

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 185/2021/DS-PT
Ngày 03-12-2021
V/v tranh chấp về việc chuyển giao
quyền và nghĩa vụ dân sự (đối với tài
sản hình thành trong tương lai)

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Mai
Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết
Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Cảnh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Phước - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 02 và 03 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương mở phiên tòa xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 88/2021/TLPT-DS ngày 23 tháng 3 năm 2021 về việc “tranh chấp về việc chuyển giao quyền và nghĩa vụ dân sự (đối với tài sản hình thành trong tương lai)”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2020/DS-ST ngày 25 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 147/2021/QĐXXPT-DS ngày 29 tháng 4 năm 2021, giữa:

- Nguyên đơn: Bà Bùi Thị Ngọc D, sinh năm 1985; trú tại: Xã N, huyện Tư N, tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đoàn Văn A, sinh năm 1998; địa chỉ liên hệ: Số 467/7 Đại lộ B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Ông Ng Doãn H – Luật sư thuộc Công ty Luật Hợp danh N- Đoàn Luật sư tỉnh Bình Dương; có mặt.

- Bị đơn: Bà Trần Thị Minh T, sinh năm 1959; trú tại: Số 141/87, khu 3, phường PHÚ L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thanh Nh, sinh năm 1973; trú tại: Số 23/7A LTT, tổ 12, khu 2, phường Phú L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Ông Vũ Ngọc Th – Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư TC- Đoàn Luật sư tỉnh Bình Dương; có mặt.

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

1. Bà Trần Thị H, sinh năm 1985; trú tại: Số 269/12, đường P, tổ 44, khu 3, phường HT, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Ông Phạm Ngọc T1, sinh năm 1984; trú tại: Khu phố 1, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương; có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Công ty Cổ phần SB; địa chỉ: Khu nhà VP-đường R11-1, EcoLakes M, khu phố 6, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Người đại diện hợp pháp: Ông LSC– Tổng Giám đốc, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Trần Thị Minh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn (bà D) trình bày:

Ngày 20/9/2019, bà D đặt cọc số tiền 348.260.000 đồng để mua căn nhà lô số SH11, thuộc dự án EcoLakes M, khu nhà phố Thương mại R11 của Công ty Cổ phần SB, diện tích 96m², giá chuyển nhượng 3.592.600.000 đồng. Sau đó bà D chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ cho bà T, giá chuyển nhượng này là 348.260.000 đồng và tiền chênh lệch là 1.000.000.000 đồng. Tổng số tiền bà T có nghĩa vụ thanh toán cho bà D là 1.348.260.000 đồng.

Ngày 20/3/2020, bà D, bà T và Công ty Cổ phần SB ký văn bản thỏa thuận ba bên về việc chuyển giao quyền và nghĩa vụ đối với căn nhà nói trên từ bà D sang cho bà T. Cùng ngày, Công ty Cổ phần SB đã ký văn bản thỏa thuận về việc mua bán căn nhà lô số SH11 với bà T.

Tuy nhiên, sau khi ký các thỏa thuận trên thì bà T không thanh toán số tiền 1.348.260.000 đồng cho bà D. Do đó, bà D khởi kiện yêu cầu Tòa án:

- Hủy Biên bản thỏa thuận về việc chuyển giao thỏa thuận đặt cọc căn nhà lô số SH11 thuộc dự án EcoLakes M, khu nhà ở thương mại R11, của Công ty Cổ phần SB, diện tích 96 m² (địa chỉ phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương), giữa Công ty Cổ phần SB, bà D và bà T.

- Hủy Biên bản thỏa thuận về việc mua bán căn nhà lô số SH 11 thuộc dự án EcoLakes M, khu nhà ở thương mại R11 nêu trên, giữa Công ty Cổ phần SB và bà T ngày 20/3/2020.

Bị đơn (bà T) trình bày:

Do có nhu cầu mua nhà để ở và thông qua bà H, bà T biết được chủ căn nhà nêu trên muốn chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ với số tiền 348.260.000 đồng nên bà T có giao số tiền 348.260.000 đồng cho bà H để bà H thanh toán cho bà D.

Đến ngày 20/3/2020 tại Công ty Cổ phần SB, đại diện Công ty Cổ phần SB, bà D và bà T đã ký văn bản thỏa thuận chuyển giao quyền và nghĩa vụ đối với căn nhà nói trên. Cùng ngày Công ty Cổ phần SB và bà T đã ký văn bản thỏa thuận, xác lập nội dung bà T là người nhận chuyển nhượng căn nhà lô số SH11.

Bà T không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà D. Trường hợp bà H nhận tiền của bà T nhưng chưa thanh toán cho bà D thì bà T đồng ý thanh toán cho bà D số tiền chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ đối với căn nhà nói trên là 348.260.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày ký văn bản thỏa thuận chuyển giao đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm. Đồng thời, đề nghị Tòa án giành cho bà T quyền được khởi kiện bà H để yêu cầu bà H trả lại số tiền mà bà H đã nhận của bà T.

Về giá chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ đối với căn nhà lô số SH11, bà T thừa nhận giá chuyển nhượng là 348.260.000 đồng. Việc bà D nói thỏa thuận thêm 1.000.000.000 đồng giá trị chênh lệch là không đúng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty Cổ phần SB trình bày:

Công ty Cổ phần SB có thỏa thuận chuyển nhượng cho bà D tài sản là căn nhà lô số SH11, thuộc dự án EcoLakes M, khu nhà phố Thương mại R11 của Công ty Cổ phần SB, diện tích 96m², theo văn bản thỏa thuận ngày 20/9/2019. Thực hiện theo thỏa thuận thì bà D đã giao cho công ty số tiền cọc là 348.260.000 đồng.

Ngày 20/3/2020, bà D có đơn đề nghị xin chuyển giao việc mua bán tài sản trên (bao gồm cả tiền đặt cọc bà D đã thanh toán) cho bà T, cùng ngày Công ty Cổ phần SB, bà D và bà T đã ký biên bản thỏa thuận. Trên cơ sở đó Công ty Cổ phần SB ký với bà T biên bản thỏa thuận về việc mua bán căn nhà lô số SH11.

Đối với tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn về việc yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận ba bên, công ty không có ý kiến.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà H trình bày:

Trước đây, bà H và bà D là nhân viên của Công ty TNHH Bất động sản T (người đại diện theo pháp luật là ông T1). Thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng thỏa thuận đặt cọc thì bà T thông qua bà H liên hệ và làm việc với ông T1 để thỏa thuận chuyển nhượng ba bên, gồm ông T1, bà H đại diện cho bà T và Công ty Cổ phần SB. Nhưng khi ký hợp đồng chuyển nhượng thì bà H mới biết bà D là người đứng tên chủ căn nhà.

Bà H thừa nhận có nhận của bà T số tiền 348.260.000 đồng đã thanh toán cho ông T1, việc giao nhận tiền giữa bà H và ông T1 hai bên không làm biên nhận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông T1 trình bày:

Ông T1 không phải là chủ căn nhà SH11 mà bà D đang tranh chấp với bà T. Trước đây Công ty T là người môi giới để Công ty Cổ phần SB bán căn nhà

nói trên cho bà D. Công ty T không liên quan đến việc tranh chấp giữa bà D và bà T. Ông T1 không thừa nhận có nhận tiền của bà H.

Tại phiên tòa sơ thẩm: Nguyên đơn và bị đơn trình bày, giá trị chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ đối với căn nhà lô số SH11, thời hạn thanh toán và phương thức thanh toán các bên thỏa thuận bằng miệng không có văn bản cụ thể. Các nội dung còn lại giữ nguyên ý kiến trình bày trong quá trình tố tụng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2020/DS-ST ngày 25/12/2020 của Tòa án nhân dân thị xã B đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị Ngọc D đối với bị đơn bà Trần Thị Minh T về việc hủy văn bản thỏa thuận chuyển nhượng tài sản và hủy biên bản thỏa thuận về việc chuyển giao thỏa thuận đặt cọc đối với tài sản hình thành trong tương lai là quyền sử dụng đất và nhà ở lô số SH11 thuộc R11 EcoLakes, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

- Hủy Biên bản thỏa thuận về việc chuyển giao thỏa thuận đặt cọc căn nhà lô số SH11, giữa Công ty Cổ phần SB, bà Bùi Thị Ngọc D và bà Trần Thị Minh T ngày 20/3/2020.

- Hủy Biên bản thỏa thuận về việc mua bán căn nhà lô số SH11 thuộc dự án EcoLakes M, khu nhà ở thương mại R11, giữa Công ty Cổ phần SB và bà Trần Thị Minh T ngày 20/3/2020.

Bà Bùi Thị Ngọc D được quyền liên hệ với Công ty Cổ phần SB để ký lại văn bản thỏa thuận về việc mua bán căn nhà lô số SH 11 thuộc dự án EcoLakes M, khu nhà ở thương mại R11, địa chỉ phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

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

Ngày 04/01/2021, bị đơn bà Trần Thị Minh T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Bị đơn cho rằng, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét đánh giá đầy đủ, toàn diện các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, bản án sơ thẩm tuyên đã gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền lợi chính đáng của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Về nội dung: Công ty Cổ phần SB có ký hợp đồng đặt cọc với ông Cao Văn Tn với số tiền 50.000.000 đồng và đặt cọc với bà Bùi Thị Ngọc D với số tiền 309.260.000 đồng, tổng số tiền đặt cọc là 359.260.000 đồng, bà D đã thanh toán cho công ty số tiền này. Tuy nhiên, do cần tiền nên đã nhờ người giới thiệu chuyển nhượng với giá gốc là 359.260.000 đồng và tiền chênh lệch giá là 1.000.000.000 đồng. Sau đó, các bên tiến hành thỏa thuận theo Biên bản thỏa thuận về việc chuyển giao thỏa thuận đặt cọc căn nhà lô số SH11 thuộc dự án EcoLakes M, khu nhà ở thương mại R11, nhưng không ghi số tiền là bao nhiêu, không thể hiện việc thanh toán như thế nào. Như vậy, Công ty Cổ phần SB đã đề

phòng theo hướng có chênh lệch trên thực tế, tại thời điểm giao dịch giá nhà đất đã lên đến hơn 7.000.000.000 đồng một căn. Từ khi ký hợp đồng, bị đơn bà Trần Thị Minh T không thanh toán tiền cho nguyên đơn. Căn cứ Điều 423 của Bộ luật Dân sự về hủy bỏ hợp đồng thì một bên vi phạm là điều kiện hủy bỏ hợp đồng. Bị đơn không thanh toán là vi phạm nghĩa vụ, trong khi nguyên đơn đã thực hiện tất cả nghĩa vụ của nguyên đơn. Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm chưa xem xét quyền lợi cho các bên đương sự, giá chênh lệch giữa bà D với công ty và bà T với công ty, cấp sơ thẩm chưa điều tra làm rõ lý do vì sao có sự chênh lệch. Công ty Cổ phần SB có đủ điều kiện bán nhà cho khách hay không chưa được cấp sơ thẩm điều tra làm rõ.

Về tố tụng có một số sai sót như sau: Ngày 25/02/2019, bà D đã đặt cọc mua căn hộ có chồng là Huỳnh Vũ N, sau đó đã ly hôn chưa chia tài sản chung vợ chồng, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông N vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm tố tụng. Trong vụ án này, các bên không thống nhất giá thỏa thuận nhưng Tòa án chưa xác định giá tài sản tranh chấp là bao nhiêu để làm căn cứ giải quyết vụ án và từ đó tính án phí để đảm bảo quyền lợi của các bên đương sự theo quy định của pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm còn nhiều vấn đề chưa làm rõ như chưa xác định được ai là người thanh toán phí đóng cho Công ty Cổ phần SB, đồng thời tiền chênh lệch của hai hợp đồng cũng chưa rõ. Hợp đồng ngày 20/3/2020, nhưng thanh toán ghi ngày 29/9/2019, Tòa án cấp phúc thẩm chưa làm rõ vấn đề nêu trên và Tòa án cấp sơ thẩm xác định nguyên đơn tự liên hệ ký với Công ty Cổ phần SB là chưa điều tra đầy đủ, thiếu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:

Biên bản thỏa thuận về việc chuyển giao thỏa thuận đặt cọc ngày 20/3/2020 trong đó xác định liên quan đến quyền lợi của bà D và bà T, không liên quan đến Công ty Cổ phần SB. Giữa bà T, bà D và Công ty Cổ phần SB ký hợp đồng ba bên nhưng chỉ còn liên quan đến số tiền chuyển nhượng, do đó, tại thời điểm từ ngày 20/3/2020, nguyên đơn không còn quyền tuyên hủy hợp đồng. Nếu có thì chỉ còn quyền khởi kiện yêu cầu trả tiền. Nguyên đơn muốn khởi kiện số tiền chênh lệch 1.000.000.000 đồng thì phải có chứng cứ chứng minh nhưng bà D không cung cấp được chứng cứ chứng minh đối với số tiền này. Thỏa thuận giữa ba bên đã nêu rất rõ quyền lợi giữa bà T và Công ty Cổ phần SB đã thỏa thuận. Do đó, đề nghị Tòa án xem xét có đủ căn cứ pháp lý để hủy hai hợp đồng hay không. Về giá trị hợp đồng giữa hai bên Công ty Cổ phần SB biết nên có chứng cứ mới thì đề nghị thanh toán theo chứng cứ mới. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của bị đơn, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hai hợp đồng và ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn về thanh toán tiền cho nguyên đơn.

- Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương về việc tuân theo pháp luật:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ về quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định pháp luật.

- Về nội dung:

Biên bản thỏa thuận ba bên về việc chuyển giao đặt cọc đối với căn nhà SH11 giữa Công ty Cổ phần SB, bà D và bà T không thể hiện giá chuyển giao, thời hạn thanh toán và phương thức thanh toán.

Bà D cho rằng giá chuyển giao là 1.438.260.000 đồng, bà T cho rằng giá chuyển giao 438.260.000 đồng. Các bên không thống nhất được với nhau về giá trị thanh toán nên hợp đồng không thể thực hiện được.

