TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh Phúc**

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 82/2023/DS-GĐT
Ngày: 11/4/2023
V/v: *Tranh chấp hủy văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và phạt cọc.*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

ỦY BAN THẨM PHÁN TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với Hội đồng giám đốc thẩm gồm có 10 thành viên Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia xét xử, do ông Võ Văn Cường – Phó Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh làm chủ tọa phiên tòa.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: bà Phạm Thị Thanh Hoa - Kiểm sát viên.

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: ông Nguyễn Khánh Chinh - Thẩm tra viên.

Ngày 11/4/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự "*Tranh chấp hủy văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và phạt cọc*", giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1. Bà Lê Thị Tố N, sinh năm 1955;

Địa chỉ: Số 62/4 TTM, Khu phố 2, phường TTA, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2. Anh Trần Lê Huy V, sinh năm 1979;

1.3. Chị Trần Thị Thuỳ L1, sinh năm 1982;

Cùng địa chỉ: Số C5/5, Ấp 3, xã TK, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: bà Đinh Thị Phước Q, sinh 1953;

Địa chỉ: Ấp KP, xã HT, huyện CB, tỉnh Tiền Giang.

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

Văn phòng công chứng AL.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Mỹ L2 - Trưởng Văn phòng.

Địa chỉ: Số E6/12 NHT, Khu phố 5, thị trấn TT, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Lê Thị Tố N, anh Trần Lê Huy V, chị Trần Thị Thùy L1 trình bày:

Các nguyên đơn là người thừa kế của ông Trần Công C (chết ngày 14/12/2016). Ngày 23/01/2017, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh công nhận cho các nguyên đơn được hưởng thừa kế là phần đất diện tích 1.907,6m^2 nằm trong phần đất có diện tích 7.684,4m^2 thuộc thửa số 497, 498, 499, tờ bản đồ số 04, toạ lạc thị trấn TT, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh nên vào ngày 13/12/2017 các nguyên đơn ký văn bản thoả thuận chuyển nhượng phần đất diện tích 1.907,6m^2 cho bà Đinh Thị Phước Q với số tiền 6.676.600.000 đồng và có nhận tiền cọc của bà Q 2.500.000.000 đồng, thoả thuận chậm nhất đến ngày 15/5/2018 các bên phải liên hệ cơ quan thẩm quyền để lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất nêu trên; văn bản thoả thuận này đã được Văn phòng công chứng AL công chứng ngày 13/12/2017.

Sau khi bản có hiệu lực pháp luật, các nguyên đơn làm đơn yêu cầu thi hành án để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng do các cơ quan hành chính nhà nước làm thủ tục hồ sơ cấp giấy chậm. Đến ngày 26/3/2021, Ủy ban nhân dân huyện BC mới cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N, mặc dù các nguyên đơn đã nhiều lần liên hệ làm giấy đất nhưng do cơ quan hành chính nhà nước chậm thực hiện, nên đây là lỗi khách quan, không phải do lỗi các nguyên đơn. Vào tháng 05/2019, các nguyên đơn có mời bà Q lên trao đổi thỏa thuận hủy văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hoàn trả lại tiền đặt cọc, nhưng bà Q không đồng ý và đòi phạt 03 lần tiền cọc.

Nay các nguyên đơn yêu cầu huỷ văn bản thoả thuận ngày 13/12/2017 giữa các nguyên đơn với bà Q, số công chứng 010543 ngày 13/12/2017 tại Văn phòng công chứng AL, các nguyên đơn đồng ý trả lại cho bà Q số tiền cọc đã nhận 2.500.000.000 đồng và hỗ trợ tiền lãi 375.000.000 đồng. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn bà Q yêu cầu trả lại số tiền cọc 2.500.000.000 đồng và phạt cọc gấp 02 lần tổng cộng 5.000.000.000 đồng thì các nguyên đơn không đồng ý.

Bị đơn bà Đinh Thị Phước Q trình bày:

Ngày 13/12/2017, bà Q và các nguyên đơn ký văn bản thoả thuận về việc chuyển nhượng phần đất diện tích 1.907 6m^2 tại Văn phòng công chứng AL. Sau

khi ký hợp đồng, bà Q có đưa tiền cọc cho các nguyên đơn 2.500.000.000 đồng và thỏa thuận chậm nhất đến ngày 15/3/2018 các bên liên hệ cơ quan có thẩm quyền để lập thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần diện tích đất nêu trên, nhưng sau khi đến hẹn các nguyên đơn không chịu làm thủ tục chuyển nhượng thửa đất nêu trên cho bà Q.

Nay bà Q không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, bà Q yêu cầu nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, trường hợp các nguyên đơn không thực hiện thì phải trả lại cho bà số tiền đặt cọc 2.500.000.000 đồng và phạt cọc gấp 02 lần với số tiền 5.000.000.000 đồng, tổng cộng 7.500.000.000 đồng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng AL do người đại diện theo pháp luật là bà Nguyễn Thị Mỹ L2 trình bày:

Ngày 13/12/2017, bà N, anh V, chị L1 với bà Q có đến Văn phòng công chứng AL yêu cầu công chứng văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 1,907,6m^2 nằm trong phần đất có diện tích 7.684.4m^2 thuộc các thửa 497, 498, 499, tờ bản đồ số 04, địa chỉ thị trấn TT, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh mà bà N, anh V, chị L1 được chia thừa kế theo Bản án số 127/2017/DS-PT ngày 23/01/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Bản vẽ sơ đồ nhà, đất đã được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện BC kiểm tra nội nghiệp ngày 29/9/2017. Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/12/2017 được Văn phòng công chứng AL công chứng đã được thực hiện hoàn toàn đúng thủ tục theo quy định pháp luật. Văn bản công chứng nêu trên có giá trị phát lý theo quy định tại Điều 5 Luật Công chứng năm 2014 và có hiệu lực thi hành đối với các bên có liên quan. Đối với tranh chấp của các bên liên quan Văn bản thỏa thuận trên đề nghị Tòa án xem xét theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2021/DS-ST ngày 05/5/2021, Tòa án nhân dân huyện CB, tỉnh Tiền Giang quyết định (tóm tắt):

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Tố N, anh Trần Lê Huy V và chị Trần Thị Thùy L1.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Đinh Thị Phước Q.

Ghi nhận sự thỏa thuận giữa nguyên đơn bà Lê Thị Tố N, anh Trần Lê Huy V và chị Trần Thị Thùy L1 với bị đơn bà Đinh Thị Phước Q về việc hủy văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N, anh V và chị L1 với bà Q đã được Văn phòng công chứng AL công chứng số 010543, quyển số 12/2017/HĐGD-CCAL ngày 13/12/2017.

Ghi nhận sự tự nguyện bà Lê Thị Tố N, anh Trần Lê Huy V và chị Trần Thị Thùy L1 có nghĩa vụ hoàn trả số tiền đặt cọc cho bà Đinh Thị Phước Q

2.500.000.000 đồng và hoàn trả số tiền lãi cho bà Đinh Thị Phước Q 375.000.000 đồng. Tổng cộng: 2.875.000.000 đồng.

3. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của bà Đinh Thị Phước Q về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Tố N, anh Trần Lê Huy V, chị Trần Thị Thùy L1 với bà Đinh Thị Phước Q đã được Văn phòng công chứng AL công chứng số 010543, quyển số 12/2017/HĐGD-CCAL ngày 13/12/2017 và không yêu cầu phạt cọc 01 lần với số tiền 2.500.000.000 đồng (Hai tỷ năm trăm triệu đồng).

4. Không chấp nhận yêu cầu của bà Đinh Thị Phước Q về việc yêu cầu bà Lê Thị Tố N, anh Trần Lê Huy V và chị Trần Thị Thùy L1 phạt cọc gấp hai lần với số tiền 5.000.000.000 đồng.

(Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ chậm trả, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật).

Ngày 18/5/2021, bị đơn bà Đinh Thị Phước Q kháng cáo bản án sơ thẩm theo hướng: Buộc các nguyên đơn tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng phần đất. Trường hợp các nguyên đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì có nghĩa vụ hoàn trả 2.500.000.000 đồng tiền cọc và bồi thường gấp 03 lần là 7.500.000.000 đồng, tổng cộng là 10.000.000.000 đồng theo văn bản thỏa thuận ngày 13/12/2017.

