

Bản án số: 1197/2023/DS-PT

Ngày: 15/12/2023

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**

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Thế Trọng

Các Thẩm phán: Ông Bùi Trọng Nghĩa

Ông Trần Đức Nam

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Hồng – 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 Nguyễn Thị Tố Quyên – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 462/2023/TLPT-DS ngày 10 tháng 10 năm 2023 về việc: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 30/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện C2 bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5379/2023/QĐ-PT ngày 15 tháng 11 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 16452/2023/QĐPT-DS ngày 04 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Kim P, sinh năm: 1951

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

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm: 1988.

Địa chỉ: Phường B, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:*

- Bà Nguyễn Thị Ánh T, sinh năm: 1958

Địa chỉ: phường B, thành phố C, tỉnh D.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Kim D, sinh năm: 1965

Địa chỉ: phường B, thành phố C, tỉnh D.

- Ông Nguyễn An N1, sinh năm: 1952

Địa chỉ: phường B, thành phố C, tỉnh D.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

- Bà Phạm Thị T, sinh năm: 1957

- Ông Lương Đức T1, sinh năm: 1954

Cùng địa chỉ: phường B, thành phố C, tỉnh D.

- Văn phòng công chứng G (nay là văn phòng công chứng T)

Địa chỉ: phường N1, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Vũ Thị Kim B1, sinh năm: 1984

Địa chỉ: 137/2 khu phố 1, phường Tân Hòa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

4. *Người kháng cáo:* Bà Nguyễn Kim P – Nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Nguyễn Kim P trình bày:

Ngày 28/6/2017, vợ chồng bà Nguyễn Thị Ánh T, ông Nguyễn An N1 và bà Nguyễn Kim P đã ký hợp đồng đặt cọc số 009159 tại Văn phòng công chứng G vào sổ 02TP/CC-SCC/HĐGD, bà P đã đặt cọc 2.750.000.000 đồng cho bà T, ông N1 để nhận chuyển nhượng các thửa đất số 303, 309, 308-1 tờ bản đồ 03 tại thị trấn C1, huyện C2, tp Hồ Chí Minh. Nội dung trong Hợp đồng tại Điều 2 có thỏa thuận “*Đến ngày 28/7/2017, hai bên sẽ ra Văn phòng Công chứng G để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà P sẽ trả tiếp cho bà T, ông N1 số tiền 13.210.000.000 đồng*”.

Trong thời gian thực hiện hợp đồng đặt cọc thì gia đình bà P đã xảy ra nhiều sự kiện bất khả kháng như mẹ của bà bị chết, cá nhân bà bị đau tim cần phải chữa trị khẩn cấp nên bà P đã không ra công chứng ký hợp đồng mua bán và thanh toán tiếp số tiền còn lại. Bà P cho rằng theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng thì bà P không vi phạm và bản thân bà T, ông N1 cũng đã xác nhận đồng ý gia hạn bằng lời nói cho bà trong thời gian bà chữa trị bệnh. Bà P cũng đã đồng ý trả tiền lãi cho bà T, ông N1 đối với số tiền 13.210.000.000 đồng với lãi suất 12%/năm tính từ ngày 28/7/2017.

Vào năm 2018, bà T có khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện C2 yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc đã ký giữa bà T, ông N1 với bà P. Tòa án nhân dân huyện C2 xét xử, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T theo Bản án số 24/2018/DS-ST ngày 23/10/2018. Nhưng sau đó ngày 05/9/2019, Tòa án nhân dân Tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định giám đốc thẩm số 190/2019/DS-GĐT hủy bản án nêu trên, giao hồ sơ cho Tòa án nhân dân huyện C2 xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Sau khi Tòa án nhân dân huyện C2 thụ lý lại vụ án, bà T có đơn rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện. Bà P có đơn yêu cầu bà T, ông N1 tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Ánh T và ông Nguyễn An N1 trình bày:

Sau khi có Bản án số 24/2018/DS-ST ngày 23/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện C2, bà T chuyển nhượng đất lại cho con dâu Vũ Thị Kim Bích, hiện

tài sản đã thuộc về bà Bích. Về căn cứ đề nghị giám đốc thẩm thì bà không đồng ý. Trong bản án sơ thẩm trước đây cũng đã tuyên xử về phần phạt cọc “do bà P đã vi phạm nghĩa vụ thực hiện nên bà T, ông N1 không phải hoàn trả số tiền đặt cọc đã nhận”. Nay bà P yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thì bà T không đồng ý vì đất đã chuyển nhượng hợp pháp cho người khác, bà P vi phạm hợp đồng nên phải chịu mất cọc. Bà T, ông N1 không có lỗi trong hợp đồng đặt cọc với bà P. Bà P khởi kiện nhưng không chứng minh được bà T có lỗi dẫn đến hợp đồng không thực hiện được.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị Kim Bích trình bày:

Bà Bích mua đất của bà Nguyễn Thị Ánh T hợp pháp và được cơ quan có thẩm quyền chứng nhận, sau đó bà đã chuyển nhượng cho bà T và ông T1 cũng được các cơ quan có thẩm quyền chứng nhận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị T, ông Lương Đức T1 trình bày:

Ông bà không biết bà P và bà T là ai. Bà T mua 03 mảnh đất của bà Vũ Thị Kim Bích được công chứng tại Văn phòng Công chứng Đào Xuân Tùng, việc mua bán của bà là hợp pháp đã được pháp luật chứng nhận. Nay bà T, bà P có đơn khởi kiện không liên quan đến bà T và vì tuổi cao không thể có mặt tại Tòa án nên ông bà xin vắng mặt suốt quá trình giải quyết vụ án và đề nghị Tòa án xét xử đảm bảo quyền lợi cho bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng G (nay là T) trình bày:

Nội dung văn bản công chứng là Hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng thửa đất 303, thửa 309 và thửa 308-1 tờ bản đồ 03, tọa lạc tại thị trấn C1, huyện C2 theo yêu cầu của bà Nguyễn Thị Kim T, ông Nguyễn An N1 và bà Nguyễn Kim P. Tại thời điểm giao kết ông N1, bà T và bà P là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật, đã đồng ý Nội dung văn bản và đọc lại cũng như xác nhận ký tên, điểm chỉ trên văn bản công chứng. Nội dung văn bản đúng với quy định pháp luật, không trái với đạo đức xã hội. Như vậy, Văn phòng Công chứng G chứng nhận Hợp đồng đặt cọc số 009159 ngày 28/6/2017 nêu trên hoàn toàn đúng với trình tự, thủ tục pháp luật quy định và không trái đạo đức xã hội.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 30/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện C2 đã tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Kim P buộc bị đơn Nguyễn Thị Ánh T, Nguyễn An N1 về tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Hủy hợp đồng đặt cọc số 009159 ngày 28/6/2017 đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng G (nay là Văn phòng Công chứng T) giữa bà Nguyễn Thị Ánh T, ông Nguyễn An N1 và bà Nguyễn Kim P. Số tiền đặt cọc 2.750.000.000 (Hai tỷ bảy trăm năm mươi triệu) đồng bà Nguyễn Thị Ánh T,

ông Nguyễn An N1 đã nhận của bà Nguyễn Kim P thuộc quyền sở hữu của bà T, ông N1.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ánh T đối với bà Nguyễn Kim P.

Ngoài ra án sơ thẩm còn giải quyết các vấn đề về án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Sau khi xét xử sơ thẩm,

Ngày 01/6/2023, nguyên đơn bà Nguyễn Kim P có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn bà Nguyễn Kim P vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn vẫn giữ ý kiến đã trình bày, đề nghị Hội đồng xét xử y án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

- Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật; những người tham gia phiên tòa đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo luật định.

- Về Nội dung kháng cáo: Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ, xét kháng cáo của bà Nguyễn Kim P là không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bà P, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, sau khi nghe các bên đương sự trình bày ý kiến, sau khi nghe Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức:

- Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Kim P làm trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận để xem xét.

- Về sự vắng mặt của các đương sự: Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn ông Nguyễn An N1 và người đại diện hợp pháp của Văn phòng công chứng T đều có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị T, ông Lương Đức T1, bà Vũ Thị Kim Bích đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người tham gia tố tụng nêu trên.

[2] Về Nội dung kháng cáo: Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Kim P:

Hội đồng xét xử nhận thấy: Bà Nguyễn Thị Ánh T là chủ sử dụng phần đất có diện tích 1.803m² thuộc thửa số 303, diện tích 1.102m² thửa số 308-1 và diện tích 1.294m² thuộc số 309 tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại thị trấn C1, huyện C2, Thành phố Hồ Chí Minh theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 3115 QSDĐ/SX ngày 02/7/2004, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 2125 QSDĐ/SX ngày 11/01/2002 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 2289 QSDĐ/SX ngày 29/5/2002 của UBND huyện C2 (cập nhật tên bà T vào ngày 09/6/2017).