Bà T cho rằng đã giao tiền cho bà H để thanh toán cho bà D nhưng bà H (là người nhận tiền của bà T) cho rằng căn nhà là của ông Phạm Ngọc T1, không phải của bà D và đã thanh toán cho ông T1 nhưng ông T1 không thừa nhận, bà H cũng không có chứng cứ chứng minh về việc giao tiền cho ông T1 và thực tế bà T cũng thừa nhận chưa thanh toán tiền chuyển nhượng cho bà D là đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

Như vậy, thỏa thuận chuyển giao quyền và nghĩa vụ đối với căn nhà SH11 các bên không thống nhất được với nhau về giá chuyển giao nên không thực hiện được, đồng thời bà T cũng vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên yêu cầu hủy thỏa thuận chuyển giao quyền và nghĩa vụ đối với căn nhà SH11 giữa ba bên là Công ty Cổ phần SB, bà D và bà T và hủy thỏa thuận giữa bà T và Công ty Cổ phần SB ký với bà T về việc mua bán căn nhà lô số SH11 là có cơ sở chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn cung cấp một số chứng cứ về việc ông Cao Văn Tn đóng số tiền 50.000.000 đồng, vấn đề này xảy ra trước khi các đương sự tranh chấp. Đây là quyền và nghĩa vụ của bà D và ông Tn, không liên quan đến việc tranh chấp nên không phải là tình tiết mới và không liên quan đến hai hợp đồng nguyên đơn yêu cầu hủy bỏ. Về việc nguyên đơn cho rằng đây là tài sản chung giữa bà D và chồng bà D, việc này cũng không liên quan gì đến việc hủy hai hợp đồng. Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương thống nhất với ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn về việc giá chuyển nhượng giữa công ty với bà D và giữa công ty với bà T có sự chênh lệch nhau thì không ảnh hưởng cũng như không liên quan gì đến hợp đồng ký kết giữa ba bên.

Từ những phân tích trên nhận thấy: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp quy định pháp luật, kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đối chiếu với lời trình bày của các bên đương sự, luật sư, ý kiến của Kiểm sát viên tại phiên tòa, qua kết quả tranh tụng tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về sự vắng mặt của các đương sự: Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Phạm Ngọc T1, Công ty Cổ phần SB và bà Trần Thị H có đơn yêu cầu Tòa án xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt những người này.

[1.2] Về việc ủy quyền của nguyên đơn: Theo Giấy ủy quyền ngày 11/6/2020 (bút lục 06) bà Bùi Thị Ngọc D ủy quyền cho ông Đoàn Văn A tham gia tố tụng tại Tòa án nhân dân thành phố T và Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương (nếu có). Ngoài Giấy ủy quyền ngày 11/6/2020 thì bà D không có nộp Giấy ủy quyền nào khác để ủy quyền cho ông A tham gia tố tụng tại Tòa án nhân dân thị xã B. Tuy nhiên, Tòa án nhân dân thị xã B vẫn chấp nhận tư cách đại diện ủy quyền cho nguyên đơn của ông A tham gia suốt quá trình tố tụng tại Tòa án nhân dân thị xã B là chưa phù hợp với nội dung ủy quyền của nguyên đơn. Tuy nhiên, tại cấp phúc thẩm nguyên đơn nộp bổ sung Giấy ủy quyền của bà D cho ông A ngày 29/6/2020 có nội dung bà D ủy quyền cho ông A tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm. Giấy ủy quyền này được ký chứng thực ngày 29/6/2020 là sau thời điểm lập Giấy ủy quyền ngày 11/6/2020. Tại cấp phúc thẩm, bà D có đơn ngày 02/10/2021 vẫn xác định ủy quyền cho ông A trong suốt quá trình tố tụng, do đó, việc tham gia tố tụng của ông A đại diện theo ủy quyền cho bà D tại Tòa án nhân dân thị xã B là phù hợp với ý chí của bà D.

[2] Về nội dung:

[2.1] Trên cơ sở chứng cứ nguyên đơn cung cấp thể hiện: Giữa nguyên đơn và Công ty Cổ phần SB có ký Biên bản thỏa thuận về việc mua bán căn nhà lô số SH11, thuộc dự án EcoLakes M, khu nhà phố Thương mại R11 ngày 20/9/2019 (bút lục 11-14), ngày 14/10/2019 bà Trần Thị Ngọc D đã nộp cho Công ty Cổ phần SB số tiền 309.260.000 đồng (Phiếu thu – bút lục 07). Đến ngày 20/3/2020, ba bên gồm: Công ty Cổ phần SB (bên A), bà D (bên B) và bà T (bên C) có ký biên bản thỏa thuận về việc chuyển giao thỏa thuận đặt cọc căn nhà số (để trống) lô số SH11 nêu trên (bút lục 08-10).

