

Bản án số: 801/2019/DS-PT
Ngày: 11/9/2019
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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Văn Hiền.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Tiến Dũng;
Ông Nguyễn Ngọc Tài.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Bùi Nguyễn Phương Ngân –
Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Đỗ Đức Toàn
– Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18/7/2019, ngày 25/7/2019, ngày 31/7/2019, ngày 12/8/2019, ngày 09/9/2019 và ngày 11/9/2019 tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 278/2019/TLPT-DS ngày 06 tháng 6 năm 2019 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 12/2019/DS-ST ngày 24 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2904/2019/QĐPT-DS ngày 27 tháng 6 năm 2019, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 5820/2019/QĐPT-DS ngày 31 tháng 7 năm 2019 và số 6622/2019/QĐPT-DS ngày 12 tháng 8 năm 2019, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* 1. Ông **Chu Thanh S** – sinh năm 1959.

2. Bà **Nguyễn Thị P** – sinh năm 1967.

Cùng địa chỉ: Số 197/32 A, khu phố 1, phường Q, Thành phố B, tỉnh N.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Anh Đ – sinh năm 1980 (có mặt).

Theo Giấy ủy quyền số 0175 quyền số 01 TP/CC-SCT/HĐGD ngày 18/3/2019 tại Văn phòng Công chứng Bửu Hòa.

Địa chỉ liên lạc: Văn phòng Công ty Luật ABD – Toong Coworking Space, Tầng 3, TV, 628C X, phường U, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Trần Thị Hải A, Công ty Luật TNHH MTV ABD, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai (có mặt).

- *Bị đơn*: 1. Ông **Dương L** - sinh năm 1966.

2. Bà **Nguyễn Thị M** – sinh năm 1980.

Cùng địa chỉ: Số 190C Đ, phường H, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lý A T – sinh năm 1977 (có mặt).

Theo Giấy ủy quyền số 001801 quyền số 01.TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/02/2019 tại Văn phòng Công chứng Lê Văn Dũng.

Địa chỉ: Số 340/10B đường M, tổ 4, ấp 6B, xã M, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Hứa Trung K (có mặt), Luật sư L (vắng mặt), Văn phòng Luật sư Bùi Đình Ứng – Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội; Luật sư Phạm Ngọc H (có mặt), Công ty Luật hợp danh Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo*: Bị đơn ông Dương L và bà Nguyễn Thị M có người đại diện theo ủy quyền là ông Lý A T (Đơn kháng cáo đề ngày 25/4/2019)

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Nguyên đơn ông Chu Thanh S, bà Nguyễn Thị P do người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị Anh Đ trình bày:***

Ngày 25/9/2011, ông S, bà P ký với ông L, bà M “*Bản thỏa thuận và đặt cọc sang nhượng đất nền dự án*”, để nhận chuyển nhượng đối với đất nền số M36, diện tích 144m², thuộc dự án Khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh (dự án do Công ty Phát triển Nhà Quận 2 đầu tư xây dựng) theo hợp đồng mua đất dự án số 14/HĐĐĐ-PTN-ĐB-TML ký ngày 19/6/2003 và phụ lục hợp đồng số 14/HĐĐĐ-PTN-ĐB-TML ký ngày 04/6/2004 giữa ông L, bà M với Công ty Phát triển nhà Quận 2. Giá trị chuyển nhượng là 4.900.000.000 đồng. Sau khi ký bản thỏa thuận, ông S, bà P đã giao cho ông L, bà M số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng.

Ngày 28/9/2011, ông S, bà P và ông L, bà M đến Văn phòng Công chứng Thủ Đức lập hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng lô đất trên, về nội dung giống như “*Bản thỏa thuận và đặt cọc sang nhượng đất nền dự án*” ngày 25/9/2011, giá chuyển nhượng là 4.900.000.000 đồng.

Việc thanh toán tiền chuyển nhượng được chia làm ba lần, cụ thể như sau:

+ Lần 1: đặt cọc 200.000.000 đồng ngay khi hai bên ký bản thỏa thuận.

+ Lần 2: thanh toán 4.600.000.000 đồng khi hai bên ký hợp đồng công chứng việc chuyển nhượng.

