

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 135/2020/DS-PT

Ngày 22-6-2020

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

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Đào Minh Đa

*Các Thẩm phán:*

Bà Lê Thị Kim Anh

Bà Trần Thị Thanh Trúc

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Dương Thị Kim Thoa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Ông Phan Văn Lợi - Kiểm sát viên.

Ngày 22/6/2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 55/2020/TLPT-DS ngày 06/02/2020 về việc “tranh chấp đòi tài sản, tranh chấp hợp đồng đặt cọc, tranh chấp hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 91/2019/DS-ST ngày 15/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 157/2020/QĐ-PT ngày 28/4/2020 giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Phạm Thị H - Chủ Doanh nghiệp tư nhân H; địa chỉ: Số 443, đường Phan Đình P, Phường A, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

**Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:** Ông Nguyễn Đình H, sinh năm 1964; địa chỉ: Số 15, hẻm 1613, đường Phạm Văn T, khu phố 3, phường T2, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (văn bản ủy quyền ngày 19/5/2020).

**- Bị đơn:** Ông Đào Ngọc L, sinh năm 1956; thường trú: Số 246, đường B, phường P, Quận U, Thành phố Hồ Chí Minh.

**Người đại diện hợp pháp của bị đơn:** Ông Đỗ Ngọc T, sinh năm 1981; địa chỉ: Số 445, đường A, phường P, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 29/6/2019).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Bà Phạm Thị H, sinh năm 1939; thường trú: Số 443, đường Phan Đình P, Phường 2, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

*Người đại diện hợp pháp của bà H:* Ông Nguyễn Đình H, sinh năm 1964; địa chỉ: Số 15, hẻm 1613, đường Phạm Văn T, khu phố 3, phường T2, tỉnh Đồng Nai (văn bản ủy quyền ngày 19/5/2020).

2. Bà Trang Hồng H1, sinh năm 1955; thường trú: Số 246, đường B1, phường Phạm Ngũ L, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của bà H1:* Ông Đỗ Ngọc T, sinh năm 1981; địa chỉ: Số 445, đường A, phường P, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 29/6/2019).

3. Bà Trần Thu T4, sinh năm 1963; thường trú: Số 122, đường B2, Phường I, Quận L, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Công ty Cổ phần Thương mại H; địa chỉ: Số 246, đường B1, phường Phạm Ngũ L, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh;

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Đỗ Ngọc T, sinh năm 1981; địa chỉ: Số 445, đường A, phường P, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 29/6/2019).

5. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên T1; địa chỉ: Số 12B, đường Nguyễn Hữu C, Phường M, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Đỗ Ngọc T, sinh năm 1981; địa chỉ: Số 445, đường A, phường P, quận T1, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ngày 26/6/2019).

6. Công ty Trách nhiệm hữu hạn T2; địa chỉ: Số 1078/4A, Quốc lộ 1A, khu phố 5, phường L, quận T3, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp:* Chị Nguyễn Thị Kim Y; địa chỉ: Phòng D 14, số 40, đường B2, Phường V, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 04/11/2019).

7. Ông Mai Hữu T3, sinh năm 1977; địa chỉ: Số 1078/4A, quốc lộ S, khu phố 5, phường L, quận T3, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp:* Bà Nguyễn Thị Giao T5, sinh năm 1981; địa chỉ: Phòng D 14, số 40, đường B2, Phường V, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 21/9/2019).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T3:* Bà Lương Thái A – L thuộc Đoàn L Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: Công ty LA, Phòng D 14, đường B2, Phường V, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Bà Châu Thị B2, sinh năm 1980; địa chỉ: Số 1078/4A, quốc lộ 1A, khu phố 5, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của bà B2:* Bà Nguyễn Thị Giao T4, sinh năm 1981; địa chỉ: Phòng D 14, số 40, đường B2, Phường V, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 21/9/2019).

9. Ngân hàng N Việt Nam; địa chỉ: Số 18, đường Trần Hữu D, phường M, quận T, Thành phố Hà Nội; địa chỉ chi nhánh: Số 112, đường Trần Quốc T, Phường R, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp:* Ông Trần Hồng H2, sinh năm 1985; địa chỉ: Số 112, đường Trần Quốc T, Phường R, Quận O, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 26/02/2019).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Bà Phạm Thị H - Chủ Doanh nghiệp tư nhân H; người đại diện hợp pháp của ông Mai Hữu T3 là bà Nguyễn Thị Giao T4.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện ngày 02/10/2018, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Phạm Thị H - chủ Doanh nghiệp tư nhân H do ông Nguyễn Đình H trình bày:*

Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu ông Đào Ngọc L phải hoàn trả lại toàn bộ tài sản mà Doanh nghiệp tư nhân H đã đầu tư xây dựng trên diện tích đất 5.273m<sup>2</sup> (gồm các thửa đất số: 493a, 494, 495, 496, 497, 499, 500, 501, 502 và thửa 511), tờ bản đồ số 09, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: Q QSDD/BA do Cơ quan U huyện (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương cấp cho Bà Phạm Thị H vào ngày 25/5/2001; địa chỉ hiện nay: Số 11A/9, khu phố H, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

Lý do như sau: Năm 2003, Doanh nghiệp tư nhân H ký Hợp đồng tín dụng số 03.34.020623/HĐTD ngày 21/4/2003 với Ngân hàng N - Chi nhánh tỉnh Đắk Lắk để vay 05.000.000.000 đồng và thế chấp quyền sử dụng đất diện tích đất 5.273m<sup>2</sup> trên cho Ngân hàng. Đến ngày 10/01/2007, Bà Phạm Thị H ký văn bản ủy quyền cho bà Trần Thu T4 với nội dung: Bà T4 đại diện cho bà H thực hiện các quyền và nghĩa vụ của bà H ghi trong hợp đồng thế chấp liên quan đến quyền sử dụng đất 5.273m<sup>2</sup> ở trên và được quyền liên hệ với các cơ quan Nhà nước làm thủ tục cho thuê, thế chấp, thế chấp để bảo lãnh, tặng cho và chuyển nhượng quyền sử dụng đất; không có nội dung ủy quyền xử lý tài sản trên đất, nội dung hợp đồng thế chấp ngày 18/4/2003 cũng chỉ thế chấp quyền sử dụng đất, không thế chấp tài sản gắn liền trên đất. Tuy nhiên, bà T4 đã thực hiện vượt quá phạm vi ủy quyền đó là thỏa thuận với Ngân hàng rồi chuyển nhượng toàn bộ 5.273m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền trên đất (nhà xưởng đang xây dựng) cho ông Đào Ngọc L vào ngày 18/9/2007.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 5.273m<sup>2</sup> giữa bà T4 (thực hiện theo văn bản ủy quyền) và ông L, Tòa án đã giải quyết bằng Bản án số 100/2018/DS-PT ngày 15/5/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương. Theo bản án trên thì tài sản trên đất chưa được giải quyết; do đó, Doanh nghiệp tư

nhân H yêu cầu ông L phải bồi thường toàn bộ giá trị tài sản trên đất theo thẩm định giá của Tòa án là 04.016.633.000 đồng.