Đến ngày 28/6/2017, tại Văn phòng Công chứng G, bà Nguyễn Thị Ánh T cùng chồng là ông Nguyễn An N1 ký hợp đồng đặt cọc thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng các thửa đất nêu trên cho bà Nguyễn Kim P. Theo đó, bà P đặt cọc cho bà T số tiền là 2.750.000 đồng, thời điểm sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ngày 28/7/2017 tại Văn phòng Công chứng G, sau 01 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc.

Xét Hợp đồng đặt cọc ngày 28/6/2017 giữa bà Nguyễn Thị Ánh T, ông Nguyễn An N1 và bà Nguyễn Kim P có hình thức và Nội dung phù hợp với quy định của các Điều 117, Điều 119 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên giao dịch dân sự này là hợp pháp và có hiệu lực kể từ thời điểm các bên ký kết.

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện ông N1, bà T và bà P đã nhiều lần thỏa thuận dời ngày ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do yêu cầu của bà P. Thời điểm cuối cùng các bên thỏa thuận ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ngày 25/9/2017. Tuy nhiên, đến ngày 25/9/2017, bà P vẫn không đến Văn phòng Công chứng G để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Bà P cũng thừa nhận vi phạm của mình trong việc thực hiện hợp đồng đặt cọc nhưng cho rằng vì lý do bất khả kháng, nay bà vẫn có thiện chí nhận chuyển nhượng và đề nghị bà T, ông N1 tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc đã ký kết.

Hội đồng xét xử thấy rằng: Trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại tòa án cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, bà P không cung cấp được tài liệu, chứng cứ thể hiện việc bà P không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét.

Hội đồng xét xử xét thấy hợp đồng đặt cọc đã ký kết giữa các bên nhằm bảo đảm việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Việc bà P không đến phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T và ông N1 vào ngày 25/9/2017 đã vi phạm nghĩa vụ của bên mua thuộc trường hợp hủy bỏ hợp đồng theo quy định tại Điều 423 Bộ luật Dân sự. Hiện nay các phần đất nêu trên bà T và ông N1 cũng đã chuyển nhượng cho bà Vũ Thị Kim Bích, sau này bà Bích chuyển nhượng lại cho bà Phạm Thị T và ông Lương Đức T1. Các giao dịch chuyển nhượng này là hợp pháp, được thực hiện khi Bản án số 24/2018/DS-ST ngày 23/10/2018 của Tòa án nhân dân huyện C2 có hiệu lực pháp luật (trong đó có Nội dung hủy bỏ hợp đồng đặt cọc giữa bà T,

ông N1 với bà P). Do đó, bà P yêu cầu bà T, ông N1 tiếp tục thực hiện đặt cọc đã ký kết là không thể được.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Kim P là không có cơ sở để chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C2.

Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm nên bà Nguyễn Kim P phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Tuy nhiên, bà Nguyễn Kim P trên 60 tuổi, là người cao tuổi theo Điều 2 Luật Người cao tuổi năm 2009 và có yêu cầu xin miễn án phí. Căn cứ theo quy định tại điểm đ Điều 12, Điều 14, Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án, Hội đồng xét xử quyết định miễn án phí dân sự phúc thẩm cho bà Nguyễn Kim P.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào,

Điều 296, Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 117, Điều 119, Điều 423 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Nguyễn Kim P.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2023/DS-ST ngày 30/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện C2:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Nguyễn Kim P buộc bị đơn bà Nguyễn Thị Ánh T, ông Nguyễn An N1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Hủy hợp đồng đặt cọc số 009159 ngày 28/6/2017 đã được công chứng tại Văn phòng Công chứng G (nay là Văn phòng Công chứng T) giữa bà Nguyễn Thị Ánh T, ông Nguyễn An N1 và bà Nguyễn Kim P. Số tiền đặt cọc 2.750.000.000 (Hai tỷ bảy trăm năm mươi triệu) đồng bà Nguyễn Thị Ánh T, ông Nguyễn An N1 đã nhận của bà Nguyễn Kim P thuộc quyền sở hữu của Nguyễn Thị Ánh T, ông Nguyễn An N1.

- Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ánh T đối với bà Nguyễn Kim P.

3. Về án phí: Bà Nguyễn Kim P được miễn án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- TAND huyện C2;
- Chi cục THADS huyện C2;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ.

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

Trương Thế Trọng