

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 421/2023/DS-ST

Ngày: 28/02/2023

V/v “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc
chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Khê

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Mai Thanh Giàu

2. Ông Phạm Văn Tâm

Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Ngọc Tân - Thư ký Tòa án, Toà án nhân dân
Thành phố Thủ Đức

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức tham gia phiên tòa: Bà
Trương Thị Ngọc Huệ - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Thủ Đức,
Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số:
237/2016/TLST-DS ngày 16 tháng 8 năm 2016 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc
chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số:
150/2023/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 01 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1953 (Vắng mặt)

Địa chỉ: LDC, Tổ 29, Khu phố 3, phường BK, thành phố T, Thành phố H

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trịnh Minh T1, sinh năm
1985 là đại diện ủy quyền theo Hợp đồng ủy quyền số 000226 ngày 18/01/2023
công chứng tại Văn phòng Công chứng Thủ Thiêm (Có mặt)

Địa chỉ liên hệ: đường LDC, phường AP, thành phố T, Thành phố H,
phường AP, thành phố T, Thành phố H.

2. Bị đơn: Bà Phạm Thị N, sinh năm: 1944 và ông Phạm Hoàng S, sinh năm:
1985

Địa chỉ: Đường 182, Tổ 4, Khu phố 3, phường TA, thành phố T, Thành phố
H. (Vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp của bà Phạm Thị N: Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1983 là đại diện ủy quyền theo Giấy ủy quyền số 12369 ngày 10/7/2017 công chứng tại Văn phòng Công chứng Quận 9. (Có mặt)

Địa chỉ liên hệ: đường số 25, Phường 4, Quận 4, Thành phố H

Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Phạm Hoàng S: Ông Vũ Xuân H, sinh năm 1978 là đại diện ủy quyền theo Giấy ủy quyền số 011222 ngày 22/11/2021 công chứng tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Huệ. (Có mặt)

Địa chỉ liên hệ: CT, phường BT, thành phố T, Thành phố H.

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

3.1. Ông Nguyễn Ngọc T2, sinh năm 1964 (Vắng mặt)

3.2. Ông Nguyễn Thanh T3, sinh năm 1967 (Vắng mặt)

3.3. Bà Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1971 (Vắng mặt)

3.4. Ông Phạm Thanh D, sinh năm 1962 (Vắng mặt)

3.5. Bà Trương Thùy T, sinh năm 1985 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Đường 182, Tổ 4, Khu phố 3, phường TA, thành phố T, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Ngọc T2, ông Nguyễn Thanh T3, bà Nguyễn Thị Thanh T, ông Phạm Thanh D, bà Trương Thùy T: Ông Vũ Xuân H, sinh năm 1978 là đại diện ủy quyền theo Giấy ủy quyền số 011221 ngày 22/11/2021 công chứng tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Huệ. (Có mặt)

Địa chỉ liên hệ: CT, phường BT, thành phố T, Thành phố H.

3.6. Trẻ Phạm Hoàng Đăng S1, sinh năm 2008 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Đường 182, Tổ 4, Khu phố 3, phường TA, thành phố T, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp của trẻ Phạm Hoàng Đăng S1 là: ông Phạm Hoàng S, sinh năm 1985, có ông Vũ Xuân H là đại diện. (Có mặt)

3.7. Phòng Công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh

Trụ sở: TN, phường BT, thành phố TD, Thành phố H.

(Xin vắng mặt theo Công văn số 194/CV-CC3 ngày 02/4/2019)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 25/7/2016, các bản tự khai và lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 22/5/2007, bà Nguyễn Thị T và bà Phạm Thị N có đến Phòng Công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh để ký Hợp đồng đặt cọc (số 9606) để đảm bảo cho việc hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo đó, hai bên thỏa thuận sau khi được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 nền số 308, 309

lô P.8, khu tái định cư Man Thiện giai đoạn II, phường TA, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường TA, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh) thì bà N sẽ chuyển nhượng cho bà T toàn bộ quyền sử dụng phần diện tích đất nêu trên với giá 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng. Bà T đã giao cho bà N số tiền cọc là 1.460.000.000 (một tỷ bốn trăm sáu mươi triệu) đồng. Ngay sau khi bên bà N được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bên bà N phải tiến hành ngay việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên bà T theo đúng các thủ tục do pháp luật quy định. Đồng thời, bên bà T sẽ giao cho bên bà N số tiền còn lại là 40.000.000 (bốn mươi triệu) đồng.