+ Lần 3: thanh toán 100.000.000 đồng khi làm xong thủ tục sang tên hợp đồng hoặc sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Thực hiện hợp đồng, ngày 30/9/2011 ông S, bà P đã thanh toán thêm số tiền 4.600.000.000 đồng, tổng cộng đã thanh toán 4.800.000.000 đồng.

Tại “*Bản thỏa thuận và đặt cọc sang nhượng đất nền dự án*” ngày 25/9/2011 và Hợp đồng đặt cọc ngày 28/9/2011, đều thể hiện rõ nội dung: Sau khi đặt cọc mà không nhận chuyển nhượng lô đất thì mất tiền đặt cọc, ngược lại sau khi nhận tiền cọc nhưng đổi ý không sang nhượng thì phải trả số tiền bằng ba lần số tiền đã nhận đặt cọc. Trong trường hợp sau khi vợ chồng ông L, bà M nhận tiền đặt cọc và tiền chuyển nhượng đợt hai của ông S, bà P nhưng đổi ý không sang nhượng nữa thì vợ chồng ông L, bà M phải trả lại số tiền đã nhận, đồng thời phải thanh toán một khoản tiền bằng 1,5 số tiền đã nhận, thời hạn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi ông L, bà M làm thủ tục sang tên hạn chót ngày 30/12/2011. Trong hợp đồng đặt cọc còn thỏa thuận việc ông L, bà M bàn giao bản chính Giấy phép mua bán chuyển dịch nhà số 875/GP-UB ngày 08/8/1991 của Ủy ban nhân dân huyện Thủ Đức, bản chính hợp đồng mua bán nhà số 15487/HĐ-MBN ngày 24/7/2000 của căn nhà số 190C Nguyễn Thị Định, phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng và sở hữu của vợ chồng ông L, bà M để ông S, bà P lưu giữ, nhằm đảm bảo việc thực hiện thỏa thuận. Trường hợp vợ chồng ông L, bà M không thực hiện việc chuyển nhượng lô đất nữa và không chịu trả các khoản tiền như đã thỏa thuận thì ông S, bà P được quyền yêu cầu Tòa án có thẩm quyền phát mại căn nhà trên để đảm bảo thu hồi các khoản tiền mà vợ chồng ông L, bà M phải trả theo thỏa thuận.

Sau khi nhận tiền chuyển nhượng đợt hai của ông S, bà P, vợ chồng ông L, bà M không làm thủ tục sang tên trên hợp đồng mua đất dự án với Công ty Phát triển nhà Quận 2. Do vướng mắc một số thủ tục hành chính nên cuối năm 2011 Công ty Phát triển nhà Quận 2 vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất số M36 nên chưa thể sang tên trên chủ quyền cho vợ chồng ông L, bà M được. Điều này đã dẫn đến việc vợ chồng ông L, bà M vi phạm thời hạn sang tên trên hợp đồng hoặc sang tên trên giấy chứng nhận cho ông S, bà P theo như hợp đồng đặt cọc, nhưng đó là do yếu tố khách quan nên ông S, bà P đồng ý chờ đến khi ông L, bà M được cấp giấy chứng nhận.

Ngày 03/11/2015, Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận 2 (tên cũ là Công ty Phát triển nhà Quận 2) được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 058847 đối với 144m² đất, thuộc lô đất số M36 của dự án Khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi có số thửa là 256, tờ bản đồ số 30, bộ địa chính phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2. Đến ngày 17/4/2018, Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận 2 hoàn tất việc cập nhật sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Dương L. Sau khi biết được ông Dương L đã được cập nhật sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông S, bà P đã nhiều lần liên hệ và yêu cầu vợ chồng ông L, bà M thực hiện việc sang tên chủ quyền theo như Bản thỏa thuận ngày 25/9/2011 và Hợp đồng đặt cọc ngày 28/9/2011 nhưng vợ chồng ông L, bà M không hợp tác, không thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cũng không chịu trả các khoản tiền như đã thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc ngày 28/9/2011.

Do đó, yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

1. Buộc ông Dương L và bà Nguyễn Thị M phải tiếp tục thực hiện “*Bản thỏa thuận và đặt cọc sang nhượng đất nền dự án*” ký ngày 25/9/2011 và Hợp đồng đặt cọc ký ngày 28/9/2011, ký hợp đồng công chứng sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 058847 đối với 144m² đất, thuộc lô đất số M36 của dự án Khu dân cư Thanh Mỹ Lợi có số thửa là 256, tờ bản đồ số 30, bộ địa chính phường Thanh Mỹ Lợi cho ông S, bà P.

