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

Bản án số: 636/2023/DS-PT
Ngày: 31/5/2023
V/v "*Tranh chấp hợp đồng 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 Trần Thị Quỳnh Châu

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Bá Thịnh

Bà Nguyễn Thị Thu

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Đức Anh – Thư ký 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 Nguyễn Văn Hoàng – Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 5 năm 2023 tại trụ sở Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 151/2023/TLPT-DS ngày 04 tháng 4 năm 2023, về việc: "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2023/DS-ST ngày 12/01/2023 của Tòa án Nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 855/2023/QĐPT-DS ngày 20 tháng 4 năm 2023 của Tòa án Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định hoãn phiên toà phúc thẩm số 2316/2023/QĐ-PT ngày 15 tháng 5 năm 2023 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* **Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đ**.

Địa chỉ: Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện ủy quyền: Ông **Vũ Quang R**, sinh năm: 1965. (Có mặt)

Địa chỉ: Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền ngày 04/3/2022).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư **Phạm Trung K**, là Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư Q – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ: Quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

2. *Bị đơn:* Ông **Lê Quang H**, sinh năm: 1957 (Có mặt) và bà **Lê Thị Cẩm L**, sinh năm: 1963. (Có mặt)

Cùng thường trú: Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện ủy quyền: Bà **Đỗ Thị Kim H1**, sinh năm: 1980. (vắng mặt)

Thường trú: Quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền ngày 01/12/2022).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư **Cao Đình T** – là luật sự thuộc Văn phòng luật sư T1. (vắng mặt)

Địa chỉ: Quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông **Hồ Thanh C**, sinh năm: 1976.

Địa chỉ: Quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Ông **Lê Nhạc P**, sinh năm: 1967. (vắng mặt)

Thường trú: Thạnh Lợi, Thạnh Tân, Thành phố Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

3.3. Ông **Phạm Thế C1**, sinh năm: 1977. (vắng mặt)

Thường trú: 101/6A Bắc Hải, Phường 15, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Bị đơn ông **Lê Quang H**

NỘI DUNG VỤ ÁN

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai nguyên đơn Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đ (sau đây gọi tắt là Công ty Đ) và đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 20/05/2021, ông Lê Quang H và bà Lê Thị Cẩm L ký hợp đồng chuyển nhượng cho Công ty Đ thửa đất số 4086, tờ bản đồ số 1, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thửa đất diện tích 851m^2 có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03985/QSDĐ/Q12/2002 do Ủy ban Nhân dân quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 01/10/2002 cho ông Lê Quang H.

Hợp đồng chuyển nhượng đất hai bên thỏa thuận như sau:

+ Diện tích đất chuyển nhượng là 851m^2.

+ Giá trị chuyển nhượng là 9.000.000.000 (chín tỷ) đồng.

Cả ba bên đều công nhận trong số tiền bán thửa đất này có quyền lợi của ông Hồ Thanh C là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng vì ông C đã đầu tư vào thửa đất theo sự thỏa thuận với ông H.

Tuy nhiên khi lập thủ tục bán thì ông H và bà L là người ký hợp đồng bán theo

quy định của Luật đất đai năm 2013.

Các bên thống nhất thanh toán làm 03 lần kèm với trách nhiệm từng lần cụ thể như sau:

Hình thức thanh toán:

Lần 1 ngày 20/05/2021 bên B (nguyên đơn) đặt cọc cho bên A (bị đơn): 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng: Nghĩa vụ của bên A là phải lập hợp đồng công chứng ủy quyền cho đại diện của bên B thay mặt bên A hợp thức hóa căn nhà tạm vào sổ đỏ mang tên của bên A.

Lần 2 trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày đặt cọc. Bên B chuyển khoản thanh toán cho bên A số tiền 6.300.000.000 (sáu tỷ ba trăm triệu) đồng: Nghĩa vụ của bên A là bàn giao diện tích 851m^2 đất và sổ đỏ cùng các lại giấy tờ thửa đất cho bên B toàn quyền quản lý và sử dụng.

Lần 3: Khi bên B đã cập nhật xong giấy tờ chủ quyền căn nhà, hai bên ra công chứng chuyển nhượng. Bên B thanh toán số tiền còn lại 700.000.000 (bảy trăm triệu) đồng.

Ngoài ra trong hợp đồng cũng quy định rõ nghĩa vụ thuế và lệ phí khi chuyển nhượng, chi phí khôi phục căn nhà và chi phí hợp thức hóa căn nhà cũng như người trực tiếp chịu trách nhiệm về phía bên B.

Việc thực hiện hợp đồng thỏa thuận như sau:

1. Cùng ngày 20/5/2021 khi ký hợp đồng bên mua đã đặt cọc cho bên bán 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng, giao tiền mặt tại Ngân hàng S chi nhánh L.

2. Ngày 26/5/2021 bên mua đã thông báo đến email cho bên bán nội dung File "Hợp đồng ủy quyền". Nhiều ngày sau đó bên A không tiến hành công chứng ủy quyền cho người đại diện của bên mua như trong hợp đồng mua bán.

3. Từ ngày 30/6/2021 đến ngày 02/7/2021 nguyên đơn đã chuyển khoản cho tài khoản Lê Thị Cẩm L là bên bán số tiền 2.500.000.000 (hai tỷ, năm trăm triệu) đồng. Đây là thiện chí của bên mua đất nhằm giải quyết khó khăn trong đại dịch không phải nghĩa vụ bắt buộc của bên mua đất (Có giấy xác nhận đã nhận tổng số tiền 4.500.000.000 (bốn tỷ năm trăm triệu) đồng của vợ chồng ông H, bà L).

Khi bên bán đã nhận hai lần tiền, tổng cộng 4.500.000.000 (bốn tỷ năm trăm triệu) đồng trái ngược hoàn toàn với thiện chí của bên mua đất, bên bán không thực hiện ủy quyền cho đại diện của bên mua để có cơ sở hợp thức hóa nhà đất và cũng không bàn giao đất chủ quyền và diện tích đất như cam kết trong hợp đồng. Bên mua đất đã yêu cầu bên bán thực hiện nghĩa vụ rất nhiều lần. Đến ngày 01/11/2021 bên mua đất gửi email cho bên bán với nội dung *"Yêu cầu bên bán đất có mặt tại Phòng Công chứng D vào lúc 13 giờ 00 phút ngày 02/11/2021 để ký công chứng*

theo thỏa thuận”. Tuy nhiên bên ông H và bà L có đến Phòng Công chứng nhưng không mang theo giấy tờ thửa đất, việc công chứng không tiến hành được. Qua nhiều cuộc đàm phán tìm giải pháp thực hiện hợp đồng nhưng bên bán vẫn không ủy quyền, không giao đất cũng như không giao hồ sơ thửa đất thì bên mua chưa có trách nhiệm phải thanh toán tiếp theo.

Xét thấy lỗi hoàn toàn thuộc về bên bán vì đã cố tình không thực hiện nghĩa vụ công chứng – chứng thực hợp đồng chuyển nhượng mặc dù đã nhận 50% số tiền bán đất. Điều này gây thiệt hại cho Công ty Đ.

Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện:

1. Yêu cầu Tòa án Nhân dân Quận 12 giải quyết chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 20/5/2021 giữa bên chuyển nhượng ông Lê Quang H, bà Lê Thị Cẩm L và bên nhận chuyển nhượng Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đ.

2. Yêu cầu buộc bị đơn ông Lê Quang H và bà Lê Thị Cẩm L phải trả lại cho Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đ số tiền 4.500.000.000 (bốn tỷ, năm trăm triệu) đồng là tiền bên mua đất đã giao cho bên bán đất và buộc bị đơn phải bồi thường cho nguyên đơn số tiền 4.500.000.000 (bốn tỷ năm trăm triệu) đồng như thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên đã ký ngày 20/5/2021.

Trong các biên bản hòa giải, bản tự khai bị đơn ông Lê Quang H và sau này là đại diện theo ủy quyền của đồng bị đơn trình bày:

Ông Hồ Thanh C (tên thường gọi là T1), sinh năm 1976; Hộ khẩu: Quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh, biết ông H có mảnh đất tại Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận số 03985/QSDĐ/Q12/2002), đang cho người dân mượn để trồng hoa nên đã chủ động liên hệ với ông H để thuê lại mảnh đất trên.

Ngày 01/11/2017, ông H và ông C đã ký Hợp đồng thuê đất (có Hợp đồng kèm theo). Nội dung chính của hợp đồng là:

Thời gian thuê là 60 tháng (5 năm), kể từ ngày 01/11/2017 đến ngày 01/11/2022.

Giá tiền thuê đất: 5.000.000đ/tháng.

Miễn phí 6 tháng đầu.

Trong trường hợp bên cho thuê đất bán đất thì sẽ trả cho ông C 230.000.000 (hai trăm ba mươi triệu) đồng là số tiền ông C bỏ ra để đổ nền đất.

Tuy nhiên từ khi ký Hợp đồng thuê đất đến nay ông C chưa đóng cho ông H, bà L một khoản tiền nào, kể cả tiền cọc.

Đến khoảng đầu năm 2021, ông C nói với ông H có người muốn mua đất và

hỏi ông H có đồng ý bán không và giá bao nhiêu. Ông H có nói với ông C là bán với giá 10.000.000.000 (mười tỷ) đồng. Một thời gian sau, ông C nói giá 8.000.000.000 (tám tỷ) đồng thì có người mua ngay, ông H, bà L đồng ý bán và yêu cầu ông C đưa người mua tới.

Lần đầu, ông C đưa một người tới giới thiệu tên là P muốn mua đất. Ông P yêu cầu xem giấy tờ đất và đồng ý giá 8.000.000.000 (tám tỷ) đồng. Lần sau ông C, ông P đưa thêm một người giới thiệu tên là Đôn (tên thật là: Vũ Quang R, Phó giám đốc Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đ) và nói cùng chung vốn với ông P để mua mảnh đất của gia đình ông H. Giá bán là 8.000.000.000 (tám tỷ) đồng.

Vào ngày 21/5/2021, ông H, bà L (bên A) và ông R (bên B) ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 4086 tờ bản đồ số 01, diện tích 851 m^2, Quận 12, có giấy chứng nhận số 03985/QSDĐ/Q12/2002 (thửa đất ông C đang thuê của gia đình ông H) với giá 9.000.000.000 (chín tỷ) đồng. Giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng này là giá do ông C và ông R đề nghị nâng lên, còn thực tế ông H chỉ bán 8.000.000.000 (tám tỷ) đồng. Ngay sau khi ký Hợp đồng, Bên B đã thanh toán cho tôi số tiền 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng, có ông C chứng kiến. Đến ngày 29/6/2021, Bên B có email gửi đến Bên A trình bày hoàn cảnh khó khăn do ảnh hưởng từ tình hình dịch bệnh Covid-19 và các chỉ đạo giãn cách xã hội của Lãnh đạo thành phố. Bên B nêu khó khăn, hoàn cảnh "chưa chuẩn bị đủ số tiền thanh toán" và "kính mong Bên A hết sức thông cảm", đồng thời chủ động xin số tài khoản của ông H (Bên A) để thanh toán tiếp 2.500.000.000 (hai tỷ, năm trăm triệu) đồng. Tổng cộng ông H và bà L đã nhận của nguyên đơn số tiền: 4.500.000.000 (bốn tỷ, năm trăm triệu) đồng.

Sau khi biết gia đình ông H đã nhận 4.500.000.000 (bốn tỷ, năm trăm triệu) đồng do bên mua chuyển thì ông C yêu cầu ông H đưa 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng tiền môi giới. Gia đình ông H không đồng ý, vì ông C là người trực tiếp đưa ông R, ông P đến gặp ông H để bàn bạc làm hợp đồng mua bán, ông H không nhờ người môi giới nào khác.

Do đó, việc ông C nói đã ứng tiền trả cho 2 người môi giới số tiền 740.000.000 (bảy trăm bốn mươi triệu) đồng là không có cơ sở, ông H hoàn toàn không biết việc này và cũng không hứa hẹn với ông C hay bất kỳ người nào về việc phải trả khoản tiền môi giới này.

Đến ngày 02/4/2022, ông H nhận được Thông báo từ Tòa án Nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh về việc đã thụ lý vụ án dân sự sơ thẩm về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Bên khởi kiện là Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đ (ông Đ tự R) với các yêu cầu: Tòa án giải quyết chấm dứt Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 20/5/2021 giữa bên chuyển nhượng là Ông Lê Quang H, bà Lê Thị Cẩm L và bên nhận chuyển nhượng

Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đ; yêu cầu buộc bên bị đơn trả lại cho Công ty Đ số tiền 4.500.000.000 (bốn tỷ, năm trăm triệu) đồng và bồi thường thêm 4.500.000.000 (bốn tỷ, năm trăm triệu) đồng.

