

Bản án số: 944/2023/DS-PT

Ngày: 14/9/2023

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: Bà Lê Thị Ngọc Hương

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Mỹ Nhung

Bà Lê Thị Anh Minh

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Lê Đình Quyên - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:**
Bà Đỗ Thị Vân - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 14/9/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 201/2023/TLPT - DS ngày 25 tháng 5 năm 2023 về việc “Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 276/2023/DS - ST ngày 28/02/2023 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo và kháng nghị. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2648/2023/QĐPT- DS ngày 19/6/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 9387/2023/QĐ-PT ngày 17/7/2023; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 10953/2023/QĐ-PT ngày 14/8/2023, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1958.

Địa chỉ: 1 X, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh;
Ủy quyền cho bà Nguyễn Thụy T Trang theo giấy ủy quyền số 001041 ngày 16/03/2023 tại Văn phòng C (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là Luật sư Võ Văn T1 và Luật sư Nguyễn Thị T2 - Công ty L4, thuộc đoàn luật sư Thành phố H (có mặt).

- **Bị đơn:** Bà Trần Thị N, sinh năm 1972

Địa chỉ: 203/2/16 (số cũ 4 N) Đ, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Ủy quyền cho ông Nguyễn Trọng N1 và Trần Đình H1 theo giấy ngày 18/07/2023 tại văn phòng C1 (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn là Luật sư Nguyễn Tấn T3 - Công ty L5, thuộc đoàn luật sư Thành phố H (có mặt).

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

3.1/ Công ty TNHH X, Địa chỉ: 2 N, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; Người đại diện theo pháp luật: Ông Hà Hữu N2; Địa chỉ: B Hồ V, Phường I, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

3.2/ Bà Trần Thị L, sinh năm 1949 (chết năm 2021); Địa chỉ: 8 T, Phường H, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Những người kế thừa, quyền và nghĩa vụ tố tụng:

3.2.1. Ông Trần Phương L1, sinh năm 1966 (vắng mặt)

3.2.2. Bà Trần Phương L2, sinh năm 1970 (vắng mặt)

3.2.3. Ông Trần Phương H2, sinh năm 1973 (chết năm 2017, không có vợ con) cùng địa chỉ: 8 T, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh

3.3. Bà Trần Thị T4, sinh năm 1956; Địa chỉ: 2 (số cũ 4 N) Đ, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh;

3.4. Ông Trần Văn Q, sinh năm 1959 (chết năm 2021); Địa chỉ: 7/16/3 L, Khu phố D, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh;

Những người kế thừa, quyền và nghĩa vụ tố tụng:

3.4.1. Ông Trần Thiết T5, sinh năm 2001; Địa chỉ: 7/16/3 L, Khu phố D, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt);

3.5. Bà Trần Thị H3, sinh năm 1962; Địa chỉ: Địa chỉ: 203/2/10 (số cũ 4 N) Đ, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; (vắng mặt);

3.6. Bà Trần Thị M, sinh năm 1964; Địa chỉ: 2 (số cũ 4 N) Đ, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; (vắng mặt);

3.7. Ông Trần Văn T6, sinh năm 1967; Địa chỉ: 2 (số cũ 4 N) Đ, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; (vắng mặt);

3.8. Bà Lê Thị T7, sinh năm 1969; Địa chỉ: 5 B (số cũ 9 X), Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh;

3.9. Bà Trần Thị H4, sinh năm 1973; Địa chỉ thường trú: G L, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; Địa chỉ liên lạc: 203/2/16 (số cũ 4 N) Đ, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.10. Ông Trần Văn P, sinh năm 1978; Địa chỉ: 2 (số cũ 4 N) Đ, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; (vắng mặt)

3.11. Bà Lê Thị T8, sinh năm 1930; Địa chỉ: 2 (số cũ 4 N) Đ, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; (vắng mặt);

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 24/6/2020 và các lời khai của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H trong quá trình giải quyết vụ án, tại biên bản hòa giải cũng như tại phiên tòa như sau:

Vào ngày 12/4/2019 ông Nguyễn Văn H có ký với bà Trần Thị N hợp đồng mua bán nhà ở dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất số E9 diện tích $6 \times 20 \text{m} = 120 \text{m}^2$ thuộc khu nhà 13,6ha Khu dân cư B, Phường A, quận

B do Công ty TNHH X (nay gọi tắt là Công ty X) làm chủ đầu tư, với giá 6.000.000.000 đồng vì: Theo bản án số 1030/2017/DS - ST ngày 01/6/2017 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh thì bà Trần Thị N có quyền sở hữu khu đất E9, bà N phải có trách nhiệm trả cho bà Lê Thị L3 số tiền 1.880.000.000 đồng. Do đó, ông H đã mang đủ số tiền 1.800.000.000 đồng và tiền án phí 79.734.400 đồng là tiền đặt cọc và thanh toán tiền mua nhà, để giao cho bà L3 và đóng án phí cho bà N, đổi lại bà N đã ký hợp đồng mua bán nhà ở dân sự về việc chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất số E9 diện tích $6 \times 20 \text{m} = 120 \text{m}^2$ với ông. Việc hòa giải giữa bà N và bà L3 có biên bản thỏa thuận thi hành án do Cơ quan Thi hành án dân sự quận B lập và lưu tại hồ sơ.

Lô đất E9 hiện nay là thửa đất số 861, tờ bản đồ số 9 (theo tài liệu năm 2003), diện tích 120m^2 đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 747482, Sổ vào sổ cấp GCN CT12559 ngày 30/3/2012 do Sở Tài nguyên và Môi trường - Thành phố H cấp cho Công ty X làm chủ đầu tư, theo hợp đồng mua bán nhà ở dân sự đã ký kết giữa ông và bà N thì hai bên hẹn 20 ngày sau khi ký hợp đồng thì 02 bên sẽ ra phòng công chứng ký hợp đồng công chứng và ông sẽ giao đủ tiền còn lại 3.120.000.000 đồng cho bà N ngay khi ký hợp đồng công chứng, bà N và Công ty TNHH X sẽ có trách nhiệm chuyển tên cập nhật cho ông vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 747482, Sổ vào sổ cấp GCN CT12559 ngày 30/3/2012. Tuy nhiên, từ ngày nhận tiền cọc và thanh toán tiền mua nhà đến nay ông đã liên hệ rất nhiều lần với bà N để bổ sung giấy tờ pháp lý và lập hồ sơ chuyển nhượng lô đất E9 cho ông theo quy định pháp luật, nhưng bà N không hợp tác, không tiến hành công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng mua bán nhà ở dân sự đã ký kết ngày 12/4/2019. Qua thời gian dài làm việc với bà N, cũng như quá trình Tòa án giải quyết, tại biên bản hòa giải ngày 15/12/2022 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, bà N vẫn không đồng ý tiếp tục thực hiện đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà hai bên đã ký kết, bà N chỉ đồng ý tiếp tục thực hiện với giá trị quyền sử dụng đất hiện nay, tăng lên rất nhiều, hoặc trả lại cho ông số tiền đã nhận chuyển nhượng, không trả lãi, không bồi thường thiệt hại. Để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của ông, trước đây ông yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc bà N phải tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở dân sự đã ký kết ngày 12/4/2019, ông sẽ có trách nhiệm thanh toán cho bà N số tiền 4.120.000.000 đồng, bà N và Công ty TNHH X phải có trách nhiệm hoàn thiện thủ tục pháp lý các giấy tờ cập nhật ông là chủ sở hữu tên ông lô đất số E9 diện tích $6 \times 20 \text{m} = 120 \text{m}^2$ thuộc khu nhà 13,6ha Khu dân cư B, Phường A, quận B do Công ty TNHH X làm chủ đầu tư, công nhận ông là chủ sở hữu hợp pháp lô đất trên. Trường hợp ông đã giao đủ tiền cho bà N tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền nhưng bà N không tiến hành các thủ tục giấy tờ pháp lý cập nhật ông là chủ sở hữu lô đất E9 thì ông được quyền liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để tiến hành cập nhật ông là chủ sở hữu hợp pháp lô đất E9, trường hợp bà N không muốn tiếp tục hợp đồng thì ông yêu cầu bà N phải có trách

nhiệm trả cho ông số tiền 1.880.000.000 đồng, bồi thường tiền gấp đôi 1.880.000.000 đồng $\times 2 = 3.760.000.000$ đồng (Điều 3 Hợp đồng mua bán) và tiền phạt 10% trên giá trị nhà hàng tháng cho đến ngày xét xử (Điều 5 Hợp đồng mua bán): $10\% \times 6.000.000.000$ đồng $\times 14$ tháng (tạm tính từ ngày 12 tháng 5/2019 đến 12/6/2020) = 8.400.000.000 đồng theo thỏa thuận trong hợp đồng ngày 12/4/2019. Tổng cộng: 3.760.000.000 đồng + 8.400.000.000 đồng (tạm tính đến tháng 6/2020) = 12.160.000.000 đồng. Yêu cầu thanh toán một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật và tiếp tục trả tiền phạt cho đến ngày tòa án xét xử và thanh toán đủ số tiền theo bản án quyết định của Tòa án. Nếu đến hạn thanh toán mà bà N không có tiền trả thì yêu cầu được phát mãi tài sản của bà N là quyền sử dụng đất tại lô E9 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 747482, Sổ vào sổ cấp GCN CT12559 ngày 30/3/2012 do Sở T, Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp Công ty TNHH X. Nhưng tại phiên tòa hôm nay ông chỉ yêu cầu: nếu bà N không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì ông đồng ý chấm dứt không tiếp tục thực hiện hợp đồng, yêu cầu bà N trả cho ông tiền gốc đã nhận và tiền bồi thường số tiền bằng số tiền đã nhận là: tiền gốc 1.880.000.000 đồng, tiền bồi thường 1.880.000.000 đồng, tổng cộng: 3.760.000.000 đồng. Thanh toán đầy đủ làm một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Nếu đến hạn mà bà N không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ, thì ông đề nghị tuyên phát mãi tài sản bà N được bà T8 cho là quyền sử dụng đất tại là thửa đất số 861, tờ bản đồ số 9 (theo tài liệu năm 2003), diện tích 120m² đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 747482, Sổ vào sổ cấp GCN CT12559 ngày 30/3/2012 do Sở T, Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp Công ty X làm chủ đầu tư; Buộc Công ty X phải phối hợp và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 747482, Sổ vào sổ cấp GCN CT12559 ngày 30/3/2012 do Sở Tài nguyên và Môi trường - Thành phố H cấp cho Công ty X cho cơ quan thi hành án để xử lý theo qui định; Buộc bà N và những người đang sinh sống trên thửa đất trên phải đi ra khỏi thửa đất (có nhà tạm trên đất), giao thửa đất 861 cho Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền để phát mãi xử lý tài sản là quyền sử dụng đất trên theo quy định. Ông H tự nguyện mọi chi phí tố tụng xem xét thẩm định, định giá không yêu cầu bị đơn phải thanh toán.

Bị đơn bà Trần Thị N trình bày trong quá trình giải quyết vụ án:

Sau khi được quy hoạch đền bù, mẹ bà là bà Lê Thị T8 có cho bà và các anh chị em mỗi người một lô đất, có diện tích 120m², phần bà được cho là lô đất có ký hiệu E9, hiện nay là thửa đất số 861, tờ bản đồ số 9 (theo tài liệu năm 2003), diện tích 120m² đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 747482, Sổ vào sổ cấp GCN CT12559 ngày 30/3/2012 do Sở T, Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp Công ty X làm chủ đầu tư.

Năm 2007, bà có bán cho bà L3, nhưng sau đó Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh đã xét xử theo bản án số 1030/2017/DS-ST ngày 01/6/2017, bản án buộc bà phải trả cho bà L3 tổng cộng 2.386.724.000

