

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 107/2019/DS-PT
Ngày 28 tháng 10 năm 2019
V/v “Đòi tài sản, tranh chấp hợp đồng
đặt cọc, tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Hiếu

Các Thẩm phán: Ông Trịnh Hoàng Anh

Ông Trương Văn Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hào- Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu: Ông Lê Văn Thiên - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 28 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 93/2019/TLPT-DS ngày 21-8-2019 về việc “Đòi tài sản phát sinh từ thỏa thuận góp vốn, tranh chấp hợp đồng đặt cọc, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2019/DS-ST ngày 24-6-2019 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 133/2019/QĐ-PT ngày 17-9-2019, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn A, sinh năm 1991 (vắng mặt, có đơn xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: hẻm 606, quốc lộ 13, phường Hiệp Bình Phước, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ K, sinh năm 1973 (vắng mặt).

Địa chỉ: phường Tân Phú, Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền được Công chứng ngày 18-12-2017).

2. *Bị đơn:* Ông Nguyễn B, sinh năm 1979 (vắng mặt, có đơn xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: phường S, thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Đức L, sinh năm 1988 (vắng

mặt).

Địa chỉ: phường 16, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền được Công chứng ngày 19-10-2017).

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

3.1. Ông Lưu C, sinh năm 1976 và bà Trần thị C1, sinh năm 1985 (ông C, bà C1 vắng mặt);

Địa chỉ: phường Đakao, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông C, bà C1: Bà Lê M, sinh năm 1991 (có mặt);

Địa chỉ: xã Phước Thái, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. (Theo các Giấy ủy quyền đã được Công chứng ngày 15-5-2018 và ngày 11-3-2019).

3.2. Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Tổng công ty D (gọi tắt là Công ty D);

Địa chỉ: phường 11, Quận X0, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm N, Tổng giám đốc Công ty (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đỗ P, sinh năm 1972 (có mặt).

Địa chỉ: phường 11, Quận X0, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Giấy ủy quyền số 903/UQ-TS ngày 24-9-2019)

3.3. Ông Nguyễn E, sinh năm 1982 (vắng mặt);

Địa chỉ: Xóm 7, xã I, huyện Hưng Nguyên, tỉnh Nghệ An.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Bùi Q, sinh năm 1957 (có mặt);

Địa chỉ: phường Nguyễn Thái Bình, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền được công chứng ngày 02-01-2019).

3.4. Văn phòng Công chứng F;

Địa chỉ: huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Trịnh T, Trưởng Văn phòng (có mặt).

5. Người kháng cáo: người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn E và ông Lưu C, bà Trần thị C1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa ông Vũ K là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 30-4-2017, ông A và ông Nguyễn B có ký bản thỏa thuận về việc góp vốn mua chung quyền sử dụng đất. Trước khi dẫn đến thỏa thuận này thì các bên đã tìm hiểu và nắm bắt được các thông tin về tình hình giao dịch có liên quan đến các lô đất cần mua tại xã G, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo thỏa thuận, ông A sẽ góp 30% và ông B góp 70% giá trị của lô đất khi mua. Ông B là người có nghĩa vụ tìm đất và thông báo cho ông A biết giá mua, thông tin lô đất trước khi hai bên quyết định. Trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký thỏa thuận, nếu ông B không tìm được đất thì phải trả lại cho ông A số tiền ông A đã góp.

Thực hiện thỏa thuận, ngày 30-4-2017 ông A đã giao cho ông B số tiền 250.000.000 đồng. Sau đó, ông A biết ông B đã dùng số tiền trên để đặt cọc mua đất của ông C thông qua các hợp đồng do ông B cung cấp. Tuy nhiên, về quá trình làm thủ tục chuyển nhượng đất giữa ông B và ông C đã được thực hiện đến đâu thì ông B không nói cho ông A biết.

Ông A xác định, đến nay đã quá thời hạn mà ông B vẫn chưa hoàn thành việc ký mua đất theo thỏa thuận. Do đó, ông A khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông B phải trả lại số tiền 250.000.000 đồng.

Ngoài ra, ông A có ý kiến: Trong trường hợp Tòa án chấp nhận buộc ông C tiếp tục chuyển nhượng Hợp đồng I21/HD92011 ngày 30-9-2011 cho ông B thì ông A đồng ý góp thêm 30% giá chuyển nhượng này cho ông B theo đúng thỏa thuận góp vốn giữa các bên.

Theo Đơn yêu cầu độc lập và trong quá trình tố tụng, ông Ngô Đức L là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Bị đơn xác nhận vào ngày 30-4-2017, giữa bị đơn và ông A có ký bản thỏa thuận về việc góp tiền mua đất như ông A trình bày và bị đơn cũng đã nhận của ông A số tiền 250.000.0000 đồng.

Trước yêu cầu khởi kiện của ông A về việc buộc bị đơn phải trả lại số tiền nêu trên thì bị đơn không đồng ý vì lý do:

+ Sau khi ký thỏa thuận với ông A thì ngày 15-5-2017 ông B đã tìm được đất và dùng số tiền 250.000.000 đồng của ông A đưa cộng với số tiền 250.000.000 đồng của bị đơn để đặt cọc mua lô đất I21, diện tích 250m², thuộc dự án D 1, xã G, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Lưu C. Việc này thể hiện bằng hợp đồng đặt cọc giữa ông B và ông C ngày 15-5-2017.

+ Đến nay phía chủ đầu tư là Công ty TNHH Một thành viên Tổng công ty D (gọi tắt là Tổng công ty D) chưa ký giấy xác nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn với ông Lưu C. Do đó, các bên vẫn chưa hoàn tất các thủ tục để được công chứng hợp đồng chuyển nhượng theo quy định của pháp luật.

Nay, bị đơn có yêu cầu độc lập đối với ông Lưu C và Tổng công ty D như sau:

+ Buộc ông Lưu C tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số I21/HĐ 2011 ngày 30-9-2011 giữa bị đơn với ông Lưu C;

+ Buộc Tổng công ty D phải xác nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số I21/HĐ 2011 ngày 30-9-2011 giữa bị đơn với ông Lưu C để hai bên công chứng hợp đồng theo quy định.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH một thành viên Tổng công ty D (gọi tắt là Tổng Công ty D) trình bày:

Tổng công ty D là đơn vị được giao thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng khu nhà ở cán bộ chiến sĩ và gia đình tại xã G, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 1083/QĐ-UB ngày 15-3-2002 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 30-9-2011, Ban Quản lý dự án Tổng công ty D có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số I21/HĐ/2011 (gọi tắt là Hợp đồng chuyển nhượng số I21) với ông Lưu C. Căn cứ hợp đồng, Tổng công ty D thu của ông C số tiền 214.535.881 đồng, còn lại 5.000.000 đồng chưa thanh toán. Khi ký hợp đồng này Tổng công ty D chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 22-8-2017, ông C có đơn đề nghị gửi Tổng công ty D với nội dung là không tiếp tục thực hiện hợp đồng và đề nghị được chuyển quyền, nghĩa vụ phát sinh từ Hợp đồng chuyển nhượng số I21/HĐ2011 ngày 30-9-2011 sang cho bà Nguyễn Hồng L. Tuy nhiên, vào ngày 08-9-2017 ông Nguyễn B có đơn gửi Tổng Công ty D phản ánh về việc ông C đã ký Hợp đồng đặt cọc với ông B để chuyển nhượng Hợp đồng số I21 và ông B đã đặt cọc cho ông C số tiền 500.000.000 đồng.

Do 01 lô đất mà ông C chuyển nhượng cho hai người nên Tổng công ty D chưa xác nhận đơn đề nghị chuyển nhượng của ông C.

Nay, trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu độc lập của bị đơn phía Tổng công ty D không đồng ý.

Tổng công ty D có yêu cầu độc lập như sau:

+ Đề nghị Tòa án Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số I21/HĐ 2011 ngày 30-9-2011 giữa ông Lưu C với Tổng công ty D.

+ Hủy Văn bản chuyển nhượng giá trị quyền và nghĩa vụ về tài sản phát sinh từ hợp đồng được Văn phòng Công chứng F chứng thực ngày 16-11-2017 số 009569 Quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Lưu C với ông Nguyễn E;

Với căn cứ:

- Ông Lưu C cùng một lúc chuyển nhượng hợp đồng cho nhiều người là hành vi trái pháp luật, làm ảnh hưởng đến uy tín và tài sản của Tổng Công ty D, cụ thể:

+ Hợp đồng đặt cọc và nhận tiền của ông B ngày 15-5-2017 và tại giao dịch này ông C đã nhận của ông B 500.000.000 đồng.

+ Theo Đơn trình bày ngày 03-10-2017 của ông C kèm Hợp đồng đặt cọc đề ngày 17-8-2017 của ông Lưu C chuyển nhượng cho bà Lê Thị T.

+ Theo Đơn của ông C đề ngày 22-8-2017 thể hiện việc ông C đề nghị Tổng Công ty D chuyển nhượng cho bà Nguyễn Hồng L.

+ Ngày 16-11-2017, ông Lưu C ký Văn bản chuyển nhượng giá trị quyền và nghĩa vụ về tài sản phát sinh từ hợp đồng cho ông Nguyễn E.

- Ông Lưu C, ông Nguyễn E và Văn phòng công chứng F vi phạm điểm b khoản 1 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013 quy định về trường hợp không được chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi đang có tranh chấp, vì:

Ngày 10-11-2017, Tòa án nhân dân huyện Tân Thành đã có Thông báo số 130/TB-TLVA về việc thụ lý yêu cầu độc lập của ông B với nội dung buộc ông C phải thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng số I21/HĐ2011 ngày 30-9-2011 và buộc Tổng công ty D xác nhận việc chuyển nhượng này. Nhưng ngày 16-11-2017, ông C cùng với ông E vẫn cố tình ký Văn bản chuyển quyền và nghĩa vụ cho nhau tại Văn phòng công chứng F.

- Tổng công ty D là một bên ký Hợp đồng chuyển nhượng số I21 với ông Lưu C. Việc ông C và ông E ký Văn bản chuyển nhượng giá trị quyền và nghĩa vụ về tài sản phát sinh từ hợp đồng ngày 16-11-2017 (gọi tắt là Văn bản chuyển nhượng ngày 16-11-2017) khi không có Tổng Công ty D tham gia là thiếu chủ thể, không đủ điều kiện để hợp đồng có hiệu lực vì theo Điều 6 của Văn bản chuyển nhượng thể hiện việc chuyển nhượng trên phải được các bên ký đầy đủ và được chủ đầu tư xác nhận.

- Văn bản chuyển nhượng ký ngày 16-11-2017 giữa ông E với ông C vi phạm Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014. Theo đó, Luật kinh doanh bất động sản chỉ cho phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Điều 17 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014); chuyển nhượng hợp đồng thuê mua nhà (Điều 36 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014); chuyển nhượng hợp đồng mua, bán, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai (Điều 59 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014). Như vậy, Luật kinh doanh bất động sản không cho phép chuyển nhượng giá trị quyền và nghĩa vụ về tài sản phát sinh từ hợp đồng. Như vậy, bản chất giao dịch này là giả tạo, thực chất ông C và ông E mua, bán đất cho nhau nên giao dịch này là vô hiệu ngay từ đầu. Mặc khác, việc chuyển nhượng giữa ông C và ông E còn vi phạm Điều 10 Nghị định số 76/2014/NĐ-CP hướng dẫn Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 quy định về điều kiện chuyển nhượng các hợp đồng.

Lý do Tổng công ty D chưa xác nhận việc chuyển nhượng Hợp đồng số I21/HĐ2011 ngày 30-9-2011 theo đề nghị của ông C và ông B:

Ngày 22-8-2017, ông C có đơn gửi Tổng công ty D xin xác nhận không tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng số I21 ngày 30-9-2011 và đề nghị được chuyển quyền và nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng trên. Tuy nhiên, đơn đề nghị của ông C ghi tên người nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Hồng L mà không phải là ông B.

Đồng thời, ngày 08-9-2017 Tổng công ty D cũng nhận được đơn của ông B về việc đề nghị Tổng công ty D xác nhận việc chuyển nhượng Hợp đồng số I21 ngày 30-9-2011 từ ông C cho ông B. Do đó, Tổng công ty D chưa xác nhận phụ lục hợp đồng theo đơn chuyển nhượng của ông C cho ông E.

Đối với hậu quả của các giao dịch nêu trên, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

2. Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa bà Lê M là người đại diện theo ủy quyền của ông Lưu C, bà Trần thị C1 trình bày:

- Về nguồn gốc lô đất I21 tại khu quy hoạch dân cư cán bộ chiến sĩ tại xã G, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 30-9-2011, ông Lưu C ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số I21/HĐ2011 với Tổng công ty D để nhận chuyển nhượng lô đất mã số I21 có tổng diện tích khuôn viên 250m² tại khu Quy hoạch dân cư cán bộ chiến sĩ tại xã G, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh với giá 219.535.881 đồng.

Thực hiện theo thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng nêu trên, phía ông C đã thanh toán cho Tổng công ty D số tiền của đợt 1 và đợt 2 là 214.535.881 đồng. Đối với số tiền còn lại đợt 3 là 5.000.000 đồng sẽ được ông C thanh toán khi Tổng công ty D giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C. Tuy nhiên, đến nay đã quá thời hạn nhưng Tổng công ty D vẫn chưa giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C.

- Về quá trình ký Hợp đồng đặt cọc ngày 15-5-2017 giữa ông C và ông Nguyễn B.

Vào ngày 15-5-2017, thông qua sự môi giới của Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Đ (gọi tắt là Công ty bất động sản Đ) giữa ông C và ông B đã ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng hợp đồng chuyển nhượng lô đất I21 dự án D 1, xã G, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo hợp đồng đặt cọc các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng lô đất I21 (diện tích 250m²) là 6.625.000.000 đồng với thời gian thanh toán làm 04 đợt, cụ thể:

+ Đợt 1: Ngày 13-5-2017 ngay sau ký hợp đồng bên B (ông B) đặt cọc cho bên A (ông C) số tiền 200.000.000 đồng.

+ Đợt 2: Ngày 15-5-2017 bên B thêm cọc cho bên A số tiền 300.000.000 đồng và số tiền này sẽ được trừ vào số tiền mà bên B phải thanh toán cho bên A sau này.

+ Đợt 3: Ngày 12-6-2017, sau khi có giấy xác nhận chuyển tên của chủ đầu tư. Hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng, ngay sau đó bên B thanh toán cho bên A số tiền là 5.775.000.000 đồng.

+ Đợt 4: Ngay sau khi bên A khai thuế thu nhập cá nhân cho Nhà nước hai bên lên công ty chủ đầu tư ký chuyển tên từ bên A sang cho bên B, bên B sẽ thanh toán hết số tiền còn lại cho bên A với số tiền là 350.000.000 đồng. Bên B trừ lại số tiền mà bên A còn nợ chủ đầu tư để thanh toán cho chủ đầu tư (nếu có).

Ngày 15-5-2017, ông C đã nhận của ông B tiền đặt cọc đợt 1 và đợt 2 với tổng số tiền 500.000.000 đồng.

Sau đó, đến đợt thanh toán thứ 3 (ngày 12-6-2017) thì ông B không có

tiền để thanh toán. Mặc dù, với thiện chí hợp tác phía ông C đã đồng ý với đề nghị của ông Phạm Đức (Giám đốc Công ty bất động sản Đ, người phụ trách việc hỗ trợ các bên thực hiện hợp đồng đặt cọc) để gia hạn cho ông B 01 tuần để thanh toán. Đến ngày 19-7-2017, sau khi đã quá thời hạn thanh toán đợt 3 hơn 01 tháng phía ông Đức xác nhận với ông C là ông B không có tiền nên đồng ý hủy hợp đồng và sự việc này đã được Công ty bất động sản Đ xác nhận bằng văn bản.

Do đó, hợp đồng đặt cọc ngày 15-5-2017 ký giữa ông C và ông B đã bị hủy bỏ do ông B vi phạm hợp đồng.

- Về quá trình ký Văn bản chuyển nhượng giá trị quyền và nghĩa vụ về tài sản phát sinh từ hợp đồng ngày 16-11-2017 giữa ông Lưu C, bà Trần thị C1 với ông Nguyễn E.

Sau khi việc mua bán giữa ông C và ông B bị hủy bỏ, ngày 04-10-2017 thông qua bên môi giới là Công ty TNHH Thương mại dịch vụ đầu tư Mỹ Hưng phía ông C đã ký thỏa thuận đặt cọc với ông E để chuyển nhượng lại Hợp đồng chuyển nhượng số I21/HĐ2011 ngày 30-9-2011 được ký giữa ông C với Tổng công ty D.

Sau khi được sự xác nhận chấp thuận của Tổng công ty D về việc chuyển nhượng nêu trên, ngày 16-11-2017 vợ chồng ông C và ông E đã ký Văn bản chuyển nhượng giá trị quyền và nghĩa vụ tài sản phát sinh từ hợp đồng (gọi tắt là Văn bản chuyển nhượng ngày 16-11-2017) tại Văn phòng công chứng F. Theo nội dung Văn bản chuyển nhượng thì bên A (ông C, bà C1) chuyển nhượng cho bên B (ông E) toàn bộ giá trị quyền và nghĩa vụ về tài sản phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng số I21/HĐ2011 ngày 30-9-2011 với giá 1.000.000.000 đồng và phía ông C, bà C1 đã nhận đủ số tiền này từ ông E.

Sau khi ký Văn bản chuyển nhượng, ngày 24-11-2017 ông C đã hoàn tất thủ tục đóng thuế thu nhập cá nhân theo đúng quy định của pháp luật.

Ngày 07-12-2017, vợ chồng ông C và ông E đã đến Tổng công ty D nộp số tiền 15.976.794 đồng để Tổng công ty D lập phụ lục của hợp đồng chuyển nhượng sang tên cho ông E. Việc nộp tiền đã được ông Nguyễn Phương H là người của Tổng công ty D lập biên nhận và hẹn ngày 21-12-2017 sẽ trả hồ sơ. Tuy nhiên, sau đó ông H gọi điện thoại thông báo cho ông C biết là hồ sơ của ông C đang có tranh chấp nên chưa thể làm phụ lục được. Sau đó, ông C đã nhiều lần yêu cầu Tổng công ty D ký phụ lục nhưng mãi đến ngày 04-4-2018 ông C mới nhận được công văn từ Tổng công ty D thông báo về việc Tòa án nhân dân huyện Tân Thành (nay là thị xã Phú Mỹ) đang thụ lý giải quyết yêu cầu độc lập của ông B liên quan đến hợp đồng đặt cọc giữa ông B và ông C.

Nay ông C, bà C1 có ý kiến như sau:

- Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông A.

Ông C, bà C1 không biết ông A là ai và thỏa thuận giữa ông A và ông B là như thế nào. Ông C chỉ ký hợp đồng đặt cọc với cá nhân ông B và trong suốt quá trình giao dịch chưa bao giờ ông C nghe ông B nhắc đến ông A. Vì vậy

ông C, bà C1 không có ý kiến gì với yêu cầu khởi kiện của ông A.

- Đối với các yêu cầu độc lập của bị đơn ông B.

Ông C, bà C1 không chấp nhận yêu cầu của ông B về việc tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông C và ông B. Giữa ông C và ông B chỉ ký duy nhất hợp đồng đặt cọc hoàn toàn không ký bất kỳ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nào như nội dung ông B đề cập tại đơn yêu cầu độc lập ngày 10-11-2017. Mặt khác, việc hủy bỏ hợp đồng đặt cọc là do ông B vi phạm hợp đồng, không có bất kỳ hợp đồng chuyển nhượng nào khác giữa ông C và ông B nên việc ông B yêu cầu Tổng công ty D phải xác nhận hợp đồng chuyển nhượng là không có căn cứ.

Do đó, đề nghị Tòa án tuyên không chấp nhận tất cả các yêu cầu độc lập của ông B.

- Đối với các yêu cầu độc lập của Tổng công ty D.

Thứ nhất: Ông C, bà C1 không đồng ý với yêu cầu của Tổng công ty D về việc hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng số I21/HĐ-2011 ngày 30-9-2011 vì lý do:

Ông C đã thanh toán cho Tổng công ty D tiền đợt 1 và đợt 2 là 214.535.881 đồng như đã thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng. Chính Tổng công ty D hiện đang vi phạm nghĩa vụ về việc hoàn tất và bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C, cụ thể đã trễ hạn gần 07 năm so với quy định tại Điều 4 của hợp đồng. Vì vi phạm của Tổng công ty D nên mỗi lần có người muốn mua đất thì ông C đều phải làm văn bản xin xác nhận của Tổng công ty D để được chấp thuận chuyển nhượng.

Ông C không đồng ý với ý kiến của Tổng công ty D cho rằng ông C đã cùng lúc bán đất cho nhiều người. Bởi vì, sau khi hợp đồng đặt cọc giữa ông C và ông B bị hủy bỏ, do cần tiền nên ông C tiếp tục nhờ Công ty bất động sản Đ môi giới để bán đất. Sau đó, Công ty bất động sản Đ có giới thiệu bà L, bà T cho ông C. Tuy nhiên, do Tổng công ty D chậm có ý kiến phản hồi về việc chấp thuận chuyển nhượng dẫn đến bà L, bà T đã thống nhất hủy bỏ việc chuyển nhượng với ông C và các bên cũng đã giải quyết dứt điểm nghĩa vụ với nhau.

Thứ hai: Ông C, bà C1 không đồng ý với yêu cầu của Tổng công ty D về việc hủy bỏ Văn bản chuyển nhượng ký ngày 16-11-2017 giữa vợ chồng ông C với ông E, vì lý do:

Sau khi hủy bỏ việc chuyển nhượng với bà L, bà T thì ngày 04-10-2017 ông E mới liên hệ với ông C để các bên ký thỏa thuận đặt cọc liên quan đến việc chuyển nhượng lại hợp đồng chuyển nhượng số I21 ngày 30-9-2011. Đến ngày 24-10-2017, ông C có đơn đề nghị Tổng công ty D xác nhận việc chuyển quyền và nghĩa vụ thực hiện hợp đồng số I21 ngày 30-9-2011 cho ông E thay vì bà L và văn bản này đã được ông Cung Đình Minh (Phó Tổng giám đốc Tổng công ty D) ký xác nhận và đóng dấu. Sau đó, vợ chồng ông C và ông E mới tiến hành ký văn bản chuyển nhượng nêu trên tại Văn phòng công chứng F và ông C cũng đã thực hiện việc kê khai thuế thu nhập cá nhân theo đúng quy định của pháp luật.

Nay ông C, bà C1 xác định tại thời điểm ông C giao kết thỏa thuận đặt cọc với ông E thì ông B chưa có yêu cầu độc lập. Mặt khác, ông C đã thanh toán đầy đủ 95% giá trị thanh toán theo đúng quy định tại hợp đồng chuyển nhượng số I21 cho Tổng công ty D nhưng do vi phạm của Tổng công ty D nên đến nay ông C vẫn chưa được nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, dẫn đến những thủ tục rắc rối liên quan đến vấn đề xác nhận chuyển nhượng. Ngoài ra, Tổng công ty D cũng đã thu thêm của ông C 15.976.794 đồng tiền phí cho việc làm phụ lục chuyển nhượng hợp đồng.

Do đó, đề nghị Tòa án tuyên không chấp nhận tất cả yêu cầu của Tổng công ty D đồng thời yêu cầu Tổng công ty D phải có trách nhiệm nhanh chóng ký phụ lục hợp đồng và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông E.

Ngoài trình bày trên, ông C và bà C1 đề nghị Tòa án xem xét về thẩm quyền và căn cứ để thụ lý các yêu cầu độc lập của ông B và Tổng công ty D với những lý do sau:

Thứ nhất: Theo đơn khởi kiện xác định ông A chỉ yêu cầu ông B trả lại 250.000.000 đồng tiền góp vốn. Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, ông A không đồng ý hòa giải với ông B và hoàn toàn không quan tâm đến việc ông B ký hợp đồng nội dung thế nào, với ai. Như vậy, trong vụ án này chỉ xoay quanh việc ông A đòi lại 250.000.000 đồng tiền góp vốn chứ hoàn toàn không liên quan đến các quan hệ giữa ông B, ông C, Tổng công ty D hay ông E.

Thứ hai: Theo quy định tại khoản 1 Điều 201 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì Tổng công ty D là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có quyền đưa ra yêu cầu độc lập đối với ông C cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Mặt khác, việc Tổng công ty D đưa ra yêu cầu độc lập đối với ông C sau ngày Tòa án đã tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và được Tòa án chấp nhận thụ lý là trái với quy định tại khoản Điều 201 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Thứ ba: Việc Tòa án thụ lý các yêu cầu của ông B và Tổng công ty D làm cho việc giải quyết vụ án bị phức tạp và kéo dài, gây ảnh hưởng đến quyền lợi của các đương sự trong vụ án. Ngoài ra, các hợp đồng được ký giữa Tổng công ty D và ông C hay hợp đồng đặt cọc đều được ký kết và thực hiện hoàn toàn ở Thành phố Hồ Chí Minh và giữa các bên cũng không thỏa thuận lựa chọn Tòa án huyện Tân Thành giải quyết. Bên cạnh đó, yêu cầu của ông B và Tổng công ty D đều liên quan đến lô đất mã số I21 tại khu quy hoạch dân cư cán bộ chiến sĩ thuộc xã G, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh. Như vậy, Tòa án có thẩm quyền giải quyết yêu cầu này phải là Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè, thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 1 Điều 107 của Bộ luật dân sự 2015 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

3. Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, ông Bùi Q là người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn E trình bày:

Ngày 16-11-2017, giữa ông E và vợ chồng ông C có ký văn bản chuyển nhượng giá trị quyền và nghĩa vụ về tài sản phát sinh từ hợp đồng và Văn bản

này đã được Văn phòng công chứng F xác nhận.

Nội dung thỏa thuận trong văn bản thể hiện ông C sẽ chuyển nhượng giá trị quyền và nghĩa vụ phát sinh từ hợp đồng đối với lô đất số I21 dự án khu dân cư cán bộ, chiến sĩ tại xã G do Tổng công ty D làm chủ đầu tư với giá là 1.000.000.000 đồng. Thực hiện theo thỏa thuận phía ông E đã giao đủ số tiền 1.000.000.000 đồng cho ông C.

Sau khi ký hợp đồng ông E và ông C có nộp hồ sơ sang tên đến Tổng công ty D và đã được Tổng công ty D tiếp nhận đồng thời hẹn ngày trả kết quả. Tuy nhiên, đến nay hồ sơ vẫn chưa được phía Tổng công ty D giải quyết.

Theo ông E thì trước khi ký hợp đồng với ông C, ông E có biết ông B cũng đã đặt cọc mua lô đất này nhưng do ông B vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên ông C không tiếp tục thực hiện hợp đồng và ông B có khởi kiện ra Tòa án.

Nay, ông E xác định việc giao dịch giữa ông E và vợ chồng ông C là hợp pháp nên không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu độc lập của bị đơn và Tổng công ty D đồng thời đề nghị Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông E.

Trong vụ án này ông E không có yêu cầu gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 11/2019/DS-ST ngày 24-6-2019 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ: Căn cứ các Điều 122, 124, 128, 137, 410 của Bộ luật dân sự năm 2005; các Điều 117, 119, 123, 131, 274, 351, 407 của Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 107, Điều 127 của Luật Đất đai năm 2003, Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 7, Điều 39 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006; Khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39, khoản 1 và khoản 2 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn A.

Buộc ông Nguyễn B có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Văn A số tiền 250.000.000 đồng (hai trăm năm mươi triệu đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bị đơn ông Nguyễn B.

Tuyên hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng hợp đồng lô đất I21 dự án D 1, xã G, huyện Nhà Bè ký ngày 15-5-2017 giữa ông Lưu C với ông Nguyễn B vô hiệu.

Buộc ông Lưu C, bà Trần thị C1 có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn B số tiền 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng).

3. Chấp nhận yêu cầu độc lập của Công ty TNHH Một thành viên Tổng công ty D.

Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số I21/HĐ/2011 ký ngày 30-9-2011 giữa Ban Quản lý dự án Tổng Công ty D với ông Lưu C và Văn bản chuyển nhượng giá trị quyền và nghĩa vụ về tài sản phát sinh từ hợp đồng

được ký giữa ông Lưu C, bà Trần thị C1 với ông Nguyễn E được công chứng tại Văn phòng Công chứng F theo số công chứng 009569, quyền số: 04TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16-11-2017 vô hiệu.

Công ty TNHH Một thành viên Tổng công ty D có nghĩa vụ trả lại cho ông Lưu C, bà Trần thị C1 số tiền 214.535.881 đồng (hai trăm mười bốn triệu năm trăm ba mươi lăm nghìn tám trăm tám mươi một đồng).

Ông Lưu C và bà Trần thị C1 có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn E số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng).

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 02-7-2019 người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn E và ông Lưu C, bà Trần thị C1 có đơn kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm số 11/2019/DS-ST ngày 24-6-2019 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng dân sự đã thụ lý đơn yêu cầu của ông B và công ty D không đúng thẩm quyền.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; tuy nhiên người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan xác định không kháng cáo đối với quan hệ tranh chấp giữa ông A và ông B; kháng cáo theo hướng hủy toàn bộ những quan hệ tranh chấp còn lại; do đó đề nghị hủy một phần bản án sơ thẩm. Các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, thành viên Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Người kháng cáo yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, tại phiên tòa phúc thẩm đại diện người kháng cáo rút một phần kháng cáo chỉ yêu cầu kháng cáo hủy một phần bản án có liên quan đến quyền lợi của họ; đề nghị HĐXX đình chỉ xét xử kháng cáo đối với phần các đương sự rút yêu cầu; áp dụng Điều 39, 311 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông C, ông E và bà C1, hủy một phần bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của ông Nguyễn E và ông Lưu C, bà Trần thị C1 gửi trong hạn luật định và đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét lại bản án dân sự sơ thẩm số 11/2019/DS-ST ngày 24-6-2019 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ theo trình tự phúc thẩm.

[2] Sự vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa hôm nay, Tòa án đã tổng

đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử và giấy triệu tập hợp lệ và đã có đơn xin xét xử vắng mặt, theo quy định Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự thì sự vắng mặt của các đương sự không ảnh hưởng tới việc xét xử vụ án, nên xét xử vắng mặt những người trên.

[3] Xét nội dung đơn kháng cáo của ông Nguyễn E và ông C, bà C1 đều yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm số 11/2019/DS-ST ngày 24-6-2019 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ đối với những quan hệ tranh chấp liên quan đến các ông, bà.

Căn cứ vào các chứng từ, tài liệu có trong hồ sơ Hội đồng xét xử thấy:

Ngày 30-4-2017 ông A và ông B ký kết với nhau bản thỏa thuận góp vốn, cụ thể hai bên góp tiền mua chung đất; ông A sẽ góp 30%, ông B sẽ góp 70% giá trị lô đất khi hai bên đồng ý mua; ông B có trách nhiệm tìm đất và có nghĩa vụ thông báo cho ông A trước khi ký kết hợp đồng với người có đất bán; mỗi bên góp trước 250.000.000đ để ký quỹ làm chi phí ban đầu, ông A giao cho ông B 250.000.000đ, sau 30 ngày kể từ ngày ký thỏa thuận mà ông B không tìm được đất phải hoàn trả lại số tiền 250.000.000đ cho ông A, trường hợp tranh chấp thì các bên được quyền khởi kiện ra Tòa án nhân dân theo thẩm quyền giải quyết tranh chấp; nội dung thỏa thuận trên đều được ông A và ông B thừa nhận. Ông A cho rằng đã hơn 05 tháng không biết ông B đã tìm đất được chưa và cũng không thông báo cho ông A biết nên ngày 08-10-2017 ông A khởi kiện ông B tại Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu để đòi lại số tiền 250.000.000đ; còn ông B thì cho rằng sau khi nhận số tiền của ông A thì ngày 15-5-2017 ông B đã đặt cọc 500.000.000đ để mua đất của ông Lưu C tại thành phố Hồ Chí Minh nên ông B không đồng ý trả lại số tiền 250.000.000đ cho ông A. Xét thấy việc tranh chấp giữa ông A và ông B là tranh chấp tiền góp vốn chung mua đất giữa hai ông không liên quan đến ai, theo thỏa thuận nếu tranh chấp xảy ra thì Tòa án có thẩm quyền giải quyết tranh chấp, ông A đòi lại số tiền góp vốn đã giao cho ông B 250.000.000đ nên tài sản tranh chấp không phải là bất động sản, ông A và ông B cũng không thỏa thuận bằng văn bản chọn Tòa án nào giải quyết thì trường hợp tranh chấp trên thuộc thẩm quyền của Tòa án nơi bị đơn cư trú giải quyết, ông B có địa chỉ cư trú tại phường S, thị xã Phú Mỹ. Do đó Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ thụ lý giải quyết vụ án và đã xác định quan hệ tranh chấp là Đòi tài sản là hoàn toàn đúng quy định của pháp luật. Sau khi bản án sơ thẩm đã tuyên buộc ông B trả lại cho ông A 250.000.000đ, không ai kháng cáo, viện kiểm sát không kháng nghị đối với quan hệ tranh chấp này nên có hiệu lực thi hành.

Đối với hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng hợp đồng lô đất I21 dự án D 1, xã G, huyện Nhà Bè, TPHCM ngày 15-5-2017 giữa ông Nguyễn B và ông Lưu C thì hai bên thỏa thuận ông B đặt cọc cho ông C để mua hợp đồng lô đất I21 dự án D 1, xã G, huyện Nhà Bè với giá 6.625.000.000đ, diện tích 250m²; hai bên thừa nhận đã ký kết hợp đồng trên và thống nhất là ông C đã nhận của ông B 500.000.000đ tiền đặt cọc, hai bên chưa ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Trong quá trình giải quyết vụ án tranh chấp giữa ông A và ông B thì ngày 10-11-

2017 Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ ban hành thông báo về việc thụ lý yêu cầu độc lập số 130/TB-TLVA của ông B đối với ông C; ông B yêu cầu buộc ông C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số I21/HĐ 2011 ngày 30-9-2011 giữa ông B và ông C, buộc Công ty TNHH MTV tổng công ty D phải xác nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số I21/HĐ 2011 ngày 30-9-2011 giữa ông B và ông C để hai bên công chứng hợp đồng theo quy định. Xét thấy ông A khi khởi kiện ông B đã xác định không biết ông B đã tìm được đất chưa nên ông A không liên quan gì đến việc ông B thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng đất của ông C, còn ông C khi ký kết hợp đồng đặt cọc với ông B thì cũng không biết ông A là ai, ông A không liên quan trong giao dịch giữa ông C và ông B; như vậy có căn cứ xác định quan hệ tranh chấp giữa ông A với ông B và quan hệ tranh chấp giữa ông B và ông C tách biệt nhau, không liên quan nhau. Do đó cần xác định thẩm quyền của Tòa án giải quyết tranh chấp giữa ông B và ông C; ông B thì yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông B và ông C, trong khi đó giữa ông B và ông C chỉ ký kết với nhau hợp đồng đặt cọc chưa ký kết với nhau hợp đồng chuyển nhượng đất; đối tượng giao dịch để đặt cọc, chuyển nhượng là lô đất 250m² tại xã G, huyện Nhà Bè, TPHCM, bất động sản tọa lạc tại huyện Nhà Bè; hai bên thỏa thuận khi xảy ra tranh chấp thì Tòa án dân sự giải quyết không xác định Tòa án cụ thể ở đâu giải quyết, bản chất sự việc mới dừng lại ở giai đoạn đặt cọc, trường hợp đối tượng tranh chấp là bất động sản thì Tòa án nơi có bất động sản giải quyết là Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè, còn đối tượng tranh chấp là tiền đặt cọc thì Tòa án nơi bị đơn cư trú giải quyết, ở đây bị đơn có địa chỉ là phường Đakao, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh, hơn nữa ông B khởi kiện tranh chấp yêu cầu ông C tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không ai tranh chấp hợp đồng đặt cọc nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng đặt cọc và xử lý hợp đồng đặt cọc. Như vậy Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ xác định quan hệ pháp luật tranh chấp chưa đúng và thẩm quyền giải quyết của Tòa án chưa đúng dẫn đến thụ lý giải quyết vụ án giữa ông B và ông C đã vi phạm thủ tục tố tụng dân sự về thẩm quyền giải quyết.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số I21/HĐ/2011 ngày 30-9-2011 giữa ông Lưu C và Ban quản lý dự án, Tổng công ty D; nội dung thỏa thuận công ty D chuyển nhượng cho ông C một lô đất mã số I21 tại khu quy hoạch dân cư cán bộ chiến sĩ tại xã G, huyện Nhà Bè, TPHCM diện tích 250m² (10m x 25m), với giá 219.535.881đ, ông C đã giao cho công ty D 214.535.881đ, số còn lại 5.000.000đ khi nào công ty D giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C thì sẽ giao hết, ngày 07-12-2017 ông C đã giao cho công ty D 15.976.794đ, công ty D đã lập giấy biên nhận thu 15.976.794đ gồm 5.000.000đ tiền còn lại chuyển quyền sử dụng đất và 10.976.794đ tiền vi phạm hợp đồng; như vậy ông C đã hoàn thành nghĩa vụ của mình đã thực hiện xong hợp đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án tranh chấp giữa ông A và ông B thì ngày 21-11-2017 và ngày 19-6-2018 Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ ban hành thông báo về việc thụ lý yêu cầu độc lập cùng số 130/TB-TLVA của công ty D đối với ông C, công ty D yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất số I21/HĐ 2011 ngày 30-9-2011 giữa Công ty D và ông C, hủy văn bản chuyển nhượng giá trị quyền và nghĩa vụ về tài sản phát sinh từ hợp đồng được Văn phòng công chứng F chứng thực ngày 16-11-2017 số 009569 Quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông C, bà C1 và ông E. Xét thấy quan hệ tranh chấp giữa ông A và ông B là Đòi tài sản góp vốn, quan hệ tranh chấp giữa công ty D và ông C là quan hệ tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hai quan hệ tách biệt nhau, không liên quan nhau, các chủ thể tham gia tố tụng cũng không liên quan nhau, do đó cần xem xét thẩm quyền giải quyết tranh chấp giữa công ty D và ông C; như đã phân tích ở trên có căn cứ xác định đối tượng tranh chấp giữa công ty D và ông C là việc chuyển nhượng quyền sử dụng 250m² đất tọa lạc xã G, huyện Nhà Bè, TPHCM, tranh chấp bất động sản thì chỉ có Tòa án nơi có bất động sản mới có thẩm quyền giải quyết theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, mặt khác công ty D và ông C đều có địa chỉ tại TPHCM trường hợp có tranh chấp thì cũng không thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, việc Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ thụ lý giải quyết là vi phạm thủ tục tố tụng dân sự. Về nội dung Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa công ty D và ông C là vô hiệu, công ty D trả cho ông C là 214.535.881đ; xét thấy công ty D đã nhận của ông C tổng cộng là 229.535.881đ đã hoàn thành vượt nghĩa vụ thực hiện hợp đồng, công ty D có trách nhiệm giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C nhưng cũng chưa giao, công ty D thừa nhận khi chuyển nhượng lô đất cho ông C thì đất chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho công ty D; hơn nữa thực tế giá trị 250m² đất ông C đang chuyển nhượng có giá 6.625.000.000đ, chênh lệch rất cao so với giá trị chuyển nhượng ban đầu, do đó cần phải xem xét thẩm định, định giá tài sản để xác định mức độ lỗi gây ra hợp đồng vô hiệu để xác định trách nhiệm bồi thường (nếu có căn cứ xác định hợp đồng vô hiệu), Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét thẩm định, định giá tài sản và không làm rõ các đương sự có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu hay không để xử lý là vi phạm nghiêm trọng ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông C.

Đối với văn bản chuyển nhượng giá trị quyền và nghĩa vụ về tài sản phát sinh từ hợp đồng được Văn phòng công chứng F chứng thực ngày 16-11-2017 số 009569 Quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông C, bà C1 và ông E (ông C có địa chỉ Quận X TPHCM, ông E có địa chỉ tại huyện Hưng Nguyên, tỉnh Nghệ An). Xét thấy giữa ông C và ông E không tranh chấp, không yêu cầu Tòa án xem xét, tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm vẫn tuyên hủy đối với hợp đồng trên, buộc ông C trả cho ông E 1.000.000.000đ, như đã phân tích ở trên Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ thụ lý giải quyết là vi phạm thủ tục tố tụng dân sự về thẩm quyền Tòa án giải quyết, không xem xét thẩm định, định giá tài sản và không làm rõ các đương sự có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu hay không để xử lý (nếu có căn cứ xác định hợp đồng vô hiệu) làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích của ông C và ông E, hơn nữa trước khi ông C và ông E ký kết hợp đồng thì đã được sự đồng ý của công ty D và công ty D đã thu khoản tiền 15.535.881đ của ông C.

Như vậy có đủ căn cứ xác định Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ đã vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng và nội dung vụ án, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp của các đương sự, khi xem xét các quan hệ tranh chấp như tranh chấp hợp đồng giữa ông B và ông C, hợp đồng giữa công ty D và ông C, hợp đồng giữa ông C và ông E. Do đó có đủ căn cứ hủy và đình chỉ giải quyết các quan hệ tranh chấp trên.

Các quyết định khác không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

Từ những phân tích nêu trên có đủ căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông C, bà C1 và ông E; hủy một phần bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án đối với phần bị hủy.

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông B phải chịu 12.500.000đ; hoàn trả cho ông B 300.000đ; hoàn trả cho ông A 6.250.000đ; hoàn trả cho Công ty D 600.000đ.

Án phí dân sự phúc thẩm: ông C, bà C1 và ông E không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp nhận kháng cáo của ông Lưu C, bà Trần thị C1 và ông Nguyễn E.

Căn cứ vào Điều 308, Điều 311 Bộ luật tố tụng dân sự.

Hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm số 11/2019/DS-ST ngày 24-6-2019 của Tòa án nhân dân thị xã Phú Mỹ, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu và đình chỉ giải quyết vụ án đối với phần bị hủy.

Áp dụng: Điều 166 Bộ luật dân sự 2015; Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 227, Điều 228, Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn A đối với ông Nguyễn B, về việc “Đòi tài sản”.

Buộc ông Nguyễn B trả cho ông Nguyễn Văn A 250.000.000đ (hai trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án không chịu trả số tiền nêu trên thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Hủy và đình chỉ yêu cầu của ông Nguyễn B đối với ông Lưu C, về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

3. Hủy và đình chỉ yêu cầu của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Tổng công ty D đối với ông Lưu C, về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số I 21/HĐ/2011 ngày 30-9-2011 giữa Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Tổng công ty D và ông Lưu C” và “văn bản chuyển nhượng giá trị quyền và nghĩa vụ về tài sản phát sinh từ hợp đồng

được Văn phòng Công chứng F chứng thực ngày 16-11-2017 số 009569 Quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD giữa ông Lưu C với ông Nguyễn E”.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn B phải nộp 12.500.000đ (mười hai triệu, năm trăm ngàn đồng), được trừ vào số tiền được hoàn trả 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số TU/2016/0008765 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ ngày 10-11-2017; Ông Nguyễn B còn phải nộp số tiền chênh lệch là 12.200.000đ (mười hai triệu, hai trăm ngàn đồng). Hoàn trả cho Nguyễn Văn A 6.250.000đ (sáu triệu, hai trăm năm mươi ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số TU/2016/0009251 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ ngày 18-10-2017. Hoàn trả cho Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Tổng công ty D 600.000đ (sáu trăm ngàn đồng) theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số TU/2016/0008792 ngày 21-11-2017 và số TU/2017/0003145 ngày 19-6-2018 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: ông Lưu C, bà Trần thị C1 và ông Nguyễn E không phải chịu. Hoàn trả cho ông Lưu C, bà Trần thị C1 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số TU/2017/0010070 ngày 02-7-2019 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ. Hoàn trả cho ông Nguyễn E 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số TU/2017/0010069 ngày 02-7-2019 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã Phú Mỹ.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 28-10-2019).

Trường hợp bản án, quyết định 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, 7a, 7b 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.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND thị xã Phú Mỹ;
- VKSND thị xã Phú Mỹ;
- Chi cục THADS thị xã Phú Mỹ;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa DS, VP.

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

Nguyễn Thành Hiếu