

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc**

Bản án số: 158/2025/DS-PT

Ngày: 28-4-2025

V/v “*Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Nam

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Công Sự

Bà Thái Thị Thanh Bình

- Thư ký phiên tòa: Bà Cao Thị Minh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai: Bà Vũ Thị Hồng Uyên – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 4 năm 2025, tại Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 410/2024/TLPT-DS ngày 26 tháng 12 năm 2024 về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 137/2024/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 84/2025/QĐ-PT ngày 24 tháng 02 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 214/2025/QĐ-PT ngày 21/3/2025; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 291/2025/QĐPT-DS ngày 15/4/2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Đinh Thị Thùy D**, sinh năm 1990;

Địa chỉ: Số G L, phường L, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Vũ Xuân Đ – Văn phòng L1 thuộc Đoàn Luật sư thành phố H (vắng mặt).

Địa chỉ: Tầng trệt, 2 đường T, KP.3, P. T, Q, TP ..

- Bị đơn:

1. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ1;

Địa chỉ: Số C U, Phường B, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Quang H – Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: *Người đại diện theo ủy quyền:* Ông Lưu Văn S, sinh năm 1996. Địa chỉ: 1, P, phường A, quận T, thành phố Hồ Chí Minh (Theo văn bản ngày 18/3/2025) (có mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp: Luật sư Hoàng Văn C, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (có mặt).

Địa chỉ: Công ty L2, Phòng A1, Lầu 2, số D X, phường B, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: Số B, V, phường V, Quận C, thành phố Hồ Chí Minh.

2. Công ty Cổ phần Đ1 (Nay là Công ty Cổ phần Đ1);

Địa chỉ: Số A đường P - H, khu phố E, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Chu Ngọc T – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc (có mặt).

Địa chỉ: E, Tổ A, khu phố E, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn – Bà Đinh Thị Thùy D trình bày:

Ngày 10/7/2020, bà được nhân viên tư vấn của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ1 (gọi tắt là Công ty Đ1) giới thiệu mua đất nền “dự án G” với sản phẩm mang ký hiệu: Phân khu LK-1-lô số 12- diện tích 113,8 m² của chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Đ1 (Nay là Công ty Cổ phần Đ1).

Sau đó, Công ty Đ1 chia làm hai loại hợp đồng; một là “hợp đồng tư vấn chuyển nhượng quyền sử dụng đất” để bà ký với Khang Thịnh P giá trị hợp đồng là 327.050.000 đồng, với nội dung hợp đồng được ghi tại Điều 1 như sau: “1.1. Khách hàng đồng ý giao và bên cung cấp đồng ý nhận thực hiện trọn gói

dịch vụ tư vấn chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với sản phẩm mang ký hiệu: Phân khu LK-1-lô số 12- diện tích 113,8 m², thuộc dự án Golden City sau đây gọi tắt là dịch vụ; 1.2. Hợp đồng dịch vụ này bao gồm các chi phí: Thuế phí theo quy định của nhà nước, quảng bá sản phẩm, chăm sóc đưa đón khách hàng, chi phí nhân viên tiếp thị và các chương trình khuyến mãi quà tặng, đảm bảo việc khách hàng ký kết thành công hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chủ đầu tư; 1.3. Dịch vụ này được xem là hoàn tất nếu khách hàng đã hoàn tất ký kết hợp đồng đối với sản phẩm nêu tại điều khoản 1.1. Điều này với Công ty cổ phần Đ1”; họ lập phiếu thu 327.050.000 đồng.

Hai là, hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Công ty Cổ phần Đ2 (gọi tắt là Công ty Đ1) với tổng giá trị hợp đồng là: 1.195.750.000 đồng. Tại Điều 2 của hợp đồng có ghi “1. Đối tượng hợp đồng này là quyền sử dụng đất có đặc điểm mô tả như sau: Mã nền LK1-12; Diện tích 113,8m² thuộc một phần thửa 1882 tờ bản đồ số 6; địa chỉ xã A, huyện T, tỉnh Đồng Nai; mục đích sử dụng đất ở tại nông thôn;... 2. Bên A tiến hành thủ tục pháp lý để chuyển mục đích sử dụng từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở (Đất thổ cư) và cam kết chuyển quyền sử dụng đất đã nêu ở khoản 1 điều này cho bên B với điều kiện bên B thanh toán đúng thời hạn và đủ số tiền cho bên A theo thỏa thuận tại điều 3 của hợp đồng này...”.

Tính đến ngày 15/10/2020 bà đã nộp cho Công ty Đ1 theo tiến độ do Đất P1 đưa ra là 04 lần, tổng cộng số tiền nộp cho Đất P1 là 1.145.962.500 đồng. Sau khi tìm hiểu mới được biết Công ty Đ1 chưa đủ điều kiện phân lô nền riêng lẻ để chào bán theo quy định của pháp luật hiện hành.

Như vậy, Công ty Đ1 đã tổ chức nhân viên chào bán dự án đất nền chưa đủ điều kiện để chào bán theo quy định.

Bà D đã nhiều lần liên hệ với Công ty Đ1 và Công ty Đ1 để yêu cầu giải quyết nhưng không được.

Nay bà D đề nghị Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây:

1. Tuyên hợp đồng LK1-12/2020/HĐTV/KTP-KH ký ngày 15/7/2020 giữa Công ty Đ1 với bà là vô hiệu vì đây là hợp đồng gian dối do nhân viên của Khang Thịnh P cố tình đưa ra thông tin lừa dối bà, hợp đồng soạn sẵn do nhân viên Khang Thịnh P lật từng trang cho bà ký một cách gian dối và đề nghị Tòa buộc Khang Thịnh P trả lại bà số tiền 327.050.000 đồng mà bà đã nộp cho Khang Thịnh P do nhân viên Khang Thịnh P lập phiếu thu ngày 10/7/2020 số 0004817 với số tiền là: 327.050.000 đồng.

2. Tuyên hợp đồng đặt cọc không số cũng ký ngày 15/7/2020 giữa Công ty Cổ phần Đ1 với bà là vô hiệu và buộc Công ty Đ1 phải trả lại số tiền mà bà đã nộp cho Đất P1 là: 1.145.962.500 đồng do tại thời điểm ký hợp đồng Đất P1 chưa đủ điều kiện phân lô bán nền.

3. Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ1 và Công ty Cổ phần Đ1 cùng liên đới bồi thường thiệt hại cho bà theo quy định pháp luật tạm tính đến ngày 15/4/2024 với mức lãi suất 0,7% tháng là: 332.932.600 đồng (Công ty Đ1 là: 75.537.000 đồng; Công ty Cổ phần Đ1 là: 257.395.600 đồng).

Tổng số tiền yêu cầu Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ1 và Công ty Cổ phần Đ1 cùng liên đới trả lại cho bà là: 1.473.012.500 đồng cộng lãi 332.932.600 bằng 1.805.895.100 (Một tỷ tám trăm lẻ năm triệu chín trăm bốn mươi lăm nghìn một trăm đồng).

Trong đó:

- Công ty Đ1 phải trả: 402.537.000 đồng.
- Công ty Cổ phần Đ1 phải trả: 1.403.358.100 đồng.

Tại phiên tòa, bà D rút bớt một phần yêu cầu khởi kiện về việc Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ1 và Công ty Cổ phần Đ1 cùng liên đới bồi thường thiệt hại cho bà theo quy định pháp luật số tiền tính đến ngày 15/4/2024 là 332.932.600 đồng (Công ty Đ1 là: 75.537.000 đồng; Công ty Đ1 là: 257.395.600 đồng).

Bị đơn – Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để làm việc và tham gia phiên tòa nhưng đều vắng mặt không có lý do nhưng đại diện theo ủy quyền của Công ty – Ông Hoàng Văn C có lời trình bày tại bản tự khai như sau:

Công ty Đ1 là đơn vị phân phối độc quyền các sản phẩm là quyền sử dụng đất tọa lạc tại xã A, huyện T, tỉnh Đồng Nai theo Hợp đồng phân phối độc quyền số 2312/2019/HEPP/ĐD ngày 23 tháng 12 năm 2019 được ký kết với Công ty Đ1. Theo đó, Khang Thịnh P được quyền thực hiện các thủ tục để nhận cọc với khách hàng để đảm bảo việc ký kết Hợp đồng nhằm nhận chuyển nhượng nền đất thuộc một phần thửa đất số 1882 tờ bản đồ số 6 tại xã A, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Ngày 15 tháng 7 năm 2020, Công ty Đ1 có dẫn bà Đinh Thị Thùy D đi xem đất, tư vấn về pháp lý của khu đất và chào bán cho bà Đinh Thị Thùy D lô đất có ký hiệu LK1-12 thuộc một phần thửa đất 1882 tờ bản đồ số 6 tại xã A, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Bà Đinh Thị Thùy D đã tự nguyện đặt cọc để đảm bảo cho việc

ký kết Hợp đồng với Công ty Đ1 theo mẫu do Công ty K, phù hợp với hoạt động phân phối, môi giới theo quy định của pháp luật.

Cùng ngày, bà Đinh Thị Thùy D đã lên văn phòng công ty cùng với người quen làm bên lĩnh vực bất động sản để tìm hiểu kỹ lưỡng hơn về pháp lý liên quan đến thửa đất nêu trên. Sau khi đã hiểu rõ và đồng ý về tất cả các thông tin bên Khang Thịnh P cung cấp, bà Đinh Thị Thùy D đã liên hệ Công ty Đ1 để ký kết các Hợp Đồng là:

- Hợp đồng Tư vấn chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với Lô đất có ký hiệu LK1-12 với Công ty Đ1 (sau đây gọi tắt là “Hợp Đồng Tư Vấn”);

- Hợp đồng Đặt cọc đối với lô đất có ký hiệu LK1-12 với Công ty Đ1 (sau đây gọi tắt là “Hợp Đồng Đặt Cọc”).

Sau khi ký kết các Hợp đồng nêu trên, bà Đinh Thị Thùy D đã nộp cho Công ty Đ1 số tiền là 825.350.000 VNĐ, trong đó:

- Số tiền thanh toán cho Hợp Đồng Tư Vấn là 327.050.000 đồng (Ba trăm hai mươi bảy triệu không trăm năm mươi ngàn đồng);

- Số tiền thanh toán cho Hợp Đồng Đặt Cọc là 498.300.000 đồng (Bốn trăm chín mươi tám triệu ba trăm ngàn đồng).

Ngày 30/11/2020, bà Đinh Thị Thùy D lên văn phòng Công ty Đ1 yêu cầu hỗ trợ giải quyết các vấn đề về Hợp đồng, nếu không sẽ thanh lý các hợp đồng nêu trên với Công ty Đ1. Đại diện Bộ phận Kinh Doanh và Dịch vụ khách hàng - Pháp lý của công ty đã trao đổi và hỗ trợ khách hàng giúp khách hàng hiểu rõ về các Hợp đồng và pháp lý liên quan đến lô đất khách hàng đã đặt cọc. Giữa Công ty Đ1 và bà Đinh Thị Thùy D vẫn đang trong quá trình thương lượng, giải quyết. Công ty luôn sẵn sàng hỗ trợ một cách tốt nhất để đảm bảo quyền và lợi ích của khách hàng. Về phía bà Đinh Thị Thùy D, sau buổi làm việc, bà phản hồi cần thêm thời gian để tìm hiểu.

Ngày 30/12/2020, Công ty Đ1 nhận được Thông báo thụ lý vụ án và Giấy triệu tập của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom về việc Công ty Đ1 là bị đơn trong vụ án nêu trên.

Ngày 13/02/2023, Công ty Đ1 nhận được Quyết định chuyển vụ án số 21/2022/QĐ-CVA của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom về việc chuyển vụ án tranh chấp giữa bà Đinh Thị Thùy D, Công ty Đ1 và Công ty Đ1 về Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa thụ lý, giải quyết theo thẩm quyền.

Ngày 20/02/2023, Công ty Đ1 nhận được Thông báo thụ lý vụ án và Giấy triệu tập của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa về việc Công ty Đ1 là bị đơn trong vụ án.

*** Công ty Đ1 có ý kiến như sau:** Công ty Cổ phần Đ1 (sau đây gọi tắt là “Công ty Đ1”) là đơn vị được ủy quyền toàn phần đối với thửa đất số 1882, tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại xã A, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Theo đó, Công ty Đ1 được toàn quyền định đoạt thửa đất này trong phạm vi ủy quyền, bao gồm nhưng không giới hạn việc chuyển nhượng, phân lô, tách thửa, lên thổ cư.

Lô đất có ký hiệu LK1-12 tọa lạc tại xã A, huyện T, tỉnh Đồng Nai mà Công ty Đ1 tư vấn, giới thiệu cho bà Đinh Thị Thùy D thuộc một phần quyền sử dụng đất có số thửa 1882 tờ bản đồ số 6 tại xã A, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ Quyết định 22/2020/QĐ-UBND tỉnh Đ thì việc tách thửa phải đáp ứng các điều kiện về diện tích tối thiểu theo quy định. Đối với khu vực xã A, huyện T, tỉnh Đồng Nai thì diện tích tối thiểu để tách thửa là 80m². Như vậy, phần diện tích chuyển nhượng cho bà Đinh Thị Thùy D là 100m² phù hợp với quy định của pháp luật.

Ngày 11/9/2020, thửa đất số 1882, tờ bản đồ số 06 tọa lạc tại xã A, huyện T, tỉnh Đồng Nai đã được phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng cây hàng năm khác sang đất ở nông thôn. Ngày 27/10/2020, đại diện Công ty Đ1 đã nộp hồ sơ đề nghị phê duyệt chủ trương tách thửa đối với thửa đất số 1882 nêu trên.

Ngày 05/12/2020, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh T2 đã chấp thuận về việc thửa đất số 1882, tờ bản đồ số 06 được thành 05 (năm) thửa đất mới. Như vậy, thửa đất bà D nhận chuyển nhượng hoàn toàn đủ điều kiện để ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật, tuy nhiên, bà D không đồng ý ký kết và yêu cầu chấm dứt Hợp Đồng Đặt Cọc là không phù hợp với thỏa thuận của hai bên tại Hợp Đồng Đ.

Về việc giao kết Hợp Đồng Tư Vấn và Hợp Đồng Đặt Cọc của bà Đinh Thị Thùy D là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc, phù hợp với quy định của Bộ Luật Dân sự. Hơn thế nữa, trước khi ký kết, bà D cũng đã tham khảo về pháp lý có liên quan và đồng ý toàn bộ các điều khoản của các hợp đồng cũng như hiểu rõ về thực trạng của lô đất nhận chuyển nhượng. Điều này được thể hiện rõ qua việc bà Đinh Thị Thùy D đã trực tiếp khẳng định “tôi đã đọc và đồng ý” và ghi chú vào các Hợp đồng.

Như vậy, việc bà Đinh Thị Thùy D yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai tuyên bố Hợp Đồng Tư Ván và Hợp Đồng Đặt Cọc vô hiệu là hoàn toàn không có cơ sở pháp lý và trái với các thỏa thuận của Các Bên.

Vì các lẽ trên, đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn – Công ty Cổ phần Đ1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để làm việc và tham gia phiên tòa nhưng đều vắng mặt không có lý do nhưng Công ty có lời trình bày tại Văn bản trình bày ý kiến ngày 08/01/2021 như sau:

Ngày 06/01/2021, Công ty Cổ phần Đ1 (Sau đây gọi là Công ty Đ1) có nhận được thông báo về việc thụ lý sơ thẩm số 419/TB-TLVA ngày 21/12/2020 của Tòa án Nhân dân huyện Trảng Bom. Sau khi nhận được thông báo thụ lý vụ án nêu trên, Công ty Đ1 có ý kiến về yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị Thùy D như sau:

Vào ngày 15/7/2020, bà Đinh Thị Thùy D có ký Hợp đồng đặt cọc với Công ty Đ1 về việc đặt cọc để nhận chuyển nhượng diện tích 113,8m² thuộc một phần thửa đất số 1882 tờ bản đồ số 6 Tọa lạc tại xã A, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, thửa đất 1882, tờ bản đồ số 6 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 284796 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp cho ông Phạm Duy L, cấp ngày 22/8/2017. Ngày 24/10/2019, ông Phạm Duy L chuyển nhượng cho bà Nguyễn Kiều V, ngày 18/08/2020 chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn N. Ngày 25/8/2020, ủy quyền việc quyền quản lý, sử dụng và định đoạt thửa đất nêu trên cho Công ty Đ1 nên ngày 15/7/2020 Công ty Đ1 ký hợp đồng đặt cọc với bà D để chuyển nhượng cho bà D diện tích 113,8m² thuộc một phần thửa đất số 1882 tờ bản đồ số 6 thuộc xã A, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Theo hợp đồng đặt cọc đã ký kết, bà D nhận chuyển nhượng diện tích 113,8m² thuộc một phần thửa đất số 1882 tờ bản đồ số 6 với giá là 1.195.750.000VNĐ (Bằng chữ: Một tỷ một trăm chín mươi năm triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng chẵn). Việc thanh toán tiền chuyển nhượng được chia thành 05 đợt. Đợt 01 thanh toán 40% giá trị hợp đồng chuyển nhượng, thanh toán vào ngày 15/7/2020; Đợt 02 thanh toán 25% giá trị hợp đồng chuyển nhượng, thanh toán vào ngày 24/8/2020; Đợt 03 thanh toán 20% giá trị hợp đồng chuyển nhượng, thanh toán vào ngày 23/9/2020; Đợt 04 thanh toán 10% giá trị hợp đồng chuyển nhượng, thanh toán vào ngày 15/10/2020; Đợt 05 thanh toán 5% giá trị hợp đồng chuyển nhượng còn lại, thanh toán vào ngày nhận bàn

giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Cũng theo hợp đồng đặt cọc, thời hạn muộn nhất mà Công ty Đ1 bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà D là ngày 14/10/2021. Ngoài ra, hợp đồng đặt cọc còn quy định nếu diện tích đất thực tế khi nhận bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chênh lệch so với diện tích ghi trong Hợp đồng đặt cọc thì phần diện tích chênh lệch sẽ được tính cộng thêm (nếu diện tích tăng) hoặc trừ đi (nếu diện tích giảm) theo đơn giá tính trên Hợp đồng đặt cọc.

Thực hiện hợp đồng đặt cọc nêu trên, Công ty Đ1 đã thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan đến thửa đất để hoàn tất hồ sơ ký hợp đồng Công chứng sang tên cho bà D theo như những thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc đã ký kết. Hiện nay, lô đất này đã đủ điều kiện để ký hợp đồng Công chứng sang tên cho bà D. Tuy nhiên, khi lô đất này được cấp thửa riêng thì diện tích có tăng so với diện tích mà hai bên ký hợp đồng đặt cọc ngày 15/7/2020, cụ thể diện tích khi các bên ký hợp đồng đặt cọc là 113,8m² nay lô đất có diện tích chính thức là 143,5m² (tăng 29,7m²).

Do có sự tăng thêm về diện tích của thửa đất nên Công ty Đ1 đã nhiều lần mời bà D đến Công ty để làm việc theo như hợp đồng đã ký kết để Công ty Đ1 tiến hành sang tên cho bà D nhưng bà D không hợp tác.

Chính vì bà D không hợp tác trong việc cùng với Công ty Đ1 giải quyết việc diện tích đất tăng thêm so với thỏa thuận ban đầu làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của Công ty Đ1 nên Công ty Đ1 không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị Thùy D. Ngoài ra, Công ty Đ1 không có ý kiến gì thêm.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2024/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai quyết định:

Căn cứ các điều 26, 35, 39, 157, 203, 205, 207, 227, 228, Điều 235; Điều 238 và Điều 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 116, 117, 122, 131, 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 168 Luật Đất đai năm 2013;

Căn cứ 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đinh Thị Thùy D.

- Tuyên bố Hợp đồng LK1-12/2020/HĐTV/KTP-KH ký ngày 15/7/2020 giữa bà Đinh Thị Thùy D với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ1 vô hiệu.

- Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc không số ký ngày 15/7/2020 giữa bà Đinh Thị Thùy D với Công ty Cổ phần Đ1 (Nay là Công ty Cổ phần Đ1) vô hiệu.

- Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ1 phải trả lại cho bà Đinh Thị Thùy D số tiền 327.050.000 đồng (Ba trăm hai mươi bảy triệu không trăm năm mươi nghìn đồng).

- Buộc Công ty Cổ phần Đ1 (Nay là Công ty Cổ phần Đ1) phải trả lại cho bà Đinh Thị Thùy D số tiền 1.145.962.500 đồng (Một tỷ một trăm bốn mươi lăm triệu chín trăm sáu mươi hai nghìn năm trăm đồng).

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của bà Đinh Thị Thùy D về việc buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ1 và Buộc Công ty Cổ phần Đ1 (Nay là Công ty Cổ phần Đ1) cùng liên đới bồi thường thiệt hại cho bà theo quy định pháp luật số tiền tính đến ngày 15/4/2024 là 332.932.600 đồng (Công ty Đ1 là: 75.537.000 đồng; Công ty Đ1 là: 257.395.600 đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, quyền yêu cầu thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 14/10/2024, ