

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 189/2020/DS-GĐT

Ngày: 08/9/2020

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
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 Đặng Văn Thành

Ông Hoàng Thanh Dũng

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Trung, Thẩm tra viên

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh
tham gia phiên tòa:*** Ông Nguyễn Trí Dũng, Kiểm sát viên.

Ngày 08 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử việc dân sự về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn:

1.1 Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1939.

1.2 Bà Trần Băng T, sinh năm 1951.

Cùng địa chỉ: Số 81 H, phường Đ, Quận X, Thành phố Y.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có ông Nguyễn Thế Th, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Số 3 Đường 6, phường T, quận B, Thành phố Y. (Theo Giấy ủy quyền ngày 18/01/2018)

2. Bị đơn: Ông Trần Đình Q, sinh năm 1976.

Địa chỉ: thôn T, xã Q, huyện S, tỉnh N.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Q:

Ông Huỳnh Văn S, sinh năm 1977.

Địa chỉ: Số 733 K, Phường S, quận T, Thành phố Y. (Theo văn bản ủy quyền ngày 20/04/2018).

Bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1984.

Địa chỉ: Số 179 N, phường N, Quận X, Thành phố Y. (Theo Giấy ủy quyền ngày 21/5/2019).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Băng T có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Thế Th trình bày:

Ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Băng T là chủ sử dụng đất 21.811m², tọa lạc tại phường T, Quận F, Thành phố Y, cụ thể:

- Diện tích 9.458m² thuộc thửa số 14, tờ bản đồ số 09 (theo TL02/CT-UB), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ168947, H00303/26854 do Ủy ban nhân dân Quận 9, cấp ngày 20/02/2006; cập nhật thay đổi ngày 30/08/2016, ngày 01/11/2010.

- Diện tích 1.152m² thuộc thửa số 563, 564, tờ bản đồ số 48, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BB474995, CH00161 do Ủy ban nhân dân Quận F cấp ngày 11/06/2010; cập nhật thay đổi ngày 22/02/2014.

- Diện tích 1.450m² thuộc thửa số 554, tờ bản đồ số 48 (BĐĐC đo năm 2003), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN027983, H01023/26854 do Ủy ban nhân dân Quận F cấp ngày 14/01/2009; cập nhật thay đổi ngày 01/11/2010.

- Diện tích 9.751m² thuộc thửa số 45, 47, 48, 49, 77, 78, 80, 81, 82, tờ bản đồ số 9, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C014915, 06700/QSDD/TT do Ủy ban nhân dân Quận f cấp ngày 04/12/1998; cập nhật thay đổi ngày 18/12/2001, ngày 08/4/2005, ngày 14/02/2014.

Ông Đ và bà T đã đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất toàn bộ diện tích đất nêu trên cho ông Trần Đình Q, với giá là: 56.708.600.000 đồng.

Để đảm bảo việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên đã tự nguyện thỏa thuận xác lập hợp đồng đặt cọc số 000006684 ngày

27/04/2017 tại Văn phòng công chứng T, Thành phố Y. Theo hợp đồng, ông Q đã đặt cọc cho Ông Đ, bà T 10% giá chuyển nhượng, với số tiền là: 5.670.860.000 đồng (Năm tỷ sáu trăm bảy mươi triệu tám trăm sáu mươi ngàn đồng). Hai bên đã thỏa thuận: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sẽ được thực hiện, ký kết ngày 15/5/2017 tại Văn phòng công chứng T; Và nếu bên chuyển nhượng không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng thì đền gấp đôi số tiền cọc đã nhận; nếu bên nhận chuyển nhượng từ chối thực hiện hợp đồng hoặc không đảm bảo đúng tiến độ thanh toán thì bị mất số tiền cọc đã giao. Đồng thời, còn quy định nghĩa vụ của mỗi bên phải ký kết văn bản hủy bỏ hợp đồng đặt cọc trong trường hợp không chuyển nhượng/nhận chuyển nhượng tài sản.

Trước khi thỏa thuận chuyển nhượng, vợ chồng Ông Đ, bà T đã cung cấp các giấy tờ cần thiết và thực hiện thủ tục tại Văn phòng công chứng T để đến ngày 15/5/2017 ký kết hợp đồng chuyển nhượng với ông Q. Đúng ngày 15/5/2017, Ông Đ và bà T đến Văn phòng công chứng T ký hợp đồng thì ông Q không có mặt; chờ đợi đến 10 giờ sáng ngày cùng ngày nhưng ông Q không đến nên Ông Đ và bà T đã yêu cầu thừa phát lại thuộc Văn phòng thừa phát lại Quận X đến làm chứng sự kiện. Ông Đ và bà T tiếp tục chờ đợi đến hết giờ làm việc buổi chiều tại Văn phòng công chứng T nhưng ông Q cũng không đến. Do vậy, Văn phòng thừa phát lại Quận X đã lập Vi bằng số 935/VB-TPL ngày 15/5/2017.

Việc ông Q không đến ký hợp đồng tại Văn phòng công chứng thể hiện sự từ bỏ việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, là người vi phạm hợp đồng, không thực hiện đúng thỏa thuận. Do đó, ông Q phải bị mất số tiền cọc đã giao cho Ông Đ, bà T và phải có nghĩa vụ ký văn bản hủy bỏ hợp đồng đặt cọc tại Văn phòng công chứng. Ông Đ và bà T có gọi điện thoại yêu cầu ông Q đến gặp để giải quyết vụ việc và cùng đến Văn phòng công chứng T để ký văn bản hủy bỏ hợp đồng đặt cọc nhưng ông Q cũng không đến. Ông Đ và bà T có gửi thư đến nhà của ông Q để thông báo, yêu cầu thực hiện nghĩa vụ nhưng ông Q cũng không thực hiện. Vì vậy, Ông Đ và bà T khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc đối với ông Q yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc số 000006684 ngày 27/04/2017 tại Văn phòng công chứng T; Ông Đ và bà T không đồng ý trả lại cho ông Trần Đình Q số tiền cọc đã nhận là: 5.670.860.000 đồng (Năm tỷ sáu trăm bảy mươi triệu tám trăm sáu mươi ngàn đồng).

Bị đơn ông Trần Đình Q có người đại diện theo ủy quyền là ông Huỳnh Văn S trình bày:

Ngày 27/4/2017, ông Trần Đình Q có ký hợp đồng đặt cọc với ông

Nguyễn Văn Đ và bà Trần Băng T tại Văn phòng công chứng T nhằm đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất toàn bộ khu đất tọa lạc tại thửa đất số 14, tờ bản đồ số 9; thửa đất số 563, 564 tờ bản đồ số 48, thửa đất số 554 tờ bản đồ số 48, thửa đất số 45, 47, 48, 49, 77, 78, 80, 81, 82, tờ bản đồ số 9 phường T, Quận F, Thành phố Y. Để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Q có đặt cọc cho Ông Đ, bà T số tiền là: 5.670.860.000 đồng. Mục đích sử dụng theo ghi nhận trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là đất trồng cây lâu năm.

Trong hợp đồng đặt cọc hai bên thỏa thuận đến ngày 15/5/2017 tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất. Trước khi tiến hành ký hợp đồng đặt cọc và khi nhận tiền cọc, bà T và Ông Đ cho biết toàn bộ khu đất này mục đích sử dụng hiện tại là đất trồng cây lâu năm và quy hoạch của khu đất này là đất ở. Vì tin tưởng Ông Đ với bà T về mục đích sử dụng và quy hoạch khu đất trên nên ông Q mới ký hợp đồng đặt cọc. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông Q liên hệ với phòng Quản lý đô thị, tổ địa chính Ủy ban phường T, Quận F thì được biết toàn bộ khu đất đặt cọc thay đổi so với Giấy chứng nhận về mục đích sử dụng và so với quy hoạch của bà T, Ông Đ thông tin. Về thông tin quy hoạch chi tiết của các thửa đất trên ông Q đang đề nghị cơ quan chức năng của Quận F cung cấp và ông Q sẽ có nghĩa vụ nộp cho Tòa án Quận 2 vào ngày 30/8/2018.

Do quá tin tưởng bà T, Ông Đ nên ông Q bị lừa dối về mục đích cũng như quy hoạch của khu đất nên ông Q mới ký hợp đồng đặt cọc. Vì vậy, ông Q đề nghị xem xét tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 27/4/2017 là vô hiệu do bị lừa dối.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2019/DS-ST ngày 17/01/2019, Tòa án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định (tóm tắt):

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Băng T:

Hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc số 000006684 ngày 27/4/2017 tại Văn phòng công chứng T được ký kết giữa ông Nguyễn Văn Đ với bà Trần Băng T và ông Trần Đình Q.

Ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Băng T không phải trả lại số tiền cọc là 5.670.860.000 đồng (theo hợp đồng đặt cọc 000006684 ngày 27/4/2017 tại Văn phòng công chứng T) cho ông Trần Đình Q.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 25/01/2019, bị đơn - Ông Trần Đình Q có người đại diện theo ủy quyền là ông Huỳnh Văn S có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 608/2019/DS-PT ngày 03/7/2019, Tòa án Thành phố Hồ Chí Minh quyết định (tóm tắt):

Chấp nhận kháng cáo của ông Trần Đình Q.

Sửa một phần Bản án sơ thẩm số 02/2019/DS-ST ngày 17/01/2019 của Tòa án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Băng T.

Hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc số 000006684 ngày 27/4/2017 tại Văn phòng công chứng T, Thành phố Y được ký kết giữa ông Nguyễn Văn Đ, bà Trần Băng T và ông Trần Đình Q.

Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Băng T về việc yêu cầu ông Trần Đình Q phải mất số tiền đã nhận đặt cọc là 5.670.860.000 đồng theo hợp đồng đặt cọc số 000006684 ngày 27/04/2017 tại Văn phòng công chứng T, Thành phố Y.

Buộc ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Băng T phải hoàn trả cho ông Trần Đình Q số tiền đã nhận đặt cọc là 5.670.860.000 (Năm tỷ sáu trăm bảy mươi triệu tám trăm sáu mươi ngàn) đồng, theo hợp đồng đặt cọc số 000006684 ngày 27/4/2017 tại Văn phòng công chứng T, Thành phố Y.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn tuyên về án phí và việc thi hành án.

Ngày 31/7/2019, ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Băng T có đơn đề nghị xem xét bản án dân sự phúc thẩm nêu trên theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 138/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 05/6/2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị đối với Bản án dân sự phúc thẩm số 608/2019/DS-PT ngày 03/7/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đề nghị Ủy ban thẩm phán - Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm, hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2019/DS-ST ngày 17/01/2019 của Tòa án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

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]. Vào ngày 27/4/2017, ông Trần Đình Q cùng tiến hành đặt cọc với ông Nguyễn Văn Đ và bà Trần Thị Tâm tại Văn phòng công chứng T nhằm đảm bảo cho việc ký kết chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng toàn bộ khu đất tại thửa đất số 14, tờ bản đồ số 9; thửa đất số 563, 564, 554 cùng tờ bản đồ số 48; thửa đất số 45, 47, 48, 49, 77, 78, 80, 81, 82 cùng tờ bản đồ số 9 tọa lạc tại phường T, Quận F, Thành phố Y. Để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng, ông Q có đặt cọc cho Ông Đ, bà T số tiền là 5.670.860.000 đồng, trong hợp đồng đặt cọc hai bên thỏa thuận đến ngày 15/5/2017 tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có tài sản gắn liền với đất. Đến ngày 15/5/2017, ông Q không có mặt để tiến hành ký hợp đồng nên Ông Đ, bà T yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc và ông Q phải chịu mất tiền cọc.

[2]. Ông Q cho rằng phía Ông Đ, bà T cho biết là đất sẽ chuyển được mục đích sử dụng đất ở nên ông mới ký hợp đồng đặt cọc ngày 27/4/2017. Sau đó tìm hiểu thì mới biết toàn bộ đất bị quy hoạch cây xanh, công viên, trường học nên ông Q không đến ký hợp đồng chuyển nhượng đất ngày 15/5/2017. Bà Nguyễn Thị G là người đại diện ủy quyền của ông Q xuất trình các văn bản số 2975/QLĐT-QH; 2976/QLĐT-QH; 2977/QLĐT-QH và 2978/QLĐT-QH cùng ngày 12/6/2019 của Phòng quản lý đô thị - Ủy ban nhân dân Quận F, Thành phố Y trả lời với nội dung: Toàn bộ diện tích đất trên đều quy hoạch đường giao thông, công viên cây xanh, đất sân bãi, trường trung học, trường tiểu học theo Quyết định số 5044/QĐ-UBND ngày 16/9/2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố Y.

[3]. Tại Công văn số 3290/QLĐT-QH ngày 02/7/2019 của Phòng quản lý đô thị - Ủy ban nhân dân Quận F và công văn số 4749/VPĐK-CNQ9 ngày 02/7/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai Chi nhánh Quận F, Thành phố Y phúc đáp cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh như sau:

Căn cứ đồ án quy hoạch phân khu tỉ lệ 1/2000 khu dân cư phường T, Quận F đã được Ủy ban nhân dân Thành phố Y phê duyệt theo Quyết định số 5044/QĐ-UBND ngày 16/9/2013 của thửa đất có thông tin về quy hoạch đô thị:

- Các thửa đất số 45, 47, 48, 49, 77, 78, 80, 81 và 82, tờ bản đồ số 9, có tổng diện tích 9.751m², xác định theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số C014915 do Ủy ban nhân dân Quận F cấp ngày 04/12/1998: Một phần thuộc quy hoạch đường giao thông lộ giới 20m, cắt ngang khu đất, đường giao thông

lộ giới 13m cắt dọc khu đất. Một phần phía Bắc khu đất thuộc quy hoạch mặt nước (cải tạo, chỉnh trang rạch). Một phần thuộc quy hoạch đất cây xanh cách ly ven rạch. Một phần thuộc quy hoạch đất cây xanh cảnh quan, công viên. Một phần thuộc quy hoạch đất trường trung học phổ thông xây mới. Một phần quy hoạch đất trường tiểu học xây mới. Phần còn lại quy hoạch đất sân bãi;

- Thửa đất số 14, tờ bản đồ số 9, có diện tích $9.458m^2$ xác định theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất AĐ168947 do Ủy ban nhân dân Quận F cấp ngày 20/02/2006: Một phần quy hoạch đường giao thông. Một phần phía Bắc và phía Nam khu đất thuộc quy hoạch mặt nước (cải tạo, chỉnh trang rạch). Một phần thuộc quy hoạch đất cây xanh cách ly ven rạch. Phần còn lại thuộc quy hoạch đất trường trung học phổ thông xây mới;

- Các thửa đất số 563 và 564 tờ bản đồ số 48, có tổng diện tích $1.152m^2$, xác định theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số vào sổ số CH00161 do Ủy ban nhân dân Quận F cấp ngày 11/6/2010: Một phần quy hoạch đường giao thông. Phần còn lại thuộc quy hoạch đất sân bãi; cây xanh cảnh quan, công viên.

- Thửa đất số 554, tờ bản đồ số 48, có diện tích $1.450m^2$, xác định theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AN027983 do Ủy ban nhân dân Quận F cấp ngày 14/01/2009: Một phần quy hoạch đường giao thông; Một phần phía Bắc và phía Nam khu đất thuộc quy hoạch đất cây xanh cách ly ven rạch. Phần còn lại quy hoạch đất trường trung học phổ thông xây mới.

[4]. Thời điểm ông Q đặt cọc số tiền 5.670.860.000 đồng ngày 27/4/2017, theo Quyết định số 5044/QĐ-UBND ngày 16/9/2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố Y thì diện tích đất theo 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên đã được phê duyệt quy hoạch đường giao thông, đất sân bãi, đất công viên cây xanh, đất xây trường tiểu học, trường trung học phổ thông xây mới. Tại khoản 1.2 Điều 7 của hợp đồng đặt cọc ngày 27/4/2017, Ông Đ, bà T chỉ cam đoan: Tại thời điểm ký giao kết hợp đồng thì tài sản không có tranh chấp, không bị kê biên. Nhưng Ông Đ, bà T hoàn toàn không cam kết về tài sản có bị quy hoạch hay không. Đồng thời trên 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cũng không thể hiện đất bị quy hoạch nên khi kiểm tra giấy tờ này ông Q không hề biết.

[5]. Bản án sơ thẩm nhận định các bên thỏa thuận đến ngày 15/5/2017 hai bên sẽ tiến hành ký công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng do ông Q không đến là ông Q có lỗi nên phải chịu mất tiền cọc là quyết định không đúng với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

[6]. Tại Tòa án cấp phúc thẩm, bị đơn xuất trình các chứng cứ chứng minh toàn bộ diện tích đất này đã bị quy hoạch đường giao thông, công viên cây xanh, xây dựng trường học theo Quyết định số 5044/QĐ-UBND ngày 16/9/2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố Y. Tòa án cấp phúc thẩm cũng đã thẩm tra, xác minh kết quả phù hợp với chứng cứ do bị đơn xuất trình. Quá trình giải quyết vụ án không có chứng cứ nào xác định nguyên đơn có thông tin về quy hoạch cho bị đơn biết. Vì lẽ đó, Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm và tuyên xử hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc, đồng thời buộc Ông Đ, bà T phải hoàn trả toàn bộ số tiền đã nhận đặt cọc cho ông Q là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 343 và Điều 345 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Không chấp nhận kháng nghị số 138/QĐKNGĐT-VKS-DS ngày 05/6/2020, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Giữ nguyên Bản án dân sự phúc thẩm số 608/2019/DS-PT ngày 03/7/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Quyết định giám đốc thẩm 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 TpHCM;
- TAND Quận 2, TpHCM;
- Chi cục THADS Quận 2, TpHCM;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu Phòng HCTP-VP, Phòng GDKT II, HS.(Trung)

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

