

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ BÀ RỊA
TỈNH BÀ RỊA – VŨNG TÀU**

**CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc**

Bản án số: 56/2022/DS-ST

Ngày: 09 - 12 - 2022

V/v “Tranh chấp hợp đồng
mua bán nhà, chuyển nhượng
QSD đất; hợp đồng ủy quyền
và hợp đồng đặt cọc”.

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

TÒA NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BÀ RỊA, TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Trí Thức.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Hoàng Thị Tuyết.

2. Ông Lê Văn Công.

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Thảo – Thư ký Tòa nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bà Rịa tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Lý – Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 12 năm 2022, tại Trụ sở Tòa nhân dân thành phố B, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 105/2021/TLST-DS ngày 24 tháng 6 năm 2021, về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, chuyển nhượng quyền sử dụng đất; hợp đồng ủy quyền và hợp đồng đặt cọc”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 77/2022/QĐXXST-DS ngày 07 tháng 11 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 50/2002/QĐST-DS ngày 22 tháng 11 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh Đ, sinh năm 1991. Địa chỉ: Khu phố 3, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (có mặt)

2. Bị đơn: Ông Trương Quốc D, sinh năm 1979 và bà Nguyễn Thị Hạnh P, sinh năm 1980. Địa chỉ: Tổ 6, Khu phố N, thị trấn L, huyện Đ tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. (bà P có mặt, ông D vắng mặt)

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập: Ông Đặng Đình H, sinh năm 1969. Địa chỉ: Số 362 T, Khu phố 6, phường P, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đào Đức N, sinh năm 1963. Địa chỉ: Số 33 đường D, phường H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. (có mặt)

(Văn bản ủy quyền ngày 07-9-2022).

4. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

4.1. Văn phòng Công chứng B. Địa chỉ: xã H, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Phương D – Trưởng Văn phòng. (vắng mặt)

4.2. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển T. Địa chỉ: Số 25 Bis Nguyễn Thị Minh K, phường Bè, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện hợp pháp: Bà Trịnh Thị Kim T. (vắng mặt)

4.3. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1933 ; bà Nguyễn Thị O, sinh năm 1953; bà Nguyễn Thị Thanh N, sinh năm 1996 và bà Trần Thị Thanh H, sinh năm 1999. Cùng địa chỉ: Tổ 9, ấp Bắc B, xã B, thành phố B. (vắng mặt)

4.4. Ông Lê Hữu Đ, sinh năm 1964. Địa chỉ: Ấp Bắc M, xã H, thành phố B. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. *Tại đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Thanh Đ trình bày:*

Ông Đ là chủ sử dụng diện tích đất 252m² thửa 621, tờ bản đồ 39 xã Hòa Long, thành phố B. Theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 339286 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp cho ông Nguyễn Thanh Đ ngày 02-8-2017 (viết tắt: Giấy CNQSD đất số CH 339286). Trên đất có căn nhà cấp 4 của ông Đ.

Năm 2020 ông Đ thế chấp diện tích đất trên cho Ngân hàng thương mại Cổ phần Phát triển T (viết tắt: Ngân hàng HDBank) để vay tiền theo Hợp đồng chế chấp quyền sử dụng đất số 6689/29MH/HĐBĐ và Hợp đồng tín dụng số 9007/20/MN/HĐTD, Hợp đồng tín dụng hạn mức số 9006/20/MN/HĐTD cùng ngày 25-3-2020.

Do làm ăn thua lỗ không có tiền trả nợ Ngân hàng, nên ngày 02-7-2020 ông ký hợp đồng giấy tay thỏa thuận bán nhà, đất nói trên cho vợ chồng ông Trương Quốc D và bà Nguyễn Thị Hạnh P với giá 2.250.000.000đ (Hai tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng). Việc thanh toán tiền bằng hình thức ông D, bà P thanh toán tiền gốc 1.300.000.000đ và lãi cho Ngân hàng, số còn lại sẽ trả đến khi hoàn tất việc chuyển nhượng đất.

