

Bản án số: 07/2020/DS-ST

Ngày: 28/4/2020

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 2 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Minh Yên

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Vũ Thị Tứ
2. Bà Võ Thị Gái

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Trọng Tường - Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Đoàn Thị Thảo – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 và 28 tháng 04 năm 2020 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 115/2019/TLST-DS ngày 02/05/2019 về: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 17/2020/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 3 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 16/2020/QĐST-HPT ngày 31/3/2020 giữa:

Nguyên đơn:

1. Bà Bùi Thị Đ, sinh năm 1977 (có mặt).
Địa chỉ: đường A, Phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.
2. Ông Lê Trọng Tr, sinh năm 1985 (có mặt).
Địa chỉ: Đường D, phường E, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn:

1. Bà Phạm Thị U, sinh năm 1947.
2. Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1969.
Địa chỉ: đường G, phường H, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện theo ủy quyền của bà U, ông T: Bà Nguyễn Thùy Tr, sinh năm 1983; ông Nguyễn Thanh V, sinh năm 1974 (có mặt).

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Nguyễn Thị Khánh L, sinh năm 1987 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: Đường J, phường K, Quận L, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Nguyễn Xuân Đ, sinh năm 1965 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: đường M, Phường N, quận O, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Trần Thị Tư, sinh năm 1977.

Địa chỉ: đường G, phường H, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Tư: Bà Nguyễn Thùy Tr, ông Nguyễn Thanh V.

Người làm chứng: Ông Nguyễn Xuân Đ1, sinh năm 1978 (xin vắng mặt).

Địa chỉ: đường P, phường Q, Quận R, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Tr, bà Đ, bà Tr, ông V có mặt tại phiên tòa. Bà L, ông Đ, ông Đ1 xin vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 02/5/2019, bản tự khai, Biên bản mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải thì nguyên đơn ông Lê Trọng Tr và bà Bùi Thị Đ trình bày: Cuối năm 2017, chúng tôi cùng bà Phạm Thị U và ông Nguyễn Thanh T thỏa thuận và thống nhất việc chuyển nhượng bất động sản có Giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNO và TSGLVĐ số CExxxx35 và số CExxxx36 cùng được cấp ngày 03/4/2017, với diện tích 340m² thổ cư + 88,7m² lộ giới sông + 50m² làm đường, thuộc thửa đất số 523, tờ bản đồ số 55, phường H, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh và giá trị thỏa thuận chuyển nhượng là 12,6 tỷ đồng (*Mười hai tỷ sáu trăm triệu đồng chẵn*). Do chưa hoàn thành và trong khi chờ hoàn thiện thủ tục tách thửa và xin chuyển đổi mục đích sử dụng đối với diện tích đất vườn nên ngày 06/11/2017, chúng tôi gồm Bùi Thị Đ và Lê Trọng Tr (gọi tắt là bên mua) cùng bà Phạm Thị U và ông Nguyễn Thanh T (gọi tắt là bên bán) cùng ký và thực hiện Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng bất động sản nêu trên tại Công ty TNHH DV bất động sản VX trước sự chứng kiến của ông Giám đốc Công ty Nguyễn Xuân Đ1 với nội dung hai bên thống nhất thỏa thuận: Bên mua đặt cọc 2 tỷ đồng (*Hai tỷ đồng*) ngay tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc trước sự chứng kiến của đại diện Công ty Bất động sản VX. Số tiền còn lại 10,6 tỷ đồng (*Mười tỷ sáu trăm triệu đồng*) sẽ thanh toán dứt điểm ngay khi hai bên tiến hành thủ tục công chứng về việc mua bán bất động sản nêu trên. Sau đó bên mua đã thanh toán tiếp trong các

ngày 04/01/2018 số tiền 1 tỷ đồng (*Một tỷ đồng*), ngày 03/7/2018 số tiền 800.000.000 đồng (*Tám trăm triệu đồng*), ngày 23/7/2018 số tiền 1,2 tỷ đồng (*Một tỷ hai trăm triệu đồng*), ngày 18/3/2019 số tiền 2 tỷ (*Hai tỷ đồng*), tổng cộng đã thanh toán 5 tỷ đồng (*Năm tỷ đồng*) cộng với 02 tỷ đồng (*Hai tỷ đồng*) đã đặt cọc, là 7 tỷ đồng (*Bảy tỷ đồng*). Bên bán là bà Phạm Thị U đã ký nhận của bên mua là bà Bùi Thị Đ tổng cộng là 7 tỷ đồng (*Bảy tỷ đồng*) gồm cả tiền đặt cọc. Đến nay, bên mua đề nghị thanh toán nốt số tiền còn lại và bên bán tiếp tục thực hiện hợp đồng trên để hai bên làm Hợp đồng chuyển nhượng bất động sản trên tại phòng công chứng, nhưng bên bán không đồng ý và yêu cầu chấm dứt hợp đồng trên mà không có lý do chính đáng.

Như vậy, bên bán đã đơn phương chấm dứt hợp đồng đặt cọc để không làm Hợp đồng chuyển nhượng như đã thỏa thuận giữa hai bên, nên đã vi phạm hợp đồng gây thiệt hại nghiêm trọng cho chúng tôi.