Cùng ngày 22/5/2007, bên bà N ký Hợp đồng ủy quyền (số 9605) ủy quyền cho bên bà T thay mặt bên bà N liên hệ với Ban Bồi thường Giải phóng mặt bằng Quận 9 (nay là Ban bồi thường, giải phóng mặt bằng thành phố Thủ Đức) và các cơ quan chức năng để tiếp nhận 02 nền đất nêu trên; xin cấp và nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nền đất này và thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định pháp luật.

Sau khi tiếp nhận 02 nền tái định cư, ngày 16/11/2007, bên bà T thanh toán tiếp cho bên bà N 10.000.000 (mười triệu) đồng và thực hiện thủ tục xin cấp và nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng 02 nền đất nêu trên. Ngày 22/8/2013, bà T đã nhận được giấy chứng nhận đối với 02 nền đất tái định cư, bà T nhiều lần liên hệ với bên bà N để tiến hành thủ tục chuyển nhượng 02 nền đất nêu trên cho bà T theo thỏa thuận giữa các bên nhưng lúc này bà N chuyển hộ khẩu vào hộ do ông Phạm Hoàng S làm chủ hộ, bà N và ông Sơn không đồng ý thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo quy định pháp luật mà các bên đã cam kết ngày 22/5/2007 tại Phòng Công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Nay bà T khởi kiện yêu cầu bên bà N tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc số 9606 ngày 22/5/2007 giữa các bên. Cụ thể bà T yêu cầu bà N tiến hành các thủ tục để sang tên cho bà T đối với 02 nền số 308, 309 lô P.8 khu tái định cư Man Thiện giai đoạn II, phường TA, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh).

Tại Bản tự khai và các ý kiến trình bày trong các buổi làm việc, hòa giải, bị đơn ông Phạm Hoàng S và các đại diện hợp pháp của bị đơn bà Phạm Thị N trình bày:

Bà Phạm Thị N và bà Nguyễn Thị T có ký Hợp đồng đặt cọc số 9606 ngày 22/5/2007, Hợp đồng ủy quyền số 9605 đã được Phòng Công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh công chứng ngày 22/5/2007 và bà N đã nhận số tiền cọc là 1.460.000.000 đồng để đảm bảo cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 nền số 308, 309 lô P.8 khu tái định cư Man Thiện giai đoạn II, phường TA, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh). Tuy nhiên, đây chỉ là hành vi xác lập đơn phương của bà N chứ không thông qua các thành viên khác trong hộ gia đình. Như vậy, đối với phần tài sản đặt cọc bán cho bà T của bà N trong phần tài sản chung của hộ thì được thực hiện hợp pháp. Đối với phần tài sản của những thành viên khác thì không đúng quy định của pháp luật. Nay bà N đơn phương chấm dứt hợp đồng đặt cọc và hợp đồng ủy

quyền nêu trên. bà N sẽ bồi thường cho bà T theo quy định của pháp luật. bà N không muốn chuyển nhượng 02 nền đất nêu trên nên đồng ý bồi thường phần tiền cọc nêu trên. Cụ thể:

- Đối với số tiền: 1.460.000.000 (một tỷ bốn trăm sáu mươi triệu) đồng bà N đã nhận ngày 22/5/2007: Đây là tiền bà N nhận cọc để hứa bán 02 nền số 308, 309 lô P.8 khu tái định cư Man Thiện giai đoạn II, phường TA, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh) cho bà T. Bà N đề nghị hoàn trả lại cho bà T toàn bộ số tiền 1.460.000.000 (một tỷ bốn trăm sáu mươi triệu) đồng và khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là: 1.460.000.000 (một tỷ bốn trăm sáu mươi triệu) đồng và không trả lãi đối với số tiền trên. Tổng cộng: 2.920.000.000 (hai tỷ chín trăm hai mươi triệu) đồng.

