

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 172/2025/DS-PT
Ngày 20-3-2025
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc,
hợp đồng chuyển nhượng quyền
sử dụng đất

**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 Ngô Thị Bích Diệp

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

Bà Trần Thị Thắm

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thanh - 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 Ngọc Tuyền - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 479/2024/TLPT-DS ngày 22 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2024/DS-ST ngày 01 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 12/2025/QĐ-PT, ngày 02 tháng 01 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Đặng Thị Kim P, sinh năm 1964 ; địa chỉ: số A, đường B, Phường 12, quận G, Thành phố H;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Trần Thị Hải Y - Văn phòng Luật sư Phạm Thiên Thư thuộc đoàn Luật sư tỉnh Bình Dương.

- Bị đơn:

1. Bà Phan Ngọc T, sinh năm 1972; địa chỉ: tổ H, ấp B, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Đỗ Lê Cao Đăng T1, sinh năm 1980; địa chỉ: số B, đường D, phường T, quận TP, Thành phố H ;

2. Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Xây dựng địa ốc H; địa chỉ: Khu phố D, phường M, thành phố B, tỉnh BD (đã giải thể).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc H:

2.1. Ông Hồ Đức T2, sinh năm 1988; địa chỉ: số C đường P, phường P, thành phố H, tỉnh T; vắng mặt.

2.2. Ông Bùi Thanh H1, sinh năm 1987; địa chỉ: Xóm V, xã C, huyện K, tỉnh H; tạm trú tại nhà trọ Nguyễn Thị H2, số D, đường X, tổ E, khu phố D, phường M, thành phố B, tỉnh BD; vắng mặt.

2.3. Ông Trần Văn V; địa chỉ: thôn V, xã P, huyện P, tỉnh T; vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lê Văn L, sinh năm 1995; địa chỉ: tổ H, ấp B, xã L, huyện B, tỉnh B; vắng mặt.

2. Văn phòng Công chứng N; địa chỉ: khu phố B, phường M, thành phố B, tỉnh BD.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Duy L1 - Trưởng Văn phòng Công chứng N ; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Đặng Thị Kim P

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn trình bày: Vào giữa năm 2014, do có nhu cầu mua đất làm nhà ở nên bà P được nhân viên Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Xây dựng địa ốc H (sau đây viết tắt Công ty H) tư vấn để bà P mua phần đất thuộc Lô B13, B14, diện tích 170m², thuộc một phần thửa đất 1216, tờ bản đồ số 63, tại phường M, thị xã B (nay là thành phố B), tỉnh Bình Dương, giá chuyển nhượng 335.000.000 đồng. Do Bà P nhận chuyển nhượng 02 lô đất nên được giảm 3.000.000 đồng. Bà P đã thanh toán tiền nhận chuyển nhượng đất thành 02 đợt như sau :

+ Đợt 01: Thanh toán ngày 12/5/2014, bà P thanh toán số tiền 40.000.000 đồng (có phiếu thu);

+ Đợt 02: Thanh toán ngày 13/5/2014, bà P thanh toán số tiền 292.000.000 đồng (có phiếu thu);

Sau khi bà P ký hợp đồng đặt cọc ngày 12/5/2014 với Công ty H thì bà P mới biết là đất này của ông Lê Văn L (con trai của bà T), bà T là người đại diện theo ủy quyền của ông Lê Văn L theo hợp đồng ủy quyền số công chứng 003737, quyền số 04 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/6/2013 tại Văn phòng công chứng M (nay là Văn phòng Công chứng N). Công ty H chỉ là môi giới nên số tiền 332.000.000 đồng Công ty H đã giao lại cho bà T.

Ngày 13/5/2014, bà T ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà P (do sơ suất nên hợp đồng không có ghi ngày). Nhận thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có công chứng là không đúng với quy định nên cùng ngày 13/5/2014, bà P và bà T đã ký Hợp đồng ủy quyền số công chứng 002475 ngày 13/5/2014 tại Văn phòng công chứng M. Việc ký hợp đồng ủy quyền là để đảm bảo cho việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và bà P.

Tuy nhiên, từ khi ký hợp đồng cho đến nay, bà T không tiến hành các thủ tục để ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà P đối với Lô B13, B14, diện tích 170m², thuộc một phần thửa đất 1216 tờ bản đồ số 63.

Nhận thấy hành vi của bà T gây ảnh hưởng đến quyền lợi của bà P nên bà P khởi kiện bà T yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà P và bà T đối với thửa đất số 1216, tờ bản đồ số 63, tại phường M, thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh BD là vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số công chứng 002475 ngày 13/5/2014 tại Văn phòng Công chứng M là vô hiệu.

- Buộc bà Phan Ngọc T phải trả cho bà P số tiền đã nhận 332.000.000 đồng.

Trước đây bà P khởi kiện Công ty H nhưng Công ty H đã giải thể nên bà P không khởi kiện Công ty H mà khởi kiện bà T. Thực tế Công ty H là do con trai của bà T làm Giám đốc, bà T là người đứng sau điều hành Công ty này.

Do không yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất giữa bà P và bà T không có việc bàn giao đất và quản lý, sử dụng đất nên bà P không xác định được vị trí cụ thể của lô đất. Do đó, bà P không yêu cầu Tòa án xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc hay định giá đất tranh chấp.

Ngày 17/6/2024, bà P có đơn khởi kiện bổ sung xác định lại các yêu cầu như sau:

- Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/5/2014 và hợp đồng ủy quyền ngày 13/5/2014 được xác lập giữa bà P và bà T đối với một phần thửa đất số 1216, tờ bản đồ số 63, tại phường M, thành phố B, tỉnh BD là vô hiệu.

- Tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 12/5/2014 giữa bà P và Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Xây dựng địa ốc H là vô hiệu.

- Buộc bà Phan Ngọc T và Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Xây dựng địa ốc H phải liên đới hoàn trả cho bà P số tiền 332.000.000 đồng.

- *Bị đơn trình bày:* Vào những năm 2012 đến 2015, bà T và bà P là nhóm bạn đi làm từ thiện nên giữa bà T và bà P có ký kết nhiều hợp đồng, nhưng vì đã lâu, hai bên không liên lạc nhau và các vụ việc cùng nhau hợp tác đã hoàn thành nên bà T không nhớ rõ và không còn lưu giữ các hợp đồng đã được ký kết giữa bà T và bà P.

Qua xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bà P cung cấp cho Tòa án thì bà T hoàn toàn không thừa nhận việc bà T đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà P. Đây là hợp đồng giả tạo, do bà P tự cắt ghép thay thế trang 01 và trang 02 của các hợp đồng khác và chỉ lấy trang cuối của một hợp đồng nào đó mà bà T và bà P đã ký kết trước đó. Bà T xác định trang cuối dấu vân tay và chữ ký là đúng của bà T. Trang 01 và trang 02 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bà P cung cấp cho Tòa án hoàn toàn không có chữ ký của các bên, không có chữ ký xác nhận của bà T. Hơn nữa, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà nguyên đơn cung cấp cho Tòa án không ghi ngày ký kết hợp đồng giữa hai bên. Do vậy, việc bà T không thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà nguyên đơn cung cấp cho Tòa án là hoàn toàn có cơ sở.

- Về khoản tiền 332.000.000 đồng mà bà P đã giao cho Công ty H thì bà T không biết và không nhận được tiền, bởi lẽ:

- + Một là, theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh Công ty H do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh BD cung cấp cho Tòa án thì người đại diện theo pháp luật của Công ty là Ông Hồ Đức T2. Ông Hồ Đức T2 hoàn toàn không có bất kỳ giấy ủy quyền nào để cho các cá nhân là: Ông Nguyễn Ngọc T3, Ông Trần Văn V, ông Huỳnh Văn B để thu số tiền 332.000.000 đồng của bà P nhưng bà P đã tự ý giao số tiền này cho những cá nhân trên.

+ Hai là, bà T cũng hoàn toàn không có bất kỳ giấy ủy quyền hay nội dung ủy quyền hay bất kỳ bút tích nào ghi nhận nội dung ủy quyền của bà T cho Công ty H hay các cá nhân là ông T3, ông V, ông B để thu số tiền 332.000.000 đồng của Bà P liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

+ Ba là, trong các nội dung ghi trên các Phiếu thu ngày 12/05/2014 (thu 40.000.000 đồng) và Phiếu thu ngày 13/05/2014 (thu 292.000.000 đồng) mà bà P đã giao cho các cá nhân ông T3, ông V, ông B nêu trên có ghi: Thu hộ tiền đặt cọc hoặc Thu hộ thanh toán cho Lô B13, B14 thuộc Dự án Khu dân cư Hồ bơi T. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có ngày ký, không có chữ ký của bà T từng trang) và hợp đồng ủy quyền ngày 12/5/2014 bà P cung cấp cho Tòa án để khởi kiện thì không có nội dung chuyển nhượng hay ủy quyền đối với “Lô B13, B14 thuộc Dự án Khu dân cư Hồ bơi T”.

+ Bốn là, bà T không có quen biết với Công ty H và các cá nhân khác (ông T3, ông V, ông B).

+ Năm là, bà P không chứng minh được bà T đã nhận số tiền 332.000.000 đồng của bà P.

Vì các lẽ trên, việc bà T không nhận số tiền 332.000.000 đồng của bà P và bà T hoàn toàn không biết việc bà P đã đưa tiền cho tổ chức, cá nhân, kể cả việc bà T không nhận tiền là hoàn toàn có cơ sở.

- Về hợp đồng ủy quyền ngày 13/05/2014: Việc bà T có ký hợp đồng ủy quyền cho bà P ngày 13/05/2014 để bà P được quản lý, sử dụng đối với một phần thửa đất số 1216 tờ bản đồ số 63, diện tích 86m² tại thị trấn M, huyện B (nay là phường M, thành phố B) là vì bà P và bà T có mối quan hệ làm ăn trước đó, vì là chỗ quen biết và tin tưởng bà P nên đã ký hợp đồng ủy quyền. Việc ký ủy quyền giữa bà T và bà P là có trả thù lao. Bà T phải trả thù lao cho bà P số tiền 500.000 đồng để bà P nhận thực hiện các nội dung mà bà T đã ủy quyền.

Nay bà P yêu cầu tuyên hủy hợp đồng ủy quyền thì bà T đồng ý vì thực tế bà T và bà P cũng đã không thực hiện bất kỳ nội dung ủy quyền.

Đối với yêu cầu bà T và Công ty H phải liên đới hoàn trả số tiền 332.000.000 đồng cho bà P thì bà T không đồng ý.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì bị đơn không thừa nhận do hợp đồng này là giả tạo, bị cắt ghép.

Bị đơn không có ý kiến về việc xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc hay định giá đất tranh chấp.

- Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Xây dựng địa ốc H là Ông Hồ Đức T2, Ông Bùi Thanh H1, Ông Trần Văn V: Ông V, Ông H1 và ông T2 đã được Tòa án thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, tham gia phiên toà nhưng ông V, Ông H1 và ông T2 vắng mặt không có lý do, không cung cấp tài liệu chứng cứ và cũng không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng N do ông Nguyễn Duy L – Trưởng văn phòng có ý kiến trình bày tại Công văn số 140/VĂN PHÒNG CÔNG CHỨNGNDL ngày 16/6/2022 như sau: Ngày 13/5/2014, Văn phòng Công chứng M (nay là Văn phòng Công chứng N) có nhận được yêu cầu công chứng Hợp đồng ủy quyền của bà P. Theo đó, bà T (bên uỷ quyền và là người đại diện theo uỷ quyền của ông Lê Văn L theo Hợp đồng uỷ quyền số công chứng 0003737, quyền số 04 do Văn phòng Công chứng M chứng nhận ngày 19/6/2013) uỷ quyền cho bà P (bên nhận uỷ quyền) đối với một phần thửa đất 1216, tờ bản đồ số 63, diện tích 86m² tại thị trấn M, huyện B, tỉnh BD theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP125679, sổ vào sổ CH06713 do Ủy ban nhân dân huyện B (nay là thành phố B) cấp ngày 06/6/2013, thời hạn uỷ quyền 19 năm kể từ ngày hợp đồng được công chứng. Công chứng viên tiếp nhận hồ sơ là Huỳnh Tấn B1. Những giấy tờ các bên cung cấp bao gồm:

+ Giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu của bà Phan Ngọc T;

+ Hợp đồng uỷ quyền số công chứng 0003737, quyền số 04 do Văn phòng Công chứng Mỹ Phước chứng nhận ngày 19/6/2013 giữa ông Lê Văn L và bà Phan Ngọc T.

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP125679, sổ vào sổ CH06713 do UBND huyện (nay là thành phố) Bến Cát cấp ngày 06/6/2013 cho ông Lê Văn L đứng tên.

+ Giấy chứng minh nhân dân, sổ hộ khẩu của bà Đặng Thị Kim P.

Sau khi đối chiếu, kiểm tra những giấy tờ, xét thấy đầy đủ và hợp lệ theo quy định của pháp luật. Công chứng viên đã tiến hành tiếp nhận hồ sơ, soạn thảo hợp đồng và hướng dẫn những người tham gia giao dịch ký văn bản đúng quy định của pháp luật. Tại thời điểm giao kết, những người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật, tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện và đồng ý với những nội dung ghi trong Văn bản, nội dung hợp đồng không vi phạm pháp luật. Vì vậy Công chứng viên đã chứng nhận Hợp đồng uỷ quyền số 002475, quyền không số TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/5/2014. Văn phòng Công

chứng N không có ý kiến và yêu cầu được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Lê Văn L:* Ông L đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng: Thông báo về việc thụ lý vụ án, thông báo thụ lý yêu cầu khởi kiện bổ sung; Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; Quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa và triệu tập họp lệ nhiều lần để tham gia các buổi làm việc, hòa giải và tham gia phiên tòa. Tuy nhiên, ông L không chấp hành theo giấy triệu tập của Tòa án, vắng mặt không có lý do và cũng không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2024/DS-ST ngày 01/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh BD tuyên xử:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị Kim P đối với bị đơn bà Phan Ngọc T về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền”.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà P và bà T về việc chuyển nhượng diện tích đất 170m² thuộc một phần của thửa đất số 1216 tờ bản đồ số 63, tại thị trấn M, huyện B (nay là phường M, thành phố B), tỉnh Bình Dương vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 12/5/2014 giữa bà P và Công ty H là vô hiệu.

- Hủy Hợp đồng ủy quyền số công chứng 002475, quyền không số TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/5/2014 ký kết giữa bà P và bà T tại Văn phòng Công chứng M (nay là Văn phòng Công chứng N).

- Ông Hồ Đức T2, Ông Bùi Thanh H1 và Ông Trần Văn V có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho bà P số tiền 332.000.000 đồng (ba trăm ba mươi hai triệu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án nộp đơn yêu cầu tại cơ quan thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành thì hàng tháng còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chậm thanh toán.

- Không chấp nhận yêu cầu buộc bà Phan Ngọc T phải liên đới với Ông Hồ Đức T2, Ông Bùi Thanh H1 và Ông Trần Văn V hoàn trả cho bà P số tiền 332.000.000 đồng (ba trăm ba mươi hai triệu đồng).

