện tích 681m², thửa 717 diện tích 87,5m² tờ bản đồ số 44 (tài liệu 2003) theo giấy chứng nhận số CC 904434 do Ủy ban nhân dân Quận Z cấp ngày 20/6/2016; thửa 1048 diện tích 200m² tờ bản đồ số 11 (tài liệu 02) theo giấy chứng nhận số V 172542 do Ủy ban nhân dân Quận Z cấp ngày 06/10/2004 và thửa 1037 diện tích 1.112m² tờ bản đồ số 11 (tài liệu 02) theo giấy chứng nhận số V 161135 do Ủy ban nhân dân Quận Z cấp ngày 27/6/2002, với giá 14.000.000.000 đồng, bà P đã đặt cọc cho bà T 3.000.000.000 đồng, trong vòng tối đa 01 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc, các bên ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng thửa đất theo giấy chứng nhận số CC 904434, số V 172542 và bà P thanh toán cho bà T 6.000.000.000 đồng. Ngày 15/8/2017, hai bên có đến Văn phòng Công chứng Quận Z để ký hợp đồng nhưng không được, vì bà T tự phân lô tách thửa đối với

các thửa đất trên và ký hợp đồng đặt cọc với nhiều người. Bà T có xin vợ chồng bà P (chồng bà P là ông Đặng Tiến D) cho bà T một tháng để bà hủy hợp đồng đặt cọc với các khách hàng. Sau đó, vợ chồng bà P đã nhiều lần gặp và điện thoại yêu cầu bà T ký hợp đồng công chứng nhưng bà T không thực hiện. Do đó, bà P yêu cầu bà T phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ chuyển nhượng các thửa đất theo hợp đồng đặt cọc ngày 15/7/2018, trường hợp, bà T không tiếp tục chuyển nhượng, thì bà T phải trả tiền đặt cọc là 3.000.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 6.000.000.000 đồng, tổng cộng là 9.000.000.000 đồng.

Bị đơn bà Lê Thị Anh T trình bày:

Bà thống nhất với phần trình bày của nguyên đơn về thời gian ký hợp đồng, đối tượng chuyển nhượng, giá chuyển nhượng, số tiền đặt cọc và phạt cọc. Bà P đã giao cho bà 3.000.000.000 đồng tiền cọc. Khi ký hợp đồng đặt cọc bà P biết rõ là bà phân lô các thửa đất nêu trên và ký hợp đồng đặt cọc với nhiều khách hàng. Ngày 14/8/2017, bà P có báo cho bà là bà P không có đủ tiền để thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Ngày 15/8/2017, bà, bà P và những người mà bà nhận tiền cọc đến Văn phòng Công chứng Quận Z để ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng thửa đất theo giấy chứng nhận số CC 904434 và số V 172542, nhưng bà P đưa ra lý do bà đã ký hợp đồng đặt cọc với nhiều khách hàng trước đó, nên Văn phòng Công chứng Quận Z không công chứng hợp đồng chuyển nhượng được, bà có nói với bà P là sau khi bà thanh toán 6.000.000.000 đồng cho bà và bà thanh toán lại ngay cho những người mà bà đã ký hợp đồng đặt cọc trước đây và hủy các hợp đồng đặt cọc này. Nhưng do bà P không có tiền nên bà và những người đã ký hợp đồng đặt cọc trước đây với bà đi về. Do đó, bà không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, bà chỉ đồng ý trả lại cho bà P 3.000.000.000 đồng tiền cọc và bà tự nguyện hỗ trợ cho bà P 1.000.00.000 đồng, tổng cộng là 4.000.000.000 đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đặng Tiến D trình bày:

Ông là chồng bà P, ông thống nhất với phần trình bày của nguyên đơn. Ông không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Tiến D1 là người đại diện theo pháp luật của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng Đo đạc Dịch vụ Bất động sản TS trình bày:

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng Đo đạc Dịch vụ Bất động sản TS (gọi tắt là Công ty) được biết bà T có nhu cầu chuyển nhượng các thửa đất số 716 diện tích 681m², thửa 717 diện tích 87,5m² tờ bản đồ số 44 (tài liệu 2003) theo giấy chứng nhận số CC 904434 do Ủy ban nhân dân Quận Z cấp ngày 20/6/2016; thửa 1048 diện tích 200m² tờ bản đồ số 11 (tài liệu 02) theo giấy chứng nhận số V 172542 do Ủy ban nhân dân Quận Z cấp ngày 06/10/2004 và thửa 1037 diện tích 1.112m² tờ bản đồ số 11 (tài liệu 02) theo giấy chứng nhận

số V 161135 do Ủy ban nhân dân Quận Z cấp ngày 27/6/2002. Công ty có phân công ông Trần Ngọc T1 trực tiếp giới thiệu các thửa đất nêu trên cho bà P. Ngày 20/6/2017, bà T, ông Nguyễn Phi H3 và bà P ký hợp đồng đặt cọc mua bán nhà. Bà P đã đặt cọc cho bà T 2.000.000.000 đồng. Trong thời gian thực hiện hợp đồng đặt cọc, Công ty được thông báo là bà T cần được bà P thanh toán thêm một khoản tiền và được bà P đồng ý. Ngày 15/7/2017, bà T và bà P ký hợp đồng mua bán nhà đất (hợp đồng này thay thế hợp đồng đặt cọc ngày 20/6/2017). Bà P giao tiếp cho bà T 1.000.000.000 đồng tiền cọc. Như vậy, tổng số tiền bà P đã giao cho bà T là 3.000.000.000 đồng. Ngày 15/8/2017, bà P và bà T đến Văn phòng Công chứng Quận Z để ký hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất nêu trên thì không thực hiện được.

Người làm chứng:

Tại bản tự khai ngày 12/4/2018, ông Trần Ngọc T1 trình bày: Như phần trình bày của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng Đo đạc Dịch vụ Bất động sản TS.

Tại bản tự khai ngày 17/7/2017, ông Nguyễn Đ trình bày: Ông là Công chứng viên của Văn phòng Công chứng ND (tên cũ Văn phòng Công chứng Quận Z), từ trước tới nay ông không nhận được bất cứ yêu cầu nào của bà Trần Thị Bích P đối với bà Lê Thị Anh T về một hợp đồng chuyển nhượng hoặc một giao dịch dân sự nên quan hệ giữa bà P và bà T ông không biết gì.

Tại bản tự khai ngày 17/7/2017, ông Đặng Bách H1 trình bày: Ông là Công chứng viên của Văn phòng Công chứng Nguyễn Đ (tên cũ Văn phòng Công chứng Quận Z), từ trước tới nay ông không nhận được bất cứ yêu cầu nào của bà Trần Thị Bích P đối với bà Lê Thị Anh T về một hợp đồng chuyển nhượng hoặc một giao dịch dân sự nên quan hệ giữa bà P và bà T ông không biết gì.

Tại bản tự khai ngày 24/9/2018, ông Huỳnh Thanh P1 trình bày: Ngày 06/01/2017, ông có ký hợp đồng đặt cọc với bà Lê Thị Anh T về việc chuyển nhượng lô đất có diện tích 55,7m², lô đất này nằm trong diện tích đất mà bà P và bà T đang tranh chấp. Ngày 08/7/2017, ông và bà T ký hợp đồng hủy hợp đồng đặt cọc này. Sau đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Dịch vụ Địa ốc TT (bên phân phối) có hẹn đến Văn phòng Công chứng Quận Z để nhận lại tiền cọc. Hôm đó (không nhớ ngày), bà T có đến và nói là do bà P không đồng ý mua đất nữa, nên bà T không có tiền trả lại tiền cọc cho ông nữa.

Tại bản tự khai ngày 23/4/2018, ông Nguyễn Văn T2 trình bày: Ngày 31/12/2016, ông có ký hợp đồng đặt cọc với bà Lê Thị Anh T về việc chuyển nhượng 03 lô đất có diện tích 53,2m², 53m², 98,7m², các lô đất này nằm trong diện tích đất mà bà P và bà T đang tranh chấp. Ngày 15/8/2017, ông không đến Văn phòng Công chứng Quận Z để nhận tiền cọc, vì bà T không mời ông đến.

Bà Phạm Thị Hằng N trình bày: Ngày 15/8/2017, bà T có mời tất cả những người mua đất của bà T đến Văn phòng Công chứng Quận Z để nhận lại tiền cọc mua đất, vì bà T đã bán đất cho bà P, nhưng không thấy bà P đến trả tiền mua đất, nên mọi người ra về.