- Đối với số tiền: 10.000.000 (mười triệu) đồng bà N đã nhận ngày 16/11/2007: Đây là tiền thanh toán trước trong việc mua bán trên. Bà N đề nghị hoàn trả lại cho bà T toàn bộ số tiền 10.000.000 (mười triệu) đồng và không trả lãi đối với số tiền trên.

- Đối với số tiền: 424.180.000 (bốn trăm hai mươi bốn triệu một trăm tám mươi nghìn) đồng là khoản tiền bà T ứng cho bà N để nộp cho Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng để hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận cho bà N. Bà N đề nghị hoàn trả lại cho bà T toàn bộ số tiền 424.180.000 (bốn trăm hai mươi bốn triệu một trăm tám mươi nghìn) đồng và không trả lãi đối với số tiền trên.

Đồng thời, bà N yêu cầu bà T giao lại Giấy chứng nhận cho phía bị đơn ngay khi nhận đủ số tiền nêu trên.

Đại diện hợp pháp của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Nguyễn Ngọc T2, ông Nguyễn Thanh T3, bà Nguyễn Thị Thanh T, ông Phạm Thanh D, bà Trương Thùy T, trẻ Phạm Hoàng Đăng S1 trình bày:

Thông nhất với ý kiến của đại diện bị đơn. Việc ký hợp đồng đặt cọc và hợp đồng ủy quyền nêu trên là do bà N tự ý ký với bà T. Tôi và các người liên quan khác hoàn toàn không biết việc ký 02 hợp đồng trên. Quá trình Tòa án giải quyết chúng tôi mới biết việc ký 02 hợp đồng nêu trên và chúng tôi không đồng ý với việc mua bán phần đất nêu trên. Việc đặt cọc mua bán phần đất và ủy quyền cho bà N trên là trái pháp luật do không có ý kiến của các thành viên trong hộ nên đề nghị Tòa án bác yêu cầu của nguyên đơn.

Ngày 11/6/2019, Hội đồng định giá tài sản xác định:

- Thửa đất số 519, tờ bản đồ số 03 (tương ứng với lô 308, dãy nền P8), phường TA, Quận 9 có diện tích 144,5m² (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 474315, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 00439 do Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp ngày 07/6/2010) có giá trị là 13.727.500.000 (Mười ba tỷ bảy trăm hai mươi bảy triệu năm trăm nghìn) đồng.

- Thửa đất số 520, tờ bản đồ số 03 (tương ứng với lô 309, dãy nền P8), phường TA, Quận 9 có diện tích 147,7m² (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất,

quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 474314, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 00438 do Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp ngày 07/6/2010) có giá trị là 14.031.500.000 (Mười bốn tỷ không trăm ba mươi một triệu năm trăm nghìn) đồng.

- Tổng giá trị hai thửa đất là 27.759.000.000 (Hai mươi bảy tỷ bảy trăm năm mươi chín triệu) đồng.

Ngày 27/12/2022, ông Vũ Xuân H đại diện cho bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan yêu cầu định giá lại các thửa đất nêu trên. Tòa án đã thông báo nộp tiền tạm ứng chi phí tố tụng nhưng đương sự không nộp tạm ứng chi phí tố tụng.

Tại Văn bản số 194/CV-CC3 ngày 02/4/2019 gửi Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Phòng Công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:

Trình tự, thủ tục thực hiện công chứng đối với hợp đồng đặt cọc số 9606 ngày 22/5/2007 do Phòng công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận giữa bà Nguyễn Thị T và bà Phạm Thị N đối với nền tái định cư số 308 và 309, lô P8 khu tái định cư Man Thiện giai đoạn II, phường TA, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh là hoàn toàn phù hợp với pháp luật hiện hành. Trong hồ sơ lưu trữ tại phòng công chứng số 3 có đầy đủ giấy tờ chứng minh quyền sử dụng nền đất hợp pháp của bà Phạm Thị N (bên ủy quyền và bên nhận cọc). Đã kiểm tra năng lực hành vi dân sự của 2 bên đương sự và xác định rằng bên cọc và bên nhận cọc hoàn toàn minh mẫn, sáng suốt và đủ năng lực hành vi dân sự, các bên tham gia giao dịch đã xuất trình được các giấy tờ tùy thân và giấy tờ về tài sản theo luật định để thực hiện việc yêu cầu chứng nhận các văn bản công chứng.

Nội dung của hợp đồng đặt cọc số 9606 và hợp đồng ủy quyền số 9605 do Phòng công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 22/5/2007 giữa bà Nguyễn Thị T và bà Phạm Thị N đối với nền tái định cư số 308 và 309, lô P8 khu tái định cư Man Thiện giai đoạn II, phường TA, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh là đúng với các quy định tại Điều 402 Bộ luật dân sự năm 2005

Đồng thời tại văn bản này Phòng Công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh xin được bảo lưu ý kiến đã trình bày và yêu cầu được vắng mặt trong suốt quá trình xét xử vụ án.

Tại phiên toà,

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên quan điểm yêu cầu khởi kiện và các ý kiến đã trình bày trong quá trình thu thập chứng cứ, hòa giải. Đối với khoản tiền 424.180.000 (bốn trăm hai mươi bốn triệu một trăm tám mươi nghìn) đồng là khoản tiền bà T tạm ứng cho bà N để nộp cho Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng để hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận cho bà N đề nghị khấu trừ vào số tiền 30.000.000 (ba mươi triệu) đồng mà bà T còn nợ bà N theo giấy nhận tiền ngày 16/11/2007. Phần còn lại là 394.180.000 (Ba trăm chín mươi bốn triệu một trăm tám mươi nghìn) đồng, bà T không yêu cầu Tòa án giải quyết trong vụ án này.

Đại diện bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên quan điểm và thống nhất với giá của Hội đồng định giá xác định ngày 11/6/2019.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức phát biểu quan điểm:

Về tố tụng, Tòa án đã chấp hành đúng và đầy đủ các quy định của pháp luật từ khi thụ lý đến khi xét xử. Về thời hạn tố tụng, Tòa án vi phạm quy định tại Điều 203 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015

Về nội dung: Việc giao dịch giữa bà Phạm Thị N và bà Nguyễn Thị T thực chất là giao dịch nhận chuyển nhượng suất mua nền tái định cư được thể hiện dưới dạng hợp đồng đặt cọc đã thực hiện giao dịch trên 2/3 giá trị chuyển nhượng đồng thời có ký hợp đồng ủy quyền nhận nền, nhận giấy chứng nhận và thực hiện các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật. Do đó đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Bà Nguyễn Thị T khởi kiện bà Phạm Thị N yêu cầu Tòa án buộc bà N tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng 02 nền tái định cư ngày 22/5/2007 mà sau đó, ngày 16/11/2007, bà T có thanh toán tiếp giá trị chuyển nhượng cho bà N. Vì vậy tranh chấp giữa các bên là: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” ở giai đoạn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Tài sản tranh chấp là 02 nền tái định cư số 308, 309 lô P.8 khu tái định cư Man Thiện giai đoạn II, phường TA, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Bị đơn là bà Phạm Thị N và ông Phạm Hoàng S có hộ khẩu thường trú tại phường TA, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Vì vậy, tranh chấp này thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về thủ tục tố tụng:

[2.1] Phòng Công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ vào khoản 1 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt Phòng Công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2.2] Về thu thập chứng cứ:

Ngày 01/12/2021, Hội đồng xét xử của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức quyết định tạm ngừng phiên tòa chờ kết quả xác minh của Phòng Quản lý đô thị thành phố Thủ Đức và Chủ tịch phường TA về kết quả xử lý đơn của ông Nguyễn Văn K theo Văn bản số 1310/TCĐ-XLĐ ngày 01/11/2021 của Ban tiếp Công dân thuộc Văn phòng Hội đồng nhân dân và Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức; làm rõ thông tin chủ hộ, các thành viên trong hộ bà Phạm Thị N tại thời

điểm ngày 07/6/2010.

Ngày 30/12/2021, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức nhận được Công văn trả lời số 586/UBND ngày 17/12/2021 của Ủy ban nhân dân phường TA; Công văn số 2356/QLĐT-QLTTĐT ngày 18/12/2021 của Phòng Quản lý đô thị của Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức và Công văn số 2056/CATĐ-QLHC ngày 23/12/2021 của Công an thành phố Thủ Đức. Theo Công văn số 2056/CATĐ-QLHC ngày 23/12/2021 của Công an thành phố Thủ Đức thì hộ gia đình bà N có trẻ Phạm Hoàng Đăng S1, sinh ngày 15/01/2008 nay chưa đủ 18 tuổi. Theo quy định của pháp luật thì ông Phạm Hoàng S là đại diện đương nhiên. Ông Phạm Hoàng S có đại diện là ông Vũ Xuân H có mặt tại Tòa án.

[2.3] Về định giá lại

Ngày 11/6/2019, Hội đồng định giá tài sản xác định: Tổng giá trị hai thửa đất mà bà N chuyển nhượng cho bà T là 27.759.000.000 (Hai mươi bảy tỷ bảy trăm năm mươi chín triệu) đồng. Ngày 27/12/2022, ông Vũ Xuân H đại diện cho bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan yêu cầu định giá lại các thửa đất nêu trên. Tòa án đã thông báo nộp tiền tạm ứng chi phí tố tụng nhưng đương sự không nộp tạm ứng chi phí tố tụng. Tại phiên tòa hôm nay, đại diện nguyên đơn, đại diện bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cùng thống nhất giá trị đất chuyển nhượng hiện nay là 27.759.000.000 (Hai mươi bảy tỷ bảy trăm năm mươi chín triệu) đồng. Các bên không yêu cầu Hội đồng xét xử định giá lại nên Hội đồng xét xử tiếp tục giải quyết vụ án theo thủ tục chung.

[3] Về nội dung tranh chấp:

[3.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn:

Ngày 06/11/2006, Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức) ban hành Giấy xác nhận nền số 631/GXN-BBT và 632/GXN-BBT xác nhận bà Phạm Thị N được nhận 02 nền tái định cư số 308 và 309 lô P.8 khu tái định cư Man Thiện giai đoạn II, phường TA, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 22/5/2007, Phạm Thị N hứa bán 02 nền đất số 308 và 309 nêu trên cho bà T với giá 1.500.000.000 (một tỷ năm trăm triệu) đồng. Hai bên đã đến Phòng Công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh ký Hợp đồng đặt cọc (số 9606) để đảm bảo cho việc hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà T đã giao cho bà N 1.460.000.000 (một tỷ bốn trăm sáu mươi triệu) đồng tiền cọc. Còn lại 40.000.000 (bốn mươi triệu) đồng bà T sẽ tiếp tục giao cho bà N khi nhận Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và bà N công chứng hợp đồng chuyển quyền sử dụng cho bà T. Cùng ngày 22/5/2007, để thực hiện cam kết chuyển nhượng 02 nền đất nêu trên, bên bà N ký Hợp đồng ủy quyền (số 9605) để bên bà T thay mặt bên bà N liên hệ với Ban Bồi thường Giải phóng mặt bằng Quận 9 (nay là Ban bồi thường, giải phóng mặt bằng thành phố Thủ Đức) và các cơ quan chức năng để tiếp nhận 02 nền đất nêu trên; xin cấp và nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nền đất này và thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định pháp luật. Sau khi tiếp nhận 02 nền tái định cư, ngày 16/11/2007, bên bà T thanh toán tiếp cho bên bà N 10.000.000 (mười triệu) đồng và thực hiện thủ tục xin cấp và nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng 02 nền đất nêu trên. Như vậy, tại thời điểm 16/11/2007, Hợp

đồng đặt cọc hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N với bà T (số 9606 ngày 22/5/2007) đã chuyển thành hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Để nhận 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 nền đất số 308 và 309 lô P.8 khu tái định cư Man Thiện giai đoạn II, phường TA, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, bà N còn phải nộp cho Ban bồi thường, giải phóng mặt bằng số tiền là 424.180.000 (bốn trăm hai mươi bốn triệu một trăm tám mươi nghìn) đồng nhưng bà N không nộp. bà T phải nộp số tiền này thay cho bà N. Như vậy, tổng số tiền mà bà T trả tiền đất cho bà N và nộp thay tiền sử dụng đất cho bà N là 1.894.180.000 (Một tỷ tám trăm chín mươi bốn triệu một trăm tám mươi nghìn) đồng. Số tiền này vượt giá trị chuyển nhượng mà hai bên thỏa thuận là 394.180.000 (ba trăm chín mươi bốn triệu một trăm tám mươi nghìn) đồng (tỷ lệ vượt quá 100% là: 26,27%).

Xét giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị N với bà Nguyễn Thị T, Hội đồng xét xử nhận thấy:

- Về mặt nội dung, bà Phạm Thị N được quyền mua 02 nền tái định cư trong khu tái định cư Man Thiện giai đoạn II, ngày 13/4/2006, bà N đã bốc thăm xác định vị trí 02 nền tái định cư. Trong khi chờ cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định thì ngày 06/11/2006, Ban Bồi thường, giải phóng mặt bằng Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức) ban hành Giấy xác nhận nền số 631/GXN-BBT và 632/GXN-BBT xác nhận bà Phạm Thị N được nhận 02 nền tái định cư số 308 và 309 lô P.8 khu tái định cư Man Thiện giai đoạn II, phường TA, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh nên ngày 22/5/2007, bà N đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 106, Điều 146 của Luật Đất đai năm 2003. Đến thời điểm hiện nay, bà N đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng 02 nền tái định cư số 308 và 309 lô P.8 khu tái định cư Man Thiện giai đoạn II, phường TA, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh nên đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013. Nội dung thỏa thuận về việc chuyển nhượng giữa bà N với bà T không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

- Về mặt hình thức, ban đầu hai bên lập Hợp đồng đặt cọc có công chứng, đến khi thực hiện hợp đồng thì hai bên chỉ có văn bản xác nhận bên bà T có giao cho bà N 10.000.000 (Mười triệu) đồng, số tiền còn phải trả là 30.000.000 (Ba mươi triệu) đồng mà không tiến hành công chứng, chứng thực theo quy định tại Điều 127 Luật Đất đai năm 2003, Điều 167 Luật Đất đai năm 2013. Tuy nhiên, bên bà T đã thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho bà N vượt giá trị chuyển nhượng mà hai bên thỏa thuận. Vì vậy, thực chất đây là giao dịch nhận chuyển nhượng suất mua nền tái định cư được thể hiện dưới dạng hợp đồng đặt cọc đã thực hiện giao dịch trên 2/3 giá trị chuyển nhượng đồng thời có ký hợp đồng ủy quyền nhận nền, nhận giấy chứng nhận và thực hiện các quyền và nghĩa vụ khác theo quy định của pháp luật.

Tại Công văn số 3136/UBND-BBT ngày 10/9/2020, Ủy ban nhân dân Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh cho biết Dự án đầu tư xây dựng khu Công nghệ cao không giới hạn quyền chuyển nhượng lại đối với

người mua nền tái định cư cho người khác sau khi đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Khoản 2 Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: “Giao dịch dân sự đã được xác lập bằng văn bản nhưng vi phạm quy định bắt buộc về công chứng, chứng thực mà một bên hoặc các bên đã thực hiện ít nhất hai phần ba nghĩa vụ trong giao dịch thì theo yêu cầu của một bên hoặc các bên, Tòa án ra quyết định công nhận hiệu lực của giao dịch đó”.

Xét thấy việc thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phạm Thị N với bà Nguyễn Thị T là phù hợp với các quy định đã viện dẫn trên nên công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Hợp đồng đặt cọc có công chứng ngày 22/5/2007 chuyển sang hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2007) giữa bà Phạm Thị N với bà Nguyễn Thị T là có hiệu lực pháp luật. Do đó, việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải tiếp tục thực hiện hợp đồng là có căn cứ chấp nhận.

[3.2] Xét yêu cầu của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cho rằng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 474315, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 00439 do Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp ngày 07/6/2010 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 474314, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 00438 do Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp ngày 07/6/2010 thể hiện hộ gia đình bà Phạm Thị N mới là chủ thể của quyền sử dụng đất, bà N đơn phương xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà T không thông qua các thành viên khác trong hộ gia đình nên đối với phần tài sản đặt cọc bán cho bà T của bà N trong phần tài sản chung của hộ thì được thực hiện hợp pháp. Còn với phần tài sản của những thành viên khác thì không đúng quy định của pháp luật. Nay, bà N đơn phương chấm dứt hợp đồng đặt cọc và hợp đồng ủy quyền với bà T. bà N sẽ bồi thường cho bà T theo quy định của pháp luật. bà N không muốn chuyển nhượng 02 nền đất nêu trên nên đồng ý bồi thường phần tiền cọc. Hội đồng xét xử nhận thấy, khi xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T, bà N được Ban bồi thường, giải phóng mặt bằng Quận 9 ban hành Giấy xác nhận nền số 631/GXN-BBT và 632/GXN-BBT có nội dung xác nhận bà Phạm Thị N được nhận 02 nền tái định cư số 308 và 309 lô P.8 khu tái định cư Man Thiện giai đoạn II, phường TA, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh nên xác định bà N được quyền mua nền tái định cư đối với 02 nền tái định cư 308, 309. Để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì người mua nền phải nộp tiền sử dụng đất cho Nhà nước. Xét từ khi được xác nhận nền tái định cư, không có thành viên nào trong hộ gia đình bà N nộp tiền cho Nhà nước mà chỉ có bà T đại diện cho bà N nộp tổng cộng số tiền là 424.180.000 (bốn trăm hai mươi bốn triệu một trăm tám mươi nghìn) đồng, thể hiện tại các giấy nộp tiền ngày 09/3/2009 và 21/8/2013. Thời điểm giao dịch, bà N là chủ hộ của 06 thành viên, đến khi tranh chấp thì hộ bà N không còn, tại phiên tòa, đại diện bị đơn và đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan xác nhận khi bà N không còn là chủ hộ mà bà nhập vào hộ ông Phạm Hoàng S đến

nay không có văn bản nào của hộ bà N xác định quyền và nghĩa vụ của các thành viên về việc mua nền tái định cư này, cũng không có văn bản nào thể hiện các thành viên còn lại trong hộ gia đình bà N phản ứng về việc bà N chuyển nhượng suất mua nền tái định cư cho bà T. Trên thực tế, ngày 22/5/2007, sau khi ký Hợp đồng đặt cọc và Hợp đồng ủy quyền, bà N đã giao 02 nền tái định cư cho bà T. Ngày 22/8/2013, Ban Bồi thường, giải phóng mặt bằng Quận 9 đã bàn giao 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà T. Phía bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không ai có ý kiến gì. Ngày 13/01/2016, bà N có nộp đơn khởi kiện bà T tại Tòa án nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng Bà không nộp tạm ứng án phí theo quy định. Phía bà T yêu cầu bà N và ông Phạm Hoàng S (lúc này là chủ hộ của bà N) hoàn tất việc công chứng chuyển nhượng nhưng không được nên mới khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bà N và ông Sơn tiếp tục thực hiện hợp đồng. Vì vậy, yêu cầu của bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không có cơ sở chấp nhận. Tại phiên tòa, đại diện bị đơn và đại diện người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan cho rằng ngày 22/5/2007, bà N nhận tiền chuyển nhượng nền từ bà T là để tiêu xài cá nhân chứ không chia cho hộ gia đình nhưng lại đề nghị giải quyết cho các thành viên trong hộ gia đình (do bà N làm chủ hộ trước đây) thực hiện hoàn trả số tiền tổng cộng là 1.470.000.000 (một tỷ bốn trăm bảy mươi triệu) đồng cho bà T là có sự mâu thuẫn. Mặt khác, việc Ủy ban nhân dân Quận 9 (nay là Ủy ban nhân dân thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh ghi trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 02 nền tái định cư là hộ bà Phạm Thị N hay cá nhân bà Phạm Thị N là do thủ tục hành chính trong việc cấp giấy chứng nhận tại từng thời điểm quản lý.

Đối với yêu cầu bà T trả lại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: số BB 474315, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 00439 do Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp ngày 07/6/2010 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 474314, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 00438 do Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp ngày 07/6/2010, do việc chuyển nhượng 02 nền tái định cư giữa bà N với bà T được công nhận nên không thể chấp nhận yêu cầu này của phía bị đơn và những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

Về yêu cầu trả lại 10.000.000 (mười triệu) đồng bà T trả trước và 424.180.000 (bốn trăm hai mươi bốn triệu một trăm tám mươi nghìn) đồng bà T đã nộp cho Nhà nước thay cho bà N, tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của bà T đề nghị khấu trừ số tiền 424.180.000 (bốn trăm hai mươi bốn triệu một trăm tám mươi nghìn) đồng vào số tiền 30.000.000 (ba mươi triệu) đồng giá trị 02 nền tái định cư mà bà T hứa trả trong giấy nhận tiền ngày 16/11/2007, số tiền còn lại là 394.180.000 (Ba trăm chín mươi bốn triệu một trăm tám mươi nghìn) đồng nguyên đơn không yêu cầu giải quyết. Số tiền 10.000.000 (mười triệu) đồng bà T trả cho bà N ngày 16/11/2007 là tiền bà T thanh toán cho giá trị hợp đồng chuyển nhượng 02 nền tái định cư nên bà N không phải hoàn lại.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do nguyên đơn được chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng nên bị đơn bà Phạm Thị N, ông Phạm Hoàng S phải chịu án phí không có giá ngạch. Vụ

án được thụ lý trước ngày 01/01/2017 nên về án phí sẽ thực hiện theo quy định của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009 là 200.000 (hai trăm nghìn) đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 129, Điều 501, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 107 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/UBTVQH12 do Ủy ban thường vụ Quốc hội ban hành ngày 27/02/2009.

Xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Hợp đồng đặt cọc có công chứng ngày 22/5/2002 chuyển sang hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2007) giữa bà Phạm Thị N và bà Nguyễn Thị T có hiệu lực pháp luật. Bà Nguyễn Thị T được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để thực hiện thủ tục sang tên theo quy định của pháp luật.

Kiến nghị Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh thực hiện việc cập nhật chuyển nhượng sang tên bà Nguyễn Thị T trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 474315, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 00439 do Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp ngày 07/6/2010 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB 474314, vào sổ cấp giấy chứng nhận số CH 00438 do Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp ngày 07/6/2010 khi bà T có đơn yêu cầu.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị T không phải chịu án phí sơ thẩm. Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị T số tiền 28.200.000 (hai mươi tám triệu hai trăm nghìn) đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AC/2014/0008041 ngày 09/8/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 9 (nay là Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức).

Bà Phạm Thị N và ông Phạm Hoàng S chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 (hai trăm nghìn) đồng, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền

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. Đương sự có quyền yêu cầu Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền tổ chức thi hành án theo các Điều 7, 30, 31 và 32 của Luật Thi hành án dân sự.

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Trường hợp vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND TP. Thủ Đức;
- Chi cục THADS TP. Thủ Đức;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Nguyễn Xuân Khê