đồng và án phí bà phải nộp là 79.734.400 đồng. Trong quá trình thi hành án tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh thì bà đã gặp ông H, hai bên thống nhất về việc chuyển nhượng thửa đất mà bà được cho E9, trước khi ký hợp đồng đặt cọc, bà đã cho ông H kiểm tra giấy tờ, nguồn gốc đất đến các cơ quan, công ty có liên quan và trách nhiệm về phần đất mẹ bà chia cho bà rất rõ ràng, đầy đủ những giấy tờ liên quan mà bà đang có. Hai bên thống nhất giá chuyển nhượng là 6.000.000.000 đồng, ông H lo toàn bộ giấy tờ có liên quan để ra sổ hồng, thời gian đặt cọc là 20 ngày, số tiền đặt cọc là 1.880.000.000 đồng, ông H có trách nhiệm giao cho bà để bà thanh toán cho bà L3 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh và đóng án phí theo bản án đã tuyên. Hai bên đã giao tiền và thanh toán cho bà L3 đầy đủ, cơ quan Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh đã đình chỉ thi hành về việc thi hành án. 02 bên hẹn ra công chứng lần 2 sẽ thanh toán 3.120.000.000 đồng, đến khi hoàn tất giấy tờ ra tên, đưa đủ số tiền còn lại 1.000.000.000 đồng và nhận đất E9, đó là điều mà bà và ông H đã thỏa thuận với nhau. Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng đặt cọc bà đã giao toàn bộ giấy tờ cho ông H để ông H đi làm thủ tục hợp thức hóa giấy tờ nhà, đất trên, nhưng bà chờ mãi đến hơn 01 tháng thì ông H nói không làm được giấy tờ, vì thủ tục thiếu các đồng thừa kế, nên yêu cầu bà tập hợp đủ 10 anh chị em và mẹ bà cùng ký tên thì mới đầy đủ thủ tục, thậm chí ông H còn yêu cầu bà đưa mẹ bà trên 90 tuổi đi cùng ông H để giám định sức khỏe, những yêu cầu ông H nêu ra bà không đáp ứng được, bởi vì 10 anh chị em đều đã phân chia nhận mỗi người riêng một nền đất riêng, nên ai cũng đã xong việc của mình, ai cũng có việc riêng, không liên quan nên không quan tâm đến những người còn lại, rất khó cho bà tập hợp lại. Nhận thấy, bà đã giao toàn bộ giấy tờ bà có cho ông H, việc ông H không đi làm giấy tờ được không phải do lỗi của bà nên bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông H là bà phải bồi thường cho ông H. Nếu ông H không mua nữa, bà chỉ đồng ý trả lại cho ông H 1.880.000.000 đồng, không đồng ý trả tiền lãi. Nếu ông H vẫn muốn bà tiếp tục thực hiện ký hợp đồng mua bán thì bà chỉ đồng ý ký hợp đồng mua bán lại với giá thị trường hiện nay. Vì khi bà và ông H ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì chỉ hợp pháp là bà có quyền chuyển nhượng, vì bà được phân chia cho thửa đất 861 nên bà có quyền chuyển nhượng cho ông H, còn chưa hợp lệ là giấy tờ bà chưa làm được thủ tục sang tên bà, bà chưa đứng tên chủ quyền. Số tiền trả cho ông H 1.880.000.000 đồng bà sẽ thanh toán cho ông H ngay khi bà bán được thửa đất trên. Không đồng ý các yêu cầu khác của ông H.

Vợ của ông H là bà Lê Ngọc H5 có bản tường trình: Thống nhất với ý kiến trình bày của ông H, bà xác nhận số tiền 1.880.000.000 đồng là tiền riêng của ông H, bà không liên quan, không có yêu cầu gì, nên đề nghị không đưa bà vào tham gia tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH X:

+ *Tại Công văn năm 2020, giám đốc công ty là bà Tô Thị B trình bày:* Trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện công ty đã trình bày toàn bộ nội dung liên quan đến vụ án, cung cấp bản tự khai và cung cấp đầy đủ tài liệu chứng cứ cho Tòa. Nay Công ty X giữ nguyên những nội dung đã trình bày tại Tòa, từ trước cho tới nay, như sau: (Bản khai ngày 11/12/2020 người khai là bà Phí Thị

N3 - không có giấy ủy quyền: Nền đất E9 được bố trí tái định cư cho bà Lê Thị T8, sau đó bà T8 viết giấy tay cho lại con là bà N cũng bằng giấy viết tay. Bà N đã bán bằng giấy tay và đã tranh chấp, Tòa đã xét xử bà N trả lại tiền cho người mua, có thi hành án. Hiện nay theo công ty được biết thì bà N lại tiếp tục bán cho người khác và việc mua bán này công ty X không biết vì lô đất trên thuộc quyền sở hữu của bà Lê Thị T8, có đơn đề nghị viết tay chia cho các con, nhưng chỉ là giấy viết tay không có cơ sở pháp lý cho nên việc mua bán lô đất trên là do hai bên tự mua bán, công ty X không hề biết việc mua bán này. Đề nghị Tòa án xem xét và giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn P trình bày: Ông vẫn là người được hưởng thừa kế của cha ông trong 100m² đất, trong đó có phần đất của bà N.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T7 tại biên bản lấy lời khai ngày 28/10/2020 trình bày như sau: Cha mẹ chúng tôi là bà Lê Thị T8 và ông Trần Văn T9 bệnh chết năm 1990, khi chết ba không để lại di chúc. Vào ngày 21/4/2007 mẹ tôi là bà Lê Thị T8 có phân chia cho 10 người con tên: bà Trần Thị L - nền đất số E7, Trần Thị T4 - nền đất số E10, ông Trần Văn Q - nền đất số E4, bà Trần Thị H3 - nền đất số E11, bà Trần Thị M - nền đất số C32, ông Trần Văn T6 - nền đất số E6, bà Lê Thị T7 - nền đất số E5, bà Trần Thị N - nền đất số E9, bà Trần Thị H4 - nền đất số E8, ông Trần Văn P - nền đất số C31. Mẹ đã phân chia đều cho các anh chị em, thì việc mua bán cho ai, chuyển nhượng cho ai do mỗi người tự quyết định, chúng tôi không có ý kiến gì, chúng tôi cũng không liên quan đến việc mua bán trên giữa các anh chị em với những người mua. Việc bà N bán cho ông H là do bà N tự chịu trách nhiệm, chúng tôi không có ý kiến gì. Đối với phần đất 20m² của bà Lê Thị T8 trong số 120m², thì khi bà N bán cho người khác thì bà N phải có trách nhiệm hoàn trả cho bà T8 trị giá đất 20m² theo giá chuyển nhượng. Do tuổi cao và bận công việc nên xin được vắng mặt tại các buổi làm việc, công khai chứng cứ, hòa giải và xét xử của Tòa án các cấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Thị T8 trình bày, tại biên bản lấy lời khai ngày 28/8/2020 bà Lê Thị T8 khai như sau:

Tôi tên Lê Thị T8 hoàn toàn khỏe mạnh và tỉnh táo, sức khỏe bình thường. Tôi xin trình bày nguồn gốc lô đất ký hiệu E9 đã cho con gái Trần Thị N như sau: Nguồn gốc đất là do tôi mua từ bà cô, chồng tôi là Trần Văn T9, tôi kết hôn với ông T9 năm tôi 16 tuổi, ông T9 chết năm 1990, khi chết không để lại di chúc. Tôi xác nhận đã cho con gái Trần Thị N, sinh năm 1972 lô đất có ký hiệu E9 theo đơn đề nghị ngày 21/4/2007. Tôi cho con tôi 100m² đất, lô E9 có diện tích 120m², 20m² còn lại tôi đồng ý cho con bán cho người khác. Sau khi thu tiền thì con gái có trách nhiệm quy ra tiền trả cho tôi. Nếu con gái không trả thì tôi cũng không có yêu cầu con phải trả, vì tôi đã cho con, đồng ý cho con bán, chuyển nhượng cho người khác. Lô đất E9 tôi đã cho con gái là Trần Thị N thì do N toàn quyền quyết định bán, chuyển nhượng cho người khác. Nếu cần tôi ra công chứng sang tên thì tôi sẽ ký sang tên cho người khác nếu con gái tôi yêu cầu. Tôi không liên quan đến các tranh chấp của con gái tôi. Tôi không có ý kiến

gì về việc khởi kiện tranh chấp giữa ông H với bà N, tôi đã cho bà N 120m² đất thì bà N có toàn quyền quyết định mua bán, chuyển nhượng cho người khác, tôi sẵn sàng ký hợp đồng công chứng mua bán, chuyển nhượng cho con gái tôi khi N yêu cầu. Tôi tuổi đã cao, sức khỏe nhiều khi không tốt nên bà xin vắng mặt tại các buổi làm việc, hòa giải, nếu sau này Tòa đưa vụ án ra xét xử bà cũng xin vắng mặt. Buổi làm việc tại nhà bà T8 có sự chứng kiến của bà Trần Thị N, con ruột bà T8 và có sự xác nhận chứng kiến của Ủy ban nhân dân Phường A, quận B.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Trần Thị T4, Bà Trần Thị H3; Bà Trần Thị H4, Bà Trần Thị M, ông Trần Văn T6; Những người kế thừa, quyền và nghĩa vụ tố tụng Bà Trần Thị L (chết năm 2021) bao gồm: Ông Trần Phương L1; Bà Trần Phương L2; Ông Trần Phương H2; Những người kế thừa, quyền và nghĩa vụ tố tụng Ông Trần Văn Q (chết năm 2021) bao gồm: Ông Trần Thiết T5:

Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh đã tiến hành tổng đạt, niêm yết thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập đương sự để lấy lời khai để giải quyết vụ án, giấy triệu tập tham gia phiên họp về việc kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải hợp lệ những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tham gia tố tụng theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng bị đơn không có ý kiến phản hồi thông báo thụ lý vụ án cũng không có mặt tại tòa tham gia tố tụng theo quy định. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được niêm yết hợp lệ tham gia các phiên tòa theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nhưng vẫn vắng mặt không có lý do.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 276/2023/DS - ST ngày 28/02/2023 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H:

1.1. Tuyên hợp đồng mua bán nhà ở dân sự ngày 12/4/2019 giữa bên bán bà Lê Thị T8 (ký tên là bà Trần Thị N), bên mua ông Nguyễn Văn H vô hiệu.

1.2. Buộc bà Trần Thị N phải trả cho ông Nguyễn Văn H, số tiền 3.760.000.000 đồng, trong đó: tiền gốc 1.880.000.000 đồng, tiền bồi thường 1.880.000.000 đồng.

Thanh toán đầy đủ làm một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Nếu đến hạn mà bà N không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ, thì ông H đề nghị Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền tuyên phát mãi tài sản bà N được bà T8 cho là quyền sử dụng đất tại là thửa đất số 861, tờ bản đồ số 9 (theo tài liệu năm 2003), diện tích 120m² đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 747482, số vào sổ cấp GCN CT12559 ngày 30/3/2012 do Sở Tài nguyên và Môi trường - Thành phố H cấp Công ty Trách nhiệm hữu hạn X làm chủ đầu tư.

Kể từ bản án có hiệu lực pháp luật, nếu bị đơn bà N chưa thanh toán số tiền trên hoặc thanh toán không đầy đủ thì bà N còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi chậm trả của số tiền nợ gốc chưa thanh toán, theo mức lãi suất theo quy định

tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả cho đến khi thanh toán xong khoản nợ gốc.

1.3. Buộc Công ty X phải phối hợp và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 747482, số vào sổ cấp GCN CT12559 ngày 30/3/2012 do Sở Tài nguyên và Môi trường - Thành phố H cấp cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn X cho cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền để đảm bảo thi hành án.

1.4. Buộc bà N và những người đang sinh sống trên thửa đất trên phải đi ra khỏi thửa đất (có nhà tạm trên đất), giao thửa đất 861, tờ bản đồ số 9 (theo tài liệu năm 2003), diện tích 120m² đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 747482, Sổ vào sổ cấp GCN CT12559 ngày 30/3/2012 do Sở Tài nguyên và Môi trường - Thành phố H cấp Công ty Trách nhiệm hữu hạn X cho Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền để phát mãi xử lý tài sản là quyền sử dụng đất trên theo quy định.

1.5. Đình chỉ các yêu cầu khởi kiện của ông H về việc: Buộc bà N phải tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở dân sự đã ký kết ngày 12/4/2019, ông sẽ có trách nhiệm thanh toán cho bà N số tiền 4.120.000.000 đồng, bà N và Công ty Trách nhiệm hữu hạn X phải có trách nhiệm hoàn thiện thủ tục pháp lý các giấy tờ cập nhật tôi là chủ sở hữu tên tôi lô đất số E9 diện tích 6x20m=120m² thuộc khu nhà 13,6ha Khu dân cư B, Phường A, quận B do Công ty Trách nhiệm hữu hạn X làm chủ đầu tư, công nhận ông là chủ sở hữu hợp pháp lô đất trên. Tiền phạt 10% trên giá trị nhà hàng tháng cho đến ngày xét xử (Điều 5 Hợp đồng mua bán): 10% x 6.000.000.000 đồng x 14 tháng (tạm tính từ ngày 12 tháng 5/2019 đến 12/6/2020) = 8.400.000.000 đồng theo thỏa thuận trong hợp đồng ngày 12/4/2019. Tổng cộng: 3.760.000.000 đồng + 8.400.000.000 đồng (tạm tính đến tháng 6/2020) = 12.160.000.000 đồng. Thực hiện ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, lệ phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 06/3/2023, bị đơn bà Trần Thị N kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm. Ngày 13/3/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh ban hành Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/QĐ-VKS-DS kháng nghị toàn bộ Bản án sơ thẩm số 276/2023/DS-ST ngày 28/02/2023 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh.

*** Tại phiên Tòa phúc thẩm hôm nay:**

- Nguyên đơn có bà Nguyễn Thị Thùy T11 là người đại diện theo ủy quyền không rút đơn khởi kiện. Bị đơn bà Trần Thị N có ông Nguyễn Trọng N1 và Trần Đình H1 là người đại diện theo ủy quyền không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không cung cấp thêm chứng cứ mới, vẫn giữ nguyên các ý kiến đã trình bày và không thỏa thuận được cách giải quyết vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không rút Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/QĐ-VKS-DS ngày 13/3/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận Bình Thạnh kháng nghị đối với Bản án sơ thẩm số 276/2023/DS-ST ngày 28/02/2023 của Tòa án nhân dân Quận Bình Thạnh.

