

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 282/2021/DS-PT

Ngày: 23/3/2021

V/v: Tranh chấp hợp đồng dịch vụ”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên Tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa

Các Thẩm phán:

1/ Ông Lê Ngọc Tường

2/ Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền

Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hương – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Huỳnh Duy Dũng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 22 và 23 tháng 3 năm 2021 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 654/DS-PT ngày 18 tháng 12 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng dịch vụ”.

Do bản án sơ thẩm số 72/2020/DS - ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 174/2021/QĐPT-DS ngày 12/01/2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 1309/2021/QĐ-PT ngày 05/02/2021 và Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 784/2021/QĐPT-DS ngày 26 tháng 02 năm 2021, giữa:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Tiến C, sinh năm 1965

Địa chỉ: 1296A đường E, Tổ R, Khu phố T, phường Y, Thành phố U, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Tuấn N – đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền số công chứng 000449/2021/UQ lập ngày 21/01/2021 tại Văn phòng công chứng T (có mặt).

2. *Bị đơn:* Ông Trần Sỹ D, sinh năm 1959

Địa chỉ: Số 17 đường I, Khu phố T, phường O, Thành phố U, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Trương Quốc Q - đại diện theo

ủy quyền, giấy ủy quyền ngày 06/6/2019, lập tại Văn phòng Công chứng T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn D, Luật sư Công ty Luật TNHH MTV D thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Địa chỉ: 172 đường P, Phường A, Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q

Trụ sở: 111A đường D, phường G, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q:

1. Ông Nguyễn Anh V – đại diện theo ủy quyền, giấy ủy quyền lập ngày 13/5/2019 (có mặt).

2. Bà Trần Thị Lan A – đại diện theo ủy quyền, giấy ủy quyền ngày 21/5/2019 (có mặt).

Cùng địa chỉ: 111A đường D, phường G, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng A

Trụ sở: 444A-446 đường H, Phường H, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Đinh Ca L - đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền lập ngày 01/6/2020 (vắng mặt).

3.3. Công ty Cổ phần Đ.

Trụ sở chính: K52 Quốc Lộ X, xã C, huyện V, tỉnh Bình Định.

Địa chỉ chi nhánh: 38E đường B, Phường N, quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người làm chứng:

1. Ông Lê Hải A, sinh năm 1993 (có mặt).

Địa chỉ: 111A đường D, phường G, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Trần Cao C, sinh năm 1984 (có mặt).

Địa chỉ: 111A đường D, phường G, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Huỳnh Thị Bích T (đề nghị vắng mặt).

Địa chỉ: Số 444A-446 đường H, Phường H, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ông Trần Lê Vĩnh T, sinh năm 1978 (vắng mặt).

Địa chỉ: Căn hộ 03-03 (số cũ 4/20) Chung cư B1 đường G, phường D, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn- Ông Nguyễn Tiến C trình bày:

Thông qua ông Trần Lê Vĩnh T, ông C liên hệ và làm việc với ông Trần Sỹ D về việc nhận chuyển nhượng thửa đất số 98 và thửa đất số 99, tờ bản đồ số 3, phường O, Quận Q. Sau khi thống nhất về giá mua bán và phương thức thanh toán, ngày 23/10/2018, ông C và ông D ký với nhau Hợp đồng thỏa thuận theo đó ông D có nghĩa vụ liên hệ với Công ty Cổ phần Đ (Công ty Đ) và Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng A (công ty A) để thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết để ông C được nhận chuyển nhượng thửa đất số 98 và thửa đất số 99, tờ bản đồ số 3, phường O, Quận Q (sau đây gọi tắt là: Thửa đất số 98, 99). Sau khi ông C được nhận chuyển nhượng thửa đất số 98, 99 thì ông C có nghĩa vụ trả cho ông D phí dịch vụ tư vấn 37.098.000.000 (ba mươi bảy tỷ không trăm chín mươi tám triệu) đồng. Để làm tin cho việc thực hiện thỏa thuận, ông C chuyển 5.000.000.000 (năm tỷ) đồng vào tài khoản bảo lãnh (dưới dạng sổ tiết kiệm có kỳ hạn) tại Ngân hàng TMCP Q, Chi nhánh H, đồng thời ông C nhờ Ngân hàng TMCP Q, Chi nhánh H giữ hộ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BK 666773, sổ vào sổ cấp GCN: CT26694 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 20/10/2013 cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên Dịch vụ công ích T, đăng bộ sang tên cho ông C ngày 18/6/2018 (Giấy chứng nhận số BK 666773).

Khi ký Hợp đồng thỏa thuận ngày 23/10/2018 (Sau đây viết tắt là: Thỏa thuận ngày 23/10/2018), ông C nhầm tưởng hợp đồng này là hợp đồng đặt cọc về việc nhận chuyển nhượng đối với thửa đất số 98, 99 theo đó ông D là bên chuyển nhượng. Vì vậy, tại Đơn khởi kiện ông C cho rằng tại thời điểm ký hợp đồng ông D không có quyền chuyển nhượng, nhận cọc đối với Thửa đất số 98, 99 nên ông C yêu cầu Tòa án hủy bỏ Thỏa thuận ngày 23/10/2018 ký với ông D. Tuy nhiên, quá trình tham gia tố tụng, sau khi đọc kỹ lại nội dung hợp đồng, ông C xác định Thỏa thuận ngày 23/10/2018 là hợp đồng dịch vụ, theo đó ông D là bên thực hiện công việc được miêu tả tại khoản 1 Điều 1 của Hợp đồng để ông được nhận chuyển nhượng đối với Thửa đất số 98, 99 từ công ty A. Hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng buộc Ngân hàng TMCP Q phải hoàn trả cho ông 5.000.000.000 (năm tỷ) đồng và bản chính Giấy chứng nhận số BK 666773, ông D chưa hoàn thành nghĩa vụ của bên cung cấp dịch vụ vì vậy ông C yêu cầu hủy bỏ Thỏa thuận ngày 23/10/2018 ký với ông D đồng thời giải quyết hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng, buộc Ngân hàng TMCP Q phải hoàn trả cho ông C số tiền 5.000.000.000 (năm tỷ) đồng và bản chính Giấy chứng nhận số BK666773.

Tại phiên tòa sơ thẩm ông C xác định yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy bỏ Thỏa thuận ngày 23/10/2018 giữa Ông Nguyễn Tiến C và ông Trần Sỹ D;
- Buộc Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q có nghĩa vụ trả lại cho ông C số tiền 5.000.000.000 (năm tỷ) đồng.

ông C xin rút lại yêu cầu về việc buộc Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q trả lại cho ông bản chính Giấy chứng nhận số BK 666773.

Quá trình tham gia tố tụng, bị đơn ông Trần Sỹ D có Ông Trương Quốc Q là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 23/10/2018, ông Trần Sỹ D và Ông Nguyễn Tiến C có Thỏa thuận tư vấn đặt cọc, chuyển nhượng đối với thửa đất số 98 và thửa đất số 99, tờ bản đồ số 3, phường O, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo đó ông Trần Sỹ D “Cam kết đồng ý thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan đến Công ty Cổ phần Đ (Công ty Đ) và Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng A (công ty A) để Ông Nguyễn Tiến C được nhận chuyển nhượng QSDĐ từ Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng A (công ty A)”.

Để đảm bảo nghĩa vụ thực hiện hợp đồng Ông Nguyễn Tiến C đồng ý cung cấp cho ông Trần Sỹ D chứng thư bảo lãnh đảm bảo cho việc tư vấn và nhận chuyển nhượng các lô như đã nêu trên. Theo đó tổng giá trị thỏa thuận của hợp đồng này là 68.000.000.000 (sáu mươi tám tỷ) đồng được chia thành 2 khoản như sau:

Khoản 1: Ông Nguyễn Tiến C chi trả chi phí tư vấn cho ông Trần Sỹ D là 37.098.000.000 (ba mươi bảy tỷ không trăm chín mươi tám triệu) đồng.

Khoản 2: Chi trả cho Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng A (công ty A) 30.902.000.000 (ba mươi tỷ chín trăm lẻ hai triệu) đồng.

Ngay khi ký hợp đồng thỏa thuận Ông Nguyễn Tiến C đã mở chứng thư bảo lãnh ngân hàng để đảm bảo cho cam kết tại khoản 1 với số tiền là 5.000.000.000 (năm tỷ) đồng.

Các bên cam kết ngày 26/10/2018 sẽ tiến hành công chứng để cho ông C tiến hành mua các thửa đất 98, 99 từ công ty A. Nếu sau ngày 26/10/2018 mà bên ông C không thực hiện ký kết hợp đồng mua bán tại phòng công chứng với công ty A cho hai thửa đất nêu trên thì ông D được nhận số tiền bảo lãnh đợt 1 của bên ông C tại ngân hàng.

Ngày 23/10/2018, Công ty Cổ phần Đ (Công ty Đ) đã ra thông báo về việc chỉ định bên thứ ba mua lại tài sản (bổ sung), gửi cho Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng A (công ty A).

Sáng ngày 24/10/2018, ông D, ông T, ông C, ông Nguyễn Tất Thắng, ông Cường, ông Điền gặp nhau tại số 598 Điện Biên Phủ, quận Bình Thạnh. Tại đây, ông C cho biết mình chỉ đủ tiền để thanh toán cho công ty A, không đủ để thanh toán cho ông D theo như thỏa thuận. ông D đề nghị ông C nếu không đủ tiền thì thanh lý hợp đồng, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Tuy nhiên, ông C vẫn muốn tiếp tục mua nhưng vẫn chỉ đồng ý chi trả tổng cộng 32.000.000.000 (ba mươi hai tỷ) đồng tiền mặt có sẵn. Để giải quyết vấn đề này ông T đã cam kết cho ông C vay 5.000.000.000 (năm tỷ) đồng để đảm bảo thực hiện giao dịch trên. Chiều cùng ngày, ông C báo là đã chuyển 26.000.000.000 (hai mươi sáu tỷ) đồng vào Ngân hàng TMCP A (Ngân hàng A) đứng tên ông C để thuận tiện cho việc thanh toán cho công ty A và các bên thống nhất hẹn nhau sáng 26/10/2018 sẽ có mặt tại công ty A ký hợp đồng công chứng mua bán đất.

Ngày 25/10/2018, ông C gọi cho ông T và nhờ ông T nói với ông D hủy hợp đồng thỏa thuận vì đất bị vướng quy hoạch lộ giới đường sông và có đề nghị bồi

dưỡng cho ông T. Tuy nhiên ông T không đồng ý và hẹn sáng sớm ngày 26/10/2018 gặp nhau để trao đổi chi tiết.

Ngày 26/10/2018, ông C, ông D và ông T gặp nhau tại quán cà phê khu du lịch V. Ông C đưa ra lý do đất bị quy hoạch nên không tiến hành mua bán nữa, đề nghị ông D hoàn trả tiền cọc. Tuy nhiên, ông D không đồng ý vì cho rằng nếu ông C không tiếp tục mua thì mất cọc theo hợp đồng thoả thuận. Trong ngày 26/10/2018, ông D không thể huy động đủ số tiền 32.000.000.000 (ba mươi hai tỷ) đồng để nộp vào cho công ty A (công ty A chỉ đồng ý bán cùng một lúc 4 lô đất, trong đó ông C mua 2 lô 98 và 99 ông D mua 2 lô còn lại). Và nếu như thế thì ông D cũng không được mua 02 lô còn lại gây thiệt hại cho ông D. Ngày 26/10/2018 cũng là hạn cuối cùng mà Công ty D được phép chỉ định bên thứ ba mua lại các thửa đất nêu trên. ông D nghi ngờ ông C làm như thế là cố tình đẩy ông D vào thế bí, bởi vì ông C cũng biết là ngày 26/10/2018 là hạn cuối cùng ông D được mua các thửa đất nêu trên. ông C yêu cầu đợi ông C lấy thông tin từ Phòng Quản lý đô thị Quận Q trước 09 giờ sáng ngày 26/10/2018 sẽ trả lời chính xác là mua hay không và nếu không mua sẽ chấp nhận mất cọc. Riêng ông T và ông D lên trụ sở công ty A để tiến hành chuẩn bị các thủ tục cần thiết để đợi ông C.

Sau đó, khoảng 10 giờ sáng ngày 26/10/2018, ông C có gọi cho ông T nói đất vẫn cho xây dựng nhưng cam kết đập phá khi Nhà nước thực hiện giải tỏa. Bởi vậy ông C đề nghị chỉ thanh toán cho công ty A số tiền 30.902.000.000 (ba mươi tỷ chín trăm lẻ hai triệu) đồng. Còn số tiền chênh lệch ông C không đồng ý chi trả cho ông D mà đề nghị khi nào ông C bán được đất sẽ tính toán với ông D sau. Tuy nhiên, ông D không chấp nhận. Cùng lúc đó, công ty A yêu cầu ông C vào để ký hợp đồng bởi vì công chứng viên đang đợi tại công ty A nhưng ông C vắng mặt.

Theo đơn khởi kiện ông C trình bày và cho rằng ông D đã không đưa ra được các giấy tờ hợp pháp chứng minh là người có quyền chuyển nhượng hai thửa đất nêu trên và không tiến hành các thủ tục như thoả thuận mà hai bên đã ký kết là không đúng. Thực tế ông D đã tiến hành thực hiện các hồ sơ thủ tục cần thiết để ông C có thể ký kết hợp đồng công chứng với công ty A và đã bỏ rất nhiều thời gian, chi phí thực hiện theo các yêu cầu của ông C. Tuy nhiên ông C viện lý do đất bị qui hoạch nên không tiến hành ký hợp đồng công chứng mua bán.

Như vậy, việc ông C không đến để tiến hành ký hợp đồng công chứng hợp đồng chuyển nhượng với Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng A (công ty A) là vi phạm cam kết trong hợp đồng thoả thuận. Vì vậy, ông D đề nghị Toà án nhân dân Quận Q bác yêu cầu khởi kiện của Ông Nguyễn Tiến C, buộc Ông Nguyễn Tiến C phải thực hiện đúng như cam kết.

Bị đơn không có yêu cầu phản tố với nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (Ngân hàng TMCP Q) ủy quyền ông Nguyễn Anh V và bà Trần Thị Lan A trình bày trong quá trình tham gia tố tụng như sau:

Ông Nguyễn Tiến C có gửi 5.000.000.000 (năm tỷ) đồng vào Ngân hàng TMCP Q, Chi nhánh H và đề nghị Ngân hàng phát hành chứng thư bảo lãnh cho ông C. Tuy nhiên, vì ông C không đủ điều kiện để phát hành chứng thư bảo lãnh, nên ông C đã mở tài khoản tiết kiệm có kỳ hạn (Thẻ tiết kiệm số: QT14593818) và gửi toàn bộ số tiền này vào tài khoản tiết kiệm. Do giữa ông D và ông C xác định số tiền này là để đảm bảo cho việc thực hiện Thỏa thuận ngày 23/10/2018 giữa các bên và hiện đang tranh chấp về việc xử lý số tiền này như thế nào. Vì vậy để tránh những rủi ro không đáng có cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (Ngân hàng TMCP Q), Ngân hàng TMCP Q sẽ chờ phán quyết cuối cùng của Tòa án về việc xử lý số tiền này. Ngân hàng TMCP Q sẽ tuân theo phán quyết của Tòa án.

Về Giấy chứng nhận số BK676673: Ngân hàng TMCP Q khẳng định việc cá nhân ông Trần Cao C và ông Lê Hải Á tự ý nhận từ ông C và lưu vào kho của Ngân hàng TMCP Q, Chi nhánh H là sai quy trình của Ngân hàng TMCP Q. Tuy nhiên, hiện tại Ngân hàng TMCP Q đã giao lại bản chính Giấy chứng nhận số BK676673 theo Quyết định khẩn cấp tạm thời của Tòa án.

Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng A ủy quyền ông Đinh Ca L đại diện trình bày trong quá trình tham gia tố tụng như sau:

Ngày 26 và 27/10/2016 giữa Công ty Cổ phần Đ (Công ty Đ) và công ty A có thực hiện việc mua bán/chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số 98 và 99 thuộc tờ bản đồ số 03 (theo tài liệu năm 2003), địa chỉ: phường O, Quận Q, Tp. Hồ Chí Minh theo đúng quy định pháp luật. Do vậy, ngày 21/12/2016, Văn phòng Đăng ký đất đai Tp. Hồ Chí Minh đã đăng bộ/cấp đổi quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho công ty A theo đúng quy định pháp luật và hiện nay công ty A vẫn đang là chủ sở hữu, sử dụng hợp pháp đối với các thửa đất nêu trên.

Tại thời điểm giữa Công ty D và công ty A thực hiện việc mua bán/chuyển nhượng các thửa đất số 98 và 99 thuộc tờ bản đồ số 03 (theo tài liệu năm 2003), địa chỉ: phường O, Quận Q, TP. Hồ Chí Minh thì hai bên còn thỏa thuận cho Công ty D được quyền mua lại các thửa đất nêu trên trong thời hạn 24 tháng kể từ ngày ký hợp đồng mua bán/chuyển nhượng nêu trên (ngày 27/10/2016).

Ngày 11/10/2018, Công ty Đ đã có văn bản gửi công ty A về việc chỉ định bên thứ ba mua lại tài sản là bà Võ Thị Phương T, bà Đặng Thủy T và ông Trần Sỹ D sẽ thực hiện việc mua bán/nhận chuyển nhượng toàn bộ các thửa đất số 98 và 99 thuộc tờ bản đồ số 03 (theo tài liệu năm 2003), địa chỉ: phường O, Quận Q, Tp. Hồ Chí Minh.

Ngày 23/10/2018, Công ty Đ tiếp tục có văn bản gửi công ty A về việc chỉ định bên thứ ba mua lại tài sản – bổ sung là bà Võ Thị Phương T, Ông Nguyễn Tiến C và ông Trần Sỹ D sẽ thực hiện việc mua bán/chuyển nhượng toàn bộ các thửa đất số 98 và 99 thuộc tờ bản đồ số 03 (theo tài liệu năm 2003), địa chỉ: phường O, Quận Q, Tp. Hồ Chí Minh.

Cả hai văn bản chỉ định của Công ty Đ ngày 11/10/2018 và 23/10/2018 đều khẳng định toàn bộ các thửa đất nêu trên đang thuộc quyền sở hữu, quyền sử dụng hợp pháp của công ty A. công ty A và bà Võ Thị Phương T chưa thực hiện được việc ký kết hợp đồng mua bán/chuyển nhượng các thửa đất số 98 và 99 thuộc tờ bản đồ số 03 (theo tài liệu năm 2003), địa chỉ: phường O, Quận Q, TP. Hồ Chí Minh thì công ty A được toàn quyền quyết định sẽ chuyển nhượng lại cho bà Võ Thị Phương T, cho bà Đặng Thủy T hoặc ông Trần Sỹ D hoặc cả ba. Trường hợp công ty A và bà Võ Thị Phương T đã thực hiện việc ký hợp đồng mua bán/chuyển nhượng thì các bên tiếp tục hoàn tất việc mua bán/chuyển nhượng theo quy định pháp luật. Do đó, căn cứ theo hai văn bản chỉ định trên, công ty A đã quyết định bán và ký hợp đồng chuyển nhượng cho Bà T, ông Thức vào ngày 26 và 27/10/2018 tại Văn phòng Công chứng An Lạc, Thành phố Hồ Chí Minh.

Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, công ty A không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của Pháp luật. công ty A không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Ông Trần Lê Vĩnh T trình bày:

Ông T là trung gian để ông Nguyễn Tiến C làm việc với ông Trần Sỹ D và ký với nhau Hợp đồng thỏa thuận ngày 23/10/2013. ông T không được hưởng lợi ích vật chất nào từ giao dịch giữa ông C và ông D. ông T có đồng ý cho ông C vay 5.000.000.000 (năm tỷ) đồng để ông C thanh toán cho công ty A trong trường hợp các bên ký hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên, vì ông C không mua thửa đất 98, 99 nữa nên ông T cũng chưa cho ông C vay 5.000.000.000 (năm tỷ) đồng như cam kết. ông T khẳng định ông không có quyền, lợi ích trong vụ án này mà chỉ là người biết nội dung giao dịch giữa ông C và ông D.

Ông T không có yêu cầu gì trong vụ án này. Về tranh chấp giữa các bên, ông T không có ý kiến.

Công ty Cổ phần Đ đã được Tòa án đăng thông tin, thông báo về việc Công ty Cổ phần Đ là người có quyền, nghĩa vụ liên quan trong vụ án và triệu tập tham gia tố tụng theo quy định. Mặc dù vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng, nhưng ngày 07/8/2020, Tòa án nhận được Văn bản của Công ty Cổ phần Đ có nội dung:

Hiện tại Thửa 98, 99 đang trong quá trình tranh chấp giữa Công ty Cổ phần Đ với ông Trần Văn T và bà Võ Thị Phương T tại Tòa án nhân dân Thành phố

Hồ Chí Minh. Vì vậy, trong thời gian chờ phán quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, mọi giao dịch đối với Thửa 98, 99 đều bị coi là bất hợp pháp và vô hiệu. Công ty Cổ phần Đ không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Ông Lê Hải Á trình bày:

Ông Lê Hải Á là người trực tiếp nhận bán chính Giấy chứng nhận số BK 666773 từ Ông Nguyễn Tiến C và gửi vào kho của Ngân hàng TMCP Q, Chi nhánh H. Về nội dung thỏa thuận giữa ông C và ông D, ông Á không biết. Về tranh chấp giữa các bên, ông không có ý kiến.

Ông Trần Cao C trình bày:

Từ đề nghị của ông Trần Lê Vĩnh T, ông Cường đồng ý đứng ra làm trung gian thanh toán cho giao dịch giữa ông C và ông D đối với thửa đất 98 và thửa đất số 99. Tuy nhiên, về sau giao dịch giữa ông C và ông D không thành.

Về tranh chấp giữa các bên, ông Cường không có ý kiến.

Bà Huỳnh Thị Bích T trình bày :

Bà T “Chưa từng gặp” hoặc “Làm việc trực tiếp” với Ông Nguyễn Tiến C hay ông Trần Sỹ D liên quan đến việc ký các hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 98 và thửa đất số 99.

Ngày 14/9/2018, công ty A (bên nhận đặt cọc) đã ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo giao kết và thực hiện việc chuyển nhượng toàn bộ tài sản là quyền sử dụng đất tại các thửa đất số: 95, 96; 98; 99, thuộc tờ bản đồ số 03 (theo tài liệu năm 2003), địa chỉ: phường O, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh với ông Trần Văn T, bà Võ Thị Phương T (bên đặt cọc).

Ngày 26/10/2018, công ty A đã chuyển nhượng các tài sản trên cho ông Trần Văn T, bà Võ Thị Phương T theo đúng chỉ định của Công ty Đ và phù hợp với quy định của pháp luật;

Công ty A cũng như bà T không hề biết gì về giao dịch giữa Ông Nguyễn Tiến C và ông Trần Sỹ D, do đó tranh chấp giữa ông C và ông D không liên quan gì đến công ty A.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 72/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Nguyễn Tiến C:

- Tuyên hủy Hợp đồng thỏa thuận ngày 23/10/2018 giữa Ông Nguyễn Tiến C và ông Trần Sỹ D.

- Buộc Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q hoàn trả cho Ông Nguyễn Tiến C số tiền 5.000.000.000 (năm tỷ) đồng và tiền lãi phát sinh theo Thẻ tiết kiệm

số: QT14593818 của Ông Nguyễn Tiến C mở tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q. Thực hiện một lần, toàn bộ ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu của Ông Nguyễn Tiến C về việc buộc Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q phải trả lại cho ông C bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 666773, sổ vào sổ cấp GCN: CT26694 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 20/10/2013 cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên Dịch vụ công ích T, đăng bộ sang tên cho ông C ngày 18/6/2018.

3. Hủy bỏ Quyết định khẩn cấp tạm thời số 10/2019/QĐ-BPKCTT ngày 29/5/2019 của Tòa án nhân dân Quận Q.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn ông Trần Sỹ D phải chịu án phí dân sự không giá ngạch là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q phải chịu án phí dân sự không giá ngạch là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

- Hoàn trả cho Ông Nguyễn Tiến C 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số: AA/2017/0016115 ngày 13/03/2019 và 56.500.000 (năm mươi sáu triệu năm trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số: AA/2017/0016116 ngày 13/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 13/10/2020, bị đơn – ông Trần Sỹ D làm đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

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

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn - ông Trần Sỹ D trình bày nội dung kháng cáo như sau:

Bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 72/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận Q, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì các lý do: Bị đơn đã thực hiện toàn bộ công việc theo thỏa thuận tại hợp

đồng dịch vụ; nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng dịch vụ vì cho rằng việc các bên không thực hiện được hợp đồng do bị đơn không hoàn thành nghĩa vụ theo thỏa thuận nhưng không chứng minh được bị đơn có lỗi; cấp sơ thẩm hủy bỏ hợp đồng dịch vụ giữa các bên nhưng không giải quyết hậu quả của hợp đồng bị hủy bỏ.

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Bản án dân sự sơ thẩm đã nêu rõ các cơ sở pháp lý để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được thêm tài liệu, chứng cứ nào mới để chứng minh. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Người đại diện theo ủy quyền của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q (Ngân hàng TMCP Q) trình bày: Ngân hàng Ngân hàng TMCP Q không kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Người làm chứng:

1. Ông Lê Hải A trình bày: Ông là người trực tiếp nhận bán chính Giấy chứng nhận số BK 666773 từ Ông Nguyễn Tiến C và gửi vào kho của Ngân hàng TMCP Q, Chi nhánh H. Hiện nay phía Ngân hàng đã giao trả lại bản chính Giấy chứng nhận số BK 666773 cho Ông Nguyễn Tiến C theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời của Tòa án nhân dân Quận Q. Về nội dung thỏa thuận và thực hiện thỏa thuận giữa ông C và ông D, ông A không biết.

2. Ông Trần Cao C trình bày: Từ đề nghị của ông Trần Lê Vĩnh T, ông Cường đồng ý đứng ra làm trung gian thanh toán cho giao dịch giữa ông C và ông D đối với thửa đất 98 và thửa đất số 99. Ngày 26/10/2018 ông chờ Ông Nguyễn Tiến C và ông Trần Sỹ D tại Phòng công chứng để ký hợp đồng nhưng cả ông C và ông D không ai đến để ký hợp đồng chuyển nhượng.

Tại phần tranh luận:

- Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn tranh luận: Thỏa thuận ngày 23/10/2018 giữa nguyên đơn - Ông Nguyễn Tiến C và bị đơn ông Trần Sỹ D là hợp đồng dịch vụ. ông D đã thực hiện được một phần của hợp đồng dịch vụ (bước 1) đây là điều kiện cần. Còn điều kiện đủ, từ ngày ký hợp đồng dịch vụ đến ngày hoàn tất hợp đồng dịch vụ chỉ có 03 ngày, ông D đã làm những công việc cần thiết theo thỏa thuận để ông C thực hiện được việc ký Hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất số 98, 99 với Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng A (công ty A) được thể hiện qua Email của ông D với Bà T trao đổi về hồ sơ cần chuẩn bị để công chứng.

Việc bà T khai không biết ông D là ai, không làm việc với ông D là mâu thuẫn với nội dung trao đổi qua Email giữa Bà T với ông D nhưng cấp sơ thẩm không cho đối chất để làm rõ.

Việc ngày 14/9/2018, công ty A đã ký hợp đồng đặt cọc với ông Trần Văn T, bà Võ Thị Phương T để đảm bảo cho việc giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 98 và thửa đất số 99 không làm mất quyền của công ty A đối với hai thửa đất này. công ty A hoàn toàn vẫn có thể chuyển nhượng thửa đất số 98 và thửa đất số 99 cho ông C nếu ông C đủ điều kiện nhận chuyển nhượng.

Việc bị đơn không có yêu cầu phản tố yêu cầu ông C trả cho ông D số tiền 5.000.000.000 (năm tỷ) đồng vì ông D cho rằng khi Tòa án bác yêu cầu của ông C thì ông D đương nhiên được hưởng số tiền 5.000.000.000 (năm tỷ) đồng theo quy định tại Điều 414 Bộ luật dân sự.

Đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông D.

- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn tranh luận: Không đồng ý với lập luận nêu trên của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn vì không dựa trên chứng cứ. Ông D chưa hoàn thành nghĩa vụ của bên cung cấp dịch vụ, cụ thể chưa liên hệ với chủ sở hữu nhà đất là công ty A để giữa ông C với công ty A giao dịch ký hợp đồng chuyển nhượng với nhau và trên thực tế ngày 14/9/2018 công ty A đã ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng các thửa đất 98 và thửa đất 99 cho bà Võ Thị Phương T và ông Trần Văn T và giữa các bên đã chính thức ký hợp đồng công chứng vào ngày 26/10/2018.

Do ông D chưa hoàn thành nghĩa vụ của bên cung cấp dịch vụ theo thỏa thuận, vì vậy ông C yêu cầu hủy bỏ Thỏa thuận ký ngày 23/10/2018 ký kết giữa các bên và nhận lại số tiền 5.000.000.000 (Năm tỷ) đồng từ Ngân hàng Ngân hàng TMCP Q là có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Người đại diện hợp pháp của Ngân hàng Ngân hàng TMCP Q tranh luận: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Trong giai đoạn phúc thẩm, Thẩm phán, thư ký và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Các bên đương sự đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ của mình đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Về nội dung:

Bản án sơ thẩm đã xử đúng pháp luật, bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp thêm được bất cứ tài liệu, chứng cứ nào khác để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có căn cứ, đúng pháp luật, do đó không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên 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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Các bên đương sự và người đại diện hợp pháp của đương sự đều đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng để tham gia phiên tòa đến lần thứ hai. Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 22/3/2020, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Công ty Cổ phần Đ, Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng A vắng mặt. Căn cứ điều Điều 227; Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Hội đồng xét xử vắng mặt các đương sự trên. Đối với người làm chứng – Bà Huỳnh Thị Bích T và ông Trần Lê Vĩnh T vắng mặt nhưng đã có lời khai tại cấp sơ thẩm. Do đó, việc Bà T, ông T vắng mặt không ảnh hưởng đến việc xét xử phúc thẩm.

[2]. Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn - ông Trần Sỹ D đối với bản án dân sự sơ thẩm số 72/2020/DS - ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận Q (nay là Tòa án nhân dân Thành phố U).

[2.1]. Căn cứ vào lời khai thống nhất của các bên đương sự tại Tòa án cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, phù hợp với tài liệu chứng cứ là “Hợp đồng thỏa thuận” ngày 23/10/2018, có cơ sở xác định: Ngày 23 tháng 10 năm 2018, nguyên đơn - Ông Nguyễn Tiến C và bị đơn - ông Trần Sỹ D đã ký văn bản thỏa thuận về nội dung công việc (dịch vụ). Cụ thể, tại khoản 1 Điều 1 của Hợp đồng các bên thỏa thuận: Bằng nội dung thỏa thuận này, bên B (ông D) cam kết đồng ý thực hiện các “Thủ tục pháp lý” liên quan đến Công ty Cổ phần Đ (Công ty Đ) và Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng A (công ty A) để bên A (ông C) được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (thửa đất số 98 và thửa đất số 99 tờ bản đồ số 3, phường O, Quận Q).

[2.2]. Xét “Hợp đồng thỏa thuận” ngày 23/10/2018 giữa nguyên đơn và bị đơn được các bên giao kết trên cơ sở tự nguyện, nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Vì vậy, hợp đồng này có giá trị ràng buộc quyền, nghĩa vụ giữa các bên tham gia ký kết.

[2.3]. Xét về nội dung thỏa thuận và việc thực hiện thỏa thuận giữa các bên: Căn cứ lời khai thống nhất của phía nguyên đơn, bị đơn tại cấp tòa sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm phù hợp với “Hợp đồng thỏa thuận” ngày 23/10/2018 giữa ông C và ông D có cơ sở khẳng định nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận với nhau về Công việc mà ông D phải thực hiện theo cam kết bao gồm 02 nội dung: Nội dung thứ nhất (bước 1), ông D có nghĩa vụ liên hệ với Công ty Cổ phần Đ (Công ty Đ) để Công ty D ra Thông báo chỉ định Ông Nguyễn Tiến C là một trong các nhân, tổ chức là bên thứ ba được quyền mua lại thửa đất số 98 và thửa đất số 99 tờ bản đồ số 3, phường O, Quận Q; nội dung thứ 2 (bước 2), sau khi Công ty D ban hành Thông báo, ông D có nghĩa vụ liên hệ với Công ty TNHH Quản lý nợ và Khai thác tài sản Ngân hàng A (công ty A) để thực hiện các công việc cần thiết để ông C được ký hợp đồng chuyển nhượng đối với thửa đất số 98 và thửa đất số 99 tờ bản đồ số 3, phường O, Quận Q. Sau khi ông C ký hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng xong, ông C phải trả phí dịch vụ cho ông D theo thỏa thuận tại khoản 2

của hợp đồng. Tổng giá trị của hợp đồng dịch vụ là 37.098.000.000đ (ba mươi bảy tỷ không trăm chín mươi tám triệu) đồng.

[2.4]. Xét, ngay trong ngày ký hợp đồng thỏa thuận ngày 23/10/2018, Công ty D đã ban hành Thông báo về việc chỉ định bên thứ ba mua lại tài sản bổ sung theo đó, Ông Nguyễn Tiến C cùng bà Võ Thị Phương T, ông Trần Sỹ D là bên thứ ba được Công ty D chỉ định mua lại các thửa đất 95, 96, 98, 99 tờ bản đồ số 3, phường O, Quận Q. Như vậy, ông D đã hoàn thành được bước 1 của nội dung công việc theo thỏa thuận với ông C. Bước thứ 2 là ông D phải làm việc với công ty A để ông C được nhận chuyển nhượng thửa đất số 98 và thửa đất số 99.

[2.5]. Xét, ý kiến của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn và luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng: sau khi Công ty D ban hành Thông báo ngày 23/10/2018, ông D đã trực tiếp liên hệ với người có thẩm quyền của công ty A là bà Hoàng Thị Bích T, lúc đó là Giám đốc xử lý nợ phía Nam của công ty A để thực hiện các công việc cần thiết để ông C được nhận chuyển nhượng đối với thửa đất số 98 và thửa đất số 99; tuy nhiên, đến ngày ký hợp đồng theo thỏa thuận (ngày 26/10/2018), ông C đã hủy ngang thỏa thuận bằng việc từ chối ký kết hợp đồng chuyển nhượng; việc ngày 14/9/2018, công ty A đã ký hợp đồng đặt cọc với ông Trần Văn T, bà Võ Thị Phương T để đảm bảo cho việc giao kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 98 và thửa đất số 99 không làm mất quyền của công ty A đối với hai thửa đất này; công ty A hoàn toàn vẫn có thể chuyển nhượng thửa đất số 98 và thửa đất số 99 cho ông C nếu ông C đủ điều kiện nhận chuyển nhượng. Tuy nhiên, ngoài bản in email trao đổi giữa Bà T và ông D thì bị đơn không cung cấp thêm được tài liệu chứng cứ nào khác đủ cơ sở để chứng minh.

[2.6]. Tòa án cấp sơ thẩm triệu tập bà Hoàng Thị Bích T tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng để làm rõ vấn đề trên. Tại bản tự khai ngày 16/6/2020, Bà T khẳng định chưa từng gặp hoặc làm việc trực tiếp với ông Trần Sỹ D và Ông Nguyễn Tiến C để làm việc về việc ký hợp đồng chuyển nhượng đối với các thửa đất 98 và thửa đất số 99. Đồng thời Bà T trình bày, ngày 14/9/2018, công ty A đã ký hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 95, 96, 98, 99 với ông Trần Văn T và bà Võ Thị Phương T. Ngày 26/10/2018, tại Văn phòng Công chứng An Lạc, công ty A đã ký hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất 95, 96, 98, 99 cho ông Trần Văn T và bà Võ Thị Thanh T.

[2.7]. Tại Bản tự khai và tại phiên tòa sơ thẩm, công ty A khẳng định căn cứ vào văn bản chỉ định của Công ty D, ngày 26/10/2018, công ty A đã chuyển nhượng thửa 98, 99 cho ông Trần Văn T và bà Võ Thị Thanh T và vì ngày 14/9/2018, công ty A đã nhận cọc của ông T và Bà T để ký kết, thực hiện hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 98 và thửa đất số 99. Vì vậy, để tránh phát sinh nghĩa vụ đền cọc nên công ty A không thể chuyển nhượng hai thửa đất này cho Ông Nguyễn Tiến C hoặc bên thứ ba nào khác. Mặt khác, công ty A cũng chưa bao giờ làm việc với ông Trần Sỹ D hoặc Ông Nguyễn Tiến C bằng văn bản có

nội dung xúc tiến việc chuyển nhượng thửa đất số 98 và thửa đất số 99 cho ông C như bị đơn trình bày.

[2.8]. Như vậy, lời khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – công ty A, cũng phù hợp với lời khai của người làm chứng – Bà T, ông C và phù hợp với tài liệu, chứng cứ các bên giao nộp có trong hồ sơ. Từ những cơ sở đã phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy: Không có căn cứ để xác định bị đơn ông Trần Sỹ D đã thực hiện đầy đủ nội dung công việc theo thỏa thuận với ông C tại Thỏa thuận ngày 23/10/2018 để ông C được nhận chuyển nhượng thửa đất số 98 và thửa đất số 99, tờ bản đồ số 3, phường O, Quận Q như ý kiến trình bày của người đại diện hợp pháp ông D và luật sư. Mặt khác, hiện tại thửa đất số 98 và thửa đất số 99 đã được công ty A ký hợp đồng chuyển nhượng cho ông Trần Văn T và bà Võ Thị Phương T, Công ty D cũng đã mất quyền mua lại và quyền chỉ định bên thứ ba mua lại đối với hai thửa đất này nên Hợp đồng thỏa thuận giữa ông C và ông D không thể thực hiện được. Như vậy, cấp sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện hủy bỏ hợp đồng của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.9]. Về giải quyết hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng:

[2.9.1]. Căn cứ qui định tại Điều 427 Bộ luật Dân sự 2015 về hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng, xét thấy hợp đồng thỏa thuận ngày 23/10/2018 bị hủy bỏ nên thỏa thuận về việc gửi giữ 5.000.000.000 (năm tỷ) đồng và Giấy chứng nhận số BK 666773 của ông C tại Ngân hàng TMCP Q để đảm bảo cho việc thực hiện thỏa thuận mặc nhiên hết hiệu lực.

[2.9.2]. Mặt khác, tại khoản 3 Điều 1 của hợp đồng dịch vụ các bên thỏa thuận: *“Sau khi bên A (ông C) hoàn tất hợp đồng công chứng nhận chuyển nhượng 02 lô đất nói trên từ công ty A, bên A sẽ thanh toán cho bên B (ông D) 5.000.000.000 đồng”*; tại điểm a khoản 4 Điều 1 của hợp đồng các bên thỏa thuận *“Nếu sau ngày 26/10/2018 nếu bên B (ông D) không thu xếp để bên A (ông C) được đứng tên trực tiếp trên hợp đồng công chứng nhận chuyển nhượng thửa đất số 98, 99 nêu trên thì mặc nhiên bên A được nhận lại toàn bộ số tiền đã phát hành chứng thư bảo lãnh thanh toán cho cho bên B tại Ngân hàng Ngân hàng TMCP Q - Chi nhánh H”*. Như trên đã phân tích, do ông Trần Sỹ D chưa thực hiện đầy đủ nội dung công việc theo thỏa thuận với ông C tại Thỏa thuận ngày 23/10/2018 để ông C được nhận chuyển nhượng thửa đất số 98 và thửa đất số 99; ông D cũng không chứng minh được việc giữa ông C với công ty A không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do lỗi của ông C tự ý hủy ngang. Do đó, ông C được nhận lại số tiền 5.000.000.000 (năm tỷ) đồng tại Ngân hàng Ngân hàng TMCP Q là phù hợp với thỏa thuận của các bên.

[2.9.3]. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn đã xác nhận đã nhận được bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK 666773 của ông C tại Ngân hàng Ngân hàng TMCP Q theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 10/2019/QĐ-BPKCTT ngày 29/5/2019 của Tòa án nhân dân Quận Q nên rút

yêu cầu khởi kiện về phần này. Do đó tại bản án dân sự sơ thẩm đã đình chỉ xét xử yêu cầu của Ông Nguyễn Tiến C về việc buộc Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q phải trả lại cho ông C bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BK 666773, số vào sổ cấp GCN: CT26694 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 20/10/2013 cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên Dịch vụ công ích T, đăng bộ sang tên cho ông C ngày 18/6/2018; đồng thời hủy bỏ Quyết định khẩn cấp tạm thời số 10/2019/QĐ-BPKCTT ngày 29/5/2019 của Tòa án nhân dân Quận Q là đúng quy định.

[2.9.4]. Trong vụ án này, nguyên đơn và bị đơn không bên nào yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng không thực hiện được; vì vậy Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết là đúng pháp luật.

[3]. Từ những cơ sở đã phân tích nêu trên, xét thấy bản án sơ thẩm đã xét xử đúng pháp luật. Tại cấp phúc thẩm, phía bị đơn ngoài lời trình bày không cung cấp được thêm bất cứ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có cơ sở nên Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn và đề nghị của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn. Có cơ sở chấp nhận đề nghị của phía nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[4]. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ y án sơ thẩm. Đề nghị trên của Viện kiểm sát là đúng pháp luật, có cơ sở chấp nhận.

[5]. Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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 lệ phí Tòa án; yêu cầu kháng cáo của bị đơn không được Tòa chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm bị đơn đã nộp 300.000 (Ba trăm nghìn) theo biên lai thu số AA/2018/0028120 ngày 26 tháng 10 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; Điều 423, 425, 427 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Sỹ D.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 72/2020/DS-ST ngày 30 tháng 9 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Nguyễn Tiến C:

- Tuyên hủy Hợp đồng thỏa thuận ngày 23/10/2018 giữa Ông Nguyễn Tiến C và ông Trần Sỹ D.

- Buộc Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q hoàn trả cho Ông Nguyễn Tiến C số tiền 5.000.000.000 (năm tỷ) đồng và tiền lãi phát sinh theo Thẻ tiết kiệm số: QT14593818 của Ông Nguyễn Tiến C mở tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q. Thực hiện một lần, toàn bộ ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2.2. Đình chỉ xét xử yêu cầu của Ông Nguyễn Tiến C về việc buộc Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q phải trả lại cho ông C bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BK 666773, số vào sổ cấp GCN: CT26694 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp lần đầu ngày 20/10/2013 cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên Dịch vụ công ích T, đăng bộ sang tên cho ông C ngày 18/6/2018.

2.3. Hủy bỏ Quyết định khẩn cấp tạm thời số 10/2019/QĐ-BPKCTT ngày 29/5/2019 của Tòa án nhân dân Quận Q.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn ông Trần Sỹ D phải chịu án phí dân sự không giá ngạch là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

- Ngân hàng Thương mại Cổ phần Q phải chịu án phí dân sự không giá ngạch là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

- Hoàn trả cho Ông Nguyễn Tiến C 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số: AA/2017/0016115 ngày 13/03/2019 và 56.500.000 (năm mươi sáu triệu năm trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số: AA/2017/0016116 ngày 13/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Sỹ D phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được căn trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm ông D đã nộp theo biên lai thu số AA/2018/0028120 ngày 26 tháng 10 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi căn trừ ông D đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, yêu cầu thi hành án, tự

nguyên 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 (sửa đổi, bổ sung năm 2014), thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP HCM;
- VKSND TP HCM;
- TAND Thành phố U;
- Chi cục THA Thành phố U;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Thị Ngọc Hoa