*Người đại diện hợp pháp của của bị đơn ông Đào Ngọc L do ông Đỗ Ngọc T trình bày:*

Ngày 18/09/2007, đại diện Ngân hàng (bên nhận tài sản thế chấp), bà Trần Thu T3 (đại diện cho bà H người vay, thế chấp tài sản) và ông Đào Ngọc L lập văn bản thỏa thuận về việc Ngân hàng đồng ý cho bà T4 chuyển nhượng đất và tài sản trên đất đang thế chấp cho Ngân hàng để thanh toán nợ cho Ngân hàng.

Cùng ngày 18/9/2007, bà Trần Thu T4 (đại diện cho Bà Phạm Thị H theo văn bản ủy quyền ngày 10/01/2007) ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 5.273m<sup>2</sup> (gồm các thửa đất số: 493a, 494, 495, 496, 497, 499, 500, 501, 502 và thửa 511), tờ bản đồ số 09, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q QSĐĐ/BA do Cơ quan U huyện (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương cấp cho Bà Phạm Thị H vào ngày 25/5/2001; hợp đồng chuyển nhượng ghi rõ nội dung chuyển nhượng đất và toàn bộ tài sản trên đất với giá 10.000.000.000 đồng. Bà T4 đã bàn giao toàn bộ tài sản cho ông L, ông L đã chuyển khoản trả đủ tiền cho bà H thông qua tài khoản của bà H tại Ngân hàng (nơi bà H thế chấp tài sản). Ông L đăng ký và được cơ quan có thẩm quyền chấp thuận đăng ký biến động sang tên ông L ngày 20/11/2007.

Do đó, ông L không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà H.

*Theo đơn khởi kiện ngày 25/10/2017 và tại phiên tòa, với tư cách nguyên đơn, ông Đỗ Ngọc T là người đại diện hợp pháp của ông Đào Ngọc L trình bày:*

Ngày 23/12/2013, vợ chồng Đào Ngọc L, bà Trang Hồng H1 ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 5.273m<sup>2</sup> và tài sản trên đất (giấy chứng nhận quyền sử dụng sang tên ông L ngày 20/11/2007) với giá 3.500.000 đồng/m<sup>2</sup> cho ông Mai Hữu T3; với các điều khoản như sau: “..trong diện tích đất 5.273m<sup>2</sup> thì có 592,7m<sup>2</sup> đang tranh chấp với ông Phan Phước T và 512,7m<sup>2</sup> của Công ty Cổ phần B, ông L sử dụng và đã đồng ý thuê của Công ty... giá chuyển nhượng là 3.500.000 đồng/m<sup>2</sup> tính theo diện tích đo thực tế.....nếu vì lý do khách quan nằm ngoài ý chí của hai bên làm cho việc chuyển nhượng không thực hiện được thì số tiền đặt cọc 3.000.000.000 đồng sẽ chuyển thành tiền “thuê kho” (thực tế là thuê toàn bộ diện tích đất 5.273m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền đất) với mức khấu trừ 70.000.000đồng/tháng và được tính từ ngày nhận “kho”...lúc này 3.000.000.000 đồng sẽ được tính lãi.....”. Ông L đã nhận tiền cọc ông T3 là 3.000.000.000 đồng vào cuối năm 2013 và đều bằng hình thức chuyển khoản; đối với số tiền 500.000.000 đồng ông T3 chuyển khoản cho ông L theo ủy nhiệm chi số 1211727 và số 4721523 là tiền ông T3 cho ông L vay, không liên quan đến hợp đồng đặt cọc. Ông L giao quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất cho ông T3 vào ngày 24/12/2013.

Do việc tranh chấp 592,7m<sup>2</sup> kéo dài chưa làm giấy tờ được; năm 2016, Bà Phạm Thị H (Doanh nghiệp tư nhân H) tiếp tục khởi kiện tranh chấp toàn bộ diện tích đất 5.273m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền đất, đến nay vẫn chưa giải quyết xong. Vì lý do khách quan như trên, ngày 20/9/2017, ông L gửi văn bản cho ông T3 yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc và chuyển sang hợp đồng thuê, gia hạn hợp đồng thuê nhà xưởng với giá thuê mới là 100.000.000 đồng/1tháng; tại văn bản ngày 12/10/2017 ông T3 không đồng ý với các đề nghị của ông L.

Nay, ông L yêu cầu chấm dứt hợp đồng đã ký với ông T3 vào ngày 23/12/2013 và yêu cầu ông T3 trả lại toàn bộ quyền sử dụng đất diện tích 5.273m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền đất; yêu cầu ông T3 phải trả tiền thuê từ ngày 24/12/2013 đến ngày 24/9/2017 với giá 70.000.000 đồng/tháng x 45 tháng = 3.150.000.000 đồng, từ ngày 24/9/2017 đến ngày 11/11/2019 (ngày xét xử sơ thẩm) với giá 100.000.000 đồng/tháng và tiền thuê tiếp tục được tính từ ngày 12/11/2019 với giá 100.000.000 đồng/tháng đến khi trả lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất. Đối với số tiền cọc ông L đã nhận của ông T3 đề nghị Tòa án xem xét khấu trừ theo thỏa thuận.

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

1. Bà Phạm Thị H do ông Nguyễn Đình H đại diện trình bày: Thống nhất với lời trình bày và ý kiến của nguyên đơn Bà Phạm Thị H – chủ Doanh nghiệp tư nhân H.