Để ông D, bà P thực hiện quyền sử dụng nhà đất, hai bên ký hợp đồng ủy quyền được Văn phòng Công chứng Bà Rịa chứng thực số 01243, quyền số 1E/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02-7-2020 (viết tắt: Hợp đồng ủy quyền số 01243), theo đó ông Đ ủy quyền cho ông D, bà P thực hiện trả nợ, giải chấp, xóa thế chấp, được nhận lại tài sản tại Ngân hàng HDBank, đồng thời được thực hiện các quyền của người sử dụng đất.

Sau khi ký hai hợp đồng trên thì đến ngày 08-3-2021 bà P mới trả được tiền lãi cho Ngân hàng 100.950.000đ, riêng tiền gốc thì chưa trả. Sau đó thì ông D, bà P không trả thêm cho Ngân hàng được khoản nào.

Cho rằng Hợp đồng ủy quyền số 01243 là giải tạo che giấu hợp đồng mua bán nhà đất giữa ông Đ với ông D, bà P nên ông Đ khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền số 01243, đồng thời yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán nhà ngày 02-7-2020 giữa ông Đ với ông D, bà P vì ông D, bà P vi phạm không thanh toán tiền theo thỏa thuận; ông Đ đồng ý trả cho ông D, bà P tổng số tiền đã thanh toán cho ngân hàng nếu ông D, bà P có yêu cầu.

Ngày 26-10-2022 ông Đ có đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện, đối với tranh chấp hợp đồng mua bán nhà đất ngày 02-7-2020.

Tại phiên tòa, ông Đ yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng ủy quyền số 01243 ngày 02-7-2020 tại Văn phòng Công chứng Bà Rịa.

Đối với yêu cầu độc lập của ông Đặng Đình H, ông Đ thừa nhận hai bên có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất ngày 29-4-2022 đối với thửa đất số thửa 621 nói trên, với giá 2.550.000.000đ. Theo đó ông Đ nhận tiền cọc của ông H 100.000.000đ và hẹn đến ngày 10-7-2022 ra phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng đất. Hai bên cam kết nếu ông H không mua thì mất cọc, còn ông Đ không bán thì phải trả tiền cọc 100.000.000đ và phạt cọc 200.000.000đ; trường hợp đất có tranh chấp thì ông Đ phải bồi thường gấp 2 lần tiền đã đặt cọc. Sau đó ông H thanh toán trước tiền đất cho ông Đ 1.572.000.000đ để ông Đ tắt toán Ngân hàng và giao bản chính giấy CNQSD đất số CH 339286 ngày 02-8-2017 cho ông H.

Ông Đ thừa nhận tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc đất đang có tranh chấp tại tòa án, do nghĩ vụ án sẽ được giải quyết trước ngày ký hợp đồng chuyển nhượng nên không thông tin cho ông H biết. Tuy nhiên đến nay vẫn chưa giải quyết xong do ông H yêu cầu độc lập trong cùng vụ án nên không thể chuyển nhượng được cho ông H. Ông Đ xác nhận lỗi là do mình nên đồng ý trả cho ông H 1.572.000.000đ tiền đất đã thanh toán trước và 200.000.000đ tiền vi phạm thỏa thuận hợp đồng, tổng cộng 1.772.000.000đ (Một tỷ, bảy trăm bảy mươi hai triệu đồng).

2. Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn bà Nguyễn Thị Hạnh P trình bày:

Bà P xác nhận bà và ông D là vợ chồng, bà thống nhất với trình bày của ông Đ về việc hai bên có ký giấy tay hợp đồng mua bán nhà ngày 02-7-2020 và Hợp đồng ủy quyền công chứng số 01243 ngày 02-7-2020. Sau khi ký hai hợp đồng nói trên thì bà P và ông D đã xây thêm 01 căn nhà trên đất và thanh toán một phần tiền lãi cho Ngân hàng, do làm ăn thua lỗ nên không tiếp tục trả lãi, gốc cho Ngân hàng như cam kết với ông Đ. Bà P xác định bản chất quan hệ với ông Đ là mua bán nhà đất, nhưng đất đang thế chấp tại Ngân hàng nên hai bên ký hợp đồng ủy quyền để vợ chồng bà thực hiện quyền sử dụng nhà, đất của mình.