Bản án sơ thẩm đã tuyên xử:

1. Hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, đất ngày 15/7/2017 giữa bà Trần Thị Bích P và bà Lê Thị Anh T.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Bích P về việc yêu cầu bà Lê Thị Anh T tiếp tục thực hiện nghĩa vụ chuyển nhượng các thửa đất theo hợp đồng đặt cọc ngày 15/7/2018.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Bích P về việc yêu cầu bà Lê Thị Anh T phải trả số tiền phạt cọc là 6.000.000.000 (sáu tỷ) đồng.

4. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bà Lê Thị Anh T phải có nghĩa vụ trả cho bà Trần Thị Bích P 3.000.000.000 (ba tỷ) đồng tiền đặt cọc.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Lê Thị Anh T hỗ trợ cho bà Trần Thị Bích P 1.000.000.000 (một tỷ) đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về việc duy trì biện pháp khẩn cấp tạm thời, án phí, quyền kháng cáo của các đương sự cũng như các quy định về thi hành án dân sự.

Ngày 14/12/2018 nguyên đơn bà Trần Thị Bích P có đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và đơn kháng cáo.

Các đương sự thỏa thuận thống nhất như sau:

Bà P thay đổi yêu cầu khởi kiện chỉ đòi bà T trả lại tiền cọc đã nhận và bồi thường tổng cộng là 6.500.000.000 đồng.

Bà T đồng ý trả lại tiền cọc đã nhận và bồi thường tổng cộng là 6.500.000.000 đồng cho bà P.

T. Hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, đất ngày 15/7/2017 giữa bà P và bà T.

Các bên thi hành án tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Các chi phí tại cơ quan thi hành án bà P chịu.

Án phí dân sự sơ thẩm bà T chịu.

Án phí dân sự phúc thẩm bà P chịu.

Duy trì quyết định thay đổi biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2018/QĐ-BPKCTT ngày 02/02/2018 của Tòa án nhân dân Quận Z đến khi thi hành án xong thì hủy bỏ.

Bà P được nhận lại số tiền bảo đảm 500.000.000 đồng đã nộp theo chứng từ giao dịch và giấy nộp tiền cùng ngày 10/11/2017.

Luật sư bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như trên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và các thành viên Hội đồng xét xử cũng như các đương sự, luật sư đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Việc thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên đề nghị Hội đồng xét xử công nhận.

NHẬN ĐỊNH

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, căn cứ vào nội dung thỏa thuận giữa các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Xét việc bà P thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, việc thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật hoặc đạo đức xã hội nên công nhận.

Hội đồng xét xử sửa án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 300, Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 328 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Sửa án sơ thẩm.

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

1. Hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà, đất ngày 15/7/2017 giữa bà Trần Thị Bích P và bà Lê Thị Anh T.

Bà Lê Thị Anh T trả lại tiền cọc đã nhận và bồi thường cho bà Trần Thị Bích P tổng cộng 6.500.000.000 đồng (Sáu tỷ năm trăm triệu đồng).

Các bên thi hành án tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Các chi phí tại cơ quan thi hành án bà Trần Thị Bích P chịu.

2. Duy trì quyết định thay đổi biện pháp khẩn cấp tạm thời số 04/2018/QĐ-BPKCTT ngày 02/02/2018 của Tòa án nhân dân Quận Z đến khi thi hành án xong thì hủy bỏ.

Bà Trần Thị Bích P được nhận lại số tiền bảo đảm 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) đã nộp theo chứng từ giao dịch và giấy nộp tiền cùng ngày 10/11/2017 tại Ngân hàng Nông nghiệp và Phát triển nông thôn Việt Nam – chi nhánh Quận Z.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: 114.500.000 đồng (Mười bốn triệu năm trăm nghìn đồng) bà Lê Thị Anh T phải nộp.

Hoàn lại cho bà Trần Thị Bích P số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) và 60.700.000 đồng (Sáu mươi triệu bảy trăm nghìn đồng) theo các biên lai thu số AA/2016/0003559 ngày 06/11/2017, AA/2016/003565 ngày 08/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Z.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) bà Trần Thị Bích P phải nộp, được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000

đồng theo biên lai thu số AA/2012/07452 ngày 20/01/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Z.

Các đương sự thi hành án theo các Điều 2, 6, 7, 7a, 7b, 9 và 30 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Q.Z;
- Chi cục THADS Q.Z;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

Vũ Thị Xuân Trang