* Người bảo vệ quyền và lợi ích của nguyên đơn là Luật sư Nguyễn Thị T2 - Công ty L4, thuộc đoàn Luật sư TP . trình bày: Do bị đơn có lỗi trong việc Hợp đồng vô hiệu, nên cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền 1.880.000.000đồng đã nhận và bồi thường thiệt hại số tiền 1.880.000.000đồng bằng với số tiền đã nhận là đúng quy định pháp luật, để đảm bảo thi hành án thì nguyên đơn có quyền đề nghị phát mãi tài sản của bị đơn là QSDĐ đối với nền E9 theo giấy chứng nhận ngày 30/03/2012 cấp cho công ty X, yêu cầu này là chính đáng, do đó đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng điều 308 BLTTDS năm 2015, không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 276/2003/DS-ST ngày 28/02/2023 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh.

* Người bảo vệ quyền và lợi ích của bị đơn là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn là luật sư Nguyễn Tấn T3 - Công ty L5, thuộc đoàn luật sư TP . trình bày: Việc không ký kết được hợp đồng công chứng là do lỗi của ông H nên bà N không phải bồi thường. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên phát mãi nền đất E9 để thi hành án là không có căn cứ, bị đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết việc tuyên hợp đồng mua bán nhà ngày 12/4/2019 vô hiệu, bà N trả lại cho ông H số tiền 1.880.000.000đồng, không chấp nhận yêu cầu buộc bà N bồi thường số tiền 1.880.000.000đồng và không chấp nhận yêu cầu phát mãi lô đất E9 để thi hành án, đồng thời tại phiên Tòa đề nghị cấp phúc thẩm tuyên hủy bản án dân sự sơ thẩm số 276/2023/DS-ST ngày 28/02/2023 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh với lý do là cấp sơ thẩm đã không triệu tập người làm chứng, không thu thập hồ sơ xin cấp giấy chứng nhận, chưa xác minh tình trạng pháp lý của nền đất E9 ...

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhận xét:

- Về tố tụng: Thẩm phán chủ tọa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng và đầy đủ các thủ tục được quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Các đương sự được đảm bảo để thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung:

* Xét giao dịch mua bán nhà ngày 12/4/2019:

Theo Hợp đồng mua bán nhà dân sự ngày 12/4/2019, phần ghi bên bán là bà Lê Thị T8, phần ký bên bán và nhận tiền cọc là bà Trần Thị N; Theo trình bày của các đương sự, bà N là người thỏa thuận giao kết thực hiện việc mua bán với ông H, không phải do bà T8 thực hiện.

Theo thỏa thuận tại hợp đồng, bà N bán 01 nền đất trống, ký hiệu là nền E9 cho ông H. Nền E9 là nền tái định cư, được Công ty TNHH X (sau đây gọi tắt là Công ty X) bố trí cho gia đình bà T8. Nền đất tái định cư E9 có nguồn gốc từ việc giải tỏa nhà đất số D N, Phường A, quận B. Theo xác nhận của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận B, nhà đất số D N có nguồn gốc do ông Trần Văn T9 và bà Lê Thị T8 tạo lập, sử dụng, có đăng ký kê khai năm 1977, 1980 và được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 27/8/1992 do bà T8 đứng tên (năm 1990 ông T9 đã chết). Sau khi ông T9 chết cũng như sau khi

được đền bù, bố trí tái định cư (10 nền đất, trong đó có nền E9), bà T8 và các đồng thừa kế chưa thỏa thuận phân chia di sản. Tại Đơn đề nghị ngày 21/4/2007, bà T8 đề nghị Công ty X cho 10 người con của bà đứng tên trên 10 nền đất tái định cư, mỗi nền 120m² (trong đó có nền E9 giao cho bà N), nhưng bà T8 chỉ chia cho các con 100m²/nền và đề nghị Công ty X hỗ trợ khi các con bà bán nền và chuyển tên cho người khác thì Công ty X giữ lại 20m² đất quy ra tiền giao cho bà T8. Như vậy, các nền tái định cư (trong đó có nền E9) có nguồn gốc từ việc giải tỏa đền bù nhà đất số D N, nên có ½ giá trị đền bù hay tái định cư thuộc di sản thừa kế của ông T9. Vì vậy, việc bà T8 tự định đoạt phân chia nền cho các con là không phù hợp quy định của pháp luật, mà phải có sự thỏa thuận của tất cả các đồng thừa kế của ông T9.

Mặt khác, nền E9 hiện vẫn do Công ty X đứng tên trên giấy chứng nhận và Công ty X chỉ được chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi đã đầu tư xây dựng nhà ở theo quy hoạch được duyệt.

Do nền E9 chưa được các đồng thừa kế của ông T9 thỏa thuận phân chia cho bà N và bà N chưa được cấp giấy chứng nhận, nên hợp đồng mua bán giữa bà N với ông H là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật (Điều 188 Luật đất đai năm 2013, sửa đổi bổ sung năm 2018, Điều 117, 129, 656 Bộ luật dân sự năm 2015).

Theo thỏa thuận tại hợp đồng: Giá mua bán là 06 tỷ đồng, tiền đặt cọc là 1.880.000.000 đồng; sau khi ký mua bán tại Phòng công chứng ông H giao tiếp số tiền 3.120.000.000 đồng; sau khi hoàn tất thủ tục đăng bộ, ông H giao hết số tiền còn lại là 1.000.000.000 đồng. Thực hiện hợp đồng, các bên mới chỉ giao nhận số tiền cọc 1.880.000.000 đồng. Như vậy, bản chất của hợp đồng là giao dịch đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Các bên trước khi giao kết hợp đồng đều biết rõ tình trạng pháp lý của thửa đất, nên đều có lỗi như nhau, nên không bên nào phải bồi thường cho bên nào. Vì vậy, bà N phải có nghĩa vụ hoàn trả số tiền đặt cọc 1.880.000.000 đồng cho ông H.