Tại phiên tòa bà P thống nhất ông Đ rút một phần yêu cầu khởi về tranh chấp hợp đồng mua bán nhà đất ngày 02-7-2020, hai bên sẽ tự thỏa thuận giải quyết, trường hợp không thỏa thuận được thì sẽ khởi kiện bằng vụ án khác; đối với yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền số 01243 cùng ngày 02-7-2020 thì bà đồng ý, ngoài ra không có ý kiến, yêu cầu gì khác.

Đối với yêu cầu độc lập của ông H, bà P không có ý kiến gì vì không liên

quan đến vợ chồng bà.

Đối với bị đơn ông Trương Quốc D đã được Tòa án thông báo thụ lý vụ án và triệu tập tham gia giải quyết vụ án nhưng đều không có ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

3. Lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập ông Đặng Đình H và người đại diện hợp pháp ông Đào Đức N trình bày:

Ngày 29-4-2022 ông H và ông Đ thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất của ông Đ nêu trên với giá 2.550.000.000đ, để bảo đảm cho việc chuyển nhượng, hai bên ký hợp đồng đặt cọc ngày 29-4-2022. Theo đó, ông H đặt cọc cho ông Đ 100.000.000đ và thỏa thuận trường hợp ông Đ không bán nhà đất thì đền 300.000.000đ bao gồm cọc 100.000.000đ và phạt cọc 200.000.000đ; trường hợp đất có tranh chấp thì bồi thường gấp 2 lần tiền đã đặt cọc, trường hợp ông H không mua thì mất cọc. Khi thỏa thuận chuyển nhượng thì ông Đ có thông báo cho ông H biết đất đang thế chấp tại Ngân hàng, nên sau đó ông H đã thanh toán trước 1.572.000.000đ để ông Đ tắt toán Ngân hàng và lấy giấy CNQSD đất về giao cho ông H quản lý. Đến khoảng cuối tháng 5-2022 ông Đ mới thông báo cho ông H biết đất đã chuyển nhượng cho ông D, bà P trước đó và đang giải quyết tranh chấp tại Tòa án. Do ông Đ đã vi phạm các quy định về chuyển nhượng đất và cam kết thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 29-4-2022 nên ông H yêu cầu ông Đ phải hoàn trả tiền đặt cọc 100.000.000đ, tiền phạt cọc 200.000.000đ và tiền đã thanh toán trước 1.572.000.000đ, tổng 1.872.000.000đ (Một tỷ, tám trăm bảy mươi hai triệu đồng).

4. Những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan :

- *Đại diện Văn phòng Công chứng B, ông Nguyễn Phương D trình bày:* Ngày 02-7-2020 Văn phòng Công chứng B có công chứng hợp đồng ủy quyền số 01243, quyền số 1E/2020/TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Đ với ông D và bà P. Tại thời điểm công chứng, Văn phòng Công chứng đã thực hiện việc công chứng giao dịch ủy quyền đúng theo quy định của pháp luật. Đối với yêu cầu của đương sự trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

- *Tại đơn yêu cầu độc lập của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Phát triển T trình bày:* Ngày 25/3/2020 Ngân hàng có ký 02 hợp đồng tín dụng số 9006/20MN/HĐTD cho ông Đ vay 1.000.000.000đ và 300.000.000đ để bổ sung vốn lưu động và tiêu dùng. Khi vay, ông Đ có thế chấp cho Ngân hàng quyền sử dụng thửa đất 261 tờ bản đồ 39 xã H theo Giấy chứng nhận QSD đất số CH 339286. Do ông Đ đã tắt toán nợ nên ngày 05/5/2022 Ngân hàng có đơn xin rút yêu cầu độc lập. Ngày 10-5-2022 Tòa án đã đình chỉ yêu cầu độc lập của Ngân hàng.