[2.2] Theo nội dung của thỏa thuận ba bên thì Công ty Cổ phần SB đồng ý cho bà D chuyển giao các quyền và nghĩa vụ của bà D cho bà T và đồng ý cho bà T tiếp nhận các quyền và nghĩa vụ của bà D trong Thỏa thuận đặt cọc mà bà D đã ký với Công ty Cổ phần SB ngày 20/9/2019. Công ty Cổ phần SB không có trách nhiệm hoàn trả khoản tiền mà bà D đã đặt cọc và không chịu bất cứ trách nhiệm nào đối với bà D kể từ khi bà D ký vào biên bản thỏa thuận ngày 20/3/2020. Công ty có trách nhiệm ký kết thỏa thuận với bà T theo nội dung thỏa thuận đặt cọc sau khi bà T ký vào thỏa thuận ba bên. Các quyền và nghĩa vụ liên quan đến đặt cọc sẽ được thực hiện theo thỏa thuận ký kết giữa Công ty Cổ phần SB và bà T. Tại mục 4 của Biên bản thỏa thuận về việc chuyển giao thỏa thuận đặt cọc ngày 20/3/2020 nêu trên có nội dung: *“Việc Bên B chuyển giao quyền và nghĩa vụ của mình trong Thỏa thuận đặt cọc căn nhà số lô số SH11 cho Bên C nếu có phát sinh chi phí hoặc lợi nhuận thì do Bên B và Bên C tự thỏa thuận, tự thực hiện và tự chịu trách nhiệm trước pháp luật liên quan đến các chi phí hay lợi nhuận phát sinh từ giao dịch giữa Bên B và Bên C. Trong*

trường hợp giữa Bên B và Bên C có phát sinh tranh chấp sau khi ký biên bản này thì do Bên B và Bên C tự thỏa thuận giải quyết với nhau, Bên A không chịu bất kỳ trách nhiệm nào liên quan đến tranh chấp giữa Bên B và Bên C.” Ngoài ra, tại mục 7 thỏa thuận có nội dung: “Biên bản này được xem là biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc giữa Bên A và Bên B kể từ ngày các bên ký biên bản này và Bên A đã ký thỏa thuận với Bên C”.

[2.3] Như vậy, theo nội dung của biên bản thỏa thuận này thì thỏa thuận giữa bà D và Công ty Cổ phần SB đã chấm dứt từ ngày 20/3/2020. Mọi chi phí, lợi nhuận, quyền và nghĩa vụ phát sinh giữa bà D và bà T liên quan đến việc chuyển giao thỏa thuận sẽ do bà D và bà T tự thỏa thuận với nhau, nếu có tranh chấp thì tự giải quyết với nhau, Công ty Cổ phần SB không chịu trách nhiệm liên quan đến tranh chấp giữa bà D và bà T.

[2.4] Xét thỏa thuận chuyển giao ba bên ký ngày 20/3/2020, tại mục 4 của thỏa thuận như trích dẫn trên, các bên đã thống nhất chi phí hay lợi nhuận phát sinh do bà D và bà T tự thỏa thuận, tự thực hiện và tự chịu trách nhiệm, có tranh chấp thì tự giải quyết do đó nếu có việc vi phạm nghĩa vụ của bà T đối với bà D thì cũng không làm ảnh hưởng đến thỏa thuận ngày 20/3/2020 với Công ty Cổ phần SB. Cấp sơ thẩm cho rằng giá trị chuyển giao các bên không thống nhất được với nhau nên hợp đồng không thể thực hiện được, bà T nhận chuyển nhượng của bà D nhưng không thanh toán tiền cho bà D là vi phạm nghĩa vụ thanh toán đồng thời thanh toán cho bà H là thanh toán sai đối tượng nên cấp sơ thẩm hủy thỏa thuận chuyển giao quyền, nghĩa vụ đồng thời hủy thỏa thuận giữa Công ty Cổ phần SB với bà T. Tuy nhiên, như đã phân tích trên, thỏa thuận chuyển giao ký giữa bà D, bà T và Công ty Cổ phần SB đã tách thỏa thuận liên quan đến chi phí hay lợi nhuận giữa bà D và bà T ra thành thỏa thuận riêng của bà D và bà T nên không liên quan đến quyền, nghĩa vụ của Công ty Cổ phần SB, nếu hai bên có tranh chấp với nhau thì tự giải quyết. Do đó, trong vụ án này, tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn phải được xem xét giải quyết trên cơ sở thỏa thuận riêng của nguyên đơn và bị đơn. Tuy nhiên cả nguyên đơn và bị đơn đều không có chứng cứ về thỏa thuận riêng, do đó cần xem xét các chứng cứ khác có liên quan để giải quyết.