Do đó, bằng đơn khởi kiện này, chúng tôi kính đề nghị Quý Tòa giải quyết tranh chấp Hợp đồng giữa hai bên để yêu cầu bên bán là bà Phạm Thị U và ông Nguyễn Thanh T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng trên theo quy định của pháp luật.

Bị đơn có bà Đ2 (nay là ông V, bà Tr) đại diện trình bày: Ngày 06/12/2017, bà Phạm Thị U – ông Nguyễn Thanh T ký kết Hợp đồng đặt cọc với ông Lê Trọng Tr và bà Bùi Thị Đ, thỏa thuận về việc chuyển nhượng một phần thửa đất 523, tờ bản đồ 55 với diện tích (340 m² thổ cư + 88,7 m² lộ giới sông + 55 m² làm đường) tạm tính, không có đơn giá, tổng tiền 12,6 tỷ đồng (*Mười hai tỷ sáu trăm triệu đồng*), dưới sự làm chứng của ông Nguyễn Xuân Đ1.

Từ ngày giao kết Hợp đồng đặt cọc đến trước ngày 14/3/2019, bị đơn liên tục nhắc nhở, đốc thúc bên mua là nguyên đơn nhanh chóng hoàn tất các thủ tục cần thiết như đã thỏa thuận ban đầu để sớm tiến hành việc chuyển nhượng nhằm đảm bảo đúng ý chí và thỏa thuận đã được giao kết giữa các bên. Tuy nhiên, bị đơn cũng chỉ nhận được những lời hứa hẹn mà không có kết quả từ phía nguyên đơn.

14/3/2019, bị đơn chủ động yêu cầu bà Nguyễn Thùy Tr (đại diện theo ủy quyền của bị đơn) cùng với nguyên đơn là bà Đ đến Chi nhánh văn phòng đăng ký đất đai Quận 2 (CNVPĐKĐĐ) để hỏi rõ tình trạng hồ sơ tách thửa. Ông H – cán bộ CNVPĐKĐĐ đã hẹn lịch làm việc trực tiếp với Giám Đốc CNVPĐKĐĐ vào 9 giờ sáng 15/3/2019.

15/3/2019, bị đơn cùng với đại diện ủy quyền của bị đơn (Bà Nguyễn Thùy Tr và ông Nguyễn Thanh V) đã trực tiếp làm việc với ông Ph – Giám Đốc CNVPĐKĐĐ theo lịch hẹn, nguyên đơn vắng mặt.

05/4/2019, các bên bao gồm: bị đơn, đại diện ủy quyền của bị đơn (Bà Nguyễn Thùy Tr và ông Nguyễn Thanh V), ông Lê Trọng Tr, ông Nguyễn Xuân Đ1, bà Bùi Thị Đ đã có buổi làm việc trực tiếp tại nhà bà Phạm Thị U (đường G, phường H, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh). Tại buổi làm việc, các bên đã xác định đối tượng của Hợp đồng là không có, không thể thực hiện được vì diện tích trong phần đối tượng không đúng với tình trạng tại thời điểm giao kết. Sau đó các bên đã thống nhất chấm dứt Hợp đồng đặt cọc và cùng nhau xác định, thiết lập lại thỏa thuận mới với các điều kiện để tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng theo ý chí muốn chuyển nhượng của bị đơn và muốn mua của nguyên đơn.

27/4/2019 (9h48'), nguyên đơn (bà Bùi Thị Đ) đã bất ngờ cùng với một nhóm thanh niên lạ mặt ập vào chỗ ở của bị đơn tại địa chỉ đường G, phường H, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh với các hành vi gây rối, đập phá cửa công, leo rào trèo tường vào bên trong xịt sơn, cắm cọc lên mái nhà, giăng băng rôn với nội dung không đúng sự thật “ ĐẤT TRANH CHẤP, CHỜ TÒA ÁN GIẢI QUYẾT”.

02/5/2019, bà Đ cùng 03 thanh niên ngang nhiên xâm nhập vào chỗ ở bị đơn lần 2, đập phá cửa công và xịt sơn khắp tường, gây áp lực tinh thần đến gia đình bị đơn (trong đó bao gồm người già và trẻ em).

03/5/2019, bà Đ cùng 02 thanh niên xâm nhập vào chỗ ở của bị đơn lần 3 với hành động xịt sơn khắp tường.

04/5/2019, bà Đ cùng một một số người tiếp tục đến địa chỉ nêu trên gây rối, bôi nhọ danh dự, sỉ nhục gia đình trước các khách mời có mặt tại đám giỗ, đe dọa cắt gân... Mặc dù bị đơn đã có thuê 04 vệ sĩ để bảo vệ đám tiệc cũng như có sự can thiệp của công an phường nhưng vẫn không cải thiện được tình hình.