- *Ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị O và bà Nguyễn Thị Thanh N trình bày:* Các ông/bà xác nhận nhà đất các bên tranh chấp là tài sản riêng của ông Đ không liên quan gì đến các ông/bà, nên ông/bà không có ý kiến yêu cầu gì trong vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

- *Bà Trần Thị Thanh H trình bày:* Bà chỉ là người thuê nhà trọ mà các bên tranh chấp, không liên quan gì đến vụ án, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

- Ông Lê Hữu Đ trình bày: Ông là chủ sử dụng thửa đất số 334 tờ bản đồ 39 xã Hòa Long giáp ranh với thửa 261 của ông Đ. Quá trình sử dụng đất ông Đ có xây nhà lấn qua thửa đất của ông. Ông không có ý kiến yêu cầu gì trong vụ án này, ông và ông Đ sẽ tự thỏa thuận giải quyết với nhau.

5. Ý kiến của kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

- Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự thủ tục và các quy định theo Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nguyên đơn, bị đơn bà P và những người liên quan có yêu cầu độc lập đều chấp hành đúng quy định về pháp luật tố tụng dân sự. Bị đơn ông Trương Quốc D không chấp hành quy định pháp luật tố tụng dân sự, vắng mặt không có lý do trong suốt quá trình tố tụng vụ án.

Bị đơn bà P thống nhất với nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đòi về tranh chấp hợp đồng mua bán nhà đất ngày 02-7-2020 và tự thỏa thuận giải quyết với nhau; trường hợp không thỏa thuận được thì sẽ khởi kiện bằng vụ án khác. Xét thấy, bị đơn không có yêu cầu phản tố, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án không có yêu cầu độc lập đòi với quan hệ này nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ yêu cầu này của nguyên đơn.

- Về nội dung:

+ Đối với yêu cầu của nguyên đơn: Ông Đ và bà P đều thừa nhận hai bên ký hợp đồng ủy quyền quyền công chứng số 01243 ngày 02-7-2020 nhưng bản chất là hợp đồng mua bán nhà với nhau, hai bên thống nhất hủy hợp đồng ủy quyền số 01243. Xét thấy hợp đồng ủy quyền giữa hai bên là giả tạo che giấu hợp đồng mua bán nhà đất nên căn cứ Điều 124 Bộ luật dân sự 2015 đề nghị hủy hợp đồng ủy quyền giữa các đương sự.

- Đối với yêu cầu độc lập của ông Đặng Đình H: Ông Đ thừa nhận nguyên nhân dẫn đến hai bên không thể thực hiện được việc chuyển nhượng đất là do đất đang tranh chấp, vi phạm điều khoản cam kết trong hợp đồng đặt cọc ngày 02-7-2022. Do đó, theo nội dung cam kết trong hợp đồng này thì ông Đ phải bồi thường vi phạm cho ông H hai lần tiền đã đặt cọc là 200.000.000đ và phải trả tiền ông H đã thanh toán trước là 1.572.000.000đ, tổng cộng 1.772.000.000đ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông H, ông Đ có nghĩa vụ trả cho ông H 1.772.000.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng:

- Bị đơn ông Trương Quốc D có đăng ký tạm trú từ ngày 26-01-2021 tại Tổ 6, khu phố N, thị trấn L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu. Qua xác minh, ông D không

còn cư trú tại địa chỉ trên mà không thông báo cho người khởi kiện biết về nơi cư trú mới nên được coi là cố tình giấu địa chỉ nên Tòa án giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

- Tòa án đã tổng đạt triệu tập hợp lệ lần hai bị đơn ông D tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do; những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đại diện Văn phòng Công chứng B, ông Nguyễn Văn B, bà Nguyễn Thị O, bà Nguyễn Thị Thanh N, bà Trần Thị Thanh H và ông Lê Hữu Đ đều có đơn đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt nên căn cứ Điều 227 và Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét vắng mặt các đương sự.

[1.2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Ông Nguyễn Thanh Đ khởi kiện ông Trương Quốc D và bà Nguyễn Thị Hạnh P về việc tranh chấp hợp đồng mua bán nhà, đất đối với diện tích đất 252m² thuộc thửa số 621, tờ bản đồ 39 xã Hòa Long, thành phố B và yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền giữa ông Đ với ông D, bà P được công chứng số 01243, quyển số 1E/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02-7-2020 tại Văn phòng Công chứng Bà Rịa; ông Đặng Đình H có yêu cầu độc lập về tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất đối với ông Đ. Do đó, quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án được xác định là “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất”; “Tranh chấp yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền” và “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố B theo khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện và yêu cầu độc lập:

- Ngày 26-10-2022 nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn về “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở và chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện là hoàn toàn tự nguyện, bị đơn không có yêu cầu phản tố, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập đối với quan hệ này nên căn cứ Điều 217 Tòa án đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này của nguyên đơn.

- Đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng HDBank đối với nguyên đơn về “Tranh chấp hợp đồng tín dụng” đã được các bên thỏa thuận giải quyết xong. Ngày 09-5-2022 Ngân hàng có đơn rút yêu cầu độc lập và được Tòa án căn cứ các Điều 217, 218, 219 và khoản 2 Điều 273 ra Quyết định số 01/2022/QĐST-DS ngày 10-5-2022 về việc đình chỉ giải quyết vụ án dân sự đối với yêu cầu độc lập của Ngân hàng. Quyết định này không bị kháng cáo, kháng nghị và các đương sự không có ý kiến gì nên không xem xét.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, lời khai của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án và lời khai tại phiên tòa, có cơ sở xác định ngày 02-7-2020 nguyên đơn và bị đơn có ký “Hợp đồng mua bán nhà” không có công chứng, chứng thực. Theo đó, nguyên đơn bán cho bị đơn căn nhà cấp 4 trên diện tích đất 252m² thửa 621, tờ bản đồ 39 xã Hòa Long,

thành phố B, theo Giấy CNQSD đất số CH 339286; giá mua bán nhà, đất là 2.255.000.000đ. Do nhà đất nguyên đơn đang thế chấp tại Ngân hàng HDBank nên hai bên thỏa thuận ký hợp đồng ủy quyền công chứng số 01243 ngày 02-7-2020 tại Văn phòng Công chứng B. Tại phiên tòa, ông Đ và bà P đều thừa nhận mục đích ký hợp đồng ủy quyền là để bị đơn thực hiện quyền của người sử dụng nhà, đất và thanh toán tiền còn nợ Ngân hàng. Cả ông Đ và bà P đều thống nhất hủy hợp đồng ủy quyền số 01243 ngày 02-7-2020.

Xét ý chí của các bên trong giao dịch là mua bán nhà đất nên “Hợp đồng mua bán nhà” ngày 02-7-2020 là có thật, thể hiện bị đơn đã nhận đất xây dựng một căn nhà trên đất và đã thanh toán một phần tiền cho Ngân hàng. Do đó, hai bên ký hợp đồng ủy quyền được công chứng số 01243 là giả tạo nhằm che giấu hợp đồng mua bán nhà đất nói trên. Xét thấy, nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền công chứng số 01243 là có căn cứ phù hợp quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Các bên không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và thống nhất tự thỏa thuận giải quyết với nhau đối với hợp đồng mua bán nhà, trường hợp có yêu cầu sẽ khởi kiện giải quyết bằng vụ án khác.

[2.2] Xét yêu cầu độc lập của ông Đặng Đình H:

Ngày 29-4-2022 ông H và ông Đ ký hợp đồng đặt cọc thỏa thuận chuyển nhượng diện tích đất 252m² thuộc thửa 621, tờ bản đồ 39 xã Hòa Long, thành phố B, theo Giấy CNQSD đất số CH 339286; giá chuyển nhượng là 2.550.000.000đ. Cho rằng nguyên nhân dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng đất không thực hiện được vì đất đang có tranh chấp là hoàn toàn do lỗi của ông Đ vi phạm cam kết thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc nên ông H yêu cầu ông Đ phải trả tiền cọc 100.000.000đ và phạt cọc 200.000.000đ, đồng thời trả khoản tiền ông đã thanh toán trước 1.572.000.000đ, tổng cộng 1.872.000.000đ; ông Đ thừa nhận mình có lỗi hoàn toàn và đồng ý bồi thường vi phạm hai lần tiền cọc là 200.000.000đ và trả cho ông H tiền đất đã thanh toán trước là 1.572.000.000đ, tổng cộng 1.772.000.000đ. Xét thấy, ông Đ đồng ý trả cho ông H số tiền đất đã thanh toán trước 1.572.000.000đ nên ghi nhận.