[2.5] Về giá trị chuyển giao thỏa thuận: Nguyên đơn cho rằng nguyên đơn chuyển giao quyền và nghĩa vụ cho bị đơn với giá là 348.260.000 đồng cộng với 1.000.000.000 đồng tiền chênh lệch, tổng cộng theo nguyên đơn giá hai bên thỏa thuận là 1.348.260.000 đồng. Còn bị đơn thì cho rằng nguyên đơn chuyển giao cho bị đơn giá 348.260.000 đồng, không có thỏa thuận chênh lệch 1.000.000.000 đồng. Trong suốt quá trình tố tụng, nguyên đơn và bị đơn đều không cung cấp được chứng cứ liên quan đến giá trị chuyển giao thỏa thuận là bao nhiêu, tiền chênh lệch giá là bao nhiêu, thời hạn thanh toán và phương thức thanh toán như thế nào, cả hai bên đều xác định không có thỏa thuận bằng văn bản cụ thể. Xét thấy, cả hai bên nguyên đơn bà D và bị đơn bà T đều không chứng minh được giá giao dịch và không có chứng cứ trực tiếp về việc giao nhận tiền, bà D không có chứng cứ xác định giá là 1.348.260.000 đồng, bà T

cũng không có chứng cứ xác định giá là 348.260.000 đồng, tuy nhiên từ sự thừa nhận của bà H có nhận của bà T 348.260.000 đồng trước khi ký thỏa thuận ba bên. Bà T xác định không trực tiếp đưa tiền cho bà D mà đưa qua bà H để cấp phúc thẩm xem xét đến quyền lợi của bà D.

[2.6] Tại Tòa án cấp phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cung cấp chứng cứ mới là Giấy xác nhận thanh toán ngày 26/02/2019 của Công ty Cổ phần SB nội dung xác nhận ông Cao Văn Tn đã thanh toán số tiền 50.000.000 đồng tiền đặt chỗ cho căn R11-11 và Đơn đề nghị xin chuyển tiền đặt chỗ dự án Shophouse R11 ngày 31/3/2019 có nội dung ông Cao Văn Tn chuyển lại tiền đặt chỗ cho bà Bùi Thị Ngọc D. Nguyên đơn cho rằng số tiền mà nguyên đơn đã thanh toán cho Công ty Cổ phần SB liên quan đến Biên bản thỏa thuận về việc chuyển giao thỏa thuận đặt cọc căn nhà số lô số SH11 ngày 20/3/2020 là 359.260.000 đồng, trong đó 309.260.000 đồng theo Phiếu thu ngày 14/10/2019 (bút lục 07) và 50.000.000 đồng tiền nhận chuyển cọc từ ông Cao Văn Tn. Tại Biên bản xác minh ngày 27/8/2020 của Tòa án nhân dân thị xã B thì Công ty Cổ phần SB xác định bà D đã nộp được cho công ty số tiền 348.260.000 đồng. Xét thấy, nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh giá chuyển nhượng là bao nhiêu, nhưng bị đơn thừa nhận chưa thanh toán tiền cho nguyên đơn. Sự thừa nhận này là chứng cứ không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Bà T ký văn bản thỏa thuận nhận chuyển nhượng hợp đồng đặt cọc với bà D trong hợp đồng thực hiện nội dung chuyển giao tất cả quyền và nghĩa vụ cho bà T kể từ khi các bên ký vào văn bản thỏa thuận và xác định Công ty Cổ phần SB với bà T ký hợp đồng đặt cọc với nhau. Như vậy, quyền và nghĩa vụ của bà D đã được chuyển giao cho bà T nhưng nghĩa vụ của bà T đối với bà D là thanh toán giá trị chuyển giao chưa được thực hiện, do đó bà T phải có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 280 Bộ luật Dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng bà T vi phạm nghĩa vụ chính của hợp đồng là thanh toán tiền cho bà D làm cho hợp đồng không thực hiện được là chưa đánh giá đúng bản chất của giao dịch đặt cọc giữa ba bên. Bà T kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét công nhận hợp đồng và bà T có trách nhiệm thanh toán tiền cho bà D cùng với lãi suất do chậm thanh toán là phù hợp với tình tiết khách quan của vụ án.

[2.7] Hai bên ký hợp đồng ngày 20/3/2020 và căn cứ sự thừa nhận của bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm có cơ sở xác định số tiền mà bị đơn chưa thanh toán cho nguyên đơn là 359.260.000 đồng. Như vậy, bị đơn không thanh toán tiền cho nguyên đơn thì phải chịu tiền lãi do chậm thanh toán theo quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự trên số tiền 359.260.000 đồng. Tiền lãi từ ngày ký hợp đồng 20/3/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm 22/12/2020 (276 ngày) là 27.529.344 đồng, tổng tiền gốc và tiền lãi bị đơn phải trả cho nguyên đơn đến ngày xét xử sơ thẩm là 386.789.344 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn đồng ý thanh toán cho nguyên đơn số tiền lãi chậm thanh toán từ ngày các bên ký văn bản thỏa thuận cho đến ngày xét xử phúc thẩm, xét đây là sự tự nguyện của bị đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Tiền lãi từ ngày xét xử sơ thẩm 22/12/2020 đến ngày xét xử phúc thẩm 03/12/2021 (346 ngày) là 34.511.424 đồng.

[2.8] Ngoài ra, trong giao dịch chuyển nhượng đặt cọc còn có phí chuyển nhượng nộp cho Công ty Cổ phần SB. Nguyên đơn và bị đơn xác định phí chuyển hợp đồng đặt cọc đã đóng cho Công ty Cổ phần SB là 5.000.000 đồng, nhưng các bên không xác định được ai là người đã đóng số tiền này. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn đồng ý được thanh toán số tiền này lại cho nguyên đơn. Hội đồng xét xử xét thấy số tiền 5.000.000 đồng, nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết, các bên cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ liên quan đến số tiền này, cũng không xác định ai là người đã đóng tiền, nhưng bị đơn đồng ý thanh toán cho nguyên đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận ý chí tự nguyện của bị đơn.

[2.9] Tổng cộng bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền tổng cộng là 426.300.768 đồng (gồm 359.260.000 đồng tiền gốc chưa thanh toán + 27.529.344 đồng tiền lãi chậm thanh toán đến ngày xét xử sơ thẩm + 34.511.424 đồng tiền lãi bị đơn tự nguyện thanh toán từ ngày xét xử sơ thẩm đến ngày xét xử phúc thẩm + 5.000.000 đồng phí chuyển giao đóng cho Công ty Cổ phần SB).

[2.10] Đối với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc giữa bà T và Công ty Cổ phần SB, cấp sơ thẩm cho rằng hợp đồng ba bên không thực hiện được nên hủy hợp đồng ba bên từ đó tuyên hủy hợp đồng giữa bà T và Công ty Cổ phần SB. Tuy nhiên, xét hợp đồng được ký kết giữa bà T và Công ty Cổ phần SB trên cơ sở thỏa thuận ba bên, trong thỏa thuận ba bên không có quy định việc bà T vi phạm nghĩa vụ thanh toán sẽ dẫn đến việc hủy hợp đồng giữa bà T và Công ty Cổ phần SB. Ngoài thỏa thuận ba bên thì nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh việc vi phạm nghĩa vụ thanh toán sẽ dẫn đến hủy hợp đồng nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Mặt khác, trong vụ án này Công ty Cổ phần SB là một bên ký kết hợp đồng với bà T; Công ty Cổ phần SB không có yêu cầu độc lập, mặc dù bà T vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo tiến độ là một trong những điều kiện có thể dẫn đến việc Công ty Cổ phần SB có yêu cầu hủy hợp đồng giữa hai bên. Tuy nhiên, Công ty Cổ phần SB không có yêu cầu nên Tòa án không xem xét, nếu hai bên có tranh chấp thì sẽ được giải quyết bằng vụ án khác khi có yêu cầu.

[2.11] Mặt khác, để xem xét tính hợp pháp của hợp đồng thì cần xem xét các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng trong đó có năng lực về chủ thể và tính pháp lý của dự án. Tại cấp phúc thẩm, qua chứng cứ do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương và Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương đã cung cấp về hồ sơ pháp lý công ty và hồ sơ pháp lý dự án liên quan đến Công ty Cổ phần SB. Tại Công văn số 1638/SXD-QLN ngày 23/5/2018 của Sở Xây dựng thể hiện "...44 căn nhà ở dạng biệt thự đơn lập và song lập lô R11 thuộc dự án Khu dân cư EcoLakes M, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương do Công ty Cổ phần SB làm chủ đầu tư đủ điều kiện được bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định". Như vậy, Công ty Cổ phần SB có đầy đủ điều kiện để nhận đặt cọc chuyển nhượng mua bán nhà đất thuộc dự án nêu trên.

[2.12] Về trách nhiệm của bà H: Trong vụ án này hai bên nguyên đơn và

bị đơn đều thừa nhận bà H là môi giới bất động sản, bà H giới thiệu bà T mua nhà của bà D và thừa nhận có nhận tiền của bà T nhưng không đưa tiền cho bà D. Bà T là người đưa tiền cho bà H nhưng không có yêu cầu bà H đưa lại tiền cho bà T nên Tòa án cấp sơ thẩm không giải quyết là phù hợp. Tuy nhiên, cấp sơ thẩm nhận định giành quyền khởi kiện cho bà T để đòi lại bà H thanh toán lại số tiền trên là không cần thiết. Bởi lẽ, bà T có khởi kiện bà H hay không khởi kiện là quyền tự định đoạt của bà T, không phát sinh từ việc Tòa án có cho bà T quyền khởi kiện hay không.

[2.13] Đối với ý kiến trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn về việc đưa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vào tham gia tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn nộp Quyết định công nhận thuận tình ly hôn và sự thỏa thuận của các đương sự số 1271/2019/QĐST-HNGĐ ngày 13/9/2019 (quyết định của Tòa án có sự sai sót về năm do lỗi đánh máy) của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh và xác định bà Bùi Thị Ngọc D có chồng là ông Huỳnh Vũ N, thời điểm bà D nhận đặt cọc căn hộ R11 thì bà D chưa ly hôn với ông Nguyễn, nên đây là tài sản chung của vợ chồng, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông N vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan làm ảnh hưởng quyền lợi của đương sự. Xét thấy, Biên bản thỏa thuận về việc mua căn nhà lô số SH11 thuộc dự án EcoLakes M, khu nhà phố Thương mại R11 ngày 20/9/2019 và Biên bản thỏa thuận về việc chuyển giao thỏa thuận đặt cọc căn nhà số lô số H11 ngày 20/3/2020, như vậy thời điểm bà D ký hợp đồng đặt cọc với Công ty Cổ phần SB và ký kết chuyển nhượng đặt cọc cho bà T là sau thời điểm bà D ly hôn với ông N (sau ngày 13/9/2019). Mặt khác, ông N không có ý kiến hay văn bản trình bày về việc không đưa ông vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đồng thời quyết định thuận tình ly hôn của bà D và ông N chưa có giải quyết tranh chấp tài sản chung, nên nếu có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ án khác. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa ông N vào tham gia tố tụng là phù hợp.

[2.13] Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn cho rằng bị đơn xác định không biết đang giao dịch với ai, không có văn bản chứng minh bà T thỏa thuận đặt cọc với bà D, thực tế thời điểm ký kết hợp đồng không có mặt bà D, nên giao dịch này vô hiệu do chủ thể bị lừa dối, nhằm lừa. Xét, Biên bản thỏa thuận về việc chuyển giao thỏa thuận đặt cọc căn nhà số lô số H11 ngày 20/3/2020 có đầy đủ chữ ký của ba bên, quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm các bên đương sự cũng thừa nhận nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận chuyển cọc căn nhà H11. Do đó, lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là không có cơ sở.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn và tại phiên tòa phát sinh một số tình tiết mới nên có căn cứ sửa bản án sơ thẩm.

[3] Lời trình bày của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn và đại diện nguyên đơn có cơ sở chấp nhận một phần, lời trình bày của

người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn và đại diện bị đơn là có cơ sở chấp nhận.

[4] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp một phần.

[5] Về án phí

[5.1] Về án phí sơ thẩm:

Bà Trần Thị Minh T là người cao tuổi, tại cấp phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của bà T là Bà Nguyễn Thanh Nh đề nghị Hội đồng xét xử miễn nộp án phí cho bà T. Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu miễn nộp án phí của bà T.

[5.2] Về án phí phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu do sửa bản án sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 310, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ các Điều 116, 117, 119, 280, 357, 468 Bộ luật Dân sự.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận kháng cáo của bị đơn bà Trần Thị Minh T. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2020/DS-ST ngày 25 tháng 12 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương, như sau:

1.1. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị Ngọc D về việc hủy văn bản thỏa thuận chuyển nhượng tài sản hình thành trong tương lai gồm:

- Biên bản thỏa thuận về việc chuyển giao thỏa thuận đặt cọc căn nhà số lô số SH11, giữa Công ty Cổ phần SB, bà Bùi Thị Ngọc D và bà Trần Thị Minh T ngày 20/3/2020.

- Biên bản thỏa thuận về việc mua bán căn nhà lô số SH 11 thuộc dự án EcoLakes M, khu nhà phố Thương mại R11, giữa Công ty Cổ phần SB và bà Trần Thị Minh T ngày 20/3/2020.

1.2. Buộc bà Trần Thị Minh T thanh toán cho nguyên đơn bà Bùi Thị Ngọc D số tiền 386.789.344 đồng (gồm số tiền gốc và tiền lãi đến ngày xét xử sơ thẩm). Ghi nhận sự tự nguyện của bà T về việc thanh toán cho bà D số tiền

39.511.424 đồng (tiền lãi từ ngày xét xử sơ thẩm đến ngày xét xử phúc thẩm và phí chuyển giao hợp đồng). Tổng cộng là 426.300.768 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, nếu người phải thi hành án chậm thi hành thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

1.3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Bùi Thị Ngọc D phải chịu 600.000 đồng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2016/0047745 ngày 24/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B. Bà D còn phải nộp 300.000 đồng.

Bà Trần Thị Minh T được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho bà Trần Thị Minh T số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0054215 ngày 07/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự 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; 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 (ngày 03/12/2021)./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã B;
- TAND thị xã B;
- Các đương sự;
- Tổ HCTP;
- Lưu: HS, Tòa Dân sự.

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

(Đã ký)

Nguyễn Ngọc Mai