

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH NAM**

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 942/2024/DS-PT.

Ngày: 20/11/2024.

V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt

cọc.

**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 Mỹ Nhung.

Các Thẩm phán: 1. Bà Lê Thị Anh Minh

2. Bà Huỳnh Thị Như Hà

- Thư ký phiên tòa: Bà Phan Thị Liễu – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Đồng Văn Nam – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 749/DSPT ngày 09 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”; Do bản án dân sự sơ thẩm số: 360/2024/DS-ST ngày 20 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 5501/2024/QĐPT-DS ngày 18 tháng 10 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 16431/QĐ-PT ngày 12 tháng 11 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lưu Đoàn D, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Số E đường H, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của ông D: Ông Lê Quang T, sinh năm 1989 (xin vắng mặt)

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

- Bị đơn: Công ty Cổ phần Đ.

Địa chỉ: Số B ấp B, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn T1, sinh năm 1961 (xin vắng mặt)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1958.

Địa chỉ: Số F đường L, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

2/ Ông Huỳnh Khôi N, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Số F đường số C, Khu dân cư H, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

- Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Lưu Đoàn D

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo Đơn khởi kiện, các bản tự khai, các tài liệu khác trong quá trình tố tụng yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bao gồm:*

Ông Lưu Đoàn D (Nguyên đơn) là người có quyền sử dụng đối với thửa đất số 1410, tờ bản đồ số 04, diện tích 2.494 m², mục đích sử dụng là đất trồng lúa, tọa lạc tại xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: C266459 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 09 tháng 12 năm 1995. Đất này do ông D nhận chuyển nhượng từ bà Lê Thị L vào ngày 04 tháng 3 năm 2002 và đã thanh toán hết tiền cho bà L.

Ông Nguyễn Văn P là người có quyền sử dụng đối với các thửa đất:

- Thửa đất số 1411, tờ bản đồ số 04, diện tích 3.000 m², mục đích sử dụng là đất trồng lúa, tọa lạc tại xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (cấp lại) số: BG 549629 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 23 tháng 6 năm 2011.

- Thửa đất số 1669, tờ bản đồ số 04, diện tích 3.937 m², mục đích sử dụng là đất trồng lúa, tọa lạc tại xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (cấp lại) số: BG 549632 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 23 tháng 6 năm 2011.

- Thửa đất số 1420, tờ bản đồ số 04, diện tích 500 m², tọa lạc tại xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. Thửa đất này ông P mua bằng giấy tay và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (tại thời điểm tháng 3/2011).

Công ty Cổ phần Đ (Bị đơn – Gọi tắt: Công ty Đ) là đơn vị có chức năng kinh doanh bất động sản, vì có nhu cầu phát triển dự án nhà ở nên vào ngày 11 tháng 3 năm 2011 Công ty Đ cùng hai bên là ông P và ông D cùng với ông Huỳnh Khôi N là đại diện theo ủy quyền của công ty cùng nhau ký “Hợp đồng đặt cọc”, theo đó hợp đồng có một số nội dung chính sau: Công ty Đ đặt cọc cho ông D và ông P số tiền 2.000.000.000 đồng, thời hạn đặt cọc 03 tháng, mục đích cọc là để nhận chuyển nhượng các thửa đất nêu trên của ông D và ông P. Giá chuyển nhượng toàn bộ các thửa đất là 27.000.000.000 đồng, theo thỏa thuận số tiền này được phân chia như sau: Ông D nhận 12.000.000.000 đồng, ông P nhận 15.000.000.000 đồng. Ngoài số tiền đặt cọc 2.000.000.000 đồng, số tiền còn lại 25.000.000.000 đồng Công ty Đ thanh toán như sau: Sau khi hoàn tất thủ tục, các bên ký hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng thanh toán tiếp 15.000.000.000 đồng. Sau 02 tháng kể từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng thanh toán số tiền 10.000.000.000 đồng còn lại. Như vậy, vì là hợp đồng ký chung nên việc thanh toán các đợt tiếp theo phải được cả các bên cùng ký nhận, chia theo tỉ lệ đã thỏa thuận.