Đối với yêu cầu trả cọc và phạt cọc của ông H, xét thấy nội dung của hợp đồng đặt cọc ngày 29-4-2022, thể hiện trường hợp ông Đ không bán thì đền 200.000.000đ + 100.000.000đ = 300.000.000đ và trường hợp ông Đ không cung cấp giấy tờ liên quan đến thửa đất, hay thửa đất bị tranh chấp thì phải bồi thường gấp 2 lần số tiền mà ông H đã đặt cọc. Như vậy, ông Đ vi phạm hợp đồng đặt cọc với lỗi cam kết đất không có tranh và đồng ý bồi thường cho ông H hai lần tiền cọc là 200.000.000đ là có căn cứ nên ghi nhận.

Tổng số tiền ông Đ phải trả cho ông H gồm tiền đã thanh toán trước và bồi thường vi phạm hợp đồng đặt cọc là 1.772.000.000đ (Một tỷ, bảy trăm bảy mươi hai triệu đồng). Không chấp nhận một phần yêu cầu của ông H đối đối với số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

Đối với 01 Giấy CNQSD đất số CH 339286 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp cho ông Nguyễn Thanh Đ ngày 02-8-2017, hiện ông H đang quản lý nên ông H có nghĩa vụ trả lại cho ông Đ.

[3] Về án phí:

- Đối với yêu cầu hủy hợp đồng mua bán nhà: Do nguyên đơn rút yêu cầu nên trả lại cho ông Đ tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng).

- Đối với yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên ông Trương Quốc D và bà Nguyễn Thị Hạnh P phải chịu 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Đối với yêu cầu độc lập: Do yêu cầu của ông H được chấp nhận một phần nên ông Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng). Ông Đặng Đình H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền không được chấp nhận 100.000.000đ là 5.000.000đ (Năm triệu đồng).

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 40, 147, 219, 227 và 228 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 116, 117, 124, 131, 132, 328, 562 và 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền”.

Hủy Hợp đồng ủy quyền giữa ông Nguyễn Thanh Đ với ông Trương Quốc D và bà Nguyễn Thị Hạnh P được công chứng số 01243, quyền số 1E/2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 02-7-2020 tại Văn phòng Công chứng Bà Rịa, thành phố B, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Đặng Đình H đối với ông Nguyễn Thanh Đ về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

- Ông Nguyễn Thanh Đ có nghĩa vụ trả cho ông Đặng Đình H tiền chuyển nhượng đất đã thanh toán trước là 1.572.000.000đ và tiền bồi thường do vi phạm Hợp đồng đặt cọc ngày 29-4-2022 là 200.000.000đ. Tổng cộng 1.772.000.000đ (Một tỷ, bảy trăm bảy mươi hai triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải trả khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Ông Đặng Đình H có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Thanh Đ 01 Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CH 339286 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp cho ông Nguyễn Thanh Đ ngày 02-8-2017.

4. Không chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Đặng Đình H đối với ông Nguyễn Thanh Đ về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” đối với yêu cầu phạt cọc số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

5. Về án phí:

- Ông Trương Quốc D và bà Nguyễn Thị Hạnh P phải nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

- Ông Nguyễn Thanh Đ phải nộp 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000đ (Sáu trăm ngàn đồng), theo Biên lai thu tiền số và số 0003342 0003343 cùng ngày 07-4-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B. Hoàn trả cho ông Đ 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) tiền án phí.

- Ông Đặng Đình H phải nộp 5.000.000đ tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 34.080.000đ, theo Biên lai thu tiền số 0004673 ngày 22-7-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố B. Hoàn trả cho ông H 29.080.000đ (Hai mươi chín triệu không trăm tám mươi ngàn đồng) tiền án phí.

Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xét xử phúc thẩm. đương sự vắng mặt tại phiên tòa thời hạn kháng cáo 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan 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, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh BR-VT;
- VKSND tỉnh BR-VT;
- VKSND Tp. B;
- Chi cục THADS Tp. B;
- Lưu: Hồ sơ, VP.

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

Hoàng Trí Thức