Khi thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Hồ Thanh C dẫn ông Phạm Thế C1 và ông Lê Nhạc P tới để thỏa thuận mua đất của ông H, các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 8.000.000.000 (tám tỷ) đồng, còn ông R và ông Hồ Thanh C thỏa thuận giá chuyển nhượng 9.000.000.000 (chín tỷ) đồng ông H không biết. Sau này ông H mới biết người chuyển nhượng quyền sử dụng đất của vợ chồng ông H là Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đ. Do trên đất có căn nhà lá không thể hợp thức căn nhà vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được, ông R đề nghị ông H ủy quyền cho ông R để ông tiến hành thủ tục hợp thức căn nhà trên vào giấy chứng nhận.

Khi tiến hành thủ tục đặt cọc xong ông R có đưa ra nội dung ủy quyền cho ông H yêu cầu ông H phải làm nhưng mà ông H không đồng ý các nội dung theo yêu cầu của ông R. Ông H chỉ đồng ý nội dung ủy quyền cho ông R tiến hành thủ tục hợp thức hóa căn nhà vào sổ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thôi.

Sau này ông R lý do là dịch Covid, do bệnh tật nên không đủ tiền giao hết cho ông H theo thỏa thuận và năn nỉ được giao cho ông H thêm 2.500.000.000 (hai tỷ, năm trăm triệu) đồng, ông H đã đồng ý nhận số tiền này.

Ông H đã gửi cho Tòa án hết các tài liệu để chứng minh cho lời trình bày của ông H, ông R nói với ông H nếu không đồng ý bán nữa thì ông R sẽ bán cho bên thứ ba nhưng ông H không đồng ý.

Còn về vấn đề bồi thường thì ai sai người ấy chịu. Bây giờ ông H chỉ trình bày rõ như thế này: Nếu ông R tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông H thì cứ đưa cho ông H đủ số tiền tổng cộng là 8.000.000.000 (tám tỷ) đồng. Nếu không đồng ý mua nữa thì ông H sẽ trả cho bên nguyên đơn số tiền là 2.500.000.000 (hai tỷ, năm trăm triệu) đồng, còn tiền đặt cọc là 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng thì không mua đất nguyên đơn mất cọc.

Còn với yêu cầu độc lập của ông Hồ Thanh C yêu cầu ông H thanh toán số tiền 740.000.000 (bảy trăm bốn mươi triệu) đồng thì ông H không đồng ý theo yêu cầu này. Ông H không nói ông C đưa tiền cho những người này, ông H cũng không nói ông C trả giúp ông số tiền môi giới cho ông P cũng như không nói ông C đưa cho ông Phạm Thế C1 số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng để tiến hành thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất.

Ông Phạm Thế C1 trình bày:

Ông có nhận của ông Hồ Thanh C số tiền là 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng là tiền làm một số giấy tờ để chuyển đổi mục đích đất. Giữa ông và ông C chỉ thỏa thuận miệng không có giấy tờ.

Ông Hồ Thanh C trình bày:

Ngày 01/11/2017 ông có hợp tác kinh doanh với ông Lê Quang H về thửa đất 4086 đường Võ Thị Thừa, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông H có đất còn ông C mời gọi nhà thầu đầu tư hợp tác góp vồn cải tạo san lấp mặt bằng, xây tường làm nhà cho dễ bán. Ông H đồng ý hợp tác góp vốn cải tạo san lấp mặt bằng, xây tường làm nhà cho dễ bán. Ông H đồng ý hợp tác ngày 29/3/2018 ông H có ký xác nhận nội dung toàn quyền quyết định, ai muốn mua đất này ông H đồng ý trị giá 6.000.000.000 (sáu tỷ) đồng sẽ làm thủ tục bán đất, đến ngày 20/5/2021 ông P có giới thiệu ông Vũ Quang R đến gặp ông xem đất, ông R đồng ý mua đất, ông C chỉ rõ cột mốc ranh giới sau đó. Cùng tới nhà ông H, bà L, có ông R, ông P và ông, cùng thỏa thuận giá cả về tiền bạc và quyền lợi chính đáng của ông cùng nhau xác định ranh giới cho chính xác. Ông H và bà L công nhận đúng thửa đất 4086 và cột mốc ranh giới tất cả chính xác. Ông R đồng ý mua đất này với giá 9.000.000.000 (chín tỷ) đồng, hai bên thỏa thuận phương án trả từng đợt hợp đồng. Ông R đặt cọc 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng hẹn 60 ngày sẽ hoàn tất số tiền 9.000.000.000 (chín tỷ) đồng trả làm ba đợt như trong hợp đồng có ghi. Khi đó ông C nhắc ông H số tiền chi trả cho môi giới và trả tiền san lấp mặt bằng, xây tường tổng số 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng như thỏa thuận ông H và bà L đồng ý. Sau đó ông H thực hiện đến khi nhận cọc lần hai là 2.500.000.000 (hai tỷ, năm trăm triệu) đồng. Ông có nhắc ông H rất nhiều lần mà ông H không thực hiện, ông H đã nhận số tiền là 4.500.000.000 (bốn tỷ, năm trăm triệu) đồng đây là số tiền 50% trong số 9.000.000.000 (chín tỷ) đồng ông H phải chi trả cho ông 50% trong số tiền 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng.

Sau đó ông H hứa sẽ trả cho ông một ít nhưng đến ngày hôm nay ông Hiền chưa thực hiện.

Ngày 27/5/2022 ông C nhận được giấy triệu tập của Tòa án Nhân dân Quận 12, nội dung là người có quyền lợi trong vụ án tranh chấp hợp đồng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nay ông Hồ Thanh C yêu cầu tòa án buộc ông Lê Quang H chi trả cho ông C hết số tiền, thì ông mới giao đất vì ông bỏ công sức tiền bạc, thi công làm nhà cửa đất đại cho dễ bán, để đảm bảo quyền lợi chính đáng hợp pháp của công dân.

Ông H và bà L yêu cầu ông làm thủ tục chuyển đổi mục đích đất, nhưng thỏa thuận này chỉ bằng miệng không giấy tờ gì.

Ông Lê Nhạc P trình bày:

Lúc đầu ông định mua đất đó nhưng sau đó không mua nữa vì ông không đủ tiền. Ông Hồ Thanh C nói nếu ông giới thiệu được người mua đất thì ông sẽ được hưởng tiền môi giới. Sau đó ông có dẫn ông R đại diện nguyên đơn tới thỏa thuận mua bán đất của ông H, bà L và ông Hồ Thanh C là người đưa cho ông số tiền 240.000.000 (hai trăm bốn mươi triệu) đồng. Tiền này là tiền hoa hồng sau khi nguyên đơn và bị đơn ký hợp đồng đặt cọc.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2023/DS-ST ngày 12 tháng 01 năm 2022 của Tòa án Nhân dân quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1. Chấm dứt việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 20/5/2021 được ký kết giữa ông Lê Quang H, bà Lê Thị Cẩm L và Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đ.

2. Buộc ông Lê Quang H và bà Lê Thị Cẩm L phải có trách nhiệm liên đới trả lại toàn bộ số tiền đã nhận của Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đ là 4.500.000.000 (bốn tỷ, năm trăm triệu) đồng ngay khi bản án có hiệu lực thi hành.

3. Buộc Lê Quang H và bà Lê Thị Cẩm L phải có trách nhiệm liên đới trả cho Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đ khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng ngay khi bản án có hiệu lực thi hành.

4. Buộc Lê Quang H và bà Lê Thị Cẩm L phải có trách nhiệm liên đới trả cho Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đ số tiền chi phí tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 15.000.000 (mười lăm triệu) đồng ngay khi bản án có hiệu lực thi hành.

Tổng cộng số tiền mà ông Lê Quang H và bà Lê Thị Cẩm L phải có trách nhiệm liên đới trả cho Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đ là 6.515.000.000 (sáu tỷ, năm trăm mười lăm triệu) đồng trả ngay khi bản án có hiệu lực thi hành.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn thi hành đối với các khoản tiền nêu trên mà chưa thanh toán cho nguyên đơn thì bị đơn còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

5. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn phải bồi thường gấp đôi số tiền bị đơn đã nhận lần 2 của nguyên đơn do nguyên đơn có yêu cầu rút tại phiên tòa.

6. Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Hồ Thanh C về việc yêu cầu Tòa án buộc ông H, bà L phải trả cho ông số tiền 740.000.000 (bảy trăm bốn mươi triệu) đồng là tiền môi giới bán đất và dành cho ông Hồ Thanh C được quyền khởi kiện bằng một

vụ án khác về yêu cầu này của ông C. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật định.

Ngày 27/1/2023, bị đơn ông Lê Quang H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nêu trên.

* *Tại phiên tòa phúc thẩm:*

Người khởi kiện không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút đơn kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- *Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày*: Nguyên đơn đã thực hiện đặt cọc 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng và có giao thêm 2.500.000.000 (hai tỷ, năm trăm triệu) đồng nhưng phía bị đơn vẫn khống ký thủ tục ủy quyền theo thỏa thuận nên nay nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất và yêu cầu bị đơn phải lại nguyên đơn số tiền đã nhận 4.500.000.000 (bốn tỷ năm trăm triệu) đồng và phạt cọc 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng.

- *Bị đơn trình bày*: Do nguyên đơn yêu cầu ký ủy quyền không đúng pháp luật, không thể hoàn công hợp thức hóa căn nhà tạm được vì nhà không vách mái tôn, hơn nữa khi nguyên đơn yêu cầu ký ủy quyền thì lại thêm nhiều nội dung khác không có trong thỏa thuận như được quyền chuyển nhượng, cầm cố, thế chấp...và còn đưa ra nhiều yêu cầu chỉ mua 1 phần còn 1 phần chuyển nhượng lại cho người khác nên các thỏa thuận này không thể thực hiện được, từ trước đến nay bị đơn rất thiện chí để tiếp tục thực hiện hợp đồng và yêu cầu nguyên đơn giao tiếp số tiền 4.500.000.000 (bốn tỷ, năm trăm triệu) đồng còn lại còn. Trường hợp, nguyên đơn không tiếp tục mua nữa thì bị đơn đồng ý trả lại nguyên đơn 4.500.000.000 (bốn tỷ năm trăm triệu) đồng đã nhận và không đồng ý bất kỳ yêu cầu nào khác của nguyên đơn.

- Đại diện Viện kiểm sát Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cho đến thời điểm Hội đồng xét xử tuyên bố nghị án, Thẩm phán chủ tọa, Thư ký, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Những người tham gia tố tụng đã được thực hiện đúng, đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

+ Về nội dung: Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

- Về thời hạn kháng cáo:

[1] Ngày 27/1/2023 Tòa án Nhân dân quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm. Ngày 19/1/2023 ông Lê Quang H có đơn kháng cáo kèm theo đơn xin miễn án phí của ông Lê Quang H và bà Lê Thị Cẩm L. Căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự xác định đơn kháng cáo của bị đơn trong thời hạn luật định, là hợp lệ được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

- Về thủ tục tố tụng:

[2] Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Vũ Quang R và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn Luật sư Phạm Trung K có mặt; Bị đơn ông Lê Quang H và bà Lê Thị Cẩm L có mặt và có yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt người đại diện theo ủy quyền của bị đơn bà Đỗ Thị Kim H1 người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn Luật sư Cao Đình T; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Hồ Thanh C, ông Lê Nhạc P, ông Phạm Thế C1 đã được Tòa án tống đạt hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt; Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

- Về quan hệ tranh chấp:

[3] Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng các đương sự cùng xác định Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/5/2021 thực chất là Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp với nhau về số tiền đặt cọc, bồi thường tiền đặt cọc đối với quyền sử dụng đất tọa lạc tại Quận 12 vì vậy đây là quan hệ tranh chấp *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" là chưa chính xác, bởi lẽ ý chí của các bên khi lập hợp đồng chuyển nhượng đất này có nhiều mục đích và thanh toán theo tiến độ cụ thể: đặt cọc nhằm mục đích chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp thức hóa chủ quyền nhà, chuyển quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại văn phòng công chứng (nêu tại mục IV/ Giá chuyển nhượng và phương thức thanh toán của hợp đồng). Theo thỏa thuận "*Lần 2: Trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày đặt cọc, bên B chuyển khoản thanh toán cho bên A số tiền 6.300.000.000 (sáu tỷ, ba trăm triệu) đồng, bên A bàn giao diện tích đất 851m^2 đất và sổ đỏ cùng các loại giấy tờ hồ sơ thửa đất cho bên B"* và từ ngày 30/6/2021 đến ngày 02/7/2021 nguyên đơn có đại diện là ông Vũ Quang R đã chuyển 2.500.000.000 (hai tỷ năm trăm triệu) đồng cho bà Lê Thị Cẩm L với nội dung chuyển khoản *"VU QUANG R chuyen tien thua 4086"* (BL 182-183) theo đề nghị của ông R qua mail donruyensk@gmail.com ghi nội dung *"Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 4086, GCN QSDĐ số 03985/QSDĐ/Q12/2002 ông bà bán ký cho cty Đ ngày 20 tháng 5 năm 2021. Do tình hình dịch bệnh tại Tp HCM đang diễn biến phức tạp. Chính phủ đã buộc toàn Tp HCM dãn cách theo chỉ thị 15 Ttg từ 31/5/2021, đến ngày 15/6/2021 thì Chính quyền Tp lại gia tăng các biện pháp chống dịch bằng chỉ thị 10/CT của Chủ tịch UBND Tp HCM. Hiện tại Cty Đ chưa chuẩn bị đủ số tiền thanh toán sớm cho Ông – Bà. Để cùng nhau khắc phục khó*

khăn, Cty Đ đề nghị được thanh toán tiếp số tiền 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng chẵn) vào ngày 30/6/2021. Số tiền còn phải thanh toán đợt 2 quy định trong hợp đồng Cty Đ sẽ cố gắng hết sức để thực hiện..." (BL 84) nên đủ căn cứ để xác định các bên đã thực hiện xong việc đặt cọc và chuyển sang giai đoạn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng kể từ ngày nguyên đơn chuyển thanh toán tiếp theo số tiền 2.500.000.000 (hai tỷ năm trăm triệu) đồng. Do đó, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xác định đây là quan hệ "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ Luật Tố tụng Dân sự.