2. Bà T4 Hồng là vợ ông Đào Ngọc L thống nhất với ý kiến và yêu cầu của ông Đào Ngọc L.

3. Bà Trần Thu T3 trình bày:

Bà Phạm Thị H (chủ Doanh nghiệp tư nhân H) nợ bà T4 số tiền 17.701.250.000 đồng; bà H thỏa thuận với bà T4 bằng cách ký hợp đồng ủy quyền cho bà T4 03 mảnh đất, trong đó có mảnh đất diện tích 5.273m<sup>2</sup> ở khu phố H, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương (đang tranh chấp). Theo nội dung của hợp đồng ủy quyền thì bà T4 được quyền thay mặt bà H thực hiện các quyền và nghĩa vụ của bà H ghi trong hợp đồng thế chấp, được quyền làm thủ tục tặng cho, thế chấp, bảo lãnh và chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà T4 đã chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất cho ông Đào Ngọc L, đã bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tài sản trên đất và hồ sơ liên quan đến việc xây dựng cho ông Đào Ngọc L. Hợp đồng đã hoàn thành, bà T4 đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

4. Công ty Cổ phần Thương mại H (viết tắt là Công ty H) do ông Đỗ Ngọc T đại diện trình bày:

Ông Đào Ngọc L là người đại diện theo pháp luật của Công ty H; ông L và bà H1 đã thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 5.273m<sup>2</sup> và tài sản trên đất cho Ngân hàng N từ năm 2011; đến nay hợp đồng vẫn còn tồn tại, Công ty H không yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết hợp đồng thế chấp trong vụ án này.

5. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Thương mại Dịch vụ Đ (viết tắt là Công ty Đ) do ông Đỗ Ngọc T đại diện trình bày:

Công ty Đ có địa chỉ tại hiện nay số: 11A/9, khu phố H, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương; Công ty có ký hợp đồng giả tạo với Công ty Thanh Long H để Công ty Thanh Long H đăng ký kinh doanh tại địa chỉ: 11A/9, khu phố H, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

Công ty Đ không có quyền lợi gì đối với tài sản tranh chấp.

6. Ông Mai Hữu T3 do bà Nguyễn Thị Giao T4 đại diện trình bày:

Với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ kiện giữa Bà Phạm Thị H (chủ Doanh nghiệp tư nhân H) với ông Đào Ngọc L thì ông T3 không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Với tư cách là bị đơn trong vụ kiện của ông Đào Ngọc L, ông T3 có ý kiến như sau: Thống nhất về thỏa thuận tại nội dung hợp đồng mà ông T3 đã ký với ông L, bà H1; ông T3 đã chuyển tiền đặt cọc cho ông L là 3.500.000.000 đồng và nhận đất, tài sản trên đất từ ngày 24/12/2013. Tuy nhiên, hợp đồng giữa hai bên không có thỏa thuận về thời hạn thực hiện hoặc chấm dứt nên không giới hạn thời điểm phải ký hợp đồng chính thức tại cơ quan có thẩm quyền. Hợp đồng đặt cọc chưa hoàn thành, các bên không có thỏa thuận cụ thể về việc chấm dứt hợp đồng, đối tượng là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất của bên bán vẫn còn tồn tại, cụ thể quyền sử dụng đất của ông Đào Ngọc L đã được Tòa án ghi nhận tại Bản án dân sự phúc thẩm số 100/2018/DS-PT ngày 15/5/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương; chỉ còn tài sản trên đất vẫn đang tranh chấp với Bà Phạm Thị H. Ngày 20/9/2017, ông L và bà H1 có văn bản thông báo về việc chấm dứt hợp đồng đặt cọc và chuyển thành hợp đồng thuê; ông T3 không đồng ý và đã có văn bản trả lời ngày 12/10/2017; các bên chưa đi đến thỏa thuận chấm dứt hợp đồng.

Do đó, ông T3 không đồng ý chấm dứt hợp đồng như yêu cầu của ông L.

Đối với tài sản trên đất: Ông T3 nhận bào giao tài sản theo biên bản bàn giao ngày 24/12/2013; sau khi nhận tài sản, ông T3 dùng làm trụ sở của Công ty Thanh Long H và đã đầu tư xây dựng, sửa chữa một số tài sản trên đất theo như đã thỏa thuận giữa hai bên trong biên bản.

Ông T3 yêu cầu ông L và bà H phải tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc, chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất theo thỏa thuận đã ký.

7. Công ty Thanh Long H do bà Nguyễn Thị Kim Y đại diện trình bày:

Thống nhất với ý kiến và yêu cầu của ông T3. Nếu trong trường hợp Tòa án yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc giữa các bên thì ông L, bà H1 phải hoàn trả cho Công ty Thanh Long H số tiền đã đầu tư trên đất là 1.295.977.000 đồng.

8. Bà Châu Thị B2 (là vợ ông Mai Hữu T3) do bà Nguyễn Thị Giao T4 đại diện trình bày: Thống nhất với ý kiến và yêu cầu của ông Mai Hữu T3.

9. Đại diện Ngân hàng N Việt Nam- ông Trần Hồng H2 trình bày:

Năm 2003, Bà Phạm Thị H - chủ Doanh nghiệp tư nhân H ký Hợp đồng tín dụng số 03.34.020623/HĐTD ngày 21/4/2003 để vay 5.000.000.000 đồng của Ngân hàng N Việt Nam; để đảm bảo khoản tiền vay, Doanh nghiệp tư nhân H thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 5.273m<sup>2</sup> thuộc các thửa đất số: 493a, 494, 495, 496, 497, 499, 500, 501, 502 và 511; tờ bản đồ số 09 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q QSĐĐ/BA cấp cho bà Phạm Thị H ngày 25/5/2001. Bà Phạm Thị H ủy quyền cho bà T4 đại diện cho bà H xử lý tài sản đảm bảo tại Ngân hàng. Bà T4, ông L và Ngân hàng đã thống nhất: Ông L nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 5.273m<sup>2</sup> và thanh toán khoản nợ vay của Doanh nghiệp tư nhân H. Ngày 18/9/2007, Ngân hàng thông báo giải chấp tài sản bảo đảm tiền vay, ông L và bà T4 (đại diện cho bà H) ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Cơ quan U phường B chứng thực. Ngày 06/12/2007 và ngày 12/12/2007, ông L chuyển vào tài khoản của Doanh nghiệp tư nhân H 8.000.000.000 đồng, để thanh toán cho các hợp đồng tín dụng của Doanh nghiệp tư nhân H.

