

Bản án số: 1137/2020/DS-PT

Ngày: 24/12/2020

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 Phạm Hồng Loan

**Các Thẩm phán:** Bà Nguyễn Thị Huyền

Bà Phạm Thị Kim

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Nguyễn Thanh Hồng – Thư ký 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 Tào Minh Quân – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27/11/2020 và 24/12/2020 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 447/2020/TLPT-DS ngày 16/9/2020 về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 236/2020/DS-ST ngày 14/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5353/2020/QĐPT-DS ngày 19/10/2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 19458/2020/QĐ-PT ngày 18/11/2020, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 21030/2020/QĐ-PT ngày 27/11/2020, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Điện tử Viễn thông T.

Địa chỉ: Số 509 đường T, Khu phố 7, phường Đ, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

**Người đại diện theo pháp luật:** Ông **Trương S** - Chức danh: Tổng Giám đốc.

**Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:** Bà **Nguyễn Thụy Hồng K**, sinh năm 1977 (Có mặt)

Địa chỉ: Số 86 Đường 1B, Đ, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền (Theo Giấy ủy quyền ngày 25/11/2020

của Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Điện tử Viễn thông T)

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Luật sư **Nguyễn Văn T** – Văn phòng Luật sư Nhân Trí – thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

Địa chỉ liên lạc: Số 3B6/3 đường Tr, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Bà **Lê Thị Thu H**, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Số 1A/48/3 đường Tr, ấp 1, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Ông **Vũ Quốc Đ**, sinh năm 1967 (Có mặt).

Địa chỉ: Số 79/51/20 đường P, Phường V, Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền (Theo Hợp đồng ủy quyền số công chứng 003711, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/3/2018 do Văn phòng Công chứng Gia Định chứng nhận).

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

3.1/ Ông **Trần Thanh T**, sinh năm 1975.

Địa chỉ: Số 1A/48/3 đường Tr, ấp 1, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của ông T:* Ông **Vũ Quốc Đ**, sinh năm 1967 (Có mặt).

Địa chỉ: Số 79/51/20 đường P, Phường V, Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 000485, quyền số 01/2018/HĐGD-CCAL ngày 17/01/2018 do Văn phòng Công chứng A chứng nhận).

3.2/ Bà **Lê Kim Th**, sinh năm 1968 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số A13/15Q Khu phố 1, thị trấn T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Điện tử Viễn thông T và bị đơn bà Lê Thị Thu H.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo bản án sơ thẩm thể hiện nội dung vụ án như sau:

*Tại đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Điện tử Viễn thông T có ông Nguyễn Văn Thắng là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ngày 09/6/2017, Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Điện tử Viễn thông T (gọi tắt là Công ty) do ông Trương Bình là đại diện cùng bà Lê Thị Thu H ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng 2.000m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm, thuộc thửa số 828, 829 tờ bản đồ số 16, xã Tân Nhựt, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh với giá chuyển nhượng là 3.000.000.000 (Ba tỷ) đồng. Số tiền chuyển nhượng được thanh toán chia làm 03 lần, ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc thì Công ty đã chuyển vào tài khoản của ông Trần Thanh T (chồng bà H) số tiền đặt cọc lần 1 là 600.000.000 (Sáu trăm triệu) đồng và để chuẩn bị ra công chứng thì ngày 15/7/2017 Công ty có chuyển khoản tiếp lần 2 cho bà H qua tài khoản của ông T số tiền cọc là 250.000.000 (Hai trăm năm mươi triệu) đồng. Số tiền còn lại 2.150.000.000 (Hai tỷ một trăm năm mươi triệu) đồng Công ty sẽ giao cho bà H ngay sau khi hoàn thành thủ tục công chứng và đăng ký chuyển quyền sử dụng đất tại Phòng Tài nguyên và Môi trường. Tổng số tiền mà Công ty đã thanh toán 02 lần cọc cho bà H là 850.000.000 (Tám trăm năm mươi triệu) đồng thông qua tài khoản Ngân hàng Á Châu (ACB) đứng tên ông Trần Thanh T.

Ngày 20/7/2017, Công ty nhận được thông báo phân đất chuyển nhượng thuộc diện quy hoạch, Công ty đã nhiều lần liên hệ bà H để thông tin nhưng bà H né tránh. Sau đó, Công ty liên hệ với Ủy ban nhân dân huyện B thì được biết thông tin khu đất mà bà H chuyển nhượng nằm trong quy hoạch. Ngay từ đầu bà H đã biết thông tin quy hoạch nhưng bà H cố tình giấu thông tin để chuyển nhượng cho Công ty.

Nay nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/6/2017, buộc bà Lê Thị Thu H và ông Trần Thanh T trả số tiền cọc đã nhận 02 lần là 850.000.000 (Tám trăm năm mươi triệu) đồng, trả một lần ngay khi bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật.

*Bị đơn bà Lê Thị Thu H có ông Vũ Quốc Đ là người đại diện theo ủy quyền trình bày:* Bà thừa nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Điện tử Viễn thông T do ông Trương Bình làm đại diện như phía Công ty trình bày. Bà H có nhận của Công ty 02 lần cọc với tổng số tiền là 850.000.000 (Tám trăm năm mươi triệu) đồng bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản của ông Trần Thanh T (chồng bà H). Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bà H và ông T trả lại số tiền đặt cọc 850.000.000 (Tám trăm năm mươi triệu) đồng, bà H không đồng ý vì bà cho rằng việc chuyển nhượng giữa hai bên là hợp pháp, khu đất nằm trong quy hoạch nhưng vẫn được chuyển nhượng, do đó nguyên đơn không tiếp tục nhận chuyển nhượng thì nguyên đơn phải bị mất cọc.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh T có đại diện ông Vũ Quốc Đ là người đại diện theo ủy quyền trình bày:* Ông T thống nhất với lời trình bày của bị đơn.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lê Kim Th trình bày tại bản tự khai ngày 26/6/2019:* Vào năm 2018, bà Thoa có nhận chuyển nhượng phần đất có diện tích 2.000m<sup>2</sup> thuộc thửa số 671, 672 của bà Lê Thị Thu H, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng Công chứng A vào ngày 18/5/2018. Việc

chuyển nhượng giữa bà và bà H hợp pháp, còn việc bà H nhận cọc của ai thì bà không liên quan, bà Thoa xin được vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

*Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 236/2020/DS-ST ngày 14/7/2020 của Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:*

1/ Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/6/2017 giữa Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Điện tử Viễn thông T và bà Lê Thị Thu H.

2/ Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bà Lê Thị Thu H và ông Trần Thanh T trả lại cho Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Điện tử Viễn thông T số tiền đặt cọc 850.000.000 (Tám trăm năm mươi triệu) đồng.

3/ Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn bà Lê Thị Thu H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh T đồng ý hỗ trợ cho nguyên đơn Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Điện tử Viễn thông T số tiền 250.000.000 (Hai trăm năm mươi triệu) đồng ngay khi bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật.

Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ khi Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Điện tử Viễn thông T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Lê Thị Thu H và ông Trần Thanh T chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì phải chịu thêm tiền lãi theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

4/ Án phí dân sự sơ thẩm:

Hoàn lại cho Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Điện tử Viễn thông T số tiền tạm ứng án phí đã nộp 18.750.000 (Mười tám triệu bảy trăm năm mươi nghìn) đồng mà Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Điện tử Viễn thông T đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0030831 ngày 21/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Lê Thị Thu H chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự đối với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Điện tử Viễn thông T phải chịu án phí dân sự là 37.500.000 (Ba mươi bảy triệu năm trăm nghìn) đồng đối với yêu cầu trả số tiền không được chấp nhận.

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

Ngày 28/7/2020, nguyên đơn Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Điện tử Viễn thông T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 28/7/2020, bị đơn bà Lê Thị Thu H có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

***Tại phiên tòa phúc thẩm:***

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút đơn kháng cáo. Bị đơn rút đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về cách giải quyết vụ án.

*Luật sư Nguyễn Văn T và Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Điện tử Viễn thông T có bà Nguyễn Thụy Hồng K là người đại diện theo ủy quyền trình bày:* Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/6/2017 giữa Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Điện tử Viễn thông T và bà Lê Thị Thu H không xác định thời gian ra công chứng nên hợp đồng vẫn có giá trị. Việc nguyên đơn khởi kiện là để xem xét hợp đồng đó đúng hay sai chứ không làm mất đi giá trị của hợp đồng. Trong quá trình Tòa án đang thụ lý giải quyết, bị đơn chuyển nhượng phần đất này cho người thứ ba là vi phạm Điều 32 của Nghị định 163/2006/NĐ-CP ngày 29/12/2006. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn.

*Bị đơn bà Lê Thị Thu H và ông Trần Thanh T có ông Vũ Quốc Đ là người đại diện theo ủy quyền trình bày:* Mặc dù hợp đồng không ấn định ngày các bên ra công chứng nhưng đây là hợp đồng do bên nhận chuyển nhượng soạn thảo nên phần chủ động thuộc về phía nguyên đơn. Sau khi ký hợp đồng, bên chuyển nhượng đã liên hệ với bên nhận chuyển nhượng nhiều lần để tiến hành ký công chứng hợp đồng nhưng không được phối hợp. Nay bên nhận chuyển nhượng lại khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng là đồng nghĩa với việc không mua nữa nên phải bị mất số tiền đã đặt cọc. Do đó, việc bị đơn chuyển nhượng phần đất cho người khác không vi phạm pháp luật.

Do nguyên đơn không thực hiện hợp đồng làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bị đơn rất nhiều vì không có tiền để thực hiện công việc đã dự định và giá đất bị giảm khi chuyển nhượng lại cho người thứ ba. Tuy nhiên, phía bị đơn vẫn tự nguyện hỗ trợ cho nguyên đơn 250.000.000 đồng nên bị đơn xin rút lại yêu cầu kháng cáo.

*Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:*

Về tố tụng: Tòa cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự cũng được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung:

Căn cứ tài liệu có trong hồ sơ thể hiện ngày 09/6/2017 Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Điện tử Viễn thông T do ông Trương Bình làm đại diện theo pháp luật có đặt cọc cho bà Lê Thị Thu H số tiền 850.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng phần đất nông nghiệp có diện tích 2000m<sup>2</sup> tại huyện B. Tại Hợp đồng đặt cọc không quy định thời gian cụ thể ra công chứng nên có thể hiểu các bên thực hiện thủ tục công chứng bất kỳ khi nào. Tuy nhiên, ngày 07/11/2017 Công ty lại khởi kiện yêu cầu hủy bỏ hợp đồng với lý do phần đất nằm trong quy hoạch và đất không xây dựng được. Việc nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng là không có căn cứ, bởi vì tại Điều 6 của hợp đồng chỉ quy định chấm dứt hợp đồng khi đất nằm trong khu quy hoạch không

cho mua bán. Phần đất trên mặc dù có nằm trong khu quy hoạch nhưng vẫn đủ điều kiện để giao dịch và thực tế bị đơn đã chuyển nhượng cho bên thứ ba. Đối với vấn đề nguyên đơn nêu là hai bên có thỏa thuận bị đơn làm thủ tục để cho nguyên đơn được xây dựng nhà xưởng sau khi thực hiện xong việc chuyển nhượng nhưng bị đơn không thừa nhận, nguyên đơn không có chứng cứ chứng minh. Do các lý do mà Công ty nêu không là điều kiện để chấm dứt hợp đồng nên việc nguyên đơn không mua nữa sẽ bị mất cọc như án sơ thẩm tuyên là đúng.

Đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn: Tại phiên tòa hôm nay bị đơn rút yêu cầu kháng cáo nên đình chỉ giải quyết yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng:

Bà Lê Kim Th đã được Tòa án triệu tập hợp lệ 02 lần để tham gia phiên tòa, cụ thể vào lúc 14 giờ 00 phút ngày 18/11/2020 và lúc 14 giờ 00 phút ngày 27/11/2020 nhưng bà Thoa vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ Khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

Tại phiên tòa hôm nay bị đơn rút yêu cầu kháng cáo nên căn cứ Khoản 3 Điều 284 của Bộ luật Tố tụng Dân sự đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Thu H.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Điện tử Viễn thông T về việc yêu cầu bà H trả lại 850.000.000 đồng tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại xã Tân Nhựt, huyện B, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Ngày 09/6/2017 giữa Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Điện tử Viễn thông T do ông Trương Bình làm đại diện theo pháp luật và bà Lê Thị Thu H có ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo đó, bà H đồng ý chuyển nhượng cho Công ty phần đất có diện tích 2000m<sup>2</sup> thuộc thửa 828, 829 tờ bản đồ số 16 (tài liệu 02/CT-UB), thuộc bộ địa chính xã Tân Nhựt, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh với giá là 3.000.000.000 (Ba tỷ) đồng. Ngay khi ký hợp đồng, Công ty đã đặt cọc cho bà H số tiền là 850.000.000 (Tám trăm năm mươi triệu) đồng. Các bên thỏa thuận, sau khi công chứng giao tiếp 2.000.000.000 đồng và ngay khi hoàn tất đăng ký chủ sử dụng đất giao 150.000.000 đồng còn lại. Mặc dù, hợp đồng này chỉ có chữ ký của bà H nhưng nội dung của hợp đồng ghi rõ số tiền đặt cọc sẽ chuyển khoản vào tài khoản của

ông T (chồng của bà H) và đã được thực hiện đúng mà không có sự phản đối của ông T. Điều đó chứng tỏ rằng ông T cũng đồng ý với giao dịch này nên Hợp đồng đặt cọc có giá trị thực hiện cho các bên.

Ngày 07/11/2017, Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Điện tử Viễn thông T khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Lý do mà Công ty nêu ra là đất chuyển nhượng nằm trong quy hoạch không cho xây dựng nhưng vợ chồng bà H đã giấu thông tin nhằm lừa tiền của Công ty. Công ty đề nghị vợ chồng bà H hoàn trả lại số tiền đặt cọc. Phía bị đơn không đồng ý vì cho rằng hợp đồng đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Nếu bên mua từ chối không nhận chuyển nhượng thì theo thỏa thuận sẽ bị mất số tiền đặt cọc.

Xét, căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số U372845, vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 4389 QSDĐ ngày 22/3/2002 do Ủy ban nhân dân huyện B cấp thì đất chuyển nhượng là đất nông nghiệp, trong đó diện tích trồng cây hàng năm là 280m<sup>2</sup>, diện tích trồng cây lâu năm là 1720m<sup>2</sup>. Theo quy định tại Khoản 1 Điều 170 của Luật Đất đai thì người sử dụng đất phải có nghĩa vụ sử dụng đất đúng mục đích. Do đó, người sử dụng đất muốn xây dựng nhà xưởng trên đất nông nghiệp thì trước tiên phải làm hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất. Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện cho Công ty khai rằng khi thỏa thuận mua phần đất này, nguyên đơn đã biết phần đất giao dịch là đất nông nghiệp nhưng vợ chồng bà H cam kết sẽ tiến hành chuyển đổi mục đích sử dụng để Công ty xây dựng nhà xưởng nên Công ty mới mua. Phía bị đơn không thừa nhận có sự thỏa thuận này, trong hợp đồng cũng không có điều khoản nào quy định bên chuyển nhượng sẽ đảm bảo cho Công ty sau khi nhận chuyển nhượng sẽ được xây dựng nhà xưởng trên đất nông nghiệp. Do đó, lời trình bày của nguyên đơn là không có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

Theo Công văn số 4326/UBND ngày 14/10/2019 của Ủy ban nhân dân huyện B thì vị trí khu đất liên quan đến thửa 828, 829 tờ bản đồ số 16 (tài liệu 02/CT-UB), thuộc bộ địa chính xã Tân Nhứt, huyện B thuộc chức năng quy hoạch đất trường học xây dựng mới, đất cây xanh công viên, đất giao thông. Hiện vị trí khu đất nêu trên không thuộc ranh các dự án đã có quyết định thu hồi đất của cơ quan có thẩm quyền. Theo quy định tại Điều 188 của Luật đất đai quy định về điều kiện chung để nhận chuyển nhượng đất là: 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 Đất đai; Đất không tranh chấp; Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; Trong thời hạn sử dụng đất. Đối chiếu với quy định trên thì việc phần đất chuyển nhượng này có nằm trong khu quy hoạch cũng không ảnh hưởng đến việc giao dịch giữa các bên và thực tế, ngày 18 và 23/5/2018 bị đơn đã công chứng hợp đồng chuyển nhượng phần đất này xong cho bên thứ ba. Trong khi, hợp đồng đặt cọc chỉ có giao ước là đất nằm trong khu quy hoạch không cho mua bán mới là điều kiện để chấm dứt hợp đồng. Do đó việc nguyên đơn khai nại đất nằm trong khu quy hoạch để hủy hợp đồng chuyển nhượng và lấy lại tiền đặt cọc là không có căn cứ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn cho rằng, bị đơn đã chuyển giao tài sản đặt cọc là quyền sử dụng phần đất trên cho người thứ ba là vi phạm Điều 32 của Nghị định 163/NĐ-CP ngày 29/12/2006 của Chính phủ quy định về giao dịch bảo đảm. Xét, do nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng và trong quá trình Tòa án thụ lý, giải quyết nguyên đơn vẫn giữ nguyên quan điểm là không tiếp tục việc mua bán và yêu cầu nhận lại tiền đặt cọc. Như vậy, đối tượng tranh chấp ở đây là số tiền đặt cọc nên việc bị đơn chuyển nhượng đất cho bên thứ ba không bị coi là vi phạm.

Xét, việc Công ty khởi kiện yêu cầu hủy bỏ hợp đồng là đồng nghĩa với việc không tiếp tục nhận chuyển nhượng nữa. Do trong hợp đồng không có bất kỳ thỏa thuận nào là nếu đất nằm trong khu quy hoạch hoặc đất không cho xây dựng thì sẽ được hủy hợp đồng nên theo quy định tại Điều 3, Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc thì Công ty sẽ mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc. Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn được nhận lại số tiền đặt cọc là 850.000.000 đồng và ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn hỗ trợ cho nguyên đơn 250.000.000 đồng là phù hợp với chứng cứ. Do đó, không chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Điện tử Viễn thông T; Chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu của nguyên đơn không được Tòa chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Điện tử Viễn thông T không được Tòa chấp nhận nên Công ty phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Bà H rút kháng cáo tại phiên tòa phúc thẩm nên phải chịu toàn bộ án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Khoản 1 Điều 148, Điều 284, Điều 289, Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 328, Điều 357 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 169, Điều 188, Điều 170 của Luật Đất đai;

Căn cứ Điều 26, Điều 27, Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Điện tử Viễn thông T;

Tuyên xử: Giữ nguyên bản án sơ thẩm



1/ Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Lê Thị Thu H.

2/ Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/6/2017 giữa Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Điện tử Viễn thông T và bà Lê Thị Thu H.

3/ Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bà Lê Thị Thu H và ông Trần Thanh T trả lại cho Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Điện tử Viễn thông T số tiền đặt cọc 850.000.000 (Tám trăm năm mươi triệu) đồng.

4/ Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn bà Lê Thị Thu H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Thanh T đồng ý hỗ trợ cho nguyên đơn Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Điện tử Viễn thông T số tiền 250.000.000 (Hai trăm năm mươi triệu) đồng ngay khi bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật.

Kể từ khi Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Điện tử Viễn thông T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Lê Thị Thu H và ông Trần Thanh T chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì phải chịu thêm tiền lãi theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

5/ Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Thị Thu H chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự đối với yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Điện tử Viễn thông T phải chịu án phí dân sự là 37.500.000 (Ba mươi bảy triệu năm trăm nghìn) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm mà Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Điện tử Viễn thông T đã nộp là 18.750.000 (Mười tám triệu bảy trăm năm mươi nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0030831 ngày 21/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B. Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Điện tử Viễn thông T còn phải nộp số tiền là 18.750.000 (Mười tám triệu bảy trăm năm mươi nghìn) đồng.

6/ Về án phí dân sự phúc thẩm: Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Điện tử Viễn thông T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Điện tử Viễn thông T đã nộp là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0079868 ngày 30/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B. Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Điện tử Viễn thông T đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Bà Lê Thị Thu H phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm mà bà H đã nộp là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0079851 ngày 28/7/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B. Bà Lê Thị Thu H đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (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 năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Bản án phúc thẩm có hiệu lực 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;
- Chi cục THADS huyện B;
- TAND huyện B;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: HS, VT (T/20).

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

**Phạm Hồng Loan**