2. Trong trường hợp ông Dương L và bà Nguyễn Thị M không muốn thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên, thì phải trả lại toàn bộ tiền đã nhận là 4.800.000.000 đồng và số tiền bằng 1,5 lần số tiền 4.800.000.000 đồng, tương đương 7.200.000.000 đồng theo đúng như trong bản thỏa thuận ký ngày 25/9/2011 và hợp đồng đặt cọc ký ngày 28/9/2011; tổng cộng là 12.000.000.000 đồng.

*** Bị đơn ông Dương L, bà Nguyễn Thị M do người đại diện theo ủy quyền ông Lý A T trình bày:**

Ông L, bà M thừa nhận việc ký kết “*Bản thỏa thuận và đặt cọc sang nhượng đất nền dự án*” ký ngày 25/9/2011 và Hợp đồng đặt cọc ký ngày 28/9/2011, và có nhận số tiền 4.800.000.000 đồng. Phía bị đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, đề nghị Tòa án tuyên bố các thỏa thuận trên vô hiệu. Vì vào thời điểm ký kết hợp đồng, phía ông L, bà M chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, 4 năm sau khi ký kết các thỏa thuận, lô đất dự kiến giao dịch mới được cấp giấy chứng nhận cho Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận 2. Năm 2018 mới cập nhật sang tên cho ông L thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng vô hiệu, hai bên đều có lỗi, ông L, bà M trả lại cho ông S, bà P số tiền 4.800.000.000 đồng, đề nghị buộc trả lại cho bị đơn giấy tờ liên quan đến nhà đất số 190C Nguyễn Thị Định, phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

*** Tại bản án dân sự sơ thẩm số 12/2019/DS-ST ngày 24 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử:**

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 4, 6, 7, 121, 122, 125, 358, 388, 697 của Bộ luật dân sự năm 2005;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 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;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – ông Chu Thanh S, bà Nguyễn Thị P: Buộc bị đơn – ông Dương L, bà Nguyễn Thị M phải trả cho ông S, bà P số tiền 12.000.000.000 đồng. Các bên thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Sau khi ông Dương L, bà Nguyễn Thị M trả xong các khoản tiền nói trên, ông Chu Thanh S, bà Nguyễn Thị P có trách nhiệm trả lại các giấy tờ liên quan đến nhà đất số 190C, Nguyễn Thị Định, phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ

Chí Minh, gồm: Giấy phép mua bán chuyển dịch nhà số 875/GP-UB ngày 08/8/1991 của Ủy ban nhân dân huyện Thủ Đức, hợp đồng mua bán nhà số 15487/HĐ-MBN ngày 24/7/2000.

2. Duy trì các Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cho đến khi ông L, bà M thi hành án xong, gồm Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2019/QĐ-BPKCTT ngày 24/01/2019 cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản là nhà đất tọa lạc tại số 190C Nguyễn Thị Định, phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh (thửa đất số 475, tờ bản đồ số 03, phường An Phú, Quận 2) theo Hợp đồng mua bán nhà số 15487/HĐ-MBN ngày 24/7/2000 và Giấy phép mua bán, chuyển dịch nhà số 875/GP-UB ngày 08/8/1991 của Ủy ban nhân dân huyện Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh; Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2019/QĐ-BPKCTT ngày 01/02/2019 cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản là thửa đất số 256, tờ bản đồ số 30, bộ địa chính phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2 (tài liệu năm 2003), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 058847 số vào sổ CT 48534 ngày 03/11/2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận 2, cập nhật chuyển nhượng ngày 17/4/2018 cho ông Dương L.

3. Hoàn trả cho ông Chu Thanh S số tiền 200.000.000 đồng theo giấy xác nhận phong tỏa tài sản ngày 09/01/2019, sổ sổ 0704131 tài khoản 026500098610 và số tiền 200.000.000 đồng theo giấy xác nhận phong tỏa tài sản ngày 01/02/2019, sổ sổ 07040484, tài khoản 026500098610 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam – chi nhánh Thủ Thiêm. Ông S được quyền liên hệ ngân hàng để nhận lại số tiền nói trên.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Dương L, bà Nguyễn Thị M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 120.000.000 đồng.

Hoàn trả cho ông Chu Thanh S, bà Nguyễn Thị P số tiền là 60.000.000 đồng, theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2017/0015946 ngày 03/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ngoài ra bản án còn tuyên quyền kháng cáo và thi hành án của các đương sự theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Bị đơn ông Dương L và bà Nguyễn Thị M có người đại diện theo ủy quyền là ông Lý A T nộp Đơn kháng cáo đề ngày 25/4/2019, nội dung kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

*** Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Người kháng cáo là ông Dương L, bà Nguyễn Thị M có người đại diện theo ủy quyền ông Lý A T, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp Luật sư Hứa Trung K, luật sư Phạm Ngọc H thống nhất trình bày: Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa phúc thẩm xét xử theo hướng chấp nhận yêu cầu kháng

cáo của bị đơn, sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, xác định: “*Bản thỏa thuận và đặt cọc sang nhượng đất nền dự án*” ký ngày 25/9/2011 và Hợp đồng đặt cọc ngày 01/10/2011 vô hiệu; giải quyết hậu quả của hợp đồng đặt cọc vô hiệu cụ thể: buộc bị đơn ông Dương L và bà Nguyễn Thị M phải hoàn trả toàn bộ số tiền đã nhận của nguyên đơn ông Chu Thanh S và bà Nguyễn Thị P là 4.800.000.000 đồng (gồm 200.000.000 đồng tiền đặt cọc và 4.600.000.000 đồng tiền chuyển nhượng), buộc ông S và bà P có trách nhiệm hoàn trả lại toàn bộ giấy tờ nhà đất số 190C, Nguyễn Thị Định, phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông L và bà M, Xác định lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu do các bên đều có lỗi nên thiệt hại các bên tự gánh chịu; Hủy bỏ các Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2019/QĐ-BPKCTT ngày 24/01/2019 và 03/2019/QĐ-BPKCTT ngày 01/02/2019 của Tòa án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Nguyên đơn ông Chu Thanh S, bà Nguyễn Thị P có người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị Anh Đ, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp luật sư Trần Thị Hải A thống nhất trình bày: Không đồng ý yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, y án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhận xét việc những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm đã tuân thủ theo các quy định của pháp luật. Về nội dung vụ án đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên toàn bộ bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định, đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định nên hợp lệ, được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về tố tụng:

[2.1] Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn luật sư Lê Vinh đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm, không rõ lý do. Tuy nhiên, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Lý A T và những người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn luật sư Hứa Trung K, luật sư Phạm Ngọc H xác định không cần có sự tham gia của ông L. Vì vậy, Hội đồng xét xử quyết định xử vắng mặt ông L.

[2.2] Ngày 26/7/2019, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Công văn số 3884/TATP-TLĐ gửi Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công Ích Quận 2 và lần lượt ban hành Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 5820/2019/QĐPT-DS ngày 31 tháng 7 năm 2019 và số 6622/2019/QĐPT-DS ngày 12 tháng 8 năm 2019 với lý do cần phải xác minh, thu thập bổ sung tài liệu, chứng cứ mà nếu

không thực hiện thì không thể giải quyết được vụ án và không thể thực hiện ngay tại phiên tòa. Ngày 22/8/2019, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhận được Công văn số 1008/CI.2-KHKD ngày 21/8/2019 của Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công Ích Quận 2 về phúc đáp Công văn số 3884/TATP-TLĐ ngày 26/7/2019. Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, các đương sự trong vụ án đã được sao chụp các tài liệu trên.

[2.3] Quan hệ tranh chấp: Tại phiên tòa các bên xác định quan hệ tranh chấp là hợp đồng đặt cọc căn cứ khởi kiện của nguyên đơn cũng như căn cứ kháng cáo của bị đơn là “*Bản thỏa thuận và đặt cọc sang nhượng đất nền dự án*” ngày 25/9/2011 (BL 22-25) (sau đây gọi tắt là *Bản thỏa thuận* ngày 25/9/2011) và Hợp đồng đặt cọc kí ngày 28/9/2011, được công chứng ngày 01/10/2011 tại Văn phòng Công chứng Thủ Đức số công chứng 000006095 (BL 42-46) (sau đây gọi tắt là *Hợp đồng đặt cọc* ngày 01/10/2011). Theo khoản 1 Điều 358 Bộ luật dân sự 2005 quy định: “*Đặt cọc là việc một bên giao cho bên kia một khoản tiền ... trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng dân sự*”, Điều 697 Bộ luật dân sự 2005 quy định: “*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là sự thỏa thuận giữa các bên, theo đó bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất chuyển giao đất và quyền sử dụng đất cho bên nhận chuyển nhượng, còn bên nhận chuyển nhượng trả tiền cho bên chuyển nhượng theo quy định của Bộ luật này và pháp luật về đất đai*”, xét hai văn bản trên tuy tên gọi khác nhau nhưng cùng nội dung là đặt cọc một khoản tiền để đảm bảo thực hiện giao dịch sang nhượng nền dự án là lô đất M36, diện tích 144m², thuộc dự án Khu dân cư Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh. Túc đặt cọc nhằm mục đích thực hiện hợp đồng chuyển nhượng (sau khi các bên ký Hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng Công chứng Nhà nước Quận 2 như cam kết tại Điều 2 và Điều 3.1 của Hợp đồng đặt cọc và Bản thỏa thuận). Ngoài ra, các bên cũng không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ nào xác định có hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do vậy Bản thỏa thuận ngày 25/9/2011 và Hợp đồng đặt cọc ngày 01/10/2011 chính là hợp đồng đặt cọc. Xét, đây là hợp đồng đặt cọc nên không cần triệu tập những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan hoặc những người tham gia tố tụng khác, không cần thực hiện thẩm định, định giá, đo vẽ, các đương sự cũng thống nhất không yêu cầu vấn đề này.

[3] Về nội dung:

[3.1] Xét “*Bản thỏa thuận và đặt cọc sang nhượng đất nền dự án*” ngày 25/9/2011 và Hợp đồng đặt cọc kí ngày 01/10/2011, được công chứng ngày 01/10/2011 tại Văn phòng Công chứng Thủ Đức số công chứng 000006095.

[3.1.1] Bản thỏa thuận ngày 25/9/2011 về mặt chủ thể được giao kết giữa nguyên đơn là ông Chu Thanh S, bà Nguyễn Thị P với bị đơn ông Dương L, bà Nguyễn Thị M có đủ năng lực hành vi dân sự để giao kết và thực hiện hợp đồng.

[3.1.2] Hợp đồng đặt cọc ngày 01/10/2011 về mặt hình thức được xác lập bằng văn bản, có công chứng chứng thực, trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận của hai bên tham gia giao kết, không bị ép buộc, đây là vấn đề mà các đương sự đã thống nhất tại phiên tòa. Về mặt chủ thể, Hợp đồng đặt cọc ngày 01/10/2011

được giao kết giữa nguyên đơn là ông Chu Thanh S với bị đơn ông Dương L, bà Nguyễn Thị M có đủ năng lực hành vi dân sự để giao kết và thực hiện hợp đồng. Tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định tại thời điểm giao kết Bản thỏa thuận ngày 25/9/2011, Hợp đồng đặt cọc ngày 01/10/2011, ông S, bà P là vợ chồng hợp pháp, số tiền đặt cọc là tài sản chung của ông S, bà P, nhưng trên Hợp đồng đặt cọc ngày 01/10/2011 bên đặt cọc chỉ có tên và chữ kí ông S.

[3.1.3] Về đối tượng chuyển nhượng: Tại Điều 1 Bản thỏa thuận ngày 25/9/2011 và Hợp đồng đặt cọc ngày 01/10/2011 xác định: *“Bên A đồng ý sang nhượng lại cho bên B lô đất M36 đang thuộc quyền sở hữu của bên A. Lô đất này thuộc đất dự án KDC Thạnh Mỹ Lợi do Công ty Phát triển nhà Quận 2 TP. HCM xây dựng...”*, nhận thấy Bản thỏa thuận ngày 25/9/2011 và Hợp đồng đặt cọc ngày 01/10/2011 chưa được đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền theo khoản 2 Điều 401 Bộ luật dân sự 2005: *“Trong trường hợp pháp luật có quy định hợp đồng phải được thể hiện bằng văn bản có công chứng hoặc chứng thực, phải đăng ký hoặc xin phép thì phải tuân theo quy định đó”*. Đồng thời, tại phiên tòa phúc thẩm, các bên đều thừa nhận biết rõ tính pháp lý của lô đất nên M36 chưa thuộc quyền sở hữu hợp pháp của ông L, bà M, chưa được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nào cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thời điểm ký kết Bản thỏa thuận ngày 25/09/2011 và Hợp đồng đặt cọc ngày 01/10/2011.