Ngày 28/01/2011, Ngân hàng cho Công ty H vay 55.000.000.000 đồng; để đảm bảo khoản tiền vay, ông Đào Ngọc L và bà T4 Hồng thế chấp quyền sử dụng đất diện tích 5.273m<sup>2</sup> tọa lạc khu phố H, phường B, thị xã D và một số tài sản khác. Việc ký kết hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp giữa Ngân hàng với Doanh nghiệp tư nhân H, cũng như giải chấp của Ngân hàng, hợp đồng tín dụng giữa Ngân hàng với Công ty H, hợp đồng thế chấp của ông Đào Ngọc L và bà Trang Hồng H1 với Ngân hàng là đúng quy định pháp luật, nên Ngân hàng không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Phạm Thị H - chủ Doanh nghiệp tư nhân H.

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

Bản án dân sự sơ thẩm số 91/2019/DS-ST ngày 15/11/2019 của Tòa án nhân thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Phạm Thị H - chủ Doanh nghiệp tư nhân H đối với ông Đào Ngọc L về việc tranh chấp đòi tài sản.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đào Ngọc L đối với ông Mai Hữu T3:

2.1. Chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 23/12/2013 giữa ông Đào Ngọc L, bà T4 Hồng với ông Mai Hữu T3.

2.2. Buộc ông Mai Hữu T3 và Công ty Thanh Long H di dời toàn bộ tài sản của Công ty Thanh Long H (không bao gồm tài sản gắn liền trên đất) trả lại tài sản là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất (ký hiệu A - bản vẽ kèm theo) gồm: Nhà xưởng sử dụng làm kho (1) diện tích 1.291,6m<sup>2</sup> có kết cấu nền bê tông xi măng, cột bê tông cốt thép + khung thép, tường gạch xây tô lửng xung quanh + vách tôn, mái tôn, cửa sắt; nhà xưởng sử dụng làm kho (2) diện tích

188,8m<sup>2</sup> có kết cấu: Nền bê tông xi măng, tường gạch xây tô lửng xung quanh + một phần song sắt vách tôn, khung kho tiếp, cột sắt hộp; nhà xưởng văn phòng sử dụng làm kho (3) diện tích 156,1m<sup>2</sup> có kết cấu: Nền bê tông xi măng, khung sàn bê tông cốt thép, mái tôn; Nhà xưởng sử dụng làm kho (4) diện tích 1.468,5m<sup>2</sup>, có kết cấu: Nền bê tông xi măng, tường gạch xây tô, sơn nước, khung kho tiếp, mái tôn, cửa sắt cuốn; nhà văn phòng (5) diện tích 302,2m<sup>2</sup> có kết cấu: Mái tôn, vách gạch, nền gạch, cột bê tông cốt thép, móng + sàn bê tông cốt thép; kho tạm (6) diện tích 703,6m<sup>2</sup>, có kết cấu: Nền nhựa đường, cột chữ I, kèo I+ sắt hộp, mái tôn, tường gạch xây tô lửng + vách tôn; nhà xưởng sử dụng làm kho (7) diện tích 84,3m<sup>2</sup>, có kết cấu: Nền bê tông xi măng, cột sắt tròn, kèo sắt hộp, tường gạch xây tô lửng + tôn, mái tôn; mái che (8 phía trước nhà xưởng số 7) diện tích 256,1m<sup>2</sup> có kết cấu: Nền nhựa đường, cột sắt I, kèo sắt hộp + Y, mái tôn; nhà bảo vệ diện tích 12,3m<sup>2</sup> có kết cấu: Nền mái tôn, vách gạch, nền gạch, cột gạch, móng gạch; hàng rào diện tích 33m<sup>2</sup>; cổng sắt kéo diện tích 36,25m<sup>2</sup>; hàng rào xây tô diện tích 418.7m<sup>2</sup>; mái che (13 phía trước văn phòng + nhà bếp) diện tích 346,m<sup>2</sup>, có kết cấu: Nền bê tông xi măng, lán nhựa, cột kèo sắt I + tròn, hộp, mái tôn; mái che tôn (bên hông nhà bếp 14) diện tích 52,8m<sup>2</sup>, có kết cấu: nền gạch men, tường gạch xây tô lửng, vách tôn, cột sắt tròn + hộp, kèo sắt hộp, mái tôn; 02 đồng hồ điện; 02 trụ điện 03 pha; 01 đồng hồ nước máy tại địa chỉ: 11A/9, khu phố H, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương cho ông Đào Ngọc L và bà T4 Hồng .

2.3. Buộc ông Mai Hữu T3 phải thanh toán tiền thuê kho tính đến ngày 15/11/2019 là 827.805.000 đồng. Số tiền thuê kho được tính tiếp tục là 70.000.000 đồng/tháng từ ngày 16/11/2019 cho đến khi ông Mai Hữu T3, Công ty Thanh Long H trả lại toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại địa chỉ 11A/9, khu phố H, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương cho ông Đào Ngọc L và bà Trang Hồng H1.

2.4. Buộc ông Đào Ngọc L và bà Trang Hồng H1 hoàn trả lại giá trị tài sản Công ty Thanh Long H đã đầu tư xây dựng là 1.295.977.000 đồng. Ông Đào Ngọc L và bà Trang Hồng H1 có toàn quyền sở hữu đối với tài sản Công ty Thanh Long H đã đầu tư trên đất tại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất tại địa chỉ: 11/9A, khu phố H, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

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

Ngày 19/11/2019 và ngày 29/11/2019, người đại diện hợp pháp của ông Mai Hữu T3 là bà Nguyễn Thị Giao T4 và nguyên đơn bà Phạm Thị H kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo và trình bày:



Thứ nhất: Trong hợp đồng ủy quyền ngày 10/01/2017 giữa bà Phạm Thị H và bà Trần Thu T3 không có nội dung nào về việc bà H ủy quyền cho bà T4 chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất.

Thứ hai: Trong các hợp đồng thế chấp tài sản giữa Doanh nghiệp tư nhân H và Ngân hàng N - Chi nhánh Đắk Lắk không có nội dung nào ghi nhận về tài sản gắn liền với đất.

Thứ ba: Trong biên bản thỏa thuận ba bên giữa Ngân hàng, bà Trần Thu T3 và ông Đào Ngọc L được lập ngày 18/9/2007 về việc bán tài sản thế chấp để thu hồi nợ không có nội dung nào cho phép bà T4 bán tài sản gắn liền với đất.

Thứ tư: Không có chứng cứ về việc bà Trần Thu T3 đã bán tài sản gắn liền với đất thuộc sở hữu hợp pháp của Doanh nghiệp tư nhân H cho ông Đào Ngọc L.

Thứ năm: Về đoạn ghi âm do bị đơn cung cấp cho Tòa án có nhiều nội dung đã bị cắt bỏ; bị đơn đã có dấu hiệu mua chuộc nhân chứng, khai báo gian dối, ảnh hưởng đến việc xác định sự thật của vụ án.

Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án dân sự sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Thứ nhất: Bà H thế chấp quyền sử dụng đất tại Ngân hàng, nội dung hợp đồng có ghi thế chấp bằng giá trị quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất; điều 6 của hợp đồng còn có ghi: “*bên thế chấp cam kết thế chấp toàn bộ tài sản hình thành từ vốn vay gắn liền với quyền sử dụng đất số.....*”. Hợp đồng ủy quyền giữa bà H và bà T4 có ghi bà T4 đại diện bà H thực hiện toàn bộ quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng đã thế chấp với Ngân hàng. Do đó, bà T4 đại diện cho bà H chuyển nhượng đất và bán toàn bộ tài sản trên đất, giao đất cho ông L (diện tích 5.273m<sup>2</sup> và tài sản cố định trên đất gồm: Nhà kho số 1 diện tích 2.340m<sup>2</sup>, nhà kho số 2 diện tích 400m<sup>2</sup>, nhà trệt cấp 4) là không vượt quá phạm vi ủy quyền. Giá bán đất và tài sản trên đất là 10.000.000.000 đồng, ông L đã chuyển vào tài khoản của bà H 08.000.000.000 đồng, 02.000.000.000 đồng còn lại đưa tiền mặt cho bà T4. Chính bà H là người bàn giao nhà đất, bàn giao giấy tờ cho ông L (bao gồm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giấy phép xây dựng); nếu bà H chỉ ủy quyền bà T4 bán đất không bán nhà thì bà H phải phản đối.

Thứ hai: Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Đào Ngọc L: Hợp đồng đặt cọc ngày 23/12/2013 là giao dịch hoàn toàn tự nguyện, hợp pháp, không ai bị ép buộc. Tại hợp đồng, các bên thỏa thuận về phương thức xử lý tiền cọc như sau: “*...nếu việc mua bán không thể được tiến hành vì lý do khách quan không thuộc ý chí của hai bên làm cho việc chuyển nhượng không thể tiến hành thì các bên không phạt cọc như điểm a, b điều 2.3 nêu trên mà chuyển thành tiền thuê kho do bên B trả một lần để sử dụng kho với giá thuê là 70.000.000 đồng/01 tháng cho đến khi bên A khấu trừ hết tiền thuê kho thì bên B bàn giao lại nguyên trạng cho bên A hoặc tái ký hợp đồng theo thỏa thuận mới. Lúc này số tiền đặt cọc*”

3.000.000.000 đồng sẽ được tính lãi lại thời điểm bên A nhận tiền của bên B theo lãi suất vay của ngân hàng thương mại Nhà nước cụ thể là ngân hàng BIDV, Vietcombank, Vietinbank; số tiền lãi sẽ được tính theo số giảm dần của giá thuê 70.000.000 đồng/tháng”. Bà H khởi kiện ông L là lý do khách quan, nằm ngoài ý chí của hai bên nên việc ông L khởi kiện yêu cầu chấm dứt hiệu lực của hợp đồng đặt cọc và buộc ông T3 phải trả lại nhà xưởng và thanh toán tiền thuê nhà xưởng cho đến khi xét xử sơ thẩm là có căn cứ.

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

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông T3 – Luật sư Anh trình bày:

Thứ nhất: Ông Đào Ngọc L không có thiện chí tiếp tục thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Mai Hữu T3, hoàn toàn không phụ thuộc vào hoàn cảnh khách quan hay chủ quan. Do đó, để đảm bảo công bằng thì cần quay lại ý chí ban đầu là hai bên mong muốn thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất. Về diện tích 512m<sup>2</sup> tranh chấp với Công ty B thì đại diện của ông L tại phiên tòa thừa nhận là nằm ngoài hợp đồng nên đây không là lý do khách quan để ông L không thực hiện hợp đồng với ông T3.

Thứ hai: Ông L lợi dụng sự ngay tình của Ngân hàng và ông T3 để chiếm dụng không hoàn trả nhiều nguồn tiền khác nhau từ 01 tài sản, cụ thể là ngày 07/05/2020, ông L gửi đơn yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời ngăn chặn không cho phép Ngân hàng xử lý bán đấu giá tài sản mà bên tham gia đấu giá tài sản có thể chính là ông T3.

Ông Đào Ngọc L không trung thực và ngay tình khi giao kết hợp đồng đặt cọc ngày 23/12/2013, cụ thể: Ông L chỉ thông báo miệng cho ông T3 biết tài sản hứa chuyển nhượng có thể chấp vay tiền tại Ngân hàng số tiền vay thấp hơn giá trị chuyển nhượng của tài sản; không thông báo cho ông T3 biết tài sản mà ông L hứa chuyển nhượng được thế chấp để bảo lãnh cho bên thứ ba; không cho ông T3 biết việc tài sản hứa chuyển nhượng cho ông T3 đang bị Tòa án nhân dân Quận 03, Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý trong vụ kiện do Ngân hàng khởi kiện vào tháng 12/2012 (bút lục 309); không thông báo cho Ngân hàng đang nhận thế chấp tài sản về việc ông L hứa chuyển nhượng tài sản cho ông T3 và có thể khai thác nhận hoa lợi (là tiền thuê) trên tài sản đang thế chấp; cố ý gây nhầm lẫn cho bên đặt cọc (là ông T3) nhận thức sai về quyền định đoạt đối với bất động sản đã thế chấp tại Ngân hàng; tự xác định công trình trên đất tại các thửa đất hứa chuyển nhượng cho ông T3 đã được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng là sai sự thật, tức là gian dối khi giao kết hợp đồng.