Việc Công ty Đ đặt cọc cho ông D và ông P 2.000.000.000 đồng đã được lập Vi bằng vào cùng ngày 11 tháng 3 năm 2011 (Vi bằng số 51/2011/VB-

TPLQ5 của Thừa Phát lại Q). Số tiền cọc này ông D đã được nhận 1.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau khi nhận 1.000.000.000 đồng đến nay ông D không nhận được bất kỳ đợt thanh toán nào từ Công ty Đ. Theo tài liệu

2

chứng cứ thu thập được, ông D được biết Công ty Đ đã thanh toán (bằng chuyển khoản từ tài khoản của ông T1 – Tổng Giám đốc công ty) cho ông P 02 lần (ngày 02/3/2017 và ngày 14/12/2020) với tổng số tiền 20.782.400.000 đồng. Ông P và Công ty Đ tự giao dịch số tiền này, không thông báo cho ông D. Như vậy, đến nay Công ty Đ vẫn còn nợ ông D 11.000.000.000 đồng. Ông D khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây:

Buộc Công ty Cổ phần Đ tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ký ngày 11 tháng 3 năm 2011 giữa các bên: Công ty Đ (Bên A), ông Nguyễn Văn P (Bên B) và Lưu Đoàn D có ông Huỳnh Khôi N là đại diện theo ủy quyền (Bên C), thanh toán cho ông D số tiền còn thiếu là 11.000.000.000 đồng.

** Phía bị đơn Công ty Cổ phần Đ trình bày:*

Ngày 11 tháng 03 năm 2011, tại văn phòng của Công ty Đ, địa chỉ tại số F - F đường N, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Nguyễn Văn T1 đại diện cho Công ty Đ ký vi bằng với ông Nguyễn Văn P, Lưu Đoàn D về việc giao kết Hợp đồng chuyển nhượng các quyền sử dụng đất sau: Quyền sử dụng đất số 1786/QSDĐ/PP do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 09 tháng 01 năm 2001. Tờ bản đồ số 04, thửa số 1669, diện tích 3,937 m², mục đích sử dụng: là đất trồng lúa. Quyền sử dụng đất này do bà Nguyễn Thị Anh H (đã chết) đứng tên và người đại diện thừa kế là ông Nguyễn Văn P. Quyền sử dụng đất số 342/QSDĐ/Q4 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 09 tháng 12 năm 1995. Tờ bản đồ số 04, thửa số 1410, diện tích 2494 m², mục đích sử dụng là đất trồng lúa. Quyền sử dụng đất này do ông Lưu Đoàn D đã ký hợp đồng nhận chuyển nhượng của bà Lê Thị L, đã thanh toán hết tiền nhưng vẫn chưa sang tên. Quyền sử dụng đất chưa cấp giấy chứng nhận, vị trí mặt tiền Quốc Lộ 50, tờ bản đồ số 04, thửa số 1420, diện tích khoảng 500m² đã được ông Nguyễn Văn P mua bằng giấy tay ngày 30 tháng 11 năm 2011.

Các thửa đất trên sau này thuộc quy hoạch dự án khu nhà ở xã P do Công ty Đ làm chủ đầu tư. Tuy nhiên, việc chuyển nhượng của các thửa đất trên chỉ thành công đối với ông Nguyễn Văn P do các thửa đất ông P đứng tên là hợp lệ và được pháp luật công nhận. Còn của ông Lưu Đoàn D công ty không thể tiến hành chuyển nhượng vì nhiều lí do trong đó có công văn của Phòng Quản lý đô thị huyện B về việc không công nhận việc chuyển nhượng do thiếu việc cam kết, ủy quyền và lý do chuyển nhượng. Trước đó, thửa đất do ông D muốn chuyển nhượng cho công ty thuộc diện ngưng chuyển nhượng theo Chỉ thị số 08/2002/CT-UB của Ủy ban nhân dân Thành phố H ngày 22 tháng 04 năm 2002. Sau này, ông D cũng không còn giữ giấy chứng nhận bản chính nên công ty không thể tiến hành việc giao dịch với thửa đất trên.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan* - ông Huỳnh Khôi N: Ông N không có ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan* - ông Nguyễn Văn P: Ông P vắng mặt trong suốt quá trình chuẩn bị xét xử.

* Bản án dân sự sơ thẩm số 360/2024/DS-ST ngày 20 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên:

3

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Đoàn D về việc buộc Công ty Cổ phần Đ phải tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ký ngày 11 tháng 3 năm 2011 giữa các bên: Công ty Đ (Bên A), ông Nguyễn Văn P (Bên B) và Lưu Đoàn D cùng ông Huỳnh Khôi N là đại diện theo ủy quyền của ông Lưu Đoàn D (Bên C) thanh toán cho ông Lưu Đoàn D số tiền còn thiếu là 11.000.000.000 đồng (Mười một tỉ đồng).

2. Án phí: Ông Lưu Đoàn D được miễn tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ngoài ra, bản án còn tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 02 tháng 7 năm 2024, nguyên đơn ông Lưu Đoàn D có Đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 360/2024/DS-ST ngày 20 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Đại diện ủy quyền của nguyên đơn là ông Lê Quang T, có đơn xin xét xử vắng mặt. Tại văn bản trình bày ý kiến nộp cho tòa án, ông T yêu cầu tòa cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

- Về tố tụng: Đơn kháng cáo của đương sự làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Tòa án chấp nhận. Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

- Về nội dung: Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, xét thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 360/2024/DS-ST ngày 20 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn nộp trong thời hạn theo quy định tại Điều 272 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận xem xét lại bản án theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo: Nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 360/2024/DS-ST ngày 20 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Về áp dụng pháp luật: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc được các bên đã ký kết vào năm 2011, Tòa cấp sơ thẩm áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 giải quyết vụ án là đúng với quy định của pháp luật.