Ngày 18/5/2021, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện CB, tỉnh Tiền Giang ban hành Quyết định kháng nghị số 293/QĐKNPT-VKS-DS theo hướng hủy án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng với giá chuyển nhượng là 15.000.000.000 đồng. Bị đơn thay đổi yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo, nếu nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng thì bị đơn trả thêm 2.000.000.000 đồng, nếu nguyên đơn không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì phải trả lại tiền cọc là 2.500.000.000 đồng và bồi thường 5.000.000.000 đồng, tổng cộng là 7.500.000.000 đồng.

Đại diện Viện Kiểm sát tỉnh Tiền Giang thay đổi kháng nghị, đề nghị sửa án sơ thẩm, ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn trả cho bị đơn tiền cọc là 2.500.000.000 đồng và chấp nhận yêu cầu phạt cọc của bị đơn yêu cầu nguyên đơn trả gấp hai lần tiền đã đặt cọc của số tiền 2.500.000.000 đồng.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 48/2022/DS-PT ngày 10/3/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang quyết định (tóm tắt):

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2021/DS-ST ngày 05/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện CB, tỉnh Tiền Giang:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Tố N, anh Trần Lê Huy V và chị Trần Thị Thùy L1.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà Lê Thị Tố N, anh Trần Lê Huy V và chị Trần Thị Thùy L1 trả cho bà Đinh Thị Phước Q số tiền đặt cọc là 2.500.000.000 đồng.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn bà Đinh Thị Phước Q:

Buộc bà Lê Thị Tố N, anh Trần Lê Huy V và chị Trần Thị Thùy L1 trả cho bà Đinh Thị Phước Q số tiền phạt cọc 5.000.000.000 đồng do vi phạm nghĩa vụ theo Văn bản thỏa thuận ngày 13/12/2017.

Tổng cộng bà Lê Thị Tố N, anh Trần Lê Huy V và chị Trần Thị Thùy L1 trả cho bà Đinh Thị Phước Q số tiền 7.500.000.000 đồng.

Chấm dứt việc thực hiện văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N, anh V, chị L1 với bà Q đã được Văn phòng công chứng AL công chứng số 010543 quyển số 12/2017/HĐGD-CCAL ngày 13/12/2017.

(Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chậm trả, án phí, quyền và nghĩa vụ trong giai đoạn thi hành án).

Ngày 22/5/2022, bà Lê Thị Tố N, anh Trần Lê Huy V và chị Trần Thị Thùy L1 có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Bản án phúc thẩm.

Tại Quyết định số 185/QĐ-VKS-DS ngày 08/9/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 48/2022/DS-PT ngày 10/3/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2021/DS-ST ngày 05/5/2021 của Tòa án nhân dân huyện CB, tỉnh Tiền Giang.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến: Đề nghị Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 13/12/2017, bà Lê Thị Tố N, anh Trần Lê Huy V, và chị Trần Thị Thùy L1 (Bên A) với bà Đinh Thị Phước Q (Bên B) ký Văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích 1.907,6m^2 đất thuộc các thửa: 497, 498, 499, tờ bản đồ số 4, tọa lạc tại thị trấn TT, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh. Đất này do Bên A được chia thừa kế theo Bản án số 127/2017/DS-PT ngày 23/01/2017 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã có Bản vẽ sơ đồ nhà đất do Công ty TNHH Đo đạc Thiết kế Xây dựng Kinh doanh nhà KT thực hiện được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện BC kiểm tra nội nghiệp ngày 29/9/2017. Giá chuyển nhượng là 6.676.600.000 đồng, bà Q đã đặt cọc 2.500.000.000 đồng.

[2] Ngày 26/3/2021, bà Lê Thị Tố N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, lúc này nguyên đơn lại đổi ý không tiếp tục hoàn tất việc chuyển nhượng mà có đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy bỏ Văn bản thỏa thuận vì cho rằng đã hết hiệu lực do khách quan, vị trí đất thỏa thuận không đúng với vị trí đất thực tế, giá chuyển nhượng không còn phù hợp nên khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy bỏ. Bị đơn không đồng ý mà có đơn phản tố (ngày 21/12/2020) yêu cầu các nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng. Xét thấy:

[2.1] Điều kiện đầu tiên của thỏa thuận đã xác định rõ tại Điều 2: "*Ngay sau khi bên A hoàn tất thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ... thì bên A đồng ý chuyển nhượng và bên B đồng ý nhận chuyển nhượng đối với quyền sử dụng đất (Diện tích: 1.907,6m)^2 với giá chuyển nhượng là: 6.676.600.000^đ. Giá này không thay đổi cho đến khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng*", và tại Điều 4 quy định: "*Đến khi bên A hoàn tất thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đáp ứng đầy đủ các điều kiện cần thiết để chuyển nhượng đối với quyền sử dụng đất, chậm nhất đến ngày 15/5/2018 hai bên sẽ liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận nêu trên theo quy định".* Như vậy, điều kiện ràng buộc mà các bên thỏa thuận đã xác định rõ là: Khi nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận qyuền sử dụng đất thì nguyên đơn phải thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bị đơn. Còn mốc thời gian ngày 15/5/2018 là ngày hai bên thỏa thuận để liên hệ với cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục chuyển nhượng, không phải thỏa thuận ngày chấm dứt hiệu lực của Văn bản thỏa thuận. Thực tế các bên không thỏa thuận các điều kiện chấm dứt hoặc bị hủy bỏ Văn bản thỏa thuận này. Do đó, Văn bản thỏa thuận chỉ được chấm dứt theo thỏa thuận giữa các bên hoặc theo quy định của pháp luật.

[2.2] Mặt khác, vị trí đất đã thể hiện rõ tại Bản vẽ sơ đồ nhà đất được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện BC kiểm tra nội nghiệp ngày 29/9/2017. Giá chuyển nhượng theo thỏa thuận không thay đổi cho đến khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng, nên nguyên đơn cho rằng vị trí đất không đúng và giá chuyển nhượng không còn phù hợp để yêu cầu hủy Văn bản thỏa thuận ngày 13/12/2017 là không có cơ sở. Hơn nữa, trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, bị đơn đã có thiện chí thương lượng, thỏa thuận trả thêm cho nguyên đơn số tiền 2.000.000.000 đồng để tiếp tục thực hiện hợp đồng, nhưng nguyên đơn vẫn không đồng ý mà chỉ yêu cầu chấm dứt thỏa thuận.

[2.3] Việc nguyên đơn không tiếp tục tiến hành thủ tục chuyển nhượng cho bị đơn là vi phạm thỏa thuận đã ký, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn được pháp luật bảo vệ. Tại Điều 4 Văn bản thỏa thuận ngày 13/12/2017 quy định: "*Nếu quá thời hạn trên hoặc bên A thay đổi ý không tiến hành thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho bên B thì bên A sẽ phải bồi hoàn cho bên B gấp ba số tiền mà bên B đã đặt cọc. Ngược lại nếu bên B không tiếp tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thỏa thuận nêu*

trên thì bên B mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc cho bên A". Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ vào sự thỏa thuận nêu trên để tuyên xử chấm dứt văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/12/2017, ghi nhận nguyên đơn trả cho bị đơn số tiền đặt cọc 2.500.000.000 đồng và buộc nguyên đơn phải trả cho bị đơn số tiền phạt cọc 5.000.000.000 đồng, tổng cộng 7.500.000.000 đồng là phù hợp với thỏa thuận của các bên, có căn cứ pháp luật.

[3] Kháng nghị nhận định Văn bản thỏa thuận ngày 13/12/2017 là hợp đồng có thời hạn và thời hạn đã hết để đề nghị hủy Bản án phúc thẩm, giữ nguyên Bản án sơ thẩm là không có cơ sở chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337, Điều 343 và Điều 349 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1. Không chấp nhận Kháng nghị số 185/QĐ-VKS-DS ngày 08/9/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 48/2022/DS-PT ngày 10/3/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Tiền Giang.

3. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định.

Nơi nhận:
- Chánh án TANDCC tại TP HCM (để báo cáo);
- VKSNDCC tại TP HCM (để biết);
- Vụ pháp chế và QLKH TANDTC;
- TAND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện CB, tỉnh Tiền Giang;
- Chi cục THADS huyện CB, Tiền Giang;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu VP, Phòng HCTP, Phòng GĐKT, HSVA.

TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
PHÓ CHÁNH ÁN

Võ Văn Cường