09/05/2019, Bà Đ đã tự đẩy cửa cổng vào nhà bị đơn (lúc 10:05:50), sau đó đưa một người đàn ông áo sọc caro đỏ đi cùng, ngang nhiên đi thẳng vào bên trong căn nhà bị đơn đang sinh hoạt và tự do đi lại trên phần đất gia đình bị đơn (10h09' & 10:13:33). Một lúc sau người đàn ông đó đã quay trở lại cùng với 02 người đàn ông lạ mặt mặc đồng phục màu xanh mang balo, mũm mề, đồ đạc cá nhân đi thẳng vào trong nhà và yêu cầu họ ở lại để chiếm giữ 24/24 cái phần đất thuộc tài sản gia đình bị đơn. Bà Đ luôn miệng thách thức, cấm chỉ nhằm tước đoạt quyền định đoạt trên chính tài sản mà gia đình Bà U đang sở hữu hợp pháp. Bà Đ còn đe dọa cắt gân người nhà bị đơn (ghi hình lúc 10:19:19). Bà Đ yêu cầu người thanh niên đi cùng tiếp tục xịt sơn lên tường (ghi hình lúc 10h22'). Hai cán bộ công an phường H, Quận I xuống hiện trường (10:47:32) mời các đối tượng nói trên về cơ quan Công an làm việc (10h50').

Ngày 10/5/2019, bà Đ lại yêu cầu những người lạ mặt kia tiếp tục vào rình rập, canh giữ nhà bà U hằng ngày, hằng giờ (ghi hình 7:56:40 / 7:52:19 / 9:57:37 / 11:24:00 / 12:49:15) ... để cố tình gây áp lực, uy hiếp, đe dọa cả gia đình Bà U mặc dù đã có “Quyết định áp dụng biện pháp bảo vệ về việc cấm dịch chuyển về tài sản đang tranh chấp” ngày 03/5/2019 của Tòa án nhân dân Quận 2 (án có hiệu lực pháp luật).

Ý kiến: Hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu. Lý do Hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu

Theo Hợp đồng (trang 1), tại phần “Đối Tượng Chuyển Nhượng” của Hợp đồng, có thỏa thuận Bất động sản chuyển nhượng trong Hợp đồng là Đất được xác định tại thửa đất số 523, tờ bản đồ số 55-Phường H, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích là 340m² thổ cư + 88,7m lộ giới sông + 55m làm đường theo Giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNO và TSGLVD CExxxx35 và CExxxx36.

Tuy nhiên, tại thời điểm giao kết Hợp đồng trên, Giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNO và TSGLVD theo tờ CExxxx35 và CExxxx36 có diện tích 305,8 m² đất

ở (bao gồm 109.1m² đất ở đã chuyển nhượng cho ông Lê Trọng Tr (một trong hai nguyên đơn) thay vì 340m² thổ cư + 88,7m² lộ giới sông + 55m² làm đường.

Như vậy tại thời điểm giao kết Hợp đồng đặt cọc này và cho cả sau này không có thửa đất số 523, tờ bản đồ số 55 - phường H, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích là 340m² thổ cư + 88,7m² lộ giới sông + 55m², hay nói cách khác là đối tượng của Hợp đồng không thể thực hiện được. Theo Điều 408, Bộ luật dân sự 2015 (BLDS 2015) thì trường hợp ngay tại thời điểm giao kết (06/12/2017), có đối tượng không thể thực hiện thì Hợp đồng bị vô hiệu.

Tại thời điểm giao kết Hợp đồng, nguyên đơn đã biết đối tượng không thể thực hiện được thông qua việc đã xem, đã biết nội dung Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất (Giấy CNQSDĐ) CExxxx35 và Giấy CNQSDĐ CExxxx36; đồng thời hai Giấy CNQSDĐ đã được đề cập ngay phần đầu, trang 2 của Hợp đồng.

Hậu quả pháp lý khi Hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu.

Theo quy định tại Điều 131.1, BLDS 2015 khi giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập và theo Điều 131.2, BLDS 2015, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận khi giao dịch dân sự vô hiệu.

Bên đơn phương chấm dứt thỏa thuận là nguyên đơn.

Dựa theo thông tin được cung cấp tại phần I về Tóm tắt diễn biến sự việc, bị đơn không đồng ý với ý kiến của nguyên đơn khi nguyên đơn cho rằng bị đơn đã không đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp đồng và yêu cầu chấm dứt Hợp đồng trên mà không có lý do chính đáng.

Tại phần này, bị đơn nhấn mạnh lại một lần nữa rằng bị đơn hoàn toàn, tuyệt đối có thiện chí và sẵn sàng cùng với nguyên đơn giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thỏa thuận mới và diện tích sẽ xác nhận lại sau khi hoàn thành việc tách thửa vì hai bên đều đồng ý và thừa nhận đối tượng hợp đồng không thể thực hiện được và chấm dứt Hợp đồng đặt cọc. Hai bên cũng đã nhất trí thực hiện theo thỏa thuận mới. Và trong khoảng thời gian

đó, bị đơn cũng khẳng định với nguyên đơn rằng, bị đơn chỉ thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