- Về nội dung vụ án:

[4] Xét, nguồn gốc phần đất có diện tích 851m^2, thuộc thửa đất số 4086, Tờ bản đồ số 01, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh được Ủy ban Nhân dân Quận 12 cấp cho ông Lê Quang H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 03985/QSDĐ/Q12 ngày 01/10/2002. Trong Hợp đồng ngày 20/5/2021 các bên ghi thửa số 4085 là có sự nhầm lẫn vì trong giấy chứng nhận số 03985/QSDĐ/Q12 ngày 01/10/2002 thửa đất được công nhận là thửa 4086. Do đó, Hội đồng xét xử xác định các bên giao dịch với nhau là thửa đất 4086 được cấp trong giấy chứng nhận số 03985/QSDĐ/Q12 ngày 01/10/2002.

[5] Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn ông Lê Quang H đồng ý hoàn trả lại số tiền 4.500.000.000 (bốn tỷ năm trăm triệu) đồng đã nhận của bị đơn nhưng không đồng ý phạt cọc như bản án sơ thẩm đã tuyên nên Hội đồng xét xử phúc thẩm ghi nhận sự tự nguyện này của phía bị đơn về việc tự nguyện hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 4.500.000.000 (bốn tỷ năm trăm triệu) đồng và xem xét giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu buộc bị đơn phạt cọc.

[6] Ngày 12/7/2022 Tòa án nhân dân Quận 12 đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với phần đất trên ghi nhận trên thửa đất thực tế có tồn tại một căn nhà tạm, có điện kế và thủy kế, khu đất có nhiều cây trồng, có tường rào và nhiều công cụ dụng cụ tư liệu sản xuất do ông Hồ Thanh C đang đang thuê đất theo hợp đồng thuê đất ngày ngày 01/11/2017 được ký kết giữa ông H và ông C (Không thời hạn) ông C và ông H không tranh chấp hợp đồng thuê, ông C đã rút toàn bộ yêu cầu độc lập, sau khi xét xử sơ thẩm ông C không kháng cáo, nên hội đồng xét xử không xem xét yêu cầu độc lập của ông C.

[7] Các bên thỏa thuận tại Hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 20/5/2021 có nội dung như sau: …Đối tượng chuyển nhượng: Quyền sử dụng đất có diện tích 851m^2, thửa đất số 4086, tờ bản đồ số 01, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận số 03985/QSDĐ/Q12 ngày 01/10/2002 do Ủy ban nhân dân quận 12 cấp cho ông Lê Quang H, trong hợp đồng có ghi rõ là trên diện tích đất chuyển nhượng có căn nhà nát do ông Hồ Thanh C thuê đất của bên A (bên bị đơn) xây

dựng. Giá chuyển nhượng là 9.000.000.000 (chín tỷ) đồng. Hình thức thanh toán: Bên B chuyển khoản cho bên A làm 03 lần.

Lần 1: khi ký hợp đồng này bên B chuyển khoản đặt cọc cho bên A số tiền 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng. Bên A sẽ lập hợp đồng công chứng ủy quyền cho đại diện của bên B thay mặt hợp thức hóa căn nhà tạm vào sổ của bên A.

Lần 2: Trong thời hạn 60 ngày kể từ ngày đặt cọc, bên B chuyển khoản thanh toán cho bên A số tiền 6.300.000.000 (sáu tỷ, ba trăm triệu) đồng, bên A bàn giao diện tích 851m^2 đất và sổ đỏ cùng các loại giấy tờ hồ sơ thửa đất trên cho bên B.

Lần 3: Khi bên B đã làm xong giấy tờ chủ quyền căn nhà, hai bên ra công chứng chuyển nhượng. bên B thanh toán toàn bộ số tiền còn lại 700.000.000 (bảy trăm triệu) đồng cho bên A. Các chi phí khôi phục căn nhà tạm và chi phí làm giấy tờ do bên B chịu. Phí công chứng và thuế Nhà nước thu của bên A khoán gọn cho bên B tự lo số tiền 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng trừ vào lần thanh toán thứ 3. Khi làm thủ tục sang tên, ông R là người chỉ định người đúng tên nhận chuyển nhượng.

[8] Xét thỏa thuận của các bên về việc *"Bên A sẽ lập hợp đồng công chứng ủy quyền cho đại diện của bên B thay mặt hợp thức hóa căn nhà tạm vào sổ của bên A"* trong khi đó cũng tại hợp đồng này ghi nhận *"...trên diện tích đất chuyển nhượng có căn nhà nát do ông Hồ Thanh C thuê đất của bên A (bên bị đơn) xây dựng"*. Như vậy các bên thỏa thuận hợp thức hóa phần nhà tạm do ông C xây dựng trên phần đất của ông H, không phải nhà của ông H và khi xây dựng nhà các bên thừa nhận không thực hiện xin cấp phép xây dựng, xác định nhà xây dựng trên đất là nhà tạm là phù hợp với Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/7/2022 và biên biên định giá tài sản ngày 29/12/2022 của Tòa án Nhân dân Quận 12 xác định công trình xây dựng trên đất không có giấy phép xây dựng, hiện là công trình tạm không vách, không xác định được thời điểm tạo lập. Căn cứ quy định tại Điều 131 Luật xây dựng năm 2014 quy định về Xây dựng công trình tạm: *"1. Công trình xây dựng tạm là công trình được xây dựng để phục vụ thi công xây dựng công trình chính. 2. Chủ đầu tư, nhà thầu xây dựng tự tổ chức thẩm định, phê duyệt thiết kế, dự toán xây dựng và thực hiện xây dựng công trình tạm theo thiết kế, dự toán xây dựng được duyệt. 3. Công trình xây dựng tạm phải được dỡ bỏ khi đưa công trình chính của dự án vào khai thác sử dụng..."* và căn cứ khoản 2 Điều 35 Nghị định 43/2014/NĐ-CP của chính phủ ngày 15/5/2014 hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Đất đai năm 2014 thì các trường hợp tài sản gắn liền với đất không được chứng nhận quyền sở hữu khi cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất quy định: *"...Hai là, nhà ở hoặc công trình xây dựng khác được xây dựng tạm thời trong thời gian xây dựng công trình chính hoặc xây dựng bằng vật liệu tranh tre, nứa, lá, đất; công trình phụ trợ nằm ngoài phạm vi công trình chính và để phục vụ*