* Xét kháng cáo: Bà N cho rằng lý do không thực hiện được hợp đồng là do lỗi của bên mua, nên bên mua phải chịu mất tiền cọc, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Như đã phân tích ở trên, các bên đều biết rõ tình trạng pháp lý của thửa đất; Thửa đất chưa được các đồng thừa kế của ông T9 thỏa thuận phân chia cho bà N và bà N cũng chưa được cấp giấy chứng nhận đối với thửa đất, nhưng các bên vẫn thỏa thuận giao kết hợp đồng là vi phạm điều cấm của pháp luật, nên giao dịch vô hiệu, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; Các bên đều có lỗi như nhau, nên không ai phải bồi thường cho ai, bên mua không phải mất cọc, bên bán không phải chịu phạt cọc. Do đó, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

* Xét kháng nghị: Bản án sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và áp dụng quy định về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để giải quyết tranh chấp là không đúng bản chất vụ án. Vì các bên tranh chấp tiền đặt cọc mua nền đất, các bên chỉ mới giao nhận tiền cọc, nên phải xác định lại quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp

hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và áp dụng quy định pháp luật về đặt cọc theo Điều 328 Bộ luật dân sự 2015 để xem xét, giải quyết vụ án mới phù hợp. Hơn nữa, Bản án sơ thẩm nhận định hợp đồng vô hiệu, hai bên đều có lỗi, nhưng lại buộc bị đơn bồi thường thiệt hại tương đương tiền cọc là 1.880.000.000 đồng là không phù hợp quy định của pháp luật. Lẽ ra, hợp đồng vô hiệu, hai bên đều có lỗi thì chỉ buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bị đơn phải trả tiền cọc cho nguyên đơn và không bên nào phải bồi thường cho bên nào.

Bên cạnh đó, Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc phát mãi nền E9 để đảm bảo việc thi hành án của bà N là không đúng quy định pháp luật. Vì lô đất ký hiệu nền E9 chưa được các đồng thừa kế của ông T9 thỏa thuận phân chia cho bà N và bà N cũng chưa được cấp giấy chứng nhận đối với thửa đất; Đồng thời, giữa ông H và bà N không ký các thỏa thuận về giao dịch bảo đảm tài sản theo quy định pháp luật, nên không có cơ sở phát mãi tài sản để thi hành án.

Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Điều 697 Bộ luật dân sự 2005 là không phù hợp, vì Hợp đồng mua bán nhà dân sự này được các bên ký kết ngày 12/4/2019 nên phải áp dụng Bộ luật dân sự 2015. Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, nhưng lại căn cứ Điều 3 và Điều 5 của Hợp đồng mua bán nhà dân sự để xem xét việc bồi thường thiệt hại là mâu thuẫn trong việc áp dụng pháp luật, không phù hợp quy định pháp luật. Ngoài ra, nguyên đơn rút yêu cầu buộc bị đơn trả tiền phạt 10% trên giá trị nhà hàng tháng là 8.400.000.000 đồng, nhưng tại phần Quyết định của Bản án sơ thẩm lại tuyên đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn với số tiền 12.160.000.000 đồng là không chính xác. Do đó, Kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh, TP . là có cơ sở.

Từ những nhận định trên, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị N, chấp nhận Kháng nghị số 03/QĐ-VKS-DS ngày 13/3/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh, TP ., sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 276/2023/DS-ST ngày 28/02/2023 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, TP . Hồ Chí Minh về các nội dung:

- Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về: Buộc bị đơn bồi thường thiệt hại số tiền 1.880.000.000 đồng; Phát mãi quyền sử dụng đất thửa số 861, tờ bản đồ số 1 thuộc Giấy chứng nhận số CT12559 ngày 30/3/2012 (nền E9) đứng tên Công ty X; Buộc Công ty X phải phối hợp và giao giấy chứng nhận cho cơ quan thi hành án để đảm bảo thi hành án; Buộc bà N và những người đang cư trú trên đất (nền E9) phải giao đất cho cơ quan thi hành án để phát mãi.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm số 276/2023/DS-ST ngày 28/02/2023 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh theo hướng chấp nhận kháng nghị của VKSND quận Bình Thạnh, hủy hợp đồng mua bán nhà ngày 12/4/2019 do vô hiệu, buộc bị đơn bà Trần Thị N hoàn trả lại tiền cọc cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn H số tiền là 950.000.000đ, về án phí các bên phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, 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 thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn đảm bảo đúng quy định về thời hạn và thủ tục kháng cáo, do đó về hình thức là hợp lệ. Về người tham gia tố tụng trong vụ án và tổng đạt các văn bản tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án được thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự và xác định đúng về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án.

[2] Nhận thấy, bị đơn bà Trần Thị N kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án số 276/2023/DS-ST ngày 28/02/2023, bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H. Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị toàn bộ Bản án sơ thẩm số 276/2023/DS-ST ngày 28/02/2023 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo nội dung tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/QĐ-VKS-DS ngày ngày 13/3/2023

[3] Xét kháng cáo và kháng nghị, Hội đồng xét xử nhận thấy như sau:

[3.1] Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H đã khởi kiện như sau:

- Yêu cầu bà N trả số tiền gốc đã nhận 1.880.000.000 đồng và tiền bồi thường bằng 1.880.000.000 đồng, tổng cộng số tiền là 3.760.000.000 đồng. Thanh toán đầy đủ làm một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Nếu đến hạn mà bà N không thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ, thì ông đề nghị tuyên phát mãi tài sản bà N được bà T8 cho là quyền sử dụng đất tại là thửa đất số 861, tờ bản đồ số 9 (theo tài liệu năm 2003), diện tích 120m² đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 747482, số vào sổ cấp GCN CT12559 ngày 30/3/2012 do Sở T, Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp Công ty X làm chủ đầu tư.

- Buộc Công ty X phải phối hợp và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 747482, số vào sổ cấp GCN CT12559 ngày 30/3/2012 do Sở T, Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp cho Công ty X cho cơ quan thi hành án để xử lý theo quy định để đảm bảo thi hành án theo quy định.

- Buộc bà N và những người đang sinh sống trên thửa đất trên phải đi ra khỏi thửa đất (có nhà tạm trên đất), giao thửa đất 861 cho Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền để phát mãi xử lý tài sản là quyền sử dụng đất trên theo quy định.

[3.2] Xét, về quan hệ tranh chấp của vụ kiện:

- Theo "*Hợp đồng mua bán nhà ở dân sự ký kết ngày 12/4/2019*" (bút lục số 116, 117) giữa bên chuyển nhượng là bà Lê Thị T8, bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn H. Các bên thỏa thuận chuyển nhượng nền E9 với giá 6.000.000.000 đồng, tiền đặt cọc là 1.880.000.000 đồng. Bên nhận chuyển

nhượng thanh toán 3.120.000.000 đồng ngay sau khi ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Số tiền còn lại 1.000.000.000 đồng sẽ được thanh toán sau khi hoàn tất việc đăng ký đăng bộ. Thời gian thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 20 ngày kể từ ngày ký. Thực hiện hợp đồng, bên nhận chuyển nhượng ông H đã chuyển cho bên chuyển nhượng bà Lê Thị T8 (bà Trần Thị N là người nhận cọc) số tiền cọc là 1.880.000.000 đồng...". Tuy nhiên, sau đó do các bên không tiến hành ký hợp đồng công chứng trong thời gian đã thỏa thuận và phát sinh tranh chấp, nên có cơ sở để xác định tuy ký Hợp đồng mua bán nhưng các bên mới chỉ dừng lại ở bước đặt cọc.

- Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H trình bày tại đơn khởi kiện ngày 24/6/2020 (bút lục số 39) và tại phiên tòa sơ thẩm đều xác định yêu cầu khởi kiện là buộc bị đơn bà Trần Thị N phải trả lại số tiền cọc đã nhận và bồi thường thiệt hại xảy ra. Do đó việc cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” và áp dụng các quy định pháp luật về chuyển nhượng QSDĐ để xét xử, tuyên buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn giá trị QSDĐ chênh lệch là chưa đúng, do đó cần phải xác định lại quan hệ tranh chấp của vụ án là “*Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” và áp dụng các quy định pháp luật có liên quan để giải quyết.

[3.3] Về yêu cầu bà N trả số tiền gốc đã nhận 1.880.000.000 đồng và tiền bồi thường 1.880.000.000 đồng, tổng cộng số tiền là 3.760.000.000 đồng:

- Về yêu cầu bà N trả số tiền gốc đã nhận 1.880.000.000 đồng: Căn cứ các tài liệu có tại hồ sơ vụ án (bút lục số 47, 57) có cơ sở xác định các lô đất của hộ gia đình bà Lê Thị T8 được bố trí tái định cư là từ việc bị thu hồi đất có nguồn gốc là tài sản chung của vợ chồng bà T8 và chưa đủ cơ sở để xác định 10 nền đất là thuộc quyền sử dụng riêng của bà Lê Thị T8. Do đó việc bà T8 làm giấy ủy quyền cho lại các con, trong đó có nền đất E9 cho bà Trần Thị N là chưa đúng quy định pháp luật nên chưa có đủ căn cứ để xác định bà Trần Thị N là người có quyền sử dụng đất tại nền đất E9 này.

Căn cứ theo nội dung trả lời của các Công văn cung cấp thông tin của Văn phòng ĐKĐĐ - Sở T... (tại các bút lục số 171 -174) thì hiện nay nền đất E9 (nay là thửa 861, tờ bản đồ số 9, phường A, quận B) được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 747482 ngày 30/3/2012 do Sở T cấp cho Công ty X chưa được cập nhật sang tên qua bà Lê Thị T8 hay bà Trần Thị N. Do đó, việc Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh đã xác định bà Trần Thị N là người có quyền sử dụng đất đối với nền đất E9 là chưa có căn cứ.

Do bà Trần Thị N chưa phải là người có quyền sử dụng đất đối với nền đất E9 và ông H, bà N đều biết việc bà N, bà T8 chưa được cấp giấy đối với nền đất E9 nhưng hai bên vẫn tiến hành ký kết hợp đồng dẫn đến giao dịch chuyển nhượng đất bị vô hiệu. Căn cứ điều 131 BLDS năm 2015 thì yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H về việc trả lại tiền cọc 1.880.000.000 đồng là có căn cứ và đúng quy định pháp luật.

- Về yêu cầu bồi thường số tiền là 1.880.000.000 đồng, nhận thấy: Giao dịch bị vô hiệu do lỗi của cả hai bên nên theo khoản 1 mục I Nghị quyết số

01/2003/NQ - HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao thì không phạt cọc. Tuy nhiên, căn cứ tại Điều 3 của "Hợp đồng mua bán nhà dân sự vào ngày 12/4/2019" về đặt cọc có nội dung như sau: *"Hai bên A và B cùng nhất trí trong trường hợp: Các cấp thẩm quyền, Phòng Quản lý Đô thị, Phòng Công chứng không chứng nhận cho việc mua bán căn nhà nói trên, thì Bên A phải trả ngay số tiền đã nhận cọc của Bên B (trường hợp này không bên nào bồi thường)..."* cho thấy đây là thỏa thuận khác của các bên về việc giải quyết tiền đặt cọc khi việc mua bán chuyển nhượng không được thực hiện hoặc bị vô hiệu.

Do bà Lê Thị T8, bà Trần Thị N chưa phải là người có quyền sử dụng đất, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nền E9 nên các bên không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng vì không phù hợp quy định pháp luật. Căn cứ thỏa thuận nêu trên thì bà N, bà T8 phải có trách nhiệm và nghĩa vụ hoàn trả cho ông H số tiền là 1.880.000.000 đồng ngay sau khi hết thời hạn 20 ngày, tuy nhiên bà N, bà T8 đã không thực hiện. Nên việc ông Nguyễn Văn H khởi kiện yêu cầu bà N phải có trách nhiệm bồi thường cho ông một khoản tiền là có căn cứ. Cấp sơ thẩm căn cứ vào chênh lệch khi quyền sử dụng đất tăng lên để xác định giá trị thiệt hại và chấp nhận yêu cầu, buộc bị đơn bồi thường cho nguyên đơn số tiền 1.880.000.000đ là chưa đúng thỏa thuận về đặt cọc giữa các bên tại hợp đồng chưa phù hợp quy định theo điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015, nên cần phải sửa lại nội dung này của cấp sơ thẩm như sau:

Tại *"Hợp đồng mua bán nhà dân sự ký ngày 12/4/2019"*, có thỏa thuận thời gian làm thủ tục mua bán là 20 ngày, do đó thời gian chậm trả được tính từ ngày 03/05/2019 cho đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 23/02/2023 được tính tròn là 03 năm 09 tháng 20 ngày. Theo quy định tại khoản 2 điều 357, khoản 2 điều 468 BLDS năm 2015 thì bà N phải trả cho ông H số tiền là: $1.880.000.000đ \times 10\% \times 03 \text{ năm } 09 \text{ tháng } 20 \text{ ngày} = 715.301.369đ$.

* Tổng số tiền bà N phải trả cho ông H là: $1.880.000.000đ + 715.301.369đ = 2.595.301.369đ$ (Hai tỷ năm trăm chín mươi lăm triệu ba trăm lẻ một ngàn ba trăm sáu mươi chín đồng).

[3.4] Tại biên bản lấy lời khai ngày 28/8/2020 (bút lục số 165, 166) bà Lê Thị T8 trình bày: *"Bà được bố trí nhận 10 nền nhà tái định cư vào ngày 21/4/2007 tại dự án khu dân cư B, vị trí gồm các nền E4 đến E11, C31 và C32, mỗi nền diện tích là 120m², bà N bán nền E9 diện tích 120m² bà T8 không ý kiến gì, việc khởi kiện của ông H đối với bà N thì bà cũng không có ý kiến gì"*. Do đó có thể thấy bà T8 đã đồng ý để cho con là Trần Thị N đại diện chuyển nhượng quyền sử dụng đất nền E9, nên bà Lê Thị T8 cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ và trách nhiệm trong việc ký kết hợp đồng mua bán với ông H. Tuy nhiên ông H chỉ yêu cầu bà N trả tiền và bồi thường mà không yêu cầu bà Lê Thị T8 nên Tòa án không xem xét giải quyết, mà cần dành cho các đương sự quyền khởi kiện vụ án khác khi có yêu cầu.

[3.5] Về yêu cầu buộc Công ty X phải phối hợp và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD

747482, số vào sổ cấp GCN CT12559 ngày 30/3/2012 do Sở Tài nguyên và Môi trường - UBND Thành phố H cấp cho Công ty X cho cơ quan thi hành án để xử lý theo qui định để đảm bảo thi hành án theo quy định; Buộc bà N và những người đang sinh sống trên thửa đất trên phải đi ra khỏi thửa đất (có nhà tạm trên đất), giao thửa đất 861 cho Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền để phát mãi xử lý tài sản là quyền sử dụng đất trên theo quy định:

- Như đã nhận định, lô đất ký hiệu nền E9 này chưa được Công ty X cập nhật sang tên cho bà T8, bà T8 chưa được xác định là người có quyền sử dụng đất nên không thể cho bà N nền đất này được. Việc nền đất chưa thuộc quyền sử dụng của bà N thì không thể tuyên giao thửa đất 861 (nền E9) giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 747482, số vào sổ cấp GCN CT12559 ngày 30/3/2012 do Sở T, UBND Thành phố H cấp cho Công ty X cho Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền phát mãi để thi hành án được. Việc phát mãi tài sản của bà N để thi hành án chỉ được thực hiện tại thời điểm cơ quan Thi hành án tiến hành các biện pháp xử lý thu hồi nợ, đồng thời, giữa ông H và bà N không ký các thỏa thuận về giao dịch bảo đảm tài sản theo quy định tại điều 292 Bộ luật dân sự 2015 nên ông H không có quyền yêu cầu phát mãi tài sản để thi hành án theo điều 303 Bộ luật dân sự 2015. Do đó cấp sơ thẩm đã chấp nhận về yêu cầu này của nguyên đơn ông H là không đúng theo quy định do đó cần phải cải sửa về phần này.

[3.6] Do tại phiên tòa cấp sơ thẩm nguyên đơn ông Nguyễn Văn H đã rút lại các yêu cầu khác nên cấp sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết đối với các yêu cầu mà đương sự đã rút là phù hợp theo quy định.

[3.7] Từ những nhận định như trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy có căn cứ không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị N, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh theo nội dung tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 03/QĐ-VKS-DS ngày 13/3/2023 và lời đề nghị của vị đại diện VKSND Thành phố Hồ Chí Minh tham gia tại phiên tòa phúc thẩm cải sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 276/2023/DS - ST ngày 28/02/2023 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn bà Trần Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo 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 án phí và lệ phí Tòa án. Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H được miễn án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 điều 12 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 án phí và lệ phí Tòa án;

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên bà N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Q1;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị N; Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Sửa một phần Bản án sơ dân sự sơ thẩm số 276/2023/DS-ST ngày 28/02/2023 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H:

1. Tuyên bố "Hợp đồng mua bán nhà ở dân sự ngày 12/4/2019" giữa bên bán bà Lê Thị T8 (ký tên là bà Trần Thị N) và bên mua ông Nguyễn Văn H là vô hiệu.

Buộc bà Trần Thị N phải thanh toán lại cho ông Nguyễn Văn H tổng cộng số tiền là 2.595.301.369 đồng (Hai tỷ năm trăm chín mươi lăm triệu ba trăm lẻ một ngàn ba trăm sáu mươi chín đồng).

Thanh toán một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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 khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Không chấp nhận yêu cầu về việc buộc Công ty X phải phối hợp và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 747482, số vào sổ cấp GCN CT12559 ngày 30/3/2012 do Sở Tài nguyên và Môi trường - Thành phố H cấp cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn X cho cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền để đảm bảo thi hành án.

3. Không chấp nhận yêu cầu về việc buộc bà N và những người đang sinh sống trên thửa đất trên phải đi ra khỏi thửa đất (có nhà tạm trên đất) giao thửa đất 861, tờ bản đồ số 9 (theo tài liệu năm 2003) diện tích 120m² đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BD 747482, số vào sổ cấp GCN CT12559 ngày 30/3/2012 do Sở Tài nguyên và Môi trường - Thành phố H cấp Công ty Trách nhiệm hữu hạn X cho Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền để phát mãi xử lý tài sản là quyền sử dụng đất trên theo quy định.

4. Đình chỉ các yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn H về việc buộc bà N phải tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở dân sự đã ký kết ngày 12/4/2019, ông sẽ có trách nhiệm thanh toán cho bà N số tiền 4.120.000.000

đồng, bà N và Công ty TNHH X phải có trách nhiệm hoàn thiện thủ tục pháp lý các giấy tờ cập nhật tôi là chủ sở hữu tên tôi lô đất số E9 diện tích 6x20m = 120m² thuộc khu nhà 13,6ha Khu dân cư B, phường A, quận B do Công ty TNHH X làm chủ đầu tư, công nhận ông là chủ sở hữu hợp pháp lô đất trên. Tiền phạt 10% trên giá trị nhà hàng tháng cho đến ngày xét xử (Điều 5 Hợp đồng mua bán): 10% x 6.000.000.000 đồng x 14 tháng (tạm tính từ ngày 12 tháng 5/2019 đến 12/6/2020) = 8.400.000.000 đồng theo thỏa thuận trong hợp đồng ngày 12/4/2019. Tổng cộng: 3.760.000.000 đồng + 8.400.000.000 đồng (tạm tính đến tháng 6/2020) = 12.160.000.000 đồng.

5. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H chịu các chi phí tố tụng như xem xét thẩm định tại chỗ, định giá (đã nộp xong).

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H được miễn án phí theo quy định tại Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Q1;

- Bị đơn bà Trần Thị N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 83.906.027 đồng (tám mươi ba triệu chín trăm lẻ sáu ngàn không trăm hai mươi bảy đồng).

7. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng được căn trừ vào số tiền đã nộp theo Biên lai số AA/2022/0019693 ngày 20/3/2023 của Chi cục Thi hành án quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, bà N đã nộp đủ số tiền án phí phúc thẩm.

Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

8. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự 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 quận Bình Thạnh, TPHCM;
- VKSND quận Bình Thạnh, TPHCM;
- Chi cục THADS quận Bình Thạnh, TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;

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

Lê Thị Ngọc Hương