

**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: 667/2021/DS-PT

Ngày: 06/12/2021

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

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Quy

Các Thẩm phán:

1. Bà Phạm Thị Kim

2. Ông Lại Huỳnh Tú

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Hoàng Yến - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Trần Đoàn Bích Trâm - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 06 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 233/2021/TLPT-DS ngày 09 tháng 7 năm 2021 về vụ án dân sự “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 162/2021/DS-ST ngày 12 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân Quận B - Thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định sửa chữa bổ sung bản án sơ thẩm số 18 và 19/2021/QĐ-SCBSBA ngày 12 và 13/5/2021 bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3824/2021/QĐ-PT ngày 21/10/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 9127/2021/QĐ-PT ngày 19/11/2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông **Mai Thanh X**, sinh năm: 1971

Địa chỉ: 26B, Khu phố B', Phường A', Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lê Thị H.T, sinh năm: 1993

Địa chỉ: 30/105 đường C, phường D, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

(Theo giấy ủy quyền số 007032 quyền số 10/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/10/2021 tại Phòng Công chứng số 1).

2. Bị đơn: Ông **Nguyễn Công T**, sinh năm: 1965 (có mặt)

Địa chỉ: Số 551/44, tổ 35, Phường A', Quận B, TP. Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh N, sinh năm: 1967 (có mặt)

Địa chỉ: Số 177/31 đường A', phường B', quận C', Thành phố Hồ Chí Minh

(Theo giấy ủy quyền số 0004158 quyền số 11/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/11/2021 tại Văn phòng công chứng Chu Thành Chương).

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Phòng công chứng A, Thành phố Hồ Chí Minh (Xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số 278 đường D', Phường F', quận E', Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện theo pháp luật: Ông Từ Dương T1 - Trưởng phòng.

3.2. Ông Mai Việt H, sinh năm 1966 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 174B đường M, tổ 26, Khu phố B', Phường A', Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

3.3. Công ty Cổ phần L (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 266 đường M, Phường A', Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện theo pháp luật: ông Đặng Xuân K - Chức vụ: Chủ tịch quản trị

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Công T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải nguyên đơn ông Mai Thanh X trình bày: Ông là chủ sở hữu quyền sử dụng đất tại các thửa gồm:

Thửa số 517 tờ bản đồ số 30, diện tích 1.615m² tọa lạc tại Phường A', Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 648197, số vào sổ CH 01393 do UBND Quận B cấp ngày 01/11/2010;

Một phần thửa 110, 111 tờ bản đồ số 30 (tài liệu 2005), diện tích 469,7m² tọa lạc tại Phường A', Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh căn cứ theo bản đồ hiện trạng vị trí (HTVT) do Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận B kiểm tra nội nghiệp số 021337 ngày 15/08/2016;

Và một phần thửa 121, 525, tờ bản đồ số 30 (tài liệu 2005), diện tích 203,6m² tọa lạc tại Phường A', Quận B, TP HCM căn cứ theo bản đồ HTVT số 469-1/TH do Công ty TNHH Đo đạc - Thiết kế - Tư vấn - Xây dựng Thái Hà lập ngày 03/10/2016.

Vào ngày 26/12/2016, ông X có ký Hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Công T để bảo đảm cho việc hứa mua hứa bán quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên.

Theo thỏa thuận giữa các bên và trong Hợp đồng đặt cọc, ông sẽ cung cấp đầy đủ các giấy tờ cần thiết, ông T sẽ hỗ trợ ông để tiến hành thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sau đây gọi tắt là GCNQSDĐ), quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất theo bản vẽ hiện trạng vị trí (sau đây gọi tắt là HTVT) số 021337 và thửa đất theo bản vẽ HTVT số 469-1/TH. Sau khi hoàn thành xong thủ tục xin cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất 110, 111 tờ bản đồ số 30 (tài liệu 2005) theo bản vẽ HTVT số 021337 thì hai bên

tiến hành công chứng chuyển nhượng GCNQSDĐ số 01393 và GCNQSDĐ theo bản vẽ HTVT số 021337 sang cho ông Nguyễn Công T, tổng giá trị chuyển nhượng là 9.400.000.000 (chín tỷ, bốn trăm triệu) đồng. Và để đảm bảo cho việc hứa mua hứa bán thì ông Nguyễn Công T đã đặt cọc và giao cho ông số tiền như sau:

Ngày 26/12/2016, ông T đặt cọc số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng. Ngày 09/01/2017, ông T giao cho ông số tiền 500.000.000 (năm trăm triệu) đồng. Ngày 18/04/2017, ông T giao cho ông số tiền 1.400.000.000 (một tỷ bốn trăm triệu) đồng. Tổng số tiền ông T đặt cọc và giao cho ông là 2.400.000.000 (hai tỷ bốn trăm triệu) đồng. Sau đó, ông T yêu cầu ông chuyển nhượng trước cho ông T thửa đất số 517, tờ bản đồ số 30 theo GCNQSDĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 648197 và sau khi hoàn thành thủ tục xin cấp GCNQSDĐ sẽ tiến hành chuyển nhượng thửa đất còn lại. Do đó, ngày 24/05/2017, ông ký Hợp đồng chuyển nhượng số 19549, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD với ông T để chuyển nhượng thửa đất số 517, tờ bản đồ số 30.

Tuy nhiên, ông và ông T nhận thấy không thể xin cấp được GCNQSDĐ theo thỏa thuận nên ngày 17/07/2017, ông H' trả lại cho ông Nguyễn Công T số tiền 1.400.000.000 (một tỷ bốn trăm triệu) đồng, đồng thời hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 19549, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/05/2017 theo Hợp đồng hủy bỏ số 25806 quyền số 07 TP/CC-SCC/HĐGD với lý do không làm được Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất.

Theo Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc thì sau khi được cấp GCNQSDĐ theo bản vẽ HTVT số 021337 “hai bên tiến hành công chứng sang tên trước 01/09/2017”. Và theo Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc thì “thời gian giao nhận tài sản: khi Bên B thanh toán hết số tiền theo hợp đồng cho Bên A và sau ngày 01/09/2017”. Nhưng đã quá thời hạn trên mà thủ tục xin cấp GCNQSDĐ đối với thửa đất theo bản vẽ HTVT số 021337 vẫn không thể hoàn thành. Theo thỏa thuận tại Điều 5 trong Hợp đồng đặt cọc, trong trường hợp “Nếu GCNQSDĐ theo BVHTVT số 021337 không làm ra được thì bên A trả lại đúng bằng số tiền mà bên A đã nhận của bên B”. Do đó, ông đã yêu cầu ông Nguyễn Công T hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc và hủy bỏ thỏa thuận chuyển nhượng mua bán giữa ông và ông T, đồng thời ông đồng ý hoàn trả lại số tiền còn lại đã nhận từ ông T là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng nhưng ông T không chấp nhận, cố tình không hợp tác với ông để giải quyết.

Ông mua chung thửa đất số 525, tờ bản đồ số 30, diện tích 933m² tại Phường A', Quận B với ông Mai Việt H là anh ruột của ông. Khi ông bán đất cho ông T, ông không cho ông H biết.

Vì vậy, ông kính đề nghị Tòa án nhân dân Quận B xem xét, giải quyết: Hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc ngày 26/12/2016. Ông X có nghĩa vụ và trách nhiệm hoàn trả tiền đặt cọc còn lại nhận từ ông Nguyễn Công T số tiền là 1.000.000.000 (một tỷ) đồng. Đồng thời ông tự nguyện trả cho ông T số tiền lãi suất tính theo lãi suất ngân hàng nhà nước từ ngày 17/7/2017 tới nay.

Bị đơn ông Nguyễn Công T trình bày: Đúng là ông và ông Mai Thanh X có ký hợp đồng đặt cọc ngày 26/12/2016 về việc chuyển nhượng các thửa đất, diện tích cùng số tiền như đã nêu trên.

Do phần đất ông X chuyển nhượng cho ông trước đó ông Bùi Văn H' thuê của ông X nên ông X có cam kết với ông H' khi chuyển nhượng thì sẽ hỗ trợ cho ông H' chi phí di dời. Khi ký công chứng chuyển nhượng cho ông thì ông X không giao đất cho ông được.

Ông X khởi kiện ông H' ra Tòa án để đòi lại phần đất cho thuê để giao lại cho ông và ông X yêu cầu ông hủy hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng công chứng để chứng minh 03 lô đất trên chưa chuyển nhượng lấy lại phần đất cho ông H' thuê để không phải hỗ trợ tiền di dời cho ông H'. Khi ông X giải quyết xong với ông H' lấy lại đất thì ông X tiếp tục chuyển nhượng lại cho ông. Ông đồng ý với yêu cầu của ông X và đến Phòng công chứng A hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 19549 quyển số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/5/2017 theo Hợp đồng hủy bỏ số 25806 quyển số 07 TP/CC-SCC/HĐGD và ông X đã gửi lại ông 1.400.000.000 (một tỷ, bốn trăm triệu) đồng.

Khi ông X giải quyết xong với ông H' tại Tòa án, ông nhiều lần yêu cầu ông X đến Phòng Công chứng để thực hiện hợp đồng nhưng ông X cố tình né tránh và chỉ đồng ý chuyển nhượng nếu trả thêm 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng thì mới ký hợp đồng chuyển nhượng. Ông đồng ý nhưng ông X vẫn không thực hiện mà còn khởi kiện ông tại Tòa án để yêu cầu hủy hợp đồng.

Nay ông yêu cầu Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng đặt cọc ngày 26/12/2016 giữa ông và nguyên đơn đồng thời trả lại ông X 1.000.000.000 (một tỷ) đồng cùng tiền lãi suất.

Yêu cầu tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng ngày 26/12/2016 giữa ông và ông X, ông đồng ý hỗ trợ cho ông X 2.000.000.000 (hai tỷ) đồng như ông X đã yêu cầu.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Mai Việt H trình bày: Giữa ông và ông Mai Thanh X có quan hệ là anh em ruột, anh em ông thống nhất mua chung thửa đất số 525, tờ bản đồ số 30, diện tích 933m² tại Phường A', Quận B. Sau khi xong thì ông X thỏa thuận mua bán đất với ông T, ông không biết. Việc ông X ký bán đất với ông T không có sự đồng ý của ông là hoàn toàn sai, cộng với việc mua bán bằng giấy tờ tay vì đất chưa được hợp thức hóa sang tên anh em ông nữa thì coi như việc mua bán của ông T và ông X là không có giá trị và bị vô hiệu. Nay ông X yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng hợp đồng đặt cọc ngày 26/12/2016 ông cũng đồng ý với yêu cầu của ông X. Cá nhân ông không có yêu cầu gì trong vụ án này. Chỉ yêu cầu Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông X.

Do ông bận việc không thể tới Tòa án làm việc được, ông đã trình bày lời khai ở trên cho Tòa án biết và không có yêu cầu gì. Ông đề nghị Tòa án cho ông được vắng mặt tại các phiên Tòa án hòa giải cũng như xét xử vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Lộc Khang, ông Đặng Xuân K trình bày:

Ngày 24/3/2020, ông K là đại diện cho Công ty L có ký hợp đồng hứa mua hứa bán với ông Mai Thanh X. Tuy nhiên do tình hình Covid 19 và khó khăn tài chính nên hợp đồng không thực hiện được và không có liên quan gì với vụ án tranh chấp hợp đồng hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữ ông X và ông T. Do công việc bận nên ông K làm đơn xin vắng mặt tại phiên tòa.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - Phòng công chứng A trình bày:

Phòng công chứng A, quận E', Thành phố Hồ Chí Minh nhận được Giấy triệu tập ngày 11/12/2020 của Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh để được thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với bất động sản tại thửa đất số 517, tờ bản đồ số 30, địa chỉ thửa đất: Phường A', Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, (có liên quan đến Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Công chứng viên Phòng công chứng A chứng nhận ngày 24/5/2017, số công chứng: 19549 và Hợp đồng hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Công chứng viên Phòng công chứng A chứng nhận ngày 17/7/2017, số công chứng: 25806).

Dựa trên cơ sở dữ liệu hồ sơ lưu trữ, thông tin liên quan đến vụ án tranh chấp và căn cứ theo các quy định pháp luật, Phòng công chứng A có ý kiến như sau:

Về trình tự, thủ tục chứng nhận các Hợp đồng

- Ngày 24/5/2017, Công chứng viên Phòng công chứng A có nhận được yêu cầu chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bất động sản tọa lạc tại thửa đất số 517, tờ bản đồ số 30, địa chỉ thửa đất: Phường A', Quận B, Thành Phố Hồ Chí Minh giữa bên chuyển nhượng là ông Mai Thanh X và bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Công T. Tại thời điểm yêu cầu, các bên đã nộp và Công chứng viên đã kiểm tra, thu thập đầy đủ hồ sơ theo quy định tại Điều 40, Điều 41 Luật Công chứng năm 2014.

Trên cơ sở ý chí của các bên và giấy tờ hợp pháp do cơ quan có thẩm quyền cấp, Công chứng viên đã soạn thảo “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” cho các bên.

Sau khi tự đọc lại nội dung hợp đồng, được giải thích rõ về quyền và nghĩa vụ, ý nghĩa hậu quả pháp lý của hợp đồng, các bên đã đồng ý tự nguyện giao kết hợp đồng (các bên còn tự ghi nhận sự tự nguyện này trong hợp đồng). Công chứng viên cũng đã kiểm tra năng lực hành vi, ý chí tự nguyện của các bên.

Tại thời điểm công chứng, công chứng viên không có bất kỳ thông tin nào về việc tài sản bị tranh chấp, ngăn chặn theo quy định nên đã tiến hành ký công chứng.

Do vậy, việc công chứng hợp đồng chuyển nhượng nêu trên là phù hợp với quy định pháp luật, trên cơ sở ý chí tự nguyện được thể hiện của các bên tại thời điểm giao kết hợp đồng này.

- Đến ngày 17/7/2017, ông Mai Thanh X và ông Nguyễn Công T cùng tự nguyện yêu cầu hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Công chứng viên đã kiểm tra, thu thập đầy đủ hồ sơ theo quy định tại Điều 40, Điều 41 Luật Công chứng năm 2014 để tiến hành chứng nhận Hợp đồng hủy bỏ này.

Tại thời điểm công chứng, công chứng viên không có bất kỳ thông tin nào về việc tài sản bị tranh chấp, ngăn chặn theo quy định nên đã tiến hành ký công chứng.

Như vậy, trình tự, thủ tục việc công chứng 02 Hợp đồng nêu trên của Công chứng viên Phòng công chứng A là phù hợp với quy định pháp luật, có căn cứ pháp lý và dựa trên ý chí thể hiện của các bên giao kết. Theo quy định của pháp luật về công chứng, văn bản công chứng có giá chứng cứ và giá trị thi hành.

Ý kiến đối với yêu cầu của nguyên đơn

- Theo quy định tại Khoản 4 Điều 422 Bộ luật Dân sự 2015 thì hợp đồng chấm dứt khi các bên đã thỏa thuận hủy bỏ hợp đồng. Theo đó, hợp đồng chuyển nhượng ngày 24/5/2017 có số công chứng: 19549 đã không còn hiệu lực kể từ ngày 17/7/2017 (do bị hủy bỏ bởi Hợp đồng hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được số công chứng: 25806).

Như vậy, yêu cầu tranh chấp để hủy bỏ hợp đồng trên là vô nghĩa.

- Ngoài ra, nếu yêu cầu của các bên là hủy bỏ thỏa thuận đặt cọc thì yêu cầu này lại càng không liên quan đến Phòng công chứng A. Bởi vì, giao dịch đặt cọc này không do Phòng công chứng A chứng nhận (Phòng công chứng A chỉ chứng nhận Hợp đồng mua bán chuyển nhượng và hơn nữa, hợp đồng này cũng đã được các bên tự nguyện hủy bỏ).

Trên cơ sở những quy định của pháp luật về công chứng và nội dung vụ việc đã được trình bày nêu trên, Phòng công chứng A đề nghị được vắng mặt trong suốt quá trình Tòa án làm việc, hòa giải và xét xử tại Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tại bản án sơ thẩm số 162/2021/DS-ST ngày 12 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân Quận B - Thành phố Hồ Chí Minh, tuyên xử:

1. Xác định Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/12/2016 bị vô hiệu toàn phần do trái quy định của pháp luật.

2. Hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/12/2016 được ký kết giữa ông Mai Thanh X và ông Nguyễn Công T.

3. Công nhận Hợp đồng hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng A, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 25806, quyền số 07 TP/CC-SCC/HĐGD là có giá trị.

4. Buộc ông Mai Thanh X phải hoàn trả cho ông Nguyễn Công T số tiền là 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng ngay khi bản án có hiệu lực thi hành.

5. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Mai Thanh X về việc trả tiền lãi từ ngày 17/7/2017 đến ngày 12/5/2021 cho ông Nguyễn Công T là 343.725.000 (Ba trăm bốn mươi ba triệu, bảy trăm hai mươi lăm) đồng.

Tổng cộng ông Mai Thanh X trả cho ông Nguyễn Công T số tiền là 1.343.725.000 (một tỷ, ba trăm bốn mươi ba triệu, bảy trăm hai mươi lăm) đồng. Trả ngay khi bản án có hiệu lực thi hành.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật quy định.

Ngày 12/5/2021, ông Nguyễn Công T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn ông Nguyễn Công T có ông Nguyễn Thanh N là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Yêu cầu Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng hủy một phần Hợp đồng đặt cọc ngày 26/12/2016 giữa ông Mai Thanh X và ông Nguyễn Công T; Hủy Hợp đồng hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 25806 quyền số 07 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/7/2017 tại Phòng công chứng A.

Bà Lê Thị H.T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Mai Thanh X trình bày: Nguyên đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn, yêu cầu Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Các đương sự không cung cấp tài liệu chứng cứ bổ sung.

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

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ quy định Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 trong quá trình thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Công T. Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự sửa một phần bản án sơ thẩm 162/2021/DS-ST ngày 12 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân Quận B - Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thời hạn kháng cáo: Ngày 23/6/2020, bị đơn ông Nguyễn Công T kháng cáo trong hạn luật định hợp lệ nên được chấp nhận.

[1.2] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Phòng công chứng A, Thành phố Hồ Chí Minh có đơn xin vắng mặt và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Mai Việt H và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng Lộc Khang. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại khoản 2 và khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Tại Tòa án cấp phúc thẩm, ông Nguyễn Thanh N là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Công T có Đơn yêu cầu triệu tập ông Bùi Văn H'g và bà Trần Thị Nga vào tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng. Tuy nhiên qua thủ tục xét hỏi tại phiên tòa phúc thẩm, ông H'g bà Nga thừa nhận mình biết đến vụ việc là do được nghe kể lại chứ không trực tiếp chứng kiến nên có cơ sở xác định ông H'g và bà Nga không biết các tình tiết có liên quan đến nội dung vụ án. Do đó, căn cứ Điều 77 Bộ luật Tố tụng dân sự, ông Bùi Văn H'g và bà Trần Thị Nga không phải là người làm chứng trong vụ án này.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo bị đơn ông Nguyễn Công T, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Ngày 26/12/2016, giữa ông Mai Thanh X và ông Nguyễn Công T có ký kết Hợp đồng đặt cọc (V/v chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất), đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng đất gồm 3 phần đất.

- Phần thứ nhất: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BD 648197, số vào sổ CH 01393 do Ủy ban nhân dân Quận B cấp ngày 01/11/2010 cho ông Mai Thanh X diện tích 1.615m² thửa số 517 tờ bản đồ số 30, tọa lạc tại Phường A', Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Phần thứ hai: Theo bản đồ hiện trạng vị trí (HTVT) do Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận B kiểm tra nội nghiệp số 021337 ngày 15/08/2016 diện tích 469,7m² thuộc một phần thửa 110, 111 tờ bản đồ số 30 (tài liệu 2005), tọa lạc tại Phường A', Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Phần thứ ba: Theo bản đồ HTVT số 469-1/TH do Công ty TNHH Đo đạc - Thiết kế - Tư vấn - Xây dựng Thái Hà lập ngày 03/10/2016 diện tích 203,6m² thuộc một phần thửa 121, 525, tờ bản đồ số 30 (tài liệu 2005) tọa lạc tại Phường A', Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc, tổng giá trị chuyển nhượng là 9.400.000.000 đồng. Ngày 09/01/2017, ông T đặt cọc cho ông X số tiền 500.000.000 đồng và ngày 18/4/2017, ông X nhận của ông T tiếp số tiền 1.400.000.000 đồng.

[2.1.1] Xét, đối với phần thứ nhất, ngày 24/5/2017 ông X và ông T đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng số 19549, quyền số 05 TP/CC-SCC/HĐGD với ông T để chuyển nhượng thửa đất số 517, tờ bản đồ số 30 tại Văn Phòng công chứng A, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 17/7/2017 giữa ông X và ông T đã ký kết Hợp đồng hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất), theo đó hai bên thỏa thuận đồng ý hủy bỏ hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) được Công chứng viên Phòng công chứng A Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 24/5/2017, số công chứng 19549, quyển số 5 TP/CC-SCC/HĐGD vào lúc 14 giờ 15 phút, ngày 17/7/2017; thực hiện việc hủy bỏ hợp đồng, ông X đã trả lại cho ông T số tiền 1.400.000.000 đồng với lý do không làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm, phía ông T cho rằng hai bên chỉ tạm thời hủy hợp đồng chuyển nhượng, để chờ ông X lấy đất về sẽ ký lại nhưng phía ông T không có chứng cứ chứng minh. Đồng thời ngày 27/5/2019, Tòa án nhân dân Quận B ban hành Quyết định số 77/QĐ-CCTLCC yêu cầu ông T nộp tiền tạm ứng án phí đối với yêu cầu công nhận nhưng ông T không thực hiện.

Đồng thời, Phòng công chứng A cũng xác nhận Hợp đồng chuyển nhượng ngày 24/5/2017 có số công chứng: 19549 đã không còn hiệu lực kể từ ngày 17/7/2017 (do bị hủy bỏ bởi Hợp đồng hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được số công chứng: 25806). Việc ký kết hợp đồng hủy bỏ do cả ông T và ông X tự nguyện yêu cầu hủy bỏ, trình tự thủ tục ký kết hợp đồng công chứng đúng quy định pháp luật.

Như vậy, căn cứ theo quy định tại Điều 92 đây là tình tiết sự kiện không cần phải chứng minh nên có căn cứ xác định phần đất trong hợp đồng này đã được giải quyết xong nên không xem xét.

[2.1.2] Đối với phần thứ hai và thứ ba, theo Hợp đồng đặt cọc do ông X chưa được cấp giấy chứng nhận, cho đến thời điểm hiện tại các đương sự cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh phần đất này thuộc quyền sử dụng của ông Mai Thanh X. Căn cứ Điều 188 Luật đất đai 2013 quy định:

“...1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:

a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này...”.

Do đó, ông X chưa đủ điều kiện thực hiện việc chuyển nhượng phần đất thứ hai và ba nên có cơ sở xác định khi hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc là để bảo đảm giao kết hợp đồng chuyển nhượng theo điều kiện được quy định tại Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/12/2016 thì *“đến khi bản vẽ HTVT 021337 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì hai bên phải tiến hành công chứng sang tên hai giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH 01393 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản vẽ HTVT 021337 trước ngày 01/9/2017.”*

Xét thấy, đến nay đã quá thời hạn mà hai bên thỏa thuận nhưng thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của phần thứ hai và thứ ba vẫn chưa thể hoàn thành nên ngày 17/7/2017, ông X trả lại cho ông T số tiền 1.400.000.000 đồng và cả hai đã ghi rõ lý do là không làm được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có cơ sở.

Từ những phân tích trên, Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/12/2016 vô hiệu là không có cơ sở. Bởi lẽ, theo quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự thì “*Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng.*” Trong trường hợp này hợp đồng đặt cọc mà hai bên ký kết là hợp đồng có điều kiện (*khi bản vẽ HTVT 021337 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất*) để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng. Tuy nhiên khi đến hết thời hạn mà hai bên giao kết (ngày 01/9/2017) thì điều kiện đó không thể xảy ra nên Tòa án cấp sơ thẩm phải tuyên xử chấm dứt hợp đồng đặt cọc theo quy định tại Điều 420 và Điều 422 Bộ luật Dân sự. Việc xử lý hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng được thực hiện theo thỏa thuận của các bên tại Điều 5 của Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/12/2016 “*Nếu giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo bản vẽ HTVT 021337 không làm ra được thì bên A sẽ hoàn trả số tiền đã nhận của bên B*” là buộc ông X trả lại cho ông T số tiền đã nhận là 1.000.000.000 đồng.

Xét thấy, phía ông X tự nguyện trả tiền lãi từ ngày 17/7/2017 đến ngày 12/5/2021 cho ông Nguyễn Công T với số tiền 343.725.000 đồng là tự nguyện, không trái pháp luật và có lợi cho ông T nên Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của ông Mai Thanh X về việc này là có cơ sở.

[2.2] Theo đơn khởi kiện ngày 28/3/2019 của ông Mai Thanh X và theo Thông báo thụ lý số 338/TB-TLVA ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân Quận B thì ông X không khởi kiện và Tòa án nhân dân Quận B không thụ lý đối với yêu cầu hủy Hợp đồng hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng A, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 25806, quyển số 07 TP/CC-SCC/HĐGD. Trong vụ án, bị đơn ông Nguyễn Công T cũng không có yêu cầu phản tố đối với việc hủy Hợp đồng hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng A, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 25806, quyển số 07 TP/CC-SCC/HĐGD. Vì vậy, việc Tòa án nhân dân Quận B tuyên xử “*Công nhận Hợp đồng hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng A, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 25806, quyển số 07 TP/CC-SCC/HĐGD là có giá trị*” là giải quyết vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên sửa bản án sơ thẩm theo hướng không tuyên phần này.

Ngoài ra, Quyết định phân công Thẩm phán giải quyết vụ án dân sự của Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh không có số, ngày tháng năm là có thiếu sót về mặt tố tụng. Do đó, kiến nghị Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh rút kinh nghiệm về việc này.

Xét lời đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo kháng nghị có hiệu lực thi hành.

[3] Án phí dân sự sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Mai Thanh X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền 343.725.000 đồng tự nguyện trả cho ông Mai Công T là không đúng. Do đó, cần sửa lại án phí dân sự sơ thẩm ông Mai Thanh X phải chịu trên số tiền là 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng ông Mai Thanh X phải trả cho ông Nguyễn Công T. Vì vậy, ông Mai Thanh X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 42.000.000 đồng.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án dân sự sơ thẩm nên án phí phúc thẩm ông Nguyễn Công T không phải chịu. Ông T được nhận lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Nguyễn Công T.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm.

1. Chấm dứt Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 26/12/2016 giữa ông Mai Thanh X và ông Nguyễn Công T.

2. Buộc ông Mai Thanh X phải hoàn trả cho ông Nguyễn Công T số tiền là 1.000.000.000 (Một tỷ) đồng khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Mai Thanh X về việc trả tiền lãi từ ngày 17/7/2017 đến ngày 12/5/2021 cho ông Nguyễn Công T là 343.725.000 (Ba trăm bốn mươi ba triệu, bảy trăm hai mươi lăm) đồng.

Tổng cộng ông Mai Thanh X phải trả cho ông Nguyễn Công T số tiền là 1.343.725.000 (Một tỷ, ba trăm bốn mươi ba triệu, bảy trăm hai mươi lăm) đồng. Việc thực hiện khi án có hiệu lực pháp luật và tại cơ quan thi hành án có thẩm quyền.

Kể từ ngày người được yêu cầu có đơn yêu cầu thi hành án mà người bị thi hành án không thi hành khoản tiền nêu trên thì người bị thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án.

3. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Mai Thanh X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 42.000.000 (Bốn mươi hai triệu) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0015511 ngày 03 tháng 4 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Mai Thanh X phải nộp thêm 41.700.000 (Bốn mươi một triệu bảy trăm ngàn) đồng tiền án phí sơ thẩm. Nộp

Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Công T được nhận lại tiền tạm ứng dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0106613 ngày 14 tháng 5 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Phạm Thị Kim

Trần Thị Kim Quy