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm xử không có căn cứ, bởi lẽ theo chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có căn cứ xác định bà T nhận tiền nên bà T phải cùng với Công ty cổ phần Thương Mại Dịch vụ và Xây dựng địa ốc H trả tiền cho bà P nên đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm, buộc bà T cùng với Công ty cổ phần Thương Mại Dịch vụ và Xây dựng địa ốc H trả cho bà P số tiền 332.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án: Về thủ tục tố tụng, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xử có căn cứ nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau nghiên cứu hồ sơ thẩm tra chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Xây dựng địa ốc H, ông Hồ Đức T2, ông Bùi Thanh H1 và ông Trần Văn V, ông Lê Văn L, Văn phòng Công chứng N vắng mặt nhưng phiên tòa được mở lần thứ hai nên Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Ngày 12/5/2014, bà P và Công ty H (đại diện bên môi giới) ký kết hợp đồng đặt cọc để bà P mua phần đất thuộc Lô B13, B14, diện tích 170m² (thửa đất 1216 tờ bản đồ số 63) do ông L đứng tên quyền sử dụng đất, giá chuyển nhượng 335.000.000 đồng. Do bà P nhận chuyển nhượng 02 lô đất nên được giảm số tiền 3.000.000 đồng. bà P đã thanh toán số tiền 40.000.000 đồng vào ngày 12/5/2014 và thanh toán số tiền 292.000.000 đồng vào ngày 13/5/2014 (cả 02 lần thanh toán đều có phiếu thu của Công ty).

Theo Hợp đồng ủy quyền công chứng tại Văn phòng Công chứng M (nay là Văn phòng Công chứng N) số 003737, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 19/6/2013 thì ông L (bên ủy quyền) ủy quyền cho bà T (bên nhận ủy quyền) toàn quyền sử dụng thửa đất số 1216, tờ bản đồ số 63, diện tích 2.703,80m² tại thị trấn

M, huyện B (phường M, thành phố B), tỉnh BD theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 06/6/2013 cho ông L.

Tháng 5/2014, bà T ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà P 170m² đất thuộc thửa 1216, tờ bản đồ số 63 (hợp đồng không ghi ngày), giá chuyển nhượng 332.000.000 đồng. Ngày 13/5/2014, tại Văn phòng Công chứng M, bà T ký Hợp đồng uỷ quyền số 002475, quyền không số TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/5/2014, uỷ quyền cho bà P được toàn quyền sử dụng thửa 1216, tờ bản đồ số 63, thời hạn uỷ quyền là 19 năm kể từ ngày hợp đồng được công chứng. Tuy nhiên, từ khi ký hợp đồng cho đến nay, bà T không tiến hành các thủ tục để chuyển nhượng cho bà P. Do đó, bà P khởi kiện yêu cầu Toà án tuyên hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng uỷ quyền vô hiệu, buộc bà T và Công ty H phải liên đới trả lại cho bà P số tiền 332.000.000 đồng.

Bị đơn bà T cho rằng, bà P không có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T (không ghi ngày, tháng 5 năm 2014), hợp đồng này bà T đã tự soạn nội dung 02 trang đầu rồi bấm cùng trang 3 của một hợp đồng khác đã được ký kết giữa bà T và bà P trước đó. Bà T không nhận tiền của bà P, theo các Phiếu thu bà P cung cấp thì không thể hiện bà T là người nhận tiền. Do đó, bà T không đồng ý yêu cầu khởi kiện của bà P về việc yêu cầu bà T phải liên đới với Công ty H trả lại cho bà P số tiền 332.000.000 đồng. Đối với yêu cầu của nguyên đơn tuyên Hợp đồng uỷ quyền số công chứng 002475, quyền không số TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/5/2014 tại Văn phòng Công chứng M vô hiệu thì bà T đồng ý.

[3] Xét các yêu cầu của nguyên đơn:

[3.1] Nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/5/2014 vô hiệu. Xét thấy, về hình thức hợp đồng được lập thành văn bản nhưng không ghi ngày, trang 01 và trang 02 của hợp đồng không có chữ ký, dấu vân tay của các bên và hợp đồng chưa được công chứng theo quy định pháp luật nên về hình thức của hợp đồng đã vi phạm điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quy định tại Điều 122, Điều 128 Bộ luật Dân sự năm 2005. Do đó, bà P yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là có căn cứ chấp nhận.