Tuy nhiên, nguyên đơn đã đơn phương chấm dứt thỏa thuận mới này. Nguyên đơn đã vi phạm thỏa thuận của hai bên trong sự bàng hoàng của bị đơn; nguyên đơn đã ngang nhiên xem thường quy định của pháp luật khi cùng với một số người đến quấy rối, xâm phạm bất hợp pháp chỗ ở của bị đơn – xâm phạm đến quyền mà Hiến Pháp của nước Cộng hòa xã hội chủ nghĩa Việt Nam xem là quyền bất khả xâm phạm (Điều 22, Hiến pháp 2013), nguyên đơn đã nộp đơn khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng mặc dù nguyên đơn biết rất rõ, hiểu rất rõ rằng đối tượng của Hợp đồng không thể thực hiện được (đó là lý do có sự thỏa thuận mới của hai bên) và hai bên đã thỏa thuận lại những nội dung mới về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Vì vậy, việc đơn phương chấm dứt thỏa thuận mới cũng như tiến tới giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau khi tách thửa là xuất phát từ nguyên đơn chứ không phải từ bị đơn.

Bị đơn không tiếp tục thực hiện Hợp đồng.

Như đã phân tích tại mục II.1, Hợp đồng đặt cọc đã ký giữa hai bên bị vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.

Như đã phân tích tại mục II.2, nguyên đơn đã đơn phương chấm dứt thỏa thuận mới giữa hai bên.

Đồng thời, một trong những nguyên tắc kim chỉ nam của mọi loại giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 3.2, BLDS 2015 là cá nhân xác lập, thực hiện, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của mình trên cơ sở tự do, tự nguyện cam kết, thỏa thuận nhưng nguyên đơn đã sử dụng nhiều biện pháp phi pháp khác nhau (có kèm theo các video) để đe dọa, cưỡng ép bị đơn giao kết, thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong khi hai bên đã thỏa thuận là khi nào thực hiện xong việc tách thửa sẽ tiến hành ngay việc giao kết hợp đồng. Mặc dù, bị đơn đã nhiều lần trao đổi, thương lượng, yêu cầu nguyên đơn chấm dứt hành vi vi phạm pháp luật; mặc dù đã có sự can thiệp của cơ quan có thẩm

quyền, của Công an nhưng nguyên đơn đã bỏ qua tất cả và tiếp tục thực hiện hành vi trái pháp luật. Đỉnh điểm vào sáng ngày 09/5/2019 (sau khi Tòa án thụ lý vụ án và có Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời), nguyên đơn (bà Đ) cùng với một số người khác đã xông thẳng vào nhà và đưa ra những lời đe dọa như cắt gân. Thử hỏi bị đơn, bà Phạm Thị U sinh năm 1947, tính đến nay là 72 tuổi, sức khỏe yếu vì lý do tuổi đã cao, bị động kinh cục bộ toàn thể hóa, bệnh thận mạn, giai đoạn 3; chấn thương phần mềm ngực bụng trái thì làm sao bà có thể chịu đựng được những kích động, những hành vi quấy rối, gây âm ỉ cùng những lời hăm dọa đe dọa. Như vậy rõ ràng nguyên đơn đã tước đi quyền được tự nguyện, được sự tự do trong giao kết, cam kết cho Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bị đơn.

Vì các lý do trên và để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp, bảo vệ tính mạng, sức khỏe của bị đơn cũng như những người thân trong gia đình, bị đơn không thể nào tiếp tục giao kết hoặc thực hiện bất kỳ Hợp đồng nào với phía nguyên đơn.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Xuân Đ và bà Trần Thị Khánh L có lời khai trong quá trình giải quyết vụ án đồng ý với ý kiến của nguyên đơn. Có đơn xin vắng mặt.

Tại phiên tòa hôm nay ý kiến các bên đương sự:

Nguyên đơn: yêu cầu bên bán là bà Phạm Thị U và ông Nguyễn Thanh T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng trên theo quy định của pháp luật. Nếu không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì căn cứ điểm 4 khoản g buộc bên bán hoàn trả số tiền đã nhận và bồi thường.

Đại diện bị đơn: Bị đơn không đồng ý tiếp tục hợp đồng lý do như đã trình bày vì cho rằng hợp đồng đặt cọc vô hiệu toàn bộ vì có đối tượng không thể thực hiện được, tất cả các giấy tờ pháp lý liên quan đến thửa đất đều có dấu hiệu vi phạm pháp luật nên không có cơ sở tiếp tục thực hiện việc mua bán. Đối với khoản tiền 07 tỷ (*Bảy tỷ đồng*) đã nhận bị đơn xác nhận chỉ nhận tiền cọc 02 tỷ, ngoài ra số tiền 05 tỷ (*Năm tỷ đồng*) là tiền ứng trước chứ không phải tiền chuyển nhượng. Do tranh chấp liên quan đến giấy CNQSDĐ do Sở Tài nguyên

môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp nên không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 2.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 2 tham gia phiên tòa phát biểu: Các trình tự, thủ tục đều tuân thủ quy định của pháp luật. Tuy nhiên tòa án còn vi phạm thời hạn xét xử là chưa tuân thủ đúng qui định tại Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về án phí: Các đương sự phải đóng án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền: Nguyên đơn - ông Lê Trọng Tr và bà Bùi Thị Đ khởi kiện bị đơn bà Phạm Thị U và ông Nguyễn Thanh T “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, bị đơn cư trú tại Quận 2. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 2.