[4] Xét nội dung vụ án và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn:

4

Căn cứ tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và sự xác nhận của nguyên đơn và bị đơn tại cấp sơ thẩm đủ cơ sở để xác định: Ngày 11 tháng 3 năm 2011, ông Lưu Đoàn D, ông Nguyễn Văn P và Công ty Cổ phần Đ cùng ký kết “Hợp đồng đặt cọc” theo đó ông D và ông P sẽ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các ông cho Công ty Đ, công ty Đ 2.000.000.000 đồng và phần còn lại sẽ thanh toán khi ông D, ông P thực hiện xong các thủ tục giấy tờ đối với các thửa đất để chuyển nhượng được theo đúng quy định của pháp luật cho Công ty Đ. Phần ông D có những thửa đất sau: Thửa đất số 1410, tờ bản đồ số 04, diện tích 2.494 m², mục đích sử dụng là đất trồng lúa, tọa lạc tại xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: C266459 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp ngày 09 tháng 12 năm 1995 cho bà Lê Thị L, ông D nhận chuyển nhượng từ bà Lê Thị L vào ngày 04 tháng 3 năm 2002 và đã thanh toán hết tiền nhưng chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng. Tại cấp sơ thẩm, ông D có cho rằng 03 thửa đất số 1411, 1669 và 1420 có phần góp vốn của ông D nhưng ông không xuất trình được tài liệu chứng cứ nào chứng minh cho lời trình bày của ông nên tòa cấp sơ thẩm không chấp nhận lời khai này của ông D là có căn cứ.

Căn cứ Công văn số 892/CNBC-LT ngày 26 tháng 01 năm 2024 của Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện B thì ông D chưa hoàn thiện thủ tục pháp lý để có thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1410 tờ bản đồ số 4 tại xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ điểm c, điểm d, khoản 3 Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc thì Công ty Đ phải thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng cho ông D là sau khi hoàn tất thủ tục pháp lý về khu đất, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng. Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc thì ông D, ông P có trách nhiệm hoàn thiện các thủ tục pháp lý để đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong thời hạn 03 tháng kể từ ngày ký hợp đồng.

Ngoài ra, ông D khởi kiện ở đây là tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa các bên, tại Điều 292, 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định giao dịch đặt

cọc là một trong các biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng. Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì một trong các bên sẽ được quyền yêu cầu giải quyết về tiền cọc, phạt cọc. Trong quan hệ đặt cọc thì các bên chỉ có thể yêu cầu giải quyết về tiền đặt cọc, tiền phạt cọc, mà không giải quyết quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất về nghĩa vụ giao đất, nghĩa vụ giao tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất. như vậy, ông D được quyền khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc về tiền cọc, phạt cọc hoặc tranh chấp về hợp đồng góp vốn đối với các thửa đất 1411, 1669 và 1420 tờ bản đồ số 4 xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Từ những phân tích trên, tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông D là đúng với quy định của pháp luật. Do đó, kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm, đương sự không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ nào khác, căn cứ vào tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, lời trình bày

5

của các đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy không có căn cứ để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn nên cần giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 360/2024/DS-ST ngày 20 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Ông D là người cao tuổi theo quy định tại Điều 2 của Luật người cao tuổi. Căn cứ điểm d khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTV-QH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, ông D được miễn tiền án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 3 Điều 26; Điểm b khoản 1 Điều 38; Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Điều 117, Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015 của Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;
- Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Lưu Đoàn D.
2. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 360/2024/DS-ST ngày 20 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Đoàn D về việc: Buộc Công ty Cổ phần Đ phải tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc ký ngày 11 tháng 3 năm 2011 giữa các Bên: Công ty Đ (Bên A), ông Nguyễn Văn P (Bên B), và Lưu Đoàn D) – cùng ông Huỳnh Khôi N là đại diện theo ủy quyền của ông Lưu Đoàn D (Bên C), thanh toán cho ông Lưu Đoàn D số tiền còn thiếu là 11.000.000.000 đồng (Mười một tỉ đồng).

3. Án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm: Ông Lưu Đoàn D được miễn án phí.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (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; 7; 7a; 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

6

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Huyện Bình Chánh, TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- Chi cục Huyện Bình Chánh;
- Các đương sự;
- Lưu: HS, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Thị Mỹ Nhung

7