[3.2] Trong Bản thỏa thuận ngày 25/09/2011 và Hợp đồng đặt cọc ngày 01/10/2011, tại khoản 2.3 Điều 1 mô tả đất sang nhượng, hai bên đã xác định *“Tình trạng chủ quyền tại thời điểm sang nhượng: Hợp đồng mua đất dự án dùng tên ông Dương L và bà Nguyễn Thị M ký với Công ty Phát triển nhà Quận 2 TP.HCM (bao gồm Hợp đồng số 14/HĐĐĐ-PTN-ĐB-TML ngày 19/06/2003 và Phụ lục hợp đồng số 14/PHĐĐĐ-PTN-ĐB-TML ngày 04/06/2004)”*.

[3.2.1] Xét thấy, hợp đồng và phụ lục hợp đồng trên không phải là hợp đồng mua đất dự án mà là Hợp đồng đổi đất nhận nền nhà giữa Công ty Quản lý và Phát triển nhà Quận 2 với ông Vũ Quốc Khánh, sau đó ông L là người tiếp nhận hợp đồng trên theo hình thức “chuyển tên hợp đồng” căn cứ vào đơn đề nghị được chuyển tên hợp đồng từ ông Vũ Quốc Khánh cho ông Dương L và được sự chấp thuận của Công ty Quản lý và Phát triển nhà Quận 2 (*thể hiện ở Phụ lục hợp đồng số 14/PHĐĐĐ-PTN-ĐB-TML ngày 04/06/2004*). Vì vậy việc các bên xác định Hợp đồng và Phụ lục hợp đồng trên là hợp đồng mua bán đất dự án và dùng làm căn cứ xác định tính pháp lý của thửa đất M36 là không đúng. Đồng thời hợp đồng này vẫn chưa chấm dứt, các bên chưa thực hiện xong các cam kết trong hợp đồng, chưa thanh lý hợp đồng.

[3.2.2] Tại phiên tòa các bên thừa nhận thời điểm nguyên đơn và bị đơn ký kết Hợp đồng đặt cọc ngày 01/10/2011 thì ông L, bà M chưa nhận được tài sản theo *Hợp đồng số 14/HĐĐĐ-PTN-ĐB-TML ngày 19/06/2003 và Phụ lục hợp đồng số 14/PHĐĐĐ-PTN-ĐB-TML ngày 04/06/2004*. Đến ngày 03/11/2015, tài sản này mới được hình thành đầy đủ về diện tích, số thửa, tứ cận và được bàn giao đất, đồng thời được Nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,

quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BR 058847 số vào sổ CT48534 nhưng không phải cho ông L mà cho Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận 2 (được chuyển đổi từ Công ty Quản lý và Phát triển nhà Quận 2). Sau đó, Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận 2 chuyển nhượng lại cho ông Dương L theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có tài sản gắn liền với đất số công chứng 000015760 ngày 15/12/2017 tại Văn phòng công chứng Thủ Đức và đến ngày 17/04/2018, ông Dương L mới hoàn thành xong thủ tục sang tên (theo Công văn số 405/CNQ2 ngày 07/3/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai TP.HCM – chi nhánh Quận 2 trả lời Văn bản số 65/TAQ2 ngày 28/02/2019 của Tòa án nhân dân Quận 2). Như vậy, đến ngày 17/04/2018 thì ông Dương L và bà Nguyễn Thị M mới có quyền sử dụng hợp pháp thửa đất số 256 (tức lô M36 trước đây) và mới có đủ điều kiện để thực hiện các giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất trên theo quy định tại Điều 168, Điều 194 Luật Đất đai 2013.

[3.2.3] Từ những phân tích trên, có cơ sở xác định “*Bản thỏa thuận và đặt cọc sang nhượng đất nền dự án*” ngày 25/9/2011 và Hợp đồng đặt cọc kí ngày 28/9/2011, được công chứng ngày 01/10/2011 số công chứng 000006095 tại Văn phòng Công chứng Thủ Đức chưa phát sinh hiệu lực từ thời điểm hai bên giao kết theo quy định Bộ luật dân sự, Luật đất đai. Do đó, không có cơ sở để áp dụng mục 4.9 Điều 4 Bản thỏa thuận ngày 25/9/2011 và Hợp đồng đặt cọc ngày 01/10/2011 để buộc bị đơn bồi thường cho nguyên đơn như Tòa án cấp sơ thẩm đã nhận định.

[3.3] Xét thấy, theo khoản 2 Điều 358 Bộ luật dân sự 2005 quy định đặt cọc: “...*Nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng dân sự thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác*”:

[3.3.1] Tại mục 3.1 Điều 3 Bản thỏa thuận ngày 25/9/2011 và Hợp đồng đặt cọc ngày 01/10/2011: “*Đợt 1: Ngay sau khi ký bản thỏa thuận và đặt cọc này, bên B đặt cọc cho bên A số tiền là 200.000.000 đồng...*”, mục 4.8 Điều 4: “*Trường hợp bên A sau khi đã nhận tiền đặt cọc nhưng đổi ý không sang nhượng lại lô đất M36 cho bên B nữa thì bên A phải bồi thường các tổn thất chi phí cơ hội cho bên B với số tiền bằng 03 (ba) lần số tiền đã nhận đặt cọc của bên B*”. Xét, phía bị đơn hiện nay đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng, nên phải bồi thường số tiền là $200.000.000 \text{ đồng} \times 3 = 600.000.000 \text{ đồng}$ cho nguyên đơn. Ngoài ra, các đương sự thừa nhận đã giao nhận cọc đợt 1 là 200.000.000 đồng và để thực hiện hợp đồng, ngày 30/9/2011 ông S, bà P đã thanh toán thêm số tiền 4.600.000.000 đồng (*Biên nhận tiền ngày 30/9/2011 – BL 39*). Do đó, tổng số tiền bị đơn ông Dương L và bà Nguyễn Thị M phải trả cho nguyên đơn ông Chu Thanh S và bà Nguyễn Thị P là $600.000.000 \text{ đồng (phạt cọc)} + 200.000.000 \text{ đồng} + 4.600.000.000 \text{ đồng} = 5.400.000.000 \text{ đồng}$, trả làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[3.3.2] Ngay khi ông Dương L, bà Nguyễn Thị M trả xong các khoản tiền nói trên, ông Chu Thanh S, bà Nguyễn Thị P có trách nhiệm trả lại các giấy tờ liên quan đến nhà đất số 190C, Nguyễn Thị Định, phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, gồm: Giấy phép mua bán chuyển dịch nhà số 875/GP-UB ngày 08/8/1991 của Ủy ban nhân dân huyện Thủ Đức, hợp đồng mua bán nhà số 15487/HĐ-MBN ngày 24/7/2000.

[3.3.3] Duy trì các Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án nhân dân Quận 2 cho đến khi bị đơn thi hành án xong, gồm Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2019/QĐ-BPKCTT ngày 24/01/2019 cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản là nhà đất tọa lạc tại số 190C Nguyễn Thị Định, phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh (thửa đất số 475, tờ bản đồ số 03, phường An Phú, Quận 2) theo Hợp đồng mua bán nhà số 15487/HĐ-MBN ngày 24/7/2000 và Giấy phép mua bán, chuyển dịch nhà số 875/GP-UB ngày 08/8/1991 của Ủy ban nhân dân huyện Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh; Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2019/QĐ-BPKCTT ngày 01/02/2019 cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản là thửa đất số 256, tờ bản đồ số 30, bộ địa chính phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2 (tài liệu năm 2003), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 058847 số vào sổ CT 48534 ngày 03/11/2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận 2, cập nhật chuyển nhượng ngày 17/4/2018 cho ông Dương L.

[3.4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử có căn cứ để không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn nên sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 12/2019/DS-ST ngày 24 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3.5] Về án phí dân sự sơ thẩm: bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

[3.6] Về án phí dân sự phúc thẩm: do sửa án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, theo quy định của pháp luật.

Vì những lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Áp dụng Điều 26, Điều 147, Điều 148, Điều 293, Điều 306, Khoản 2 Điều 308, Điều 313, Điều 315 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 122, Điều 124, Điều 127, Điều 358, Điều 401, Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Áp dụng Điều 168, Điều 194 Luật đất đai 2013;

- Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban Thường vụ Quốc hội.

* Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định được chấp nhận.

* Về nội dung: Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 12/2019/DS-ST ngày 24 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Tuyên bố “*Bản thỏa thuận và đặt cọc sang nhượng đất nền dự án*” ngày 25/9/2011 và Hợp đồng đặt cọc kí ngày 28/9/2011, được công chứng ngày 01/10/2011 số công chứng 000006095 tại Văn phòng Công chứng Thủ Đức chưa phát sinh hiệu lực tại thời điểm các bên giao kết về chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Buộc bị đơn – ông Dương L, bà Nguyễn Thị M phải trả cho ông Chu Thanh S, bà Nguyễn Thị P số tiền 5.400.000.000 đồng (gồm tiền phạt cọc là 600.000.000 đồng, số tiền đã giao nhận là 4.800.000.000 đồng), trả làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn chưa thi hành khoản tiền trên thì hàng tháng bị đơn còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án tương xứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án. Lãi suất phát sinh do chậm thi hành được thực hiện theo quy định theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

3. Sau khi ông Dương L, bà Nguyễn Thị M trả xong khoản tiền nói trên, ông Chu Thanh S, bà Nguyễn Thị P có trách nhiệm trả lại bản chính các giấy tờ liên quan đến nhà đất số 190C, Nguyễn Thị Định, phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh, gồm: Giấy phép mua bán chuyển dịch nhà số 875/GP-UB ngày 08/8/1991 của Ủy ban nhân dân huyện Thủ Đức, hợp đồng mua bán nhà số 15487/HĐ-MBN ngày 24/7/2000; Hợp đồng số 14/HĐĐĐ-PTN-ĐB-TML ngày 19/06/2003 và Phụ lục hợp đồng số 14/PHĐĐĐ-PTN-ĐB-TML ngày 04/06/2004.

4. Duy trì các Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời cho đến khi bị đơn thi hành án xong, gồm Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2019/QĐ-BPKCTT ngày 24/01/2019 cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản là nhà đất tọa lạc tại số 190C Nguyễn Thị Định, phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh (thửa đất số 475, tờ bản đồ số 03, phường An Phú, Quận 2) theo Hợp đồng mua bán nhà số 15487/HĐ-MBN ngày 24/7/2000 và Giấy phép mua bán, chuyển dịch nhà số 875/GP-UB ngày 08/8/1991 của Ủy ban nhân dân huyện Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh; Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 03/2019/QĐ-BPKCTT ngày 01/02/2019 cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản là thửa đất số 256, tờ bản đồ số 30, bộ địa chính phường Thạnh Mỹ Lợi, Quận 2 (tài liệu năm 2003), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BR 058847 số vào sổ CT 48534 ngày 03/11/2015 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Công ty TNHH MTV Dịch vụ Công ích Quận 2, cập nhật chuyển nhượng ngày 17/4/2018 cho ông Dương L.

5. Hoàn trả cho ông Chu Thanh S số tiền 200.000.000 đồng theo giấy xác nhận phong tỏa tài sản ngày 09/01/2019, số sổ 0704131 tài khoản

026500098610 và số tiền 200.000.000 đồng theo giấy xác nhận phong tỏa tài sản ngày 01/02/2019, số sổ 07040484, tài khoản 026500098610 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam – chi nhánh Thủ Thiêm. Ông S được quyền liên hệ ngân hàng để nhận lại số tiền nói trên.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Dương L, bà Nguyễn Thị M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 113.400.000 đồng.

Hoàn trả cho ông Chu Thanh S, bà Nguyễn Thị P số tiền là 60.000.000 đồng, theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2017/0015946 ngày 03/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

7. Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn lại cho bị đơn ông Dương L số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số AA/2017/0016280 ngày 07/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh; Hoàn lại cho bị đơn bà Nguyễn Thị M số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số AA/2017/0016281 ngày 07/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh

Các bên thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

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

Nơi nhận:

- TANDTC;
- TAND cấp cao (tại Tp.HCM);
- TAND Quận 2;
- VKSND cấp cao (tại Tp.HCM);
- VKSND TP.HCM;
- Chi cục THADS Quận 2;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN HỌP**

Trương Văn Hiền