

Bản án số: 232/2019/DS-ST

Ngày: 21/8/2019

V/v: Tranh chấp “Hợp đồng
chuyển nhượng QSDĐ, hợp
đồng đặt cọc”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH TIỀN GIANG

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Võ Trung Hiếu**.

Các Thẩm phán: - Bà **Nguyễn Thị Diệp Thúy**;

- Bà **Nguyễn Thị Ánh Phương**;

Thư ký phiên tòa: Ông **Trần Quang Minh**, Thư ký Tòa án nhân dân
tỉnh Tiền Giang.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang tham gia phiên tòa:
Ông **Trần Minh Hoàng** - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14 và 21 tháng 8 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân
tỉnh Tiền Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số
114/2019/TLPT-DS ngày 19 tháng 3 năm 2019, về tranh chấp “Hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 174/2018/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm
2018 của Tòa án nhân dân huyện C bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 143/2019/QĐ-PT ngày
25/3/2019 giữa các đương sự:

** Nguyên đơn:*

1. **Phạm Văn T**, sinh năm 1961.

2. **Võ Thị Ngọc G**, sinh năm 1962.

Cùng địa chỉ: Ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền của ông T, bà G: Ông **Nguyễn Minh C** – sinh 1958; (Có
mặt)

Địa chỉ: Số 56, đường T, phường 9, thành phố M, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông T, bà G: Luật sư **Lê Trần Hồng T** – Văn phòng luật sư T, thuộc Đoàn luật sư tỉnh Tiền Giang. (có mặt)

* *Bị đơn: Công ty Cổ phần thương mại dịch vụ C.*

- Địa chỉ: Khu 4, thị trấn C, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Đại diện theo pháp luật: Ông **Trần Văn Đ**, sinh năm 1962 - Chức vụ: Giám đốc. (có mặt)

- Địa chỉ: Ấp 4, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Công ty cổ phần thương mại dịch vụ C: Luật sư **Bùi Lê X** – Văn phòng luật sư Bùi Lê X, thuộc đoàn Luật sư tỉnh Tiền Giang. (có mặt)

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1/ **Phạm Phước Đ**, sinh năm 1984 (xin vắng mặt)

2/ **Phạm Thị Ngọc T**, sinh năm 1995 (xin vắng mặt).

3/ **Phạm Minh Q**, sinh năm 2000 (xin vắng mặt).

Cùng địa chỉ: ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

4/ **Phạm Phước T**, sinh năm 1982 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: 45/8, đường P, phường 3, Quận 6, thành phố Hồ Chí Minh.

5/ **Công Ty Trách Nhiệm Hữu Hạn Xăng Dầu H.**

Đại diện theo pháp luật: Bà **Lê Thị Q** - Chức vụ: Giám đốc.

Địa chỉ: Số 206, đường Tỉnh 864, ấp T, Xã B, Huyện C, Tiền Giang.

Đại diện theo ủy quyền: **Hồ Văn M**, sinh năm 1968 (có mặt)

Địa chỉ: ấp B, xã S, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

6/ **Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang.**

- Đại diện theo pháp luật: Ông **Trần Xuân T** - Chức vụ: Giám đốc Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo án sơ thẩm;

- *Nguyên đơn ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị Ngọc G trình bày:*
Ngày 20/6/2016 vợ chồng ông bà thỏa thuận chuyển nhượng cây xăng T gắn liền với quyền sử dụng đất cho Công ty Cổ phần thương mại dịch vụ C (gọi tắt là Công ty), giá chuyển nhượng là 10.000.000.000 đồng (Mười tỷ đồng). Để thực hiện giao dịch này, phía công ty soạn thảo hợp đồng đặt cọc và đặt cọc số tiền là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Tuy nhiên đến nay

vẫn không thực hiện được, do sau khi nhận tiền đặt cọc ông T, bà G phát hiện nội dung của hai hợp đồng ghi không đúng nội dung thỏa thuận của đôi bên như: “Giá bán là 10 tỷ đồng, bao gồm cả thuế VAT”, vấn đề thuế VAT là do Công ty tự ghi thêm, ông T, bà G không có thỏa thuận, còn nội dung chuyển mục đích đất tại Điều 3 của Hợp đồng chuyển nhượng cũng do phía công ty tự ghi thêm, ông T, bà G cũng không có thỏa thuận, chỉ thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đối với Hợp đồng đặt cọc tại điều 5, điểm 1 có nội dung: “Nếu bên B từ chối thực hiện hợp đồng thì bên B phải hoàn lại cho bên A toàn bộ số tiền đặt cọc và chịu phạt gấp 3 lần số tiền đặt cọc”. Khi giao kết hợp đồng không có thỏa thuận nhưng lại ghi vào Hợp đồng đặt cọc. Mặt khác, hợp đồng cho thuê cây xăng chưa thanh lý được với người thuê; đất chuyển nhượng có 01 thửa do bà Trần Thị X đứng tên nhưng không liên lạc được với bà để làm thủ tục.

Với những nội dung trên, thấy hợp đồng chưa hợp lý, không đúng quy định của pháp luật, không thể thực hiện được nên ông T, bà G có liên hệ, thông báo nhưng phía Công ty không bàn bạc, không hợp tác không thể giải quyết thống nhất được.

Ông T, bà G khởi kiện yêu cầu hủy bỏ các hợp đồng đã giao dịch gồm: Hợp đồng đặt cọc số 01/2016/HĐDS và Hợp đồng mua bán QSDĐ và tài sản cây xăng T số 10/HĐMB.2016. Ông T, bà G tự nguyện giao trả lại cho Công ty số tiền đã nhận 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

- *Đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần TMDV C trình bày:*
Tháng 5/2016 Công ty Cổ phần thương mại dịch vụ C (Công ty C) đã tiến hành giao dịch mua bán quyền sử dụng đất và tài sản cây xăng T của vợ chồng ông T, bà G. Hai bên nhất trí với những nội dung đã thỏa thuận, nên ngày 20/6/2016 hai bên tiến hành ký kết hợp đồng mua bán QSDĐ và tài sản cây xăng T số 10/HĐMB.2016 và hợp đồng đặt cọc số 01/2016/HĐDS. Hai hợp đồng trên đã được UBND xã A thị thực hai bên ký hợp đồng. Đồng thời cùng ngày 20/6/2016 Công ty C và ông T đã giao nhận 500.000.000 đồng tiền đặt cọc, để bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất và tài sản.

Theo thỏa thuận tại khoản 2, Điều III Hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất và tài sản cây xăng T thì thời gian thực hiện hợp đồng chậm nhất là ngày 15/10/2016. Đến hết ngày 15/10/2016 ông T vẫn không thực hiện thỏa thuận. Ngày 17/10/2016, Công ty C gửi trực tiếp công văn số 72/Cv. Cty đến ông T, bà G, yêu cầu ông bà thực hiện hợp đồng hai bên đã ký kết, nhưng ông T, bà G không nhận công văn nêu trên, với lý do đã khởi kiện Công ty C.

Công ty C đã có văn bản ý kiến ngày 27/01/2016 về yêu cầu khởi kiện của ông T, bà G. Công ty C vẫn bảo lưu ý kiến: Hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất và tài sản cây xăng T số 10/HĐMB.2016 và Hợp đồng đặt cọc số 01/2016/HĐDS là giao dịch, ký kết theo đúng quy định của Bộ luật dân sự; ông T, bà G đã đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng là đã vi phạm nghiêm trọng hai hợp đồng đã ký kết. Do đó, Công ty có yêu cầu phản tố như sau:

- + Yêu cầu Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- + Yêu cầu Tòa án buộc nguyên đơn phải tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất và tài sản cây xăng T, số 10/HĐMB.2016 và hợp đồng đặt cọc ngày 20/6/2016.

Sau đó Công ty cổ phần TMDV C có đơn yêu cầu bổ sung phản tố với nội dung: Trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án ông T, bà G đã tự ý chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất và tài sản đang tranh chấp cho Công ty TNHH xăng H đây là hành vi vi phạm pháp luật do đó Công ty cổ phần TMDV C yêu cầu Tòa án:

- + Tuyên bố hợp đồng mua bán Cửa hàng xăng dầu T ngày 13/6/2017 giữa DNTN T với Công ty TNHH xăng H là vô hiệu, buộc Công ty TNHH xăng H phải tháo dỡ phần kiến trúc xây dựng mới và phục hồi nguyên trạng cửa hàng xăng dầu T như lúc các bên khởi kiện.

- + Tuyên bố 02 hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa hộ ông Phạm Văn T và bà Đinh Lê Hồng H là vô hiệu.

- + Hủy quyết định và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02966 ngày 13/7/2017, hủy quyết định và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02974 ngày 21/7/2017 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho bà Đinh Lê Hồng H.

- + Ra quyết định ngăn chặn việc chuyển dịch quyền sở hữu Cửa hàng Xăng dầu T từ DNTN T sang Công ty TNHH xăng H.

Quá trình giải quyết vụ án, Công ty cổ phần thương mại dịch vụ C tiếp tục có đơn yêu cầu phản tố sửa đổi, bổ sung là:

- + Công ty không yêu cầu Tòa án xét xử buộc ông T bà G tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo hợp đồng số 10/HĐMB/2016 ngày 20 tháng 6 năm 2016.

- + Không tranh chấp hợp đồng mua bán cây xăng và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Phạm Văn T và bà Nguyễn Thị Ngọc G với Công ty TNHH xăng H và bà Đinh Lê Hồng H.

+ Yêu cầu Tòa án xét xử hợp đồng đặt cọc số 01/2016/HĐDS ngày 20 tháng 6 năm 2016 giữa Công ty cổ phần thương mại dịch vụ C với ông T bà G, buộc ông T bà G phải bồi thường tiền đặt cọc theo các điều khoản đã ký trong hợp đồng và theo quy định của pháp luật, đồng thời phải bồi thường thiệt hại trên số tiền đặt cọc Công ty đã ứng theo hợp đồng mà ông T bà G đã chiếm dụng từ ngày 20 tháng 6 năm 2016 đến ngày 14/10/2016 tính theo lãi suất ngân hàng do Tòa án quyết định.

- Đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH xăng H ông Hồ Văn M trình bày:

Theo Giấy chứng nhận trị giá tài sản bằng hiện vật thuộc sở hữu của chủ doanh nghiệp tư nhân để đăng ký kinh doanh số 38/CN-CC ngày 01 tháng 04 năm 1998, Cửa hàng xăng dầu T đã được Phòng Công chứng số 1 - Sở Tư pháp tỉnh Tiền Giang chứng nhận là tài sản thuộc sở hữu của ông Phạm Văn T - Chủ doanh nghiệp tư nhân T, gồm: văn phòng, nhà che trụ bơm và máy móc thiết bị, trị giá: 143.296.000 đồng. Sau khi xây dựng cửa hàng xăng dầu này, ông Phạm Văn T trực tiếp kinh doanh xăng dầu. Đến năm 2007, ông T cho Công ty TNHH xăng dầu H thuê để tiếp tục kinh doanh xăng dầu cho đến nay. Đến ngày 13 tháng 6 năm 2017, ông Phạm Văn T thỏa thuận bán lại toàn bộ Cửa hàng xăng dầu T cho Công ty TNHH xăng dầu H, với giá 5.000.000.000 đồng (Năm tỷ đồng). Sau khi hai bên ký kết Hợp đồng mua bán tài sản (Mua bán Cửa hàng xăng dầu T) thì Công Ty TNHH xăng dầu H đã thanh toán đủ 100% tiền mua cửa hàng xăng dầu cho ông Phạm Văn T và ông Phạm Văn T đã giao toàn bộ tài sản Cửa hàng xăng dầu T và các giấy tờ pháp lý của cửa hàng cho Công Ty TNHH xăng dầu H. Hai bên đã thực hiện đúng và đầy đủ các nghĩa vụ đối ứng đã ghi trong Hợp đồng mua bán tài sản (Mua bán Cửa hàng xăng dầu T) ngày 13 tháng 6 năm 2017 giữa hai bên.

Đến nay, do Cửa hàng xăng dầu Tiến Đ đã được xây quá lâu, tài sản đã bị xuống cấp, không đảm bảo điều kiện hoạt động kinh doanh xăng dầu, an toàn PCCC và vệ sinh môi trường nên sau khi mua xong Công ty TNHH xăng dầu H đã tháo dỡ, sửa chữa lại, đáp ứng đủ điều kiện kinh doanh xăng dầu. Việc sửa chữa Cửa hàng xăng dầu T đã được công ty thực hiện các thủ tục xin phép đúng theo qui định của Nhà nước.

Ngày 13 tháng 6 năm 2017, ông Phạm Văn T – sinh ngày 08/02/1961 và vợ là bà Võ Thị Ngọc G – sinh năm 1962, cùng các thành viên trong hộ ông Phạm Văn T, thường trú tại tổ 19, ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang, đã đồng ý chuyển nhượng cho bà Đinh Lê Hồng H các thửa đất như sau:

1/ Thửa số: 800, tờ bản đồ số: 13, diện tích: 801,2m², loại đất: Đất trồng cây lâu năm.

Thửa đất chuyển nhượng trên là một phần nằm trong thửa số: 725, tờ bản đồ số: 13, địa chỉ: ấp Thái Hòa, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang, diện tích: 1.204,3m², mục đích sử dụng: đất ở tại nông thôn + đất trồng cây lâu năm. Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: CH 901923, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CS 02912, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp ngày 29/3/2017 cho hộ bà Trần Thị X, chuyển nhượng cho ông Phạm Văn T ngày 27/04/2017.