[2] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa, nguyên đơn ông Lê Trọng Tr và bà Bùi Thị Đ; bị đơn bà Phạm Thị U và ông Nguyễn Thanh T có bà Tr ông V đại diện ủy quyền, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Tư có bà Tr ông V đại diện ủy quyền có mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

Đối với người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Bà L, ông Đ; Tòa án đã lấy lời khai và xin vắng mặt tại phiên tòa, do vậy Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

Đối với ông Chu Thanh Â có lời khai xác định ông không liên quan đến vụ án tranh chấp này nên ông từ chối tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Đối với ông Nguyễn Xuân Đ1 có lời khai xác định ông chỉ làm chứng cho việc hai bên ký hợp đồng, ông không liên quan.

Xét phạm vi giải quyết của vụ án: Bị đơn không có yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn; Những người có quyền, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu độc lập đối với nguyên đơn hoặc đối với bị đơn trong vụ án. Hội đồng xét xử, nhận thấy đây là quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự là phù hợp với quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên phạm vi giải quyết vụ án chỉ trong phạm vi các yêu cầu của nguyên đơn.

[3] Về yêu cầu của đương sự: Nguyên đơn ông Lê Trọng Tr và bà Bùi Thị Đ yêu cầu Tòa giải quyết tranh chấp Hợp đồng giữa hai bên để yêu cầu bên bán là bà Phạm Thị U và ông Nguyễn Thanh T phải tiếp tục thực hiện hợp đồng trên theo quy định của pháp luật.

Bị đơn cho rằng hợp đồng vô hiệu do Giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNO và TSGLVĐ số CExxxx35 và CExxxx36 không còn tồn tại, ngoài ra UBND Quận 2 cấp Giấy chứng nhận QSDĐ, QSHNO và TSGLVĐ số CM xxxx26 và CM xxxx60 không hợp lệ, vi phạm việc cấp giấy; đối với giá trị hợp đồng khoản tiền 12.600.000.000 đồng (*Mười hai tỷ sáu trăm triệu đồng*) là tạm tính vì vậy nguyên đơn căn cứ hợp đồng xác định giá trị hợp đồng là 12.600.000.000 đồng (*Mười hai tỷ sáu trăm triệu đồng*) là không đúng, bị đơn không đồng ý tiếp tục hợp đồng lý do như đã trình bày vì cho rằng hợp đồng đặt cọc vô hiệu toàn bộ vì có đối tượng không thể thực hiện được, tất cả các giấy tờ pháp lý liên quan đến thửa đất đều có dấu hiệu vi phạm pháp luật nên không có cơ sở tiếp tục thực hiện việc mua bán. Đối với khoản tiền 07 tỷ (*Bảy tỷ đồng*) đã nhận bị đơn xác nhận chỉ nhận tiền cọc 02 tỷ (*Hai tỷ đồng*), ngoài ra số tiền 05 tỷ (*Năm tỷ đồng*) là tiền ứng trước chứ không phải tiền chuyên nhượng. Do tranh chấp liên quan đến giấy CNQSDĐ do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố cấp nên không thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 2 nên bị đơn không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn.

Hội đồng xét xử nhận định: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ đã thu thập được có cơ sở xác định, ngày 06/11/2017, bà Bùi Thị Đ và ông Lê Trọng Tr (gọi tắt là bên mua) cùng bà Phạm Thị U và ông Nguyễn Thanh T (gọi tắt là bên bán) cùng ký và thực hiện Hợp đồng đặt cọc về việc chuyên nhượng thửa đất số 523,

tờ bản đồ số 55 - phường H, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh với diện tích là 340m² thổ cư + 88,7m² lộ giới sông + 55m² tại địa chỉ đường G, phường H, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh. Giá trị hợp đồng là 12.600.000.000 đồng (*Mười hai tỷ sáu trăm triệu đồng*). Ngay sau khi ký hợp đồng bên mua đặt cọc cho bên bán 2.000.000.000 đồng (*Hai tỷ đồng*). Hai bên đương sự xác định việc đặt cọc hai bên đã thực hiện xong. Theo thỏa thuận số tiền còn lại sẽ trả dứt điểm ngay khi ký công chứng.

Xét thấy về tố tụng: Nguyên đơn nộp Đơn khởi kiện căn cứ hợp đồng đặt cọc do hai bên ký kết, do vậy tòa án nhân dân Quận 2 đã thụ lý hồ sơ vụ án về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”. Tuy nhiên khi giải quyết vụ án, xét thấy bên mua đã thực hiện xong cam kết đặt cọc là 2.000.000.000 đồng (*Hai tỷ đồng*) và hai bên đã tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng bên bán đã tiếp tục thanh toán tiền mua đất là 5.000.000.000 đồng (*Năm tỷ đồng*), tổng cộng bên bán đã nhận số tiền là 7.000.000.000 đồng (*Bảy tỷ đồng*). Như vậy mặc dù tiêu đề của hợp đồng là hợp đồng đặt cọc nhưng các bên đã thực hiện tiếp tục việc chuyển nhượng nên đây là “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Xét về nội dung:

Căn cứ Hợp đồng hai bên ký kết ngày 06/11/2017 và 06/12/2017, bà Bùi Thị Đ và ông Lê Trọng Tr (gọi tắt là bên mua) cùng bà Phạm Thị U và ông Nguyễn Thanh T (gọi tắt là bên bán) cùng ký và thực hiện Hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng thửa đất số 523, tờ bản đồ số 55 - phường H, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh. Giá trị hợp đồng là 12.600.000.000 đồng (*Mười hai tỷ sáu trăm triệu đồng*). Tiền đặt cọc là 02 tỷ (*Hai tỷ đồng*), số tiền còn lại 10,6 tỷ đồng (*Mười tỷ sáu trăm triệu đồng*) sẽ thanh toán dứt điểm ngay khi hai bên tiến hành thủ tục công chứng về việc mua bán bất động sản nêu trên. Tuy nhiên sau đó bên mua đã thanh toán tiếp trong các ngày 04/01/2018 số tiền một tỷ đồng, ngày 03/7/2018 số tiền tám trăm triệu đồng, ngày 23/7/2018 số tiền 1,2 tỷ đồng (*Một tỷ hai trăm triệu đồng*), ngày 18/3/2019 số tiền 02 tỷ (*Hai tỷ đồng*), tổng cộng đã thanh toán 5 tỷ đồng (*Năm tỷ đồng*) cộng với 02 tỷ đồng đã đặt cọc, là 7 tỷ đồng

(*Bảy tỷ đồng*). Bên bán là bà Phạm Thị U đã ký nhận của bên mua là bà Bùi Thị Đ tổng cộng là 7 tỷ đồng (*Bảy tỷ đồng*) gồm cả tiền đặt cọc.

Hội đồng xét xử xét thấy tại phiên tòa hôm nay 2 bên đương sự xác nhận 02 Hợp đồng hai bên ký kết ngày 06/11/2017 và 06/12/2017, bà Bùi Thị Đ và ông Lê Trọng Tr (gọi tắt là bên mua) cùng bà Phạm Thị U và ông Nguyễn Thanh T (gọi tắt là bên bán) là một. Số tiền bà Phạm Thị U và ông Nguyễn Thanh T đã nhận là 07 Tỷ.

Đối với ý kiến của đại diện bị đơn cho rằng việc chuyển nhượng ngày 06/12/2017 liên quan đến hợp đồng ký ngày 19/12/2016, Bà Phạm Thị U – ông Nguyễn Thanh T ký kết Hợp đồng đặt cọc với ông Lê Trọng Tr về việc thỏa thuận chuyển nhượng một phần thửa đất 523, tờ bản đồ 55 với diện tích 100 m² (tạm tính), giá 29 triệu/m², tổng tiền 2,9 tỷ đồng. Sau đó, diện tích được xác nhận lại là 109.1 m² giữa hai bên dựa trên Bản vẽ đo đạc ngày 27/12/2016. Xét thấy hợp đồng ngày 19/12/2016 không liên quan đến vụ án tranh chấp này nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

Đối với ý kiến của bị đơn cho rằng việc tranh chấp này liên quan đến Ủy ban nhân dân Quận 2, Văn phòng đăng ký Quận 2 và thành phố, đơn vị đo vẽ... vì những đơn vị này liên quan đến việc thu hồi đất làm đường giao thông, vì vậy yêu cầu Tòa án phải đưa những đơn vị này vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Xét thấy, yêu cầu của bị đơn không khởi kiện theo qui định của pháp luật, yêu cầu này vượt quá yêu cầu khởi kiện. Do vậy dành quyền khởi kiện cho bị đơn bằng vụ kiện hành chính khi có yêu cầu và Tòa án không đưa những người này vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Đối với ý kiến của bị đơn cho rằng đối với giá trị hợp đồng khoản tiền 12.600.000.000 đồng là tạm tính và số tiền đã nhận thêm 05 tỷ (*Năm tỷ đồng*) là tiền tạm ứng trước, về giá trị của hợp đồng sẽ đo vẽ và tính lại. Xét thấy căn cứ vào 02 Hợp đồng hai bên ký kết ngày 06/11/2017 và 06/12/2017, bà Bùi Thị Đ và ông Lê Trọng Tr (gọi tắt là bên mua) cùng bà Phạm Thị U và ông Nguyễn Thanh T (gọi tắt là bên bán) không thể hiện phần giá trị hợp đồng là tạm tính;

đối với phần tiền đã nhận là 05 tỷ (Năm tỷ) đồng không có câu chữ nào xác định đây là khoản tiền tạm ứng. Do vậy xác định đây là tiền thanh toán hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đối với ý kiến của nguyên đơn cho rằng 2 bên sẽ thỏa thuận lại diện tích đất và giá tuy nhiên nội dung hợp đồng không thể hiện điều khoản các bên sẽ thỏa thuận lại giá và diện tích do vậy với những ý kiến của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận.

Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CExxxx35 và CExxxx36; Công văn số 79/TNMT ngày 28/02/2020 của Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận thì toàn bộ diện tích đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CExxxx35 và CExxxx36 có diện tích 1.233m² trong đó: Đất ở 305,8 m²; đất trồng cây lâu năm 927,2m².

Công văn số 1416 và 1420/CNQ2 ngày 21/6/2019 về việc Phúc đáp Công văn số 227/2019/TAQ2 ngày 20/5/2019 của Tòa án nhân dân Quận 2, Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Quận 2 đã cung cấp thông tin chi tiết về toàn bộ phần diện tích đất như sau:

- Ngày 03/4/2017 UBND Quận 2 cấp giấy chứng nhận số CExxxx35 và CExxxx36 tại thửa đất 523, tờ bản đồ số 55, phường H, Quận I cho bà Phạm Thị U, ông Nguyễn Thanh T, diện tích 1.233m² trong đó: Đất ở 305,8 m²; đất trồng cây lâu năm 927,2m²; Ngày 24/10/2018 UBND Quận 2 ban hành Quyết định 5414/QĐ 5414/QĐ-UBND-TNMT về việc thu hồi diện tích 78,1m² đất ở và 36,3m² đất trồng cây lâu năm để làm đường giao thông. Sau đó, phần diện tích còn lại chia làm 02 phần:

+ Phần 1: Bà U tặng cho ông Nguyễn Thanh T 100,3 m² đất ở (hiện ông T đã chuyển nhượng cho ông Chu Thanh Â, ông Â đã chuyển cho bà Đ, bà H). Phần đất này đã được tách thửa và cấp Giấy chứng nhận số CM 776424 ngày 22/3/2019 (Giấy chứng nhận này được tách từ Giấy chứng nhận CExxxx35 và CExxxx36 ngày 03/04/2017 do UBND Quận 2 cấp); Xét thấy phần diện tích đất này không liên quan đến vụ án tranh chấp này nên Hội đồng xét xử không xem xét.

+ Phần 2: Diện tích còn lại do bà U, ông T đang sử dụng là 1018,3m² trong đó: Đất ở 127,4m²; đất trồng cây lâu năm 890,9m². Phần đất này đã được cấp Giấy chứng nhận mới số CM xxxx60 và số CM xxxx26 ngày 22/3/2019 (Giấy chứng nhận này thay thế cho Giấy chứng nhận CExxxx35 và CExxxx36 ngày 03/4/2017 do UBND Quận 2 cấp).

Công văn số 79/TNMT ngày 28/02/2020 về việc phúc đáp công văn số 71/TAQ2 ngày 24/02/2020 của Tòa án nhân dân Quận 2, Phòng Tài nguyên Môi trường Quận 2 đã cung cấp thông tin địa chính về phần diện tích đất có tranh chấp, theo đó: Khu đất 1.233m² (đất ở 305,8m², đất trồng cây lâu năm 927,2m² thuộc thửa 523, tờ bản đồ số 55 (tài liệu năm 2004), phường Thảo Điền, Quận 2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE xxxx35, CE xxxx36 (cùng sổ vào sổ cấp GCN CHxxx93) do UBND Quận 2 cấp ngày 03/04/2017 hiện nay không nằm trong khu vực đã có quyết định thu hồi, giải tỏa; Về quy hoạch: Một phần diện tích khoảng 179,4m² (đất trồng cây lâu năm) thuộc hành lang rạch ông Chua, phần còn lại thuộc quy hoạch đất ở hiện hữu.

Căn cứ theo Công văn số 1416 và 1420/CNQ2 ngày 21/6/2019 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Quận 2; Công văn số 79/TNMT ngày 28/02/2020 của Phòng Tài nguyên Môi trường Quận 2 thì phần diện tích còn lại của bà U, ông T đang sử dụng là 1018,3m². Phần đất này đã được cấp giấy chứng nhận mới số CM xxxx60 và số CM xxxx26 ngày 22/3/2019 thay thế cho Giấy chứng nhận CExxxx35 và CExxxx36 ngày 03/4/2017 do UBND Quận 2 cấp, đất không nằm trong khu vực đã có quyết định thu hồi, giải tỏa. Ông T, bà U có thể liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền tiến hành tách thửa và chuyển đổi mục đích sử dụng đất.

Tại phiên Tòa hôm nay, Chủ tọa và Hội đồng xét xử đã giải thích cho nguyên đơn và bị đơn về việc thẩm định tại chỗ và định giá tài sản. Nguyên đơn và bị đơn xác định không yêu cầu định giá và thẩm định. Nguyên đơn và bị đơn xác nhận: Thời điểm hai bên ký hợp đồng đặt cọc, hai bên đều biết tình trạng pháp lý của phần đất và có thỏa thuận sau khi ký hợp đồng đặt cọc bên

bán sẽ giao giấy tờ cho bên mua tiến hành liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm thủ tục tách thửa đất.

Do đó, yêu cầu của nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng, trong trường hợp hợp đồng không tiếp tục thực hiện thì bị đơn có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn tiền phạt theo Điều 4 của hợp đồng đã ký kết là có cơ sở. Tại phiên Tòa, bị đơn khẳng định không tiếp tục thực hiện hợp đồng là vi phạm những điều khoản quy định tại hợp đồng nên phải chịu nghĩa vụ phạt hợp đồng.

Tại phiên tòa hôm nay đại diện bị đơn khẳng định không tiếp tục thực hiện hợp đồng và xác định hợp đồng không tiếp tục không phải vì lý do bất khả kháng.

Từ những phân tích nêu trên do bị đơn không tiếp tục thực hiện hợp đồng và xác định hợp đồng không tiếp tục không phải vì lý do bất khả kháng vì vậy căn cứ vào 02 Hợp đồng hai bên ký kết ngày 06/11/2017 và 06/12/2017, bà Bùi Thị Đ và ông Lê Trọng Tr (gọi tắt là bên mua) cùng bà Phạm Thị U và ông Nguyễn Thanh T (gọi tắt là bên bán) thì căn cứ điểm 4 khoản g buộc bên bán hoàn trả số tiền đã nhận và bồi thường. Buộc bà Phạm Thị U và ông Nguyễn Thanh T hoàn lại số tiền đã nhận là 07 tỷ (Bảy tỷ) đồng và bồi thường số tiền 07 tỷ (Bảy tỷ) đồng. Tổng cộng số tiền phải trả là 14 tỷ (Mười bốn tỷ) đồng trả ngay sau khi án có hiệu lực là có cơ sở để HĐXX chấp nhận.

Xét ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 2 phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Do yêu cầu của nguyên đơn được tòa án chấp nhận nên căn cứ Điều 131 Bộ luật Tố tụng dân sự, bị đơn phải chịu án phí trên số tiền phải trả; án phí dân sự sơ thẩm bà U và ông T phải chịu là 122.000.000 đồng (Một trăm hai mươi hai triệu đồng). Mỗi người phải chịu án phí trên số tiền $122.000.000 : 2 = 61.000.000$ đồng. Do bà Phạm Thị U, sinh năm 1947 nên áp dụng điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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) miễn án phí cho người cao tuổi bà Phạm Thị U, sinh năm 1947.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH;

- Căn cứ Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 271, Điều 272, Điều 278, Điều 280 Bộ luật tố tụng Dân sự;

- Căn cứ Điều 413, Điều 418 Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn - ông Lê Trọng Tr và bà Bùi Thị Đ;

Buộc bà Phạm Thị U và ông Nguyễn Thanh T có trách nhiệm hoàn lại cho ông Lê Trọng Tr và bà Bùi Thị Đ số tiền đã nhận là 7.000.000.000 đồng (*Bảy tỷ đồng*) và bồi thường số tiền 7.000.000.000 đồng (*Bảy tỷ đồng*). Tổng cộng số tiền bà Phạm Thị U và ông Nguyễn Thanh T phải trả cho ông Lê Trọng Tr và bà Bùi Thị Đ là 14.000.000.000 đồng (*Mười bốn tỷ đồng*) trả một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Hợp đồng hai bên ký kết ngày 06/11/2017 và 06/12/2017, bà Bùi Thị Đ và ông Lê Trọng Tr (gọi tắt là bên mua) cùng bà Phạm Thị U và ông Nguyễn Thanh T (gọi tắt là bên bán) không còn giá trị.

Các bên thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Tiếp tục duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 08/2019/QĐ-BPKCTT ngày 03/5/2019; Quyết định sửa chữa, bổ sung quyết định số 48/2019/QĐ-SCBSQĐ ngày 04/7/2019; Quyết định sửa chữa bổ sung quyết định số 68/2019/QĐ-SCBSQĐ ngày 11/9/2019; Quyết định sửa chữa bổ sung quyết định số 02/2020/QĐ-SCBSQĐ ngày 02/3/2020 của Tòa án nhân dân Quận 2.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án

xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm bà Phạm Thị U được miễn. Ông Nguyễn Thanh T phải chịu án phí 61.000.000 đồng (*Sáu mươi một triệu đồng*).

Hoàn lại cho Ông Tr bà Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.800.000 đồng (Năm mươi bảy triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu số AA/2017/0016268 ngày 02/5/2019 do Chi cục Thi hành án Dân sự Quận 2 lập.

“Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa 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, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự”.

2. Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo đối với bản án của Tòa án cấp sơ thẩm là 15 ngày, kể từ ngày tuyên án; đối với đương sự không có mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo được tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết. Viện kiểm sát có quyền kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Viện KSND Quận 2;
- Chi cục THA DS Quận 2;
- TAND Tp. HCM;
- Lưu VP và hồ sơ vụ án./.

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

Trần Thị Minh Yến

Ghi chú: Bản án được sửa chữa bổ sung bằng Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số: 51/2020/QĐ-SCBSQĐ ngày 03/8/2020.