cho việc quản lý, sử dụng, vận hành công trình chính;…”. Như vậy nhà tạm của ông C xây dựng trên đất nông nghiệp là nhà tạm không vách, không xác định thời điểm tạo lập (biên bản định giá ngày 29/12/2022); nhà tạm bằng sắt, mái tôn (biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 12/7/2022) (BL 247, 255), không được cấp phép xây dựng nói trên thuộc trường hợp không được chứng nhận quyền sở hữu khi cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định và theo trả lời của Ủy ban nhân dân quận 12 cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ngày 24/5/2023, nhà tạm này buộc phải dỡ bỏ khi xây dựng công trình chính nên việc các bên thỏa thuận hợp thức hóa nhà tạm là thỏa thuận trái quy định pháp luật. Do đó, xác định ngay từ khi các bên thực hiện giao dịch đặt cọc chuyển nhượng nhà đất cho đến khi các bên đang thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thì thỏa thuận về điều kiện hợp thức hóa nhà tạm vào giấy chứng nhận là thỏa thuận trái quy định pháp luật vi phạm điều cấm của pháp luật, vi phạm Điều 35 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ nên bị vô hiệu ngay từ khi hai bên bắt đầu thực hiện giao dịch nên cần phải hủy bỏ theo quy định pháp luật.

[9] Các giao dịch thỏa thuận phát sinh của các bên cũng bị hủy bỏ nên việc hai bên có làm ủy quyền hay không cũng không có giá trị pháp lý vì nhà tạm không thể hợp thức hóa hoàn công trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được, thỏa thuận này của hai bên là thỏa thuận trái pháp luật nên không thể tiếp tục được. Lỗi làm cho giao dịch bị vô hiệu là lỗi hai bên vì nguyên đơn và bị đơn đều biết nhà tạm xây dựng không xin phép, không được hợp thức hóa nhưng vẫn thỏa thuận trong điều kiện chuyển nhượng nên các bên phải chịu lỗi ngang nhau không bên nào bồi thường thiệt hại cho bên nào, hai bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

[10] Xét thấy, lần 1 nguyên đơn đã thực hiện chuyển tiền đặt cọc 2 tỷ đồng tại thời điểm ký hợp đồng ngày 20/5/2021, sau đó nguyên đơn tiếp tục chuyển cho bị đơn 2.500.000.000 (hai tỷ năm trăm triệu) đồng vào ngày 01/7/2021 với lý do dịch bệnh covid nên hai bên thỏa thuận cho chuyển tiếp tiền lần 2 là 2.500.000.000 (hai tỷ, năm trăm triệu) đồng so với thỏa thuận nguyên đơn phải chuyển 6.300.000.000 (sáu tỉ, ba trăm triệu) đồng, như vậy việc chuyển tiền lần 2 của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xác định các bên đã bước qua giai đoạn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng. Như đã nhận định trên, giao dịch dân sự bị vô hiệu đều do lỗi của các bên, nên các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, không bên nào bồi thường thiệt hại cho bên nào nên phía bị đơn phải có trách nhiệm hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận 4.500.000.000 (bốn tỷ năm trăm triệu) đồng; Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải chịu phạt cọc 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng không là có cơ sở vì các bên ký kết hợp đồng chuyển quyền sử dụng đất và đã thanh toán tiền lần 2 không phải hợp đồng đặt cọc là phù hợp với lời khai của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm đều xác định số tiền nguyên đơn chuyển 2.500.000.000 (hai tỷ năm trăm triệu) đồng cho bị đơn nhận vào ngày 01/7/2021 là tiền thanh toán đợt 2.

Vì Vậy, hội đồng xét xử cấp phúc thẩm sửa phần này của bản án sơ thẩm: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu chấm dứt việc tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 20/5/2021 được ký kết giữa ông Lê Quang H, bà Lê Thị Cẩm L và Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đ; Buộc ông Lê Quang H và bà Lê Thị Cẩm L phải có trách nhiệm liên đới trả lại toàn bộ số tiền đã nhận của Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đ là 4.500.000.000 (bốn tỷ năm trăm triệu) đồng ngay khi bản án có hiệu lực thi hành; Không chấp nhận yêu cầu buộc Lê Quang H và bà Lê Thị Cẩm L phải có trách nhiệm liên đới trả cho Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đ khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng;

[10] Ngoài ra, quá trình thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/5/2021 hồ sơ thể hiện các bên bàn bạc trao đổi cụ thể qua email mà các bên thừa nhận là có thật cụ thể:

- Ngày 20/5/2021 bên B tức nguyên đơn đã giao tiền mặt đặt cọc là 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng cho bên A tức bị đơn ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trách nhiệm của *"Bên A sẽ lập hợp đồng công chứng ủy quyền cho dại diện bên B thay mặt hợp thức hóa căn nhà tạm vào sổ đỏ của bên A"*, nhưng trên thực tế phía ông R sẽ là người soạn thảo hợp đồng ủy quyền để ông H bà L ký ủy quyền cho ông R. Ngày 26/5/2021, ông R gửi mail cho bà L với nội dung: "*Em gửi anh chị bản hợp đồng ủy quyền thửa đất An Phú Đông. Anh chị xem xét và sắp xếp thời gian em sẽ đơn đến phòng công chứng (261F Nguyễn Văn Trỗi – Tân Bình) để ký cho em thay mặt làm giấy tờ. Cảm ơn anh chị"* và đính kèm bản thảo hợp đồng ủy quyền giữa ông H và bà L với ông R các nội dung: "*– Khi bên B giao đủ tiền cho bên A thì bên A giao đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên B toàn quyền quản lý và sử dụng, trông coi, cho thuê, thế chấp, thê chấp để đảm bảo khoản vay của bên B hoặc bên thứ ba (kể cả ký kết cá hợp đồng tín dụng), tặng cho, nhận đặt cọc, bán – chuyển nhượng đối với quyền sử dụng đất của bên A nêu trên theo quy định của pháp luật. – Được quyền lập, ký các hợp đồng sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ, thanh lý các hợp đồng đã ký…thì bên B được quyền cùng với bên nhận thế chấp và cá tổ chức, cá nhân liên quan xử lý tài sản nêu trên theo quy định của pháp luật để thu hồi vốn, lãi…"* (BL 86-88), ông H cho rằng nội dung ủy quyền này không đúng với thỏa thuận trong hợp đồng ngày 20/5/2021, nên không đồng ý ký là có căn cứ được hội đồng xét xử chấp nhận.

- Ngày 29/6/2021 ông R qua mail donruyensk@gmail.com ghi nội dung *"Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 4086, GCN QSDĐ số 03985/QSDĐ/Q12/2002 ông bà bán ký cho cty Đ ngày 20 tháng 5 năm 2021. Do tình hình dịch bệnh tại Tp HCM đang diễn biến phức tạp. Chính phủ đã buộc toàn Tp HCM dãn cách theo chỉ thị 15 Ttg từ 31/5/2021, đến ngày 15/6/2021 thì Chính*

quyền Tp lại gia tăng các biện pháp chống dịch bằng chỉ thị 10/CT của Chủ tịch UBND Tp HCM. Hiện tại Cty Đ chưa chuẩn bị đủ số tiền thanh toán sớm cho Ông – Bà. Để cùng nhau khắc phục khó khăn, Cty Đại Nam Sơn đề nghị được thanh toán tiếp số tiền 2.500.000.000 đồng (hai tỷ năm trăm triệu đồng chẵn) vào ngày 30/6/2021. Số tiền còn phải thanh toán đợt 2 quy định trong hợp đồng Cty Đ sẽ cố gắng hết sức để thực hiện...”. Ông H bà L chấp nhận đề nghị của ông R nên đã cung cấp số tài khoản chuyển tiền và từ ngày 30/6/2021 đến ngày 02/7/2021 Công ty Đ đại diện là ông R đã chuyển cho ông H, bà L số tiền 2.500.000.000 (hai tỷ năm trăm triệu) đồng. Tuy nhiên, trong ngày 30/6/2021 ông R gửi mail cho bà L đề nghị phương án hỗ trợ giải quyết hợp đồng mua bán đất, đính kèm bản thảo văn bản đề nghị có nội dung: “*Phương án 1: hai bên cùng sở hữu chung thửa đất; Phương án 2: Công ty Đ vay nợ số tiền phải trả trong thời hạn 12 tháng; Phương án 3: hợp thức hóa nhà, chuyển đổi thổ cư vay ngân hàng thanh toán.*” Và ngày 30/7/2021 và ngày 06/8/2021 ông R tiếp tục gửi mail đính kèm bản thảo hợp đồng vay vốn có nội dung: bên A ông H bà L cho bên B Công ty Đ vay 4.500.000.000 (bốn tỷ, năm trăm triệu) đồng, thực tế không giao tiền mà chỉ cấn trừ quyền được nhận tiền của bên A vào trách nhiệm thanh toán của bên B theo hợp đồng chuyển nhượng, đảm bảo bằng 1 tài sản khác tại Quận 12, trong thời hạn 06 tháng với lãi suất 1%/tháng. Ngày 07/8/2021 bà L có email phản hồi và và chấp nhận phương án cho Công ty Đ vay tiền như đề nghị của ông R, đính kèm bản thảo phụ lục hợp đồng chuyển nhượng đất có nội dung: *“tính đến thời điểm ngày 08/8/2021…Số tiền bên B chưa thanh toán: 4.500.000.000 (bốn tỷ, năm trăm triệu) đồng. 2/Gia hạn thanh toán: -Do bên B gặp khó khăn về tài chính do đại dịch Covid nên chưa thanh toán đủ cho bên A…Bên A đồng ý để bên B trả chậm số tiền còn lại là 4.500.000.000 (bốn tỷ, năm trăm triệu) đồng. Thời gian gia hạn là 6 tháng kể từ ngày 15/8/2021, cho đến ngày 15/02/2022…- Lãi suất 1%/tháng/số tiền chậm trả…”*. Ngày 08/8/2021 và ngày 14/8/2021 ông R gửi email nội dung: không đồng ý tính lãi trong thời gian giãn cách xã hội vì sự kiện bất khả kháng do dịch covid-19 và khi nào ông bà bàn giao thửa đất và hồ sơ chứng nhận quyền sử dụng đất thì phía bên người mua mới có trách nhiệm thanh toán tiền tiếp và khi đó mới tính lãi vay.

- Ngày 18/9/2021, ông R gửi email yêu cầu phía ông H bà L bàn giao đất và hồ sơ cần thiết để cập nhật sang tên cho công ty. Ngày 27/10/2021, ông R gửi email đề nghị ông H bà L chuyển quyền sử dụng đất cho bên Thứ 3 (gọi là bên C) với giá 10.000.000.000(mười tỷ) đồng…lần 2 khi bên C giao cho bên B (ông R) 4.000.000.000 (bốn tỷ) đồng, bên B sẽ chuyển trả ngay cho bên A 3.800.000.000 (ba tỷ, tám trăm triệu) đồng và 650.000.000 (sáu trăm năm chục triệu) đồng khi hoàn tất thủ tục cập nhật sang tên cho bên C, đã trừ 50 (năm mươi triệu) đồng tiền thuế mà bên A phải chịu. Ngày 31/10/2021 bà L có email phản hồi, không chấp nhận bán cho bên thứ ba. Ngày 01/11/2021 ông R gửi email yêu cầu ông H bà L ký hợp đồng

ủy quyền theo bản thảo mà ông R gửi mail ngày 26/5/2021, sau đó ngày 04/11/2021 bà L có mail phản hồi yêu cầu ký hợp đồng ủy quyền không có nội dung mua bán chuyển nhượng, cầm cố thế chấp mà chỉ ủy quyền hợp thức hóa nhà đất theo nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 20/5/2021. Ngày 10/11/2021 đại diện bên mua đất Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đ và ông H bà L lập giấy xác nhận đã thanh toán số tiền 4.500.000.000 (bốn tỷ, năm trăm triệu) đồng và *"mọi Điều khoản trong hợp đồng chuyển nhượng hai bên ký ngày 20/5/2021 không thay đổi"* (BL 131). Hội đồng xét xử nhận thấy, quá trình thực hiện hợp đồng, phía nguyên đơn đại diện là ông R sẽ có trách nhiệm soạn thảo hợp đồng ủy quyền với nội dung "*lập hợp đồng công chứng ủy quyền cho đại diện của bên B thay mặt bên A hợp thức hóa căn nhà tạm vào sổ đỏ mang tên của bên A*" đã thỏa thuận hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 20/5/2021 để các bên tiến hành ký kết, nhưng ông R đã soạn văn bản ủy quyền không đúng với nội dung mà các bên đã thỏa thuận (BL 87), ông R cho rằng do mẫu hợp đồng mặc định như vậy là không có căn cứ, nên ông H bà L không đồng ý ký văn bản ủy quyền này là đúng.

[11] Sau đó, phía bị đơn ông H bà L đã thảo lại văn bản ủy quyền như đã thỏa thuận, nhưng bị đơn không thực hiện ký kết ủy quyền mà lại đề xuất các phương án khác có nội dung thay đổi hoàn toàn mà các bên đã thỏa thuận tại hợp đồng ngày 20/5/2021, nên phía ông H bà L không đồng ý lý là do lỗi của nguyên đơn vì nội dung ủy quyền vượt quá nội dung thỏa thuận. Do đó xác định lỗi không thực hiện hợp đồng ủy quyền là do phía nguyên đã thay đổi thỏa thuận. Mặt khác, cũng vì lý do khách quan trong thời gian này cũng xảy ra dịch bệnh Covid-19 thực hiện giãn cách xã hội thuộc trường hợp bất khả kháng nên các bên không gặp nhau để ký ủy quyền, nhưng đến ngày 01/11/2021 ông R gửi email yêu cầu ký hợp đồng ủy quyền có nội dung mua bán chuyển nhượng, cầm cố thế chấp và ông H bà L đã phản hồi chỉ ủy quyền hợp thức hóa nhà đất theo nội dung đã thỏa thuận trong hợp đồng, đến ngày 10/11/2021 đại diện bên mua đất Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đ và ông H bà L lập giấy xác nhận đã thanh toán số tiền 4.500.000.000 (bốn tỷ, năm trăm triệu) đồng và *"mọi Điều khoản trong hợp đồng chuyển nhượng hai bên ký ngày 20/5/2021 không thay đổi"* (BL 131) đã thể hiện thiện chí muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng của phía bị đơn, nhưng phía nguyên đơn không đồng ý và nộp đơn khởi kiện ngày 11/12/2021 là không đúng thỏa thuận ban đầu vì hai bên chưa thương lượng với nhau trước khi khởi kiện, là do phía nguyên đơn không thiện chí nên việc nguyên đơn yêu cầu phạt cọc đối với bị đơn là không có cơ sở chấp nhận.

[12] Đối với chi phí tố tụng chi phí tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 15.000.000 (mười lăm triệu) đồng, nguyên đơn phải chịu toàn bộ do yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn không được Hội đồng xét xử chấp nhận; Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn phải bồi thường gấp đôi số tiền bị đơn đã nhận lần 2 của nguyên đơn do nguyên đơn rút yêu cầu tại

phiên tòa; Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Hồ Thanh C về việc yêu cầu Tòa án buộc ông H, bà L phải trả cho ông số tiền 740.000.000 (bảy trăm bốn mươi triệu) đồng là tiền môi giới bán đất và dành cho ông Hồ Thanh C được quyền khởi kiện bằng một vụ án khác.

[13] Đại diện Viện kiểm sát Nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là không có cơ sở, nên không được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[14] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo, sửa một phần bản án sơ thẩm như đã nhận định nêu trên.

[15] Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Lê Quang H và bà Lê Thị Cẩm L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

- Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đ phải *chịu 112.500.000* (một trăm mười hai triệu năm trăm nghàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 55.500.000 (năm mươi lăm triệu năm trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0022871 ngày 04/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đ còn phải tiếp tục nộp 57.000.000 (năm mươi bảy triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn trả lại cho ông Hồ Thanh C số tiền tạm ứng án phí đã nộp khi yêu cầu độc lập là 8.400.000 (tám triệu, bốn trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0023864 ngày 13/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

[16] Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả cho ông Lê Quang H số tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005307 ngày 06/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26; khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

- Áp dụng Điều 131 Luật xây dựng năm 2014; khoản 2 Điều 35 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ; Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2005

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án ngày 30/12/2016.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần đơn kháng cáo của bị đơn ông Lê Quang H; Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2023/DS-ST ngày 12/01/2023 của Tòa án Nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh; Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đ;

1. Chấm dứt việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 20/5/2021 được ký kết giữa ông Lê Quang H, bà Lê Thị Cẩm L và Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đ.

2. Buộc ông Lê Quang H và bà Lê Thị Cẩm L phải có trách nhiệm liên đới trả lại toàn bộ số tiền đã nhận của Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đ là 4.500.000.000 (bốn tỷ năm trăm triệu) đồng ngay khi bản án có hiệu lực thi hành.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đ về việc buộc ông Lê Quang H và bà Lê Thị Cẩm L phải có trách nhiệm liên đới trả cho Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đ khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng.

4. Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đ phải chịu toàn bộ tiền chi phí tố tụng xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản là 15.000.000 đồng (đã nộp đủ).

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn thi hành đối với khoản tiền nêu trên mà bị đơn chưa thanh toán hoặc thanh toán chưa đủ cho nguyên đơn thì bị đơn còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

5. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn phải bồi thường gấp đôi số tiền bị đơn đã nhận lần 2 của nguyên đơn do nguyên đơn rút tại yêu cầu phiên tòa sơ thẩm.

6. Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Hồ Thanh C về việc yêu cầu Tòa án buộc ông H, bà L phải trả cho ông số tiền 740.000.000 (bảy trăm bốn mươi triệu) đồng là tiền môi giới bán đất và dành cho ông Hồ Thanh C được quyền khởi kiện bằng một vụ án khác về yêu cầu này của ông C khi còn thời hiệu khởi kiện.

7. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lê Quang H và bà Lê Thị Cẩm L không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đ phải chịu 112.500.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 55.500.000 (năm mươi lăm triệu năm trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0022871 ngày 04/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty TNHH Đầu tư Phát triển Đ còn phải tiếp tục nộp 57.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn trả lại cho ông Hồ Thanh C số tiền tạm ứng án phí đã nộp khi yêu cầu độc lập là 8.400.000 (tám triệu bốn trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0023864 ngày 13/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Về án phí dân sự phúc thẩm: Các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả cho ông Lê Quang H số tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0005307 ngày 06/02/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, được bổ sung theo Luật sửa đổi, bổ sung Luật Thi hành án dân sự 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự và Điều 7a, 7b Luật sửa đổi bổ sung một số điều của Luật Thi hành án dân sự năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ		**CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
Nguyễn Thị Thu	**Nguyễn Bá Thịnh**	**Trần Thị Quỳnh Châu**

Nơi nhận:
- Tòa án Nhân dân Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện Quận 12;
- Chi cục THADS quận 12;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.



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

Trần Thị Quỳnh Châu