2/ Thửa số: 799, tờ bản đồ số: 13, diện tích: 945,2m², loại đất: Đất ở tại nông thôn: 299,9m², Đất trồng cây lâu năm: 645,3m².

Thửa đất chuyển nhượng trên là một phần nằm trong thửa số: 625, tờ bản đồ số: 13, địa chỉ: ấp T, xã A, huyện C, tỉnh Tiền Giang, diện tích: 1.168,50m², mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn: 299,9m² + Đất trồng cây lâu năm: 868,6m². Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: BU 848401, số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH 90996, do UBND huyện C cấp ngày 09/6/2014 cho hộ ông Phạm Văn T.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các thửa đất trên giữa hộ ông Phạm Văn T và bà Đinh Lê Hồng H đã được Phòng công chứng số 1- Sở Tư pháp Tiền Giang công chứng ngày 13/6/2017. Thủ tục đăng ký sang tên quyền sử dụng đất đã hoàn tất, đúng qui định của Nhà nước, đến nay đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Đinh Lê Hồng H, cụ thể như sau:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: CI 337968, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số: CS 02974 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp 21/7/2017, người đứng tên: Đinh Lê Hồng H, sinh năm 1994, CMND số 312258212, thường trú ấp A, xã Đ, huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số phát hành: CI 360409, số vào sổ cấp giấy chứng nhận số: CS 02966, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp 13/7/2017, người đứng tên: Đinh Lê Hồng H, sinh năm 1994, CMND số 312258212, thường trú ấp A, xã Đ, huyện C, Tiền Giang.

Đến nay bà Đinh Lê Hồng H đã thanh toán đủ 100% tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Phạm Văn T và ông Phạm Văn T đã giao đất cho bà Đinh Lê Hồng H đúng theo diện tích đã chuyển nhượng, bà Đinh Lê Hồng H đang sử dụng hợp pháp phần diện tích đất đã nhận chuyển nhượng nói trên. Giữa hai bên đã thực hiện đúng và đầy đủ các nghĩa vụ đối ứng đã ghi trong hợp đồng chuyển nhượng.

Do đó việc Công ty cổ phần TMDV C có yêu cầu phản tố bổ sung đối với Công ty TNHH xăng H và bà Đinh Lê Hồng H. Ông đại diện cho Công ty TNHH xăng H không chấp nhận vấn đề này.

- Cơ quan có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang là ông Trần Xuân T có đại diện ủy quyền ông Trần Thanh V trình bày: Ngày 13/6/2017 Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai huyện C có tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa:

- Hộ ông Phạm Văn T chuyển nhượng cho bà Đinh Lê Hồng H, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do phòng Công chứng số 1 tỉnh Tiền Giang chứng nhận, số công chứng 4303, quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/6/2017, phần quyền sử dụng đất chuyển nhượng là thửa đất số 799 (được tách ra từ thửa 625), tờ bản đồ số 13, diện tích 945,2m², mục đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn diện tích 299,9m² và đất trồng cây lâu năm diện tích 645,3m² theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ CH90996 do Ủy ban nhân dân huyện C cấp ngày 09/6/2014 cho hộ ông Phạm Văn T.

Ông Phạm Văn T và bà Võ Thị Ngọc G chuyển nhượng cho bà Đinh Lê Hồng H, theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Phòng Công chứng số 1 tỉnh Tiền giang chứng nhận, số công chứng 4304, quyền số 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/6/2017, phần quyền sử dụng đất chuyển nhượng là thửa đất số 800 (được tách ra từ thửa 725), tờ bản đồ số 13, diện tích 801,2m², mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm theo giấy chứng nhận số vào sổ CS02972 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 29/3/2017 cho hộ bà Trần Thị X được chi nhánh xác nhận tại trang 3 giấy chứng nhận ngày 27/4/2017 chuyển nhượng cho hộ ông Phạm Văn T.

Ngày 13/6/2017, Chi nhánh lập phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai và chuyển hồ sơ thực hiện nghĩa vụ tài chính cho người sử dụng đất đến cơ quan thuế đối với thửa đất số 799, tờ bản đồ số 13, ngày 15/6/2017, Chi nhánh lập phiếu chuyển thông tin để xác định nghĩa vụ tài chính về đất đai và chuyển hồ sơ thực hiện nghĩa vụ tài chính cho người sử dụng đất đến cơ quan thuế đối với thửa đất số 800, tờ bản đồ số 13, ngày 23/6/2017, người sử dụng đất nộp chứng từ đã hoàn thành.

Ngày 07 tháng 7 năm 2017, Văn phòng nhận hồ sơ do Chi nhánh chuyển đến, ngày 12/7/2017 Văn phòng lập thủ tục trình Sở tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận, ngày 13/7/2017 Sở tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận cấp cho bà Đinh Lê Hồng H theo giấy chứng nhận số vào sổ CS02966 với thửa đất số 800, tờ bản đồ số 13, diện tích 801,2m² mục đích sử dụng: Đất trồng cây lâu năm.

Ngày 18 tháng 7 năm 2017, Văn phòng nhận hồ sơ do Chi nhánh chuyển đến, ngày 20/7/2017, Văn phòng lập thủ tục trình Sở tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận, ngày 21/7/2017 Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận cấp cho bà Đinh Lê Hồng H theo giấy chứng nhận số vào sổ CS02974 với thửa đất số 799, tờ bản đồ số 13, diện tích 945,2m² mục

đích sử dụng: Đất ở tại nông thôn diện tích 299,9m² và đất trồng cây lâu năm diện tích 645,3m².

Việc tiếp nhận và giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên, Sở tài nguyên và Môi trường đã thực hiện đúng theo trình tự, thủ tục theo quy định tại điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính Phủ, trước và trong thời gian tiếp nhận, giải quyết hồ sơ cấp giấy chứng nhận cho bà Đinh Lê Hồng H, Sở Tài nguyên và Môi trường không có tiếp nhận bằng văn bản hoặc ý kiến phản án tổ chức, cá nhân có liên quan đến thửa đất nêu trên. Do đó Sở Tài nguyên và Môi trường không có cơ sở đề hủy giấy chứng nhận đã cấp cho bà Đinh Lê Hồng H.

* Bản án dân sự sơ thẩm số 174/2018/DS-ST ngày 25/9/2018 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang đã quyết định:

- Áp dụng khoản 2 Điều 689, 127, 134, 137, 358, 328 khoản 2 Bộ luật dân sự;

- Áp dụng Điều 227, 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

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

Xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Văn T, bà Võ Thị Ngọc G về việc yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán QSDĐ và tài sản cây xăng T số 10/HĐMB.2016 giữa ông Phạm Văn T, bà Võ Thị Ngọc G với Công ty cổ phần thương mại dịch vụ C.

- Không chấp nhận hủy hợp đồng đặt cọc số 01/2016/HĐDS ngày 20/6/2016 giữa ông Phạm Văn T, bà Võ Thị Ngọc G với Công ty cổ phần thương mại dịch vụ C.

- Chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty cổ phần thương mại dịch vụ C về yêu cầu phạt cọc đối với ông Phạm Văn T, bà Võ Thị Ngọc G theo hợp đồng Hợp đồng đặt cọc số 01/2016/HĐDS giữa ông Phạm Văn T bà Võ Thị Ngọc G với Công ty cổ phần thương mại dịch vụ C

- Buộc ông Phạm Văn T, bà Võ Thị Ngọc G phải đóng số tiền phạt cọc là 1.500.000.000 đồng cho Công ty cổ phần thương mại dịch vụ C theo nội dung thỏa thuận của Hợp đồng đặt cọc số 01/2016/HĐDS ngày 20/6/2016.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần thương mại dịch vụ C đối với việc yêu cầu phản tố:

- Tuyên bố hợp đồng mua bán Cửa hàng xăng dầu T ngày 13/6/2017 giữa DNTN T với Công ty TNHH xăng dầu H là vô hiệu, buộc Công ty

TNHH xăng dầu Hồng Đ phải tháo dỡ phần kiến trúc xây dựng mới và phục hồi nguyên trạng cửa hàng xăng dầu T như lúc các bên khởi kiện.

- Tuyên bố 02 hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa hộ ông Phạm Văn T và bà Đinh Lê Hồng H là vô hiệu.

- Hủy quyết định và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02966 ngày 13/7/2017, hủy quyết định và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02974 ngày 21/7/2017 do Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho bà Đinh Lê Hồng H.

Kể từ ngày Công ty cổ phần thương mại dịch vụ C có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Phạm Văn T, bà Võ Thị Ngọc G chậm thi hành thì còn phải chịu thêm lãi suất theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ Luật dân sự tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 08 tháng 10 năm 2018, ông Phạm Văn T kháng cáo bản án sơ thẩm, không đồng ý bồi thường số tiền 1.500.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, ông Tới không chấp nhận bồi thường 1,5 tỷ đồng, lý do bên nguyên đơn không có lỗi.

Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố, đòi ông T, bà G phải chịu phạt cọc 1,5 tỷ đồng vì hai người đã vi phạm hợp đồng.

Luật sư Lê Trần Hồng T cho rằng do tin tưởng với đại diện Công ty về những vấn đề đã được thỏa thuận, sau khi công ty lập hợp đồng xong ông T, bà G ký nhưng không xem lại, sau khi đem xác nhận tại UBND xã về nhà xem kỹ ông T nhận thấy có những điều khoản không đúng với thỏa thuận trước đó nên ông liên hệ Công ty điều chỉnh nhưng không được hợp tác. Luật sư còn cho rằng hợp đồng mua bán nhà, đất giữa ông T, bà G và Công ty là trái pháp luật như: Quyền sử dụng đất không phải của ông T, bà G, tài sản trên đất đang cho thuê chưa hết thời hạn, thấy được vấn đề trên hai người chủ động xin hủy và chuyển trả lại số tiền cọc đã nhận cho Công ty. Do đó xác định nguyên đơn không có lỗi, Luật sư đề nghị chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông T, bà G.

Luật sư Bùi Lê X cho rằng nguyên đơn kháng cáo không đưa ra được cơ sở để chứng minh. Thực tế cho thấy, hợp đồng số 01 và hợp đồng số 10 là tự nguyện; đất chuyển nhượng do ông T quản lý; cây xăng T được thành lập theo Luật Doanh nghiệp, ông T là đại diện đứng tên nằm trên đất chuyển

nhượng. Nay không tiếp tục chuyển nhượng cho Công ty, ông T phải chịu phạt cọc theo hợp đồng. Luật sư đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang xác định: Quá trình thực hiện tố tụng tại cấp phúc thẩm, Hội đồng xét xử, Thẩm phán đã tuân thủ đúng pháp luật, Viện kiểm sát không kiến nghị gì thêm. Về nội dung, thấy rằng ông T kháng cáo nhưng ông không bổ sung được chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu. Hợp đồng ký kết giữa ông T, bà G với Công ty dịch vụ thương mại C là tự nguyện. Án sơ thẩm xét xử là có cơ sở nhưng còn có sai sót nên đề nghị sửa án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu xem xét các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, yêu cầu kháng cáo, lời trình bày của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tỉnh Tiền Giang và kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

1. Về tố tụng:

Căn cứ vào đơn khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc”. Việc xác định trên là phù hợp với quy định của pháp luật tuy nhiên còn thiếu phần chuyển nhượng quyền sở hữu tài sản là cây xăng gắn liền với quyền sử dụng đất. Tại nhận định của án sơ thẩm, kể cả quyết định đã đề cập và giải quyết quan hệ này. Vậy nên được bổ sung cho đầy đủ.

2. Về nội dung:

Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn cho rằng: Khi phát hiện hợp đồng không đúng với thỏa thuận ban đầu, không phù hợp với quy định của pháp luật, có đối tượng chưa thể thực hiện được, nguyên đơn đã chủ động xin hủy hợp đồng, trả lại tiền đặt cọc nhưng phía bị đơn không hợp tác, cho rằng không có lỗi trong việc không thể thực hiện hợp đồng, nguyên đơn không chấp nhận phạt cọc theo phản tố của bị đơn cũng như quyết định của án sơ thẩm. Theo ý kiến của đôi bên, tại phần tranh luận đã cho thấy hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc cùng được lập vào ngày 20/6/2016 và thời hạn cuối cùng để thực hiện là 15/10/2016, có cơ sở xác định việc thỏa thuận theo hợp đồng là chưa phù hợp với quy định của pháp luật như: Đối tượng của hợp đồng có 03 thửa đất, trong hợp đồng không xác định 01 thửa đất do người khác đứng tên, trên thửa đất này có cây xăng là đối tượng chuyển nhượng trong hợp đồng, số thửa và diện tích không đúng; diện tích chuyển nhượng nằm trên nhiều thửa đất nhưng không được xác định

cụ thể. Trong diện tích chuyển nhượng có một phần thửa số 725 do bà Trần Thị X đứng tên, bà X không có ý kiến trong việc chuyển nhượng nêu trên. Trên thửa đất có 01 cửa hàng xăng dầu đang trong thời hạn cho Công ty xăng dầu H thuê. Thông tin về tài sản chuyển nhượng trên được bên bán và bên mua biết rõ, nhưng hai bên vẫn làm hợp đồng chuyển nhượng và xác định thời gian thực hiện hợp đồng chậm nhất là 15/10/2016.

Theo quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự. Tại mục b khoản 1 nêu: Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Tại Điều 128 quy định về giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội. Điều luật nêu rõ: Giao dịch dân sự có mục đích và nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật, trái đạo đức xã hội thì vô hiệu. Điều cấm của pháp luật là những quy định của pháp luật không cho phép chủ thể thực hiện những hành vi nhất định. Mặt khác, tại Điều 411 Bộ luật dân sự 2005 quy định: Trong trường hợp ngay từ khi ký kết, hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được vì lý do khách quan thì hợp đồng này vô hiệu. Trong trường hợp khi giao kết hợp đồng mà một bên biết hoặc phải biết về hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được, nhưng không thông báo cho bên kia biết nên bên kia đã giao kết hợp đồng thì phải bồi thường cho bên kia, trừ trường hợp bên kia biết hoặc phải biết về việc hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được.

Đối chiếu các quy định trên của Bộ luật dân sự năm 2005, việc chuyển quyền sử dụng đất trong hợp đồng có 03 thửa. 02 thửa Nhà nước công nhận quyền sử dụng cho hộ ông T, bà G. Vậy ông T, bà G đại diện hộ gia đình có quyền định đoạt. Riêng có 01 thửa thuộc quyền sử dụng của bà X, khi ký kết hợp đồng không xác định rõ số thửa, diện tích kể cả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không có ý kiến của người được cấp quyền sử dụng đất. Đối với cây xăng gắn liền với quyền sử dụng đất nêu trên, thực tế cây xăng trên ông T, bà G đã cho Công ty xăng dầu H thuê từ năm 2007. Hợp đồng thời hạn là 03 năm, năm 2010 hết hạn đôi bên ký tiếp đến năm 2013 và hợp đồng từ năm 2013 đến năm 2016. Tại điều V hợp đồng có nêu: Sau khi hết hiệu lực của hợp đồng đôi bên có thể bàn bạc phương thức cho thuê tiếp. Tại phiên tòa, đại diện Công ty cổ phần thương mại dịch vụ C xác định biết rõ về tình trạng nêu trên của tài sản là đối tượng chuyển nhượng nhưng ông T hứa miệng là thực hiện được. Trong hợp đồng thuê cây xăng mặc dù đến ngày 15/10/2016 là hết hạn, hợp đồng chuyển nhượng có quy định thời gian thực hiện chậm nhất cũng là ngày 15/10/2016. Tuy nhiên, khi đến hạn hợp đồng thuê căn cứ điều 5 bên thuê và bên cho thuê chưa xác định là có tiếp tục thuê hay không, nếu

không hợp đồng thuê tiếp thì việc thanh lý hợp đồng vẫn chưa thực hiện xong, quyền của chủ sở hữu, sử dụng còn bị hạn chế và như vậy ngay thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng đôi bên chưa đáp ứng về điều kiện có hiệu lực của hợp đồng như phân tích trên, hợp đồng bị vô hiệu.

Khi xem xét lại hợp đồng nhận thấy có nhiều điều khoản không đúng với thỏa thuận ban đầu, không khả thi ông T yêu cầu hủy hợp đồng, bên Công ty thương mại C không hợp tác. Trước khi đến hạn thực hiện hợp đồng ông T đã khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng trên và chủ động chuyển trả 500 triệu đồng cho Công ty thương mại C. Quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm Công ty thương mại C chấp nhận không yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ. Tuy nhiên, do hợp đồng không đáp ứng điều kiện có hiệu lực theo quy định, có đối tượng không thể thực hiện được, nên hợp đồng trên bị vô hiệu. Đối với Công ty cổ phần thương mại dịch vụ C có phần tố yêu cầu phạt cọc gấp 03 lần như hợp đồng đặt cọc. Án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phần tố của Công ty, ngoài số tiền 500 triệu đồng ông T đã trả cho Công ty, ông T còn bị phạt cọc 1,5 tỷ đồng.

Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng khi giao kết hợp đồng đôi bên đều biết rõ về tình trạng của phần đất, về tài sản trên đất và theo quy định của pháp luật thì hợp đồng sẽ không thể thực hiện được nhưng đôi bên vẫn giao kết. Mặt khác đôi bên còn giao kết trong quá trình thực hiện hợp đồng nếu có bất đồng phát sinh, các bên sẽ thỏa thuận bằng thương lượng... Với thực tế trên cho thấy khi giao kết hợp đồng đôi bên cùng có lỗi là nguyên nhân dẫn đến việc hợp đồng không thể thực hiện được. Để giải quyết hậu quả nhằm đảm bảo quyền và lợi ích của đôi bên, số tiền cọc 500 triệu đồng bên ông T nhận và sử dụng hơn 02 tháng. Hội đồng xét xử thống nhất xác định hai bên cùng có lỗi nên cùng gánh chịu hậu quả. Tuy nhiên, xác định bên chuyển nhượng có lỗi nhiều hơn, số tiền 500 triệu đồng tiền cọc ông T, bà G đã sử dụng trên 02 tháng, Công ty thương mại C có chức năng hoạt động quay vốn sinh lãi, có bị thiệt hại với số tiền và thời gian trên. Để đảm bảo công bằng xã hội nên buộc ông T, bà G trả cho Công ty C một lần tiền đặt cọc là 500 triệu đồng.

Án phí dân sự sơ thẩm được điều chỉnh lại theo quy định, đồng thời bên kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Xét ý kiến tranh luận của luật sư tại phiên tòa, đôi bên đưa ra lập luận, quan điểm bảo vệ cho thân chủ. Tuy nhiên như đã nhận định ở trên, ý kiến của luật sư đôi bên chưa hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật nên chỉ được chấp nhận một phần.

Đối với đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Tiền Giang, như đã nhận định ở trên Hội đồng xét xử cũng chỉ chấp nhận một phần.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự;
- Áp dụng khoản 2 Điều 689, 122, 127, 128, 134, 137, 358 và Điều 411 Bộ luật dân sự 2005;
- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 174/2018/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Tiền Giang.

- Tuyên bố hợp đồng số 10/HĐMB.2016 ngày 20/6/2016 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất giữa ông Phạm Văn T, bà Võ Thị Ngọc G và Công ty cổ phần thương mại dịch vụ huyện C, tỉnh Tiền Giang là vô hiệu.

- Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của Công ty cổ phần thương mại dịch vụ C về yêu cầu phạt cọc đối với ông Phạm Văn T, bà Võ Thị Ngọc G.

- Buộc ông Phạm Văn T, bà Võ Thị Ngọc G phải tiếp tục đóng số tiền phạt cọc là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) cho Công ty cổ phần thương mại dịch vụ C.

Không chấp nhận yêu cầu buộc ông T, bà G phải nộp cho Công ty thương mại dịch vụ C số tiền 1.500.000.000 đồng.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Công ty cổ phần thương mại dịch vụ C đối với việc yêu cầu phản tố:

- Tuyên bố hợp đồng mua bán Cửa hàng xăng dầu T ngày 13/6/2017 giữa DNTN T với Công ty TNHH xăng dầu H là vô hiệu, buộc Công ty TNHH xăng dầu H phải tháo dỡ phần kiến trúc xây dựng mới và phục hồi nguyên trạng cửa hàng xăng dầu T như lúc các bên khởi kiện.

- Tuyên bố 02 hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất giữa hộ ông Phạm Văn T và bà Đinh Lê Hồng H là vô hiệu.

- Hủy quyết định và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02966 ngày 13/7/2017, hủy quyết định và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CS02974 ngày 21/7/2017 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Tiền Giang cấp cho bà Đinh Lê Hồng H.

Kể từ ngày Công ty cổ phần thương mại dịch vụ C có đơn yêu cầu thi hành án nếu ông Phạm Văn T, bà Võ Thị Ngọc G chậm thi hành thì còn phải

chịu thêm lãi suất theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ Luật dân sự tương ứng với thời gian chậm thi hành án.

2. Về án phí: Ông Phạm Văn T, bà Võ Thị Ngọc G phải chịu 24.000.000 đồng (Hai mươi bốn triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm, không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông T, bà G đã nộp 200.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 05795 ngày 10 tháng 10 năm 2016 và 300.000 đồng theo biên lai thu số 09332 ngày 08/10/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, cần trừ ông T, bà G còn phải nộp tiếp 23.500.000đ (Hai mươi ba triệu năm trăm ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Công ty cổ phần thương mại dịch vụ C phải chịu 42.000.000 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm. Công ty đã nộp tiền tạm ứng án phí đã nộp là 29.000.000 đồng theo biên lai thu số 06012 ngày 11 tháng 11 năm 2016, biên lai thu số 08069 ngày 04 tháng 01 năm 2018, biên lai thu số 08970 ngày 05 tháng 7 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, vậy còn phải nộp tiếp 13.000.000 đồng (Mười ba triệu đồng).

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo điều 2 Luật thi hành án dân sự, người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Án tuyên vào lúc 08 giờ 15 phút ngày 21/8/2019, có mặt ông Đ, ông C, ông X, ông M./.

Nơi nhận:

- TAND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Tiền Giang;
- TAND huyện C;
- Chi cục THADS huyện C;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Võ Trung Hiếu

