

**Quyết định giám đốc thẩm**

Số: 125A/2021/DS-GĐT

Ngày: 05/5/2021

V/v Tranh chấp đòi tài sản, tranh chấp  
hợp đồng đặt cọc, tranh chấp hợp đồng  
thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn  
liền trên đất.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**ỦY BAN THẨM PHÁN  
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

***Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:***

***Thẩm phán – Chủ tọa:*** Ông Võ Văn Cường

***Các thẩm phán:*** Ông Quảng Đức Tuyên

Ông Tô Chánh Trung

***Thư ký phiên tòa:*** Bà Nguyễn Thị Ly - Thẩm tra viên của Tòa án

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh***  
tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Hậu – Kiểm sát viên

Ngày 05 tháng 5 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về “*tranh chấp đòi tài sản, tranh chấp hợp đồng đặt cọc, tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất*” giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Bà Phạm Thị H - Chủ Doanh nghiệp tư nhân HH. Địa chỉ: 443 Phan Đình Phùng, phường B, thành phố Đ, tỉnh L.

**2. Bị đơn:** Ông Đào Ngọc L, sinh năm 1956. Địa chỉ: 246 BV, phường P, Quận A, Thành phố H.

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

3.1. Bà Phạm Thị H, sinh năm 1939. Địa chỉ: 443 Phan Đình Phùng, phường B, thành phố Đ, tỉnh L.

3.2. Bà T Hồng U, sinh năm 1955. Địa chỉ: 246 BV, phường P, Quận A, Thành phố H.

3.3. Bà Trần Thu T, sinh năm 1963. Địa chỉ: 122 Bắc Hải, Phường C, Quận C, Thành phố H.

3.4. Công ty Cổ phần Thương mại Đ. Địa chỉ: 246 BV, phường P, Quận A, Thành phố H.

3.5. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Thương mại Dịch vụ X. Địa chỉ: 12B Nguyễn H, Phường 12, quận B, Thành phố H.

3.6. Công ty Trách nhiệm hữu hạn T. Địa chỉ: Số 1078/4A, Quốc lộ A, khu phố 5, phường L, quận T, Thành phố H.

3.7. Ông Mai Hữu T, sinh năm 1977. Địa chỉ: Số 1078/4A, Quốc lộ A, khu phố 5, phường L, quận T, Thành phố H.

3.8. Bà Châu Thị B, sinh năm 1980. Địa chỉ: Số 1078/4A Quốc lộ A, khu phố 5, phường L, quận T, Thành phố H.

3.9. Ngân hàng N. Địa chỉ chi nhánh: 112 Trần Quốc T, Phường 7, Quận C, Thành phố H.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn bà Phạm Thị H - chủ Doanh nghiệp tư nhân HH (sau đây viết tắt là DNTN HH) do ông Nguyễn Đình H đại diện theo ủy quyền trình bày:* Ngày 21/4/2003, DNTN HH có ký Hợp đồng tín dụng số 03.34.020623/HĐTD với Ngân hàng N - Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk (sau đây viết tắt là Ngân hàng N) để vay 5.000.000.000 đồng và thế chấp cho Ngân hàng quyền sử dụng đất diện tích 5.273m<sup>2</sup> (gồm các thửa 493a, 494, 495, 496, 497, 499, 500, 501, 502 và thửa 511), tờ bản đồ số 09, tọa lạc tại số 11A/9 khu phố H, phường B, thị xã D, tỉnh B do bà Phạm Thị H đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không thế chấp tài sản trên đất.

Ngày 10/01/2007, bà H ký văn bản ủy quyền cho bà Trần Thu T thực hiện các quyền và nghĩa vụ của bà H ghi trong hợp đồng thế chấp liên quan đến quyền sử dụng đất 5.273m<sup>2</sup> nêu trên, được quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước làm thủ tục cho thuê, thế chấp, thế chấp để bảo lãnh, tặng cho và chuyển nhượng quyền sử dụng đất; không có nội dung ủy quyền xử lý tài sản trên đất. Tuy nhiên, bà T đã thực hiện vượt quá phạm vi ủy quyền, thỏa thuận với Ngân hàng N rồi chuyển nhượng toàn bộ 5.273m<sup>2</sup> đất và nhà xưởng trên đất cho ông Đào Ngọc L vào ngày 18/9/2007. Hợp đồng chuyển nhượng này đã được Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương giải quyết bằng Bản án số 100/2014/DS-PT ngày 15/5/2016, theo bản án trên thì tài sản trên đất chưa được giải quyết. Do đó, DNTN HH khởi kiện yêu cầu ông L phải bồi thường toàn bộ giá trị tài sản mà DNTN HH đã đầu tư xây dựng trên diện tích đất 5.273m<sup>2</sup> nêu trên theo thẩm định giá là 64.016.633.000 đồng.

*Bị đơn ông Đào Ngọc L do ông Đỗ Ngọc T đại diện theo ủy quyền trình bày:* Ngày 18/09/2007, đại diện Ngân hàng N (bên nhận tài sản thế chấp), bà Trần Thu T (đại diện cho người vay, thế chấp tài sản) và ông L lập văn bản thỏa thuận về việc Ngân hàng N đồng ý cho bà T chuyển nhượng đất và tài sản trên đất đang thế chấp để thanh toán nợ cho Ngân hàng N nên trong cùng ngày, bà T đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 5.273m<sup>2</sup> và tài sản trên đất

cho ông L với giá 10.000.000.000 đồng. Bà T đã bàn giao toàn bộ tài sản cho ông L, ông L đã chuyển khoản trả đủ tiền cho bà H thông qua tài khoản của bà H tại Ngân hàng N và quyền sử dụng đất đã được sang tên ông L ngày 20/11/2007. Do đó, ông L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H.

Với tư cách nguyên đơn ông Đào Ngọc L do ông Đỗ Ngọc T đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngày 23/12/2013, vợ chồng Đào Ngọc L, bà T Hồng U ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 5.273m<sup>2</sup> và tài sản trên đất nêu trên cho ông Mai Hữu T với giá 3.500.000 đồng/m<sup>2</sup> với các điều khoản như sau: “trong diện tích đất 5.273m<sup>2</sup> thì có 592,7m<sup>2</sup> đang tranh chấp với ông Phan Phước T và 512,7m<sup>2</sup> của Công ty Cổ phần B, ông L sử dụng và đã đồng ý thuê của Công ty... giá chuyển nhượng là 3.500.000đồng/m<sup>2</sup> tính theo diện tích đo thực tế... nếu vì lý do khách quan nằm ngoài ý chí của hai bên làm cho việc chuyển nhượng không thực hiện được thì số tiền đặt cọc 3.000.000.000 đồng sẽ chuyển thành tiền “thuê kho” (thực tế là thuê toàn bộ diện tích đất 5.273m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền đất) với mức khấu trừ 70.000.000đồng/tháng và được tính từ ngày nhận “kho”...lúc này 3.000.000.000 đồng sẽ được tính lãi”. Ông L đã nhận 3.000.000.000 đồng tiền cọc của ông T vào cuối năm 2013 bằng hình thức chuyển khoản. Đối với số tiền 500.000.000 đồng ông T chuyển khoản cho ông L theo ủy nhiệm chi số 1211727 và số 4721523 là tiền ông T cho ông L vay, không liên quan đến hợp đồng đặt cọc. Ông L đã giao quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất cho ông T vào ngày 24/12/2013 nhưng do việc tranh chấp 592,7m<sup>2</sup> kéo dài nên chưa làm được giấy tờ. Năm 2016, bà H tiếp tục khởi kiện tranh chấp toàn bộ diện tích đất 5.273m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền đất. Vì lý do khách quan như trên, ngày 20/9/2017 ông L gửi văn bản cho ông T yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc và chuyển sang hợp đồng thuê, gia hạn hợp đồng thuê nhà xưởng với giá thuê mới là 100.000.000 đồng/1tháng; tại văn bản ngày 12/10/2017 ông T không đồng ý với các đề nghị của ông L.

Nay, ông L yêu cầu chấm dứt hợp đồng đã ký với ông T vào ngày 23/12/2013 và yêu cầu ông T trả lại toàn bộ quyền sử dụng đất diện tích 5.273m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền đất; yêu cầu ông T phải trả tiền thuê từ ngày 24/12/2013 đến ngày 24/9/2017 với giá 70.000.000 đồng/tháng x 45 tháng = 3.150.000.000 đồng, từ ngày 24/9/2017 đến ngày 11/11/2019 (ngày xét xử sơ thẩm) với giá 100.000.000 đồng/tháng và tiền thuê tiếp tục được tính từ ngày 12/11/2019 với giá 100.000.000 đồng/tháng đến khi trả lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất. Đối với số tiền cọc ông L đã nhận của ông T đề nghị Tòa án xem xét khấu trừ theo thỏa thuận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị H do ông Nguyễn Đình H đại diện thống nhất với lời trình bày và ý kiến của nguyên đơn bà Phạm Thị H - chủ DNTN HH.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà T Hồng U* thống nhất với ý kiến và yêu cầu của ông Đào Ngọc L.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thu T* trình bày: Bà Phạm Thị H chủ DNTN HH có nợ bà T 17.701.250.000 đồng nên đã ký hợp đồng ủy quyền cho bà T được quyền thay mặt bà H thực hiện các quyền và nghĩa vụ của bà H ghi trong hợp đồng thế chấp, được quyền làm thủ tục tặng cho, thế chấp, bảo lãnh và chuyển nhượng quyền sử dụng đất 03 mảnh đất, trong đó có mảnh đất diện tích 5.273m<sup>2</sup> đang tranh chấp. Bà T đã chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên diện tích 5.273m<sup>2</sup> đất cho ông L. Hợp đồng đã hoàn thành nên bà T đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Thương mại Đ (viết tắt là Công ty Đ)* do ông Đỗ Ngọc T đại diện trình bày:

Ông Đào Ngọc L là người đại diện theo pháp luật của Công ty Đ, ông L và bà U đã thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 5.273m<sup>2</sup> và tài sản trên đất cho Ngân hàng N từ năm 2011, đến nay hợp đồng vẫn còn tồn tại, Công ty Đ không yêu cầu Tòa án giải quyết hợp đồng thế chấp trong vụ án này.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Thương mại Dịch vụ X* (viết tắt là Công ty X) do ông Đỗ Ngọc T cho rằng không có quyền lợi gì đối với tài sản tranh chấp, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Hữu T* do bà Nguyễn Thị Giao H đại diện không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Với tư cách là bị đơn trong vụ kiện của ông Đào Ngọc L, ông Mai Hữu T* trình bày: Thống nhất về thỏa thuận tại nội dung hợp đồng mà ông T đã ký với ông L, bà U; ông T đã chuyển tiền đặt cọc cho ông L là 3.500.000.000 đồng và nhận đất, tài sản trên đất từ ngày 24/12/2013. Tuy nhiên, hợp đồng giữa hai bên không có thỏa thuận về thời hạn thực hiện hoặc chấm dứt nên không giới hạn thời điểm phải ký hợp đồng chính thức tại cơ quan có thẩm quyền. Hợp đồng đặt cọc chưa hoàn thành, các bên không có thỏa thuận cụ thể về việc chấm dứt hợp đồng, đối tượng là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của bên bán vẫn còn tồn tại, cụ thể quyền sử dụng đất của ông Đào Ngọc L đã được Tòa án ghi nhận tại Bản án dân sự phúc thẩm số 100/2018/DS-PT ngày 15/5/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương; chỉ còn tài sản trên đất vẫn đang tranh chấp với bà Phạm Thị H. Ngày 20/9/2017, ông L và bà U có văn bản thông báo về việc chấm dứt hợp đồng đặt cọc và chuyển thành hợp đồng thuê; ông T không đồng ý và đã có văn bản trả lời ngày 12/10/2017, các bên chưa đi đến thỏa thuận chấm dứt hợp đồng. Do đó, ông T không đồng ý chấm dứt hợp đồng như yêu cầu của ông L.

Đối với tài sản trên đất: Ông T nhận bàn giao tài sản theo biên bản bàn giao ngày 24/12/2013, sau khi nhận tài sản ông T dùng làm trụ sở của Công ty T và đã đầu tư xây dựng, sửa chữa một số tài sản trên đất theo như đã thỏa thuận giữa hai bên trong biên bản. Ông T yêu cầu ông L và bà U phải tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất theo thỏa thuận đã ký.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty T* do bà Nguyễn Thị Kim Y đại diện thống nhất với ý kiến và yêu cầu của ông T. Nếu trong trường hợp Tòa án yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc giữa các bên thì ông L, bà U phải hoàn trả cho Công ty T số tiền đã đầu tư trên đất là 1.295.977.000 đồng.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Châu Thị B* do bà Nguyễn Thị Giao H đại diện thống nhất với ý kiến và yêu cầu của ông T.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng N* do ông Trần Hồng H đại diện trình bày:

Giữa Ngân hàng N với bà H chủ DNTN HH đã ký hợp đồng tín dụng và thế chấp tài sản như bà H đã trình bày. Do bà H ủy quyền cho bà T xử lý tài sản đảm bảo tại Ngân hàng N nên bà T đã thực hiện đúng hợp đồng ủy quyền, chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 5.273m<sup>2</sup> cho ông L để thanh toán khoản nợ vay của DNTN HH, ông L đã chuyển vào tài khoản của DNTN HH 8.000.000.000 đồng, để thanh toán cho các hợp đồng tín dụng của DNTN HH.

Ngày 28/01/2011, Ngân hàng cho Công ty Đ vay 55.000.000.000 đồng; để đảm bảo khoản tiền vay, ông L và bà U thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 5,273m<sup>2</sup> nêu trên và một số tài sản khác. Việc ký kết hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng N với DNTN HH, cũng như giải chấp của Ngân hàng N, hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng N với Công ty Đ, hợp đồng thế chấp của ông L và bà U với Ngân hàng N là đúng quy định pháp luật nên Ngân hàng N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu của bị đơn ông Đào Ngọc L đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 91/2014/DS-ST ngày 15/11/2013, Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) Dĩ An, tỉnh Bình Dương quyết định:*

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị H - chủ DNTN HH đối với ông Đào Ngọc L về việc tranh chấp đòi tài sản.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đào Ngọc L đối với ông Mai Hữu T:

Chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 23/12/2013 giữa ông Đào Ngọc L, bà T Hồng U với ông Mai Hữu T.

Buộc ông Mai Hữu T và Công ty T di dời toàn bộ tài sản của Công ty T (không bao gồm tài sản gắn liền trên đất) trả lại tài sản là quyền sử dụng đất và

tài sản gắn liền trên đất (ký hiệu A bản vẽ kèm theo) gồm: Nhà xưởng sử dụng làm kho (1) diện tích 1.291,6m<sup>2</sup> có kết cấu nền bê tông xi măng, cột bê tông cốt thép + khung thép, tường gạch xây tô lửng xung quanh + vách tôn, mái tôn, cửa sắt; nhà xưởng sử dụng làm kho (2) diện tích 188,8m<sup>2</sup> có kết cấu: Nền bê tông xi măng, tường gạch xây tô lửng xung quanh + một phần song sắt vách tôn, khung kho thép, cột sắt hộp; nhà xưởng văn phòng sử dụng làm kho (3) diện tích 156,1m<sup>2</sup> có kết cấu: Nền bê tông xi măng, khung sàn bê tông cốt thép, mái tôn; Nhà xưởng sử dụng làm kho (4) diện tích 1.468,5m<sup>2</sup>, có kết cấu: Nền bê tông xi măng, tường gạch xây tô, sơn nước, khung kho thép, mái tôn, cửa sắt cuốn; nhà văn phòng (5) diện tích 302,2m<sup>2</sup> có kết cấu: Mái tôn, vách gạch, nền gạch, cột bê tông cốt thép, móng + sàn bê tông cốt thép; kho tạm (6) diện tích 703,6m<sup>2</sup>, có kết cấu: Nền nhựa đường, cột chữ I, kèo I + sắt hộp, mái tôn, tường gạch xây tô lửng + vách tôn; nhà xưởng sử dụng làm kho (7) diện tích 84,3m<sup>2</sup>, có kết cấu: Nền bê tông xi măng, cột sắt tròn, kèo sắt hộp, tường gạch xây tô lửng + tôn, mái tôn, mái che (8 phía trước nhà xưởng số 7) diện tích 256,1m<sup>2</sup> có kết cấu: Nền nhựa đường, cột sắt I, kèo sắt hộp + Y, mái tôn; nhà bảo vệ diện tích 12,3m<sup>2</sup> có kết cấu: Nền mái tôn, vách gạch, nền gạch, cột gạch, móng gạch; hàng rào diện tích 33m<sup>2</sup>; cổng sắt kéo diện tích 36,25m<sup>2</sup>, hàng rào xây tô diện tích 418,7m<sup>2</sup>; mái che (13 phía trước văn phòng + nhà bếp, diện tích 346,m<sup>2</sup>, có kết cấu: Nền bê tông xi măng, lán nhựa, cột kèo sắt I + tròn, hộp, mái tôn, mái che tôn (bên hông nhà bếp 14) diện tích 52,8m<sup>2</sup>, có kết cấu nền gạch men, tường gạch xây tô lửng, vách tôn, cột sắt tròn + hộp, kèo sắt hộp, mái tôn, 02 đồng hồ điện, 2 trụ điện 03 pha, 01 đồng hồ nước máy tại địa chỉ: 11/9, khu phố H, phường B, thị xã D, tỉnh B cho ông Đào Ngọc L và bà T Hồng U.

Buộc ông Mai Hữu T phải thanh toán tiền thuê kho tính đến ngày 15/11/2019 là 827.805.000 đồng. Số tiền thuê kho được tính tiếp tục là 70.000.000 đồng/tháng từ ngày 16/11/2019 cho đến khi ông Mai Hữu T, Công ty T trả lại toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại địa chỉ 10A/9, khu phố H, phường B, thị xã D, tỉnh B cho ông Đào Ngọc L và bà T Hồng U.

Buộc ông Đào Ngọc L và bà T Hồng U hoàn trả lại giá trị tài sản Công ty T đã đầu tư xây dựng là 1.295.977.000 đồng. Ông Đào Ngọc L và bà T Hồng U có toàn quyền sở hữu đối với tài sản Công ty T đã đầu tư trên đất tại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại địa chỉ: 11/9A, khu phố H, phường B, thị xã D, tỉnh B.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, các chi phí tố tụng, trách nhiệm chậm thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

*Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 135/2020/DS-PT ngày 22/6/2020, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương quyết định:* Không chấp nhận kháng cáo của nguyên

đơn bà Phạm Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Hữu T. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bản án phúc thẩm còn quyết định về án phí.

Ngày 20/7/2020 bà Nguyễn Thị Giao H đại diện theo ủy quyền của ông Mai Hữu T có đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định số 217/QĐKNGĐT-VKS-VP ngày 15/9/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm số 135/2020/DS-PT ngày 22/6/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, đề nghị Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy một phần bản án dân sự phúc thẩm nêu trên và hủy một phần bản án dân sự sơ thẩm số 91/2014/DS-ST ngày 15/11/2013 của Tòa án nhân thị xã (nay là thành phố) Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

Tại phiên tòa hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1]. Nội dung Hợp đồng số 03.30/HĐTC ngày 18/4/2003 ký kết giữa bà H chủ DNTN HH với Ngân hàng N về việc thế chấp tài sản là 03 quyền sử dụng đất, trong đó có quyền sử dụng diện tích 5.273m<sup>2</sup> đất đang tranh chấp thể hiện, bà H thế chấp quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản trên đất để đảm bảo cho khoản vay tại Hợp đồng tín dụng số 03.34.020623/HĐTD. ngày 21/4/2003. Ngày 27/9/2006, bà H ký biên bản thỏa thuận về việc trả nợ và xử lý tài sản bảo đảm với Ngân hàng N, theo đó DNTN HH đồng ý thanh toán hết nợ gốc quá hạn, tiền lãi tạm tính đến hết ngày 27/9/2006 cho Ngân hàng N chậm nhất vào ngày 27/10/2006; nếu không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo cam kết thì Ngân hàng N tiến hành xử lý tài sản thế chấp của DNTN HH là nhà xưởng trên diện tích 5.273m<sup>2</sup> tại D, B và quyền sử dụng đất tại xã A, huyện L, tỉnh Đ để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật. Mặt khác, ngày 10/01/2007, bà H ký hợp đồng ủy quyền cho bà T thay mặt bà H thực hiện các quyền và nghĩa vụ của bà H ghi trong hợp đồng thế chấp, được quyền làm thủ tục tặng cho, thế chấp, bảo lãnh và chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà T đã thực hiện đúng nội dung ủy quyền, thương lượng với Ngân hàng N và chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền trên đất cho ông Đào Ngọc L vào ngày 18/9/2007.

Do vậy, việc bà H khởi kiện yêu cầu ông L trả lại giá trị tài sản trên đất vì cho rằng bà H không thế chấp tài sản trên đất, không ủy quyền cho bà T xử lý tài sản trên đất là không có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H là đúng. Do ông L nhận

chuyển nhượng đất và tài sản trên đất với giá 10.000.000.000 đồng nhưng chỉ chuyển 8.000.000.000 đồng vào tài khoản của bà H, còn lại 2.000.000.000 đồng ông L trả trực tiếp cho bà T nên Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm dành cho bà H quyền khởi kiện bà T bằng một vụ án khác đối với số tiền 2.000.000.000 đồng còn lại là phù hợp.

[2]. Đối với hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng 5.273m<sup>2</sup> đất và tài sản trên đất ký kết ngày 23/12/2013 giữa vợ chồng ông L, bà U với ông T, Ông L thừa nhận đã nhận của ông T 3.000.000.000 đồng tiền đặt cọc bằng hình thức chuyển khoản từ ngày 24/12/2013 đến ngày 26/12/2013. Riêng số tiền 500.000.000 đồng, ông T chuyển khoản cho ông L theo ủy nhiệm chi số 1211727 (ngày 07/4/2014) và số 4721523 (ngày 09/01/2015) là tiền vay, không phải tiền đặt cọc nhưng không có chứng cứ chứng minh đây là tiền vay, trong khi đó ông T không thừa nhận mà cho rằng đây là tiền ông đặt cọc cho ông L. Tòa án cấp sơ thẩm xác định 500.000.000 đồng là tiền cọc và ông L không kháng cáo nội dung này nên Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét giải quyết là đúng.

[3]. Tại phần “thứ tư”, Quyết định kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh nhận định “*các bên đương sự đều thừa nhận giữa ông L, bà U và ông T không ký kết hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và thuê kho, chỉ ký hợp đồng đặt cọc ngày 23/12/2013. Đồng thời tại c mục 2.3 Điều 2 hợp đồng đặt cọc, các bên cũng không thỏa thuận về điều kiện chuyển giao hợp đồng đặt cọc thành hợp đồng thuê kho, mà chỉ quy định về xử lý tiền đặt cọc khi việc chuyển nhượng không thể thực tiến hành vì lý do khách quan*” là không đúng. Bởi lẽ, tại điểm c mục 2.3 Điều 2 của hợp đồng đặt cọc ngày 23/12/2013 quy định rõ “*Nếu việc mua bán không thể được tiến hành vì lý do khách quan không thuộc ý chí của hai bên làm cho việc chuyển nhượng không thể tiến hành thì các bên sẽ không phạt cọc như điểm a,b điều 2.3 nêu trên mà chuyển thành tiền thuê kho do bên B trả một lần để sử dụng kho với giá thuê là 70.000.000 (bảy mươi triệu) đồng/01 tháng cho đến khi bên A khấu trừ hết tiền thuê kho thì Bên B bàn giao lại nguyên trạng cho Bên A hoặc tái ký hợp đồng theo thỏa thuận mới. Lúc này số tiền đặt cọc 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng) sẽ được tính lãi lại thời điểm Bên A nhận tiền của Bên B theo lãi suất vay của Ngân hàng thương mại nhà nước cụ thể là Ngân hàng BIDV, Vietcombank, Vietinbank. số tiền tính lãi sẽ được tính theo số giảm dần của giá thuê 70.000.000đ/tháng*”. Như vậy, theo ý chí của các bên thì số tiền đặt cọc 3.000.000.000đ sẽ chuyển thành tiền thuê là trong trường hợp vì lý do khách quan nằm ngoài ý chí của hai bên làm cho việc chuyển nhượng không thực hiện được. Đây là sự thỏa thuận tự nguyện, không trái đạo đức xã hội, không vi phạm pháp luật và có giá trị pháp lý. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ điểm c mục 2.3 Điều 2 nêu trên của hợp đồng đặt cọc ngày 23/12/2013 để xử lý tiền đặt cọc và Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ, đúng pháp luật.

[4] Như vậy, tất cả các vấn đề mà kháng nghị nêu ra đều đã được Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, giải quyết. Hội đồng xét xử giám đốc thẩm xét thấy, không có cơ sở chấp nhận kháng nghị số 217/QĐKNGĐT-VKS-VP ngày 15/9/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 343 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

1. Không chấp nhận Kháng nghị số 217/QĐKNGĐT-VKS-VP ngày 15/9/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 135/2020/DS-PT ngày 22/6/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

3. Quyết định giám đốc thẩm này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định.

#### **Nơi nhận:**

- Chánh án TANDCC tại TP HCM (để báo cáo);
- Vụ pháp chế và quản lý khoa học TANDTC;
- VKSNDCC tại TP HCM (để biết);
- TAND tỉnh Bình Dương;
- TAND TP. Dĩ An;
- CCTHADS TP. Dĩ An;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu VP, Phòng GĐKTII, HSVA.

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN**  
**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**  
(Đã ký)  
**Võ Văn Cường**