Đề nghị Hội đồng xét xử không áp dụng điểm 2.3c Điều 2 của hợp đồng, áp dụng điểm 2.3a Điều 2 của hợp đồng để sửa án sơ thẩm; chấp nhận yêu cầu của ông Mai Hữu T3 theo hướng ông L là người vi phạm hợp đồng đặt cọc.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tham gia tố tụng và tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc ông Đào Ngọc L phải hoàn trả giá trị tài sản đã đầu tư trên đất tọa lạc tại: 11A/9, khu phố H, phường B, thị xã D, tỉnh Bình Dương là 4.016.633.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn thống nhất trình bày: Bị đơn ông L có chuyển khoản thanh toán tiền chuyển nhượng 08.000.000.000 đồng vào tài khoản của nguyên đơn bà H nhưng nguyên đơn không thắc mắc khiếu nại gì nên có căn cứ để xác định bà H đã chuyển nhượng cả tài sản trên đất cho ông L, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận.

Xét yêu cầu khởi kiện của ông Đào Ngọc L đối với ông Mai Hữu T3: Tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc các bên đều biết rõ phần đất nêu trên đang có tranh chấp với ông Phan Phước T và đang được thế chấp tại Ngân hàng, điểm c mục 2.3 của Điều 2 hợp đồng đặt cọc các bên thỏa thuận về việc xử lý tiền đặt cọc cụ thể như sau: *“Nếu việc mua bán không thể tiến hành vì lý do khách quan không thuộc ý chí của hai bên làm cho việc chuyển nhượng không thể tiến hành thì các bên sẽ không phạt cọc như điểm a, b điều 2.3 nêu trên mà chuyển thành tiền thuê kho do bên B trả một lần để sử dụng kho với giá thuê là 70.000.000 (bảy mươi triệu) đồng/ 01 tháng ...”* nên yêu cầu của ông L về việc chấm dứt hợp đồng đặt cọc, trả tiền thuê kho và di dời tài sản để trả lại tài sản thuê là có căn cứ chấp nhận.

Yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không có căn cứ chấp nhận; đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: Nguyên đơn bà Phạm Thị H - Chủ Doanh nghiệp tư nhân H tranh chấp với ông Đào Ngọc L về quyền sử dụng đất diện tích 5.273m<sup>2</sup> (gồm các thửa đất số: 493a, 494, 495, 496, 497, 499, 500, 501, 502 và thửa 511- tờ bản đồ số 09, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số Q QSDĐ/BA cấp cho bà Phạm Thị H vào ngày 25/5/2001) và toàn bộ tài sản do bà H xây dựng gắn liền trên đất. Bản án dân sự phúc thẩm số 100/2018/DS-PT ngày 15/5/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã giải quyết xong về tranh chấp đối với quyền sử dụng đất diện tích 5.273m<sup>2</sup> (thực tế đã trừ 512,7m<sup>2</sup> tranh chấp với Công ty B), bản án phúc thẩm đã tuyên hủy phần tranh chấp tài sản trên đất vì bản án sơ thẩm đã giải quyết vượt quá yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Sau khi có án phúc thẩm, nguyên đơn có đơn khởi kiện bổ sung về việc tranh chấp tài sản gắn liền diện tích 5.273m<sup>2</sup>; Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án và ban hành Quyết định số 03/2018 ngày 16/11/2018 về việc nhập với vụ án “tranh chấp hợp đồng đặt cọc” về việc chuyển nhượng diện tích đất 5.273m<sup>2</sup> giữa ông Đào Ngọc L với ông Mai Hữu T3 để giải quyết chung trong một vụ án là đảm bảo đúng quy định tại Điều 42 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về giá trị tài sản trên đất: Tại biên bản định giá ngày 14/4/2016 thì giá trị tài sản trên đất được xác định là 2.206.691.200 đồng. Khi giải quyết lại vụ án, theo yêu cầu của đương sự, Tòa án đề nghị Công ty Cổ phần định giá và đầu tư kinh doanh bất động sản T thẩm định giá trị tài sản trên đất là 4.016.633.000 đồng (bút lục số 1277); các đương sự không khiếu nại hoặc kháng cáo yêu cầu về việc định giá lại tài sản; do đó, Tòa án xét xử vụ án theo thủ tục chung như giá trị tài sản do Công ty Cổ phần Định giá và đầu tư kinh doanh bất động sản T xác định.

[3] Về nội dung: Đối với yêu cầu khởi kiện của Bà Phạm Thị H - chủ Doanh nghiệp tư nhân H:

Ngày 21/4/2003, bà H ký hợp đồng vay của Chi nhánh Ngân hàng N tỉnh Đắk Lắk số tiền 5.000.000.000 đồng; để đảm bảo cho số tiền vay bà H ký Hợp đồng số 03.30/HĐTC ngày 18/4/2003 về việc thế chấp tài sản là 03 quyền sử dụng đất, trong đó có quyền sử dụng đất diện tích 5.273m<sup>2</sup> theo giấy chứng nhận quyền sử dụng cấp ngày 25/5/2001 (tại D, Bình Dương và hiện đang tranh chấp); hợp đồng thế chấp có nội dung *“thế chấp quyền sử dụng đất và toàn bộ tài sản trên đất...”* để đảm bảo cho số tiền vay, ngày 27/9/2006, bà H ký biên bản thỏa thuận về việc trả nợ và xử lý tài sản bảo đảm với Ngân hàng, có nội dung *“...bên Doanh nghiệp tư nhân H (bên B) đồng ý thanh toán hết nợ gốc quá hạn: 4.820.000.000 đồng, lãi tiền vay tạm tính đến hết ngày 27/9/2006: 1.818 triệu đồng cho bên Chi nhánh Ngân hàng N tỉnh Đắk Lắk (bên A) chậm nhất vào ngày 27/10/2006; nếu đến ngày 27/10/2006 ...mà bên B không thực hiện nghĩa vụ trả nợ theo đúng cam kết thì bên A tiến hành xử lý tài sản thế chấp của bên A là nhà xưởng tại xã B, huyện D, tỉnh Bình Dương (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp ngày 25/5/2001, diện tích 5.273m<sup>2</sup> tại D, Bình Dương) và quyền sử dụng đất tại xã A, huyện L, tỉnh Đồng Nai để thu hồi nợ theo quy định của pháp luật...”*.

Ngày 10/01/2007, bà H ký hợp đồng ủy quyền cho bà T4, hợp đồng được công chứng số: 000896 ngày 10/01/2007 có nội dung: *Bà T4 được quyền thay mặt bà H thực hiện các quyền và nghĩa vụ của bà H ghi trong hợp đồng thế chấp, được quyền làm thủ tục tặng cho, thế chấp, bảo lãnh và chuyển nhượng quyền sử dụng đất...*Sau khi ký hợp đồng ủy quyền, bà H giao cho bà T4 bản chính giấy phép xây dựng công trình trên đất do Sở X tỉnh Bình Dương cấp ngày 14/4/2002 và hợp đồng tín dụng, hợp đồng thế chấp giữa bà H với Ngân hàng. Bà T4 thương lượng với Ngân hàng và chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất và tài sản gắn liền trên đất cho ông Đào Ngọc L vào ngày 18/9/2007 với giá 10.000.000.000 đồng; ông L đã nhận tài sản, đăng ký sang tên xong vào ngày 20/11/2007. Năm 2016, bà H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T4 (đại diện cho bà H) và ông L; Bản án dân sự phúc thẩm số 100/2018/DS-PT ngày 15/5/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của bà H vì thời hiệu khởi kiện đã hết.

Năm 2018, bà H khởi kiện yêu cầu ông L trả lại giá trị tài sản trên đất, vì cho rằng bà H không thể chấp tài sản trên đất, không ủy quyền cho bà T4 xử lý tài sản trên đất....nên bà T4 bán cho ông L là trái pháp luật, tài sản trên đất vẫn là của bà H. Như đã phân tích trên, bà H thể chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất cho Ngân hàng theo Hợp đồng số 03.30/HĐTC ngày 18/4/2003 (tài sản trên đất chưa có giấy tờ sở hữu nên hợp đồng không ghi rõ loại tài sản nào trên đất); ngày 27/9/2006, bà H ký văn bản thỏa thuận với Ngân hàng về việc xử lý quyền sử dụng đất và tài sản trên đất...Do đó, khi bà H ủy quyền cho bà T4 thực hiện các quyền và nghĩa vụ của bà H ghi trong hợp đồng thế chấp...thì bà T4 có quyền thỏa thuận với Ngân hàng chuyển nhượng đất và tài sản trên đất đã thế chấp để trả nợ Ngân hàng là không vượt quá phạm vi ủy quyền. Trong trường hợp này, bà T4 chuyển nhượng đất và tài sản trên đất cho ông L với giá 10.000.000.000 đồng, các đương sự khai thống nhất là tiền chuyển nhượng ông L chuyển khoản 8.000.000.000 đồng vào tài khoản của bà H tại Ngân hàng (và Ngân hàng đã khấu trừ tiền vay); số tiền 2.000.000.000 đồng còn lại ông L trả trực tiếp cho bà T4; do đó, nếu cho rằng bà T4 không trả số tiền dư ra (sau khi trả Ngân hàng) thì bà H có quyền khởi kiện bà T4 tại một vụ án khác.

Bản án dân sự sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H là có căn cứ.

[4] Đối với yêu cầu khởi kiện của ông L:

Ngày 23/12/2013, vợ chồng ông L, bà H1 (bên A) ký hợp đồng đặt cọc về việc chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất 5.273m<sup>2</sup> và tài sản trên đất (giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên ông L ngày 20/11/2007) với giá 3.500.000 đồng/m<sup>2</sup> cho ông Mai Hữu T3 (bên B); với các điều khoản như sau: “...tài sản trên đất khoảng 3.000m<sup>2</sup>, trong diện tích đất 5273m<sup>2</sup> thì có 592,7m<sup>2</sup> đang tranh chấp với ông Phan Phước T (ông L đang kiện đòi lại) và 512,7m<sup>2</sup> của Công ty Cổ phần B, ông L sử dụng và đã đồng ý thuê của Công ty...giá chuyển nhượng là 3.500.000 đồng/m<sup>2</sup> tính theo diện tích đo thực tế..... số tiền đặt cọc 3.000.000.000đồng....tại thời điểm công chứng bên B giao đủ số tiền còn lại cho bên A...nếu bên A vi phạm hợp đồng thì phải trả lại tiền cọc và chịu phạt một khoản tiền bằng với số tiền đã nhận...nếu bên B vi phạm sẽ phải chịu mất tiền cọc và phải chịu tiền sử dụng kho 70.000.000 đồng/tháng...nếu vì lý do khách quan nằm ngoài ý chí của hai bên làm cho việc chuyển nhượng không thực hiện được thì số tiền đặt cọc 3.000.000.000 đồng sẽ chuyển thành tiền “thuê kho” (thực tế là thuê toàn bộ diện tích đất 5273m<sup>2</sup> và tài sản gắn liền đất) với mức khấu trừ 70.000.000 đồng/tháng và được tính từ ngày nhận “kho”...lúc này 3.000.000.000 đồng sẽ được tính lãi....Đối với đất và tài sản trên đất khi chưa ký hợp đồng công chứng thì bên A được đem thế chấp để vay vốn nhưng không lớn hơn số tiền hai bên đã thỏa thuận mua bán..”.

Thực hiện hợp đồng, ông T3 giao cho ông L 3.000.000.000 đồng tiền đặt cọc bằng hình thức chuyển khoản (từ ngày 24/12/2013 đến ngày 26/12/2013), ông L thừa nhận. Đối với số tiền 500.000.000 đồng, ông T3 chuyển khoản cho

ông L theo ủy nhiệm chi số 1211727 (ngày 07/4/2014) và số 4721523 (ngày 09/01/2015), ông T3 trình bày là tiền cọc, ông L xác định là tiền vay của ông T3, không phải tiền đặt cọc. Theo nội dung hợp đồng thì tiền ông T3 đặt cọc cho ông L chỉ có 3.000.000.000 đồng, hai bên không thỏa thuận thời hạn ký kết hợp đồng chính thức và cũng không có thỏa thuận về thời hạn giao tiền tiếp theo; không bên nào chứng minh được 500.000.000 đồng ông T3 chuyển cho ông L là tiền gì. Bản án dân sự sơ thẩm xác định 500.000.000 đồng là tiền cọc, ông L không kháng cáo vấn đề này nên 500.000.000 đồng được xem là tiền đặt cọc của ông T3 cho ông L.

Hai bên thống nhất là ông L giao quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất cho ông T3 vào ngày 24/12/2013.

Đối với quyền sử dụng đất mà hai bên thỏa thuận trong nội dung hợp đồng, thấy rằng: Quyết định công nhận thỏa thuận số 142/2011/QĐST-DS ngày 07/6/2011 của Tòa án nhân dân thị xã D công nhận diện tích 512,7m<sup>2</sup> là của Công ty Cổ phần B đã bị hủy bỏ theo Quyết định tái thẩm số 01/2015/DS-TT ngày 30/01/2015; việc tranh chấp 512,7m<sup>2</sup>: Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2016/DS-ST ngày 16/9/2016 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã quyết định chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển B đối với ông L và buộc ông L phải trả lại phần đất có diện tích 512,7m<sup>2</sup> tại khu phố H, phường B, thị xã D cho Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển B. Bản án dân sự phúc thẩm số 301/2017/DS-PT ngày 11/12/2017 của Tòa án nhân dân Cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đã không chấp nhận kháng cáo của ông L, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm. Quyết định giám đốc thẩm số 16/2020/DS-GĐT ngày 24/3/2020 của Tòa án nhân dân Tối cao đã hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 21/2016/DS-ST ngày 16/9/2016 và Bản án dân sự phúc thẩm số 301/2017/DS-PT ngày 11/12/2017. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, hai bên đều dẫn giải diện tích đất 512,7m<sup>2</sup> nằm ngoài phạm vi hợp đồng đặt cọc giữa ông L, bà H1 và ông T3.

Đến ngày 09/01/2015, hai bên thực hiện được một phần hợp đồng là đặt cọc 3.500.000.000 đồng; bàn giao đất và nhà xưởng trên đất.

Năm 2016, bà H tranh chấp diện tích đất 5.273m<sup>2</sup> với ông Đào Ngọc L, được giải quyết xong tại Bản án số 100/2018/DS-PT ngày 15/5/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương. Sau đó, bà H tiếp tục tranh chấp với ông L toàn bộ tài sản (chiếm diện tích khoảng 3.000m<sup>2</sup>) trên đất cho đến nay.

Nay, hai bên tranh chấp về điều khoản ghi trong hợp đồng “...vì lý do khách quan nằm ngoài ý chí của hai bên làm cho việc chuyển nhượng không thực hiện được thì số tiền đặt cọc 3.000.000.000 đồng sẽ chuyển thành tiền thuê...”. Ông L trình bày là việc tranh chấp của bà H là lý do khách quan nằm ngoài ý chí của hai bên, ông T3 lại cho rằng hai bên đã biết về đất có tranh chấp nên hợp đồng không thỏa thuận về thời hạn thực hiện hợp đồng, không đồng với lý do khách quan nằm ngoài ý chí của hai bên như ý kiến của ông L.

Xét ý kiến của hai bên, thấy rằng: Ông L mua nhà, đất của bà H ủy quyền cho bà T4 bán tài sản (nhà, đất) đang thế chấp Ngân hàng để trả nợ cho Ngân hàng, đã hoàn thành đăng ký sang tên ngày 20/11/2007. Năm 2013, ông L và bà H1 ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất với ông T3; hai bên không thỏa thuận về thời hạn thực hiện hợp đồng nhưng có nêu điều khoản “ ..vì điều kiện khách quan nằm ngoài ý chí của hai bên thì chấm dứt hợp đồng.. khi đó tiền đặt cọc sẽ chuyển thành tiền thuê kho (nhà xưởng)..”. Do đó, việc bà H tranh chấp quyền sử dụng đất và tài sản trên đất (đối tượng của hợp đồng đặt cọc) được xem như điều kiện khách quan nằm ngoài ý chí của hai bên; mặt khác, theo thỏa thuận của hợp đồng năm 2003 thì giá trị đất và tài sản trên đất là 3.5000.000 đồng/m<sup>2</sup>; thời điểm hiện nay giá đất là 6.241.875 đồng/m<sup>2</sup>.

Thực tế, hợp đồng giữa ông L và ông T3 cũng không thể thực hiện được vì hai bên đều thống nhất để ông L, bà H1 thế chấp quyền sử dụng đất (đối tượng của hợp đồng) cho Ngân hàng, hiện nay ông L vi phạm nghĩa vụ nên Ngân hàng đã có yêu cầu phát mãi (bút lục số 209).

Với những phân tích trên, án sơ thẩm áp dụng điểm c.2.3 Điều 2 của hợp đồng đặt cọc ngày 23/12/2013 về xử lý tiền đặt cọc: “nếu việc mua bán không thể được tiến hành vì lý do khách quan không thuộc ý chí của hai bên làm cho việc chuyển nhượng không thể tiến hành thì các bên không phạt cọc như điểm a, b điều 2.3 nêu trên mà chuyển thành tiền thuê kho do bên B trả một lần để sử dụng kho với giá thuê là 70.000.000 đồng/01 tháng cho đến khi bên A khấu trừ hết tiền thuê kho thì bên B bàn giao lại nguyên trạng cho bên A hoặc tái ký hợp đồng theo thỏa thuận mới. Lúc này số tiền đặt cọc 3.000.000.000 đồng sẽ được tính lãi lại thời điểm bên A nhận tiền của bên B theo lãi suất vay của Ngân hàng Thương mại Nhà nước .....; số tiền lãi sẽ được tính theo số giảm dần của giá thuê 70.000.000 đồng/tháng”, để xét xử vụ án là có căn cứ, đúng pháp luật.

[5] Bà Phạm Thị H kháng cáo nhưng không có chứng cứ gì mới để chứng minh cho yêu cầu của mình nên không được chấp nhận.

Kháng cáo của ông Mai Hữu T3 và ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Mai Hữu T3 chưa phù hợp với nội dung và thực tế diễn ra trong quá trình thực hiện hợp đồng giữa ông T3 và ông L, bà H1.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương đề nghị giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm là có căn cứ.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 409 và Điều 411 của Bộ luật Dân sự năm 2005; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội

Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Bà Phạm Thị H và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Mai Hữu T3.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 91/2019/DS-ST ngày 15/11/2019 của Tòa án nhân thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Phạm Thị H, ông Mai Hữu T3, mỗi người phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu số: 0029673 ngày 28/11/2019 và số 0039821 ngày 16/12/2019 của Chi cục T9 thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục T9TP D;
- TAND TP D;
- Các đương sự (để thi hành);
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA  
(đã ký)**

**Đào Minh Đa**