[3.2] Nguyên đơn yêu cầu tuyên bố Hợp đồng uỷ quyền số công chứng 002475, quyền không số TP/CC-SCC/HĐGD ngày 13/5/2014 vô hiệu:

Theo Công văn số 140/VPCCNDL ngày 16/6/2022 của Văn phòng Công chứng N thì ngày 13/5/2014, Công chứng viên đã tiến hành tiếp nhận hồ sơ, soạn thảo hợp đồng và hướng dẫn những người tham gia giao dịch ký văn bản đúng quy định của pháp luật. Tại thời điểm giao kết, những người tham gia giao dịch có năng

lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật, tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện và đồng ý với những nội dung ghi trong Văn bản, nội dung hợp đồng không vi phạm pháp luật.

Bà P trình bày hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có ghi ngày được ký vào ngày 13/5/2014. Nhận thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có công chứng là không đúng với quy định nên cùng ngày 13/5/2014, bà P và bà T đã ký Hợp đồng ủy quyền số công chứng 002475 ngày 13/5/2014 tại Văn phòng Công chứng M. Việc ký hợp đồng ủy quyền là để đảm bảo cho việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và bà P.

Bà T xác nhận có ký Hợp đồng ủy quyền cho bà P ngày 13/05/2014 để bà P được quản lý một phần thửa đất số 1216 tờ bản đồ số 63, diện tích 86m² tại thị trấn M, huyện B (nay là phường M, thành phố B), vì bà P và bà T đã có mối quan hệ làm ăn. Mặc dù hai bên không thống nhất về việc hợp đồng ủy quyền ký nhằm thực hiện công việc gì, tuy nhiên, nguyên đơn và bị đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu nên căn cứ khoản 2 Điều 424 Bộ luật Dân sự năm 2005 nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà P là có căn cứ.

[3.3] Nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 12/5/2014 giữa bà P và Công ty H là vô hiệu. Xét thấy: Hợp đồng đặt cọc ký kết giữa đại diện "Bên môi giới" là ông Nguyễn Ngọc T3, chức vụ: Trưởng Phòng kinh doanh Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Xây dựng địa ốc H và bên mua là bà P, đối với thửa đất số 1216, tờ bản đồ số 63 do ông L đứng tên.

Xét thấy, thửa đất số 1216, tờ bản đồ số 63 được Ủy ban nhân dân huyện B (nay là thành phố B) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BP125679, số vào sổ CH06713 ngày 06/6/2013 cho ông L đứng tên. Không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Xây dựng địa ốc H là chủ sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số 1216 hoặc được ông L uỷ quyền ký hợp đồng đặt cọc với bà P nên thoả thuận đặt cọc vi phạm khoản 1 Điều 168 và điểm a khoản 1 điều 188 của Luật đất đai năm 2013. Hợp đồng đặt cọc ngày 12/5/2014 là vô hiệu theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 122, Điều 127, Điều 128 và Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005. Do đó, nguyên đơn yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 12/5/2014 giữa bà P và Công ty H vô hiệu là có căn cứ chấp nhận.

[3.4] Nguyên đơn bà P yêu cầu buộc bà T và Công ty H phải liên đới hoàn trả cho bà P số tiền 332.000.000 đồng. Nhận thấy theo như đã phân tích phần trên thì hợp đồng đặt cọc ngày 12/5/2014 giữa bà P và Công ty H vô hiệu nên không làm căn cứ phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005.

Nguyên đơn chỉ yêu cầu Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Xây dựng địa ốc H liên đới cùng bà Thu trả số tiền đặt cọc 332.000.000 đồng đã thanh toán, không yêu cầu phạt cọc. Nhận thấy: Theo Phiếu thu ngày 12/5/2014 do bà P cung cấp: Phiếu thu do Công ty H phát hành, người nộp tiền bà Đặng Thị Kim P. Lý do nộp: Thu hộ tiền đặt cọc lô B13, B14, thuộc dự án KDC Hồ Bơi T, số tiền 40.000.000 đồng. Bên dưới mục Giám đốc có chữ ký tên Nguyễn Ngọc T3, kế toán trưởng Huỳnh Văn B, người nộp tiền bà Đặng Thị Kim P và đóng dấu của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Xây dựng địa ốc H và Theo Phiếu thu ngày 13/5/2014 do Bà P cung cấp: Phiếu thu do Công ty H phát hành, người nộp tiền bà Đặng Thị Kim P. Lý do nộp: thanh toán lô B13, B14, Thuộc dự án KDC Hồ Bơi T, số tiền 292.000.000 đồng. Bên dưới mục Giám đốc có chữ ký tên Trần Văn V, kế toán trưởng của Công ty Cổ phần Thương Mại Dịch vụ và Xây dựng Địa ốc H.

Vụ án có liên quan đến Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Xây dựng địa ốc H nên Toà án đưa Công ty H vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để làm rõ nội dung vụ án. Tuy nhiên, theo kết quả xác minh tại Công văn số 321/CV-ĐKKD ngày 25/4/2019 của Phòng Đăng ký kinh doanh Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh BD thì Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Xây dựng địa ốc H đã giải thể theo Quyết định ngày 20/6/2015 của Đại hội đồng cổ đông theo Thông báo về việc doanh nghiệp giải thể/chấm dứt tồn tại số 19525/15 ngày 30/7/2015 của Phòng Đăng ký Kinh doanh thuộc Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh BD.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty Cổ phần (mã số doanh nghiệp 3702218531, đăng ký lần đầu ngày 07/10/2013 thể hiện danh sách cổ đông sáng lập của Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ và Xây dựng địa ốc H như sau: Hồ Đức T3, đăng ký thường trú: Số C đường P, phường P, thành phố H, tỉnh T; số Giấy CMND: 191634661; Ông Bùi Thanh H1, đăng ký thường trú: Xóm V, xã C, huyện K, tỉnh H; số Giấy CMND: 113338368 và Ông Trần Văn V, đăng ký thường trú: Thôn V, xã P, huyện P, tỉnh T; số Giấy CMND: 191632485.

Nguyên đơn cho rằng Công ty H chỉ là Công ty môi giới nên số tiền 332.000.000 đồng Công ty H đã giao lại cho bà T. Tuy nhiên, nguyên đơn không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh thoả thuận giữa Công ty H, ông L và bà T. Bà T xác định không nhận các khoản tiền này. Do đó chỉ có căn cứ buộc Công ty H phải trả số tiền 332.000.000 đồng cho Bà P nhưng hiện nay Công ty H đã giải thể nên các cổ đông sáng lập của Công ty bao gồm Ông Hồ Đức T2, Ông Bùi Thanh H1 và Ông Trần Văn V có trách nhiệm liên đới hoàn trả cho bà P số tiền 332.000.000 đồng theo quy định tại khoản 3 Điều 210 Luật Doanh nghiệp năm 2020.

Xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xử là có căn cứ nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn buộc bà T phải liên đới cùng với Công ty H trả tiền cọc cho nguyên đơn, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4] Ý kiến của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm là không có căn cứ chấp nhận.

[5] Ý kiến của kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ chấp nhận

Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo Đặng Thị Kim P không phải nộp do là người cao tuổi nên được miễn theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 148 và khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

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

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Đặng Thị Kim P.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2024/DS-ST ngày 01/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố B, tỉnh Bình Dương.
3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Đặng Thị Kim P không phải nộp.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND thành phố B;
- Chi cục THADS thành phố B;
- Các đương sự;
- Lưu Tòa Dân sự, HCTP.

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

(đã ký)

Ngô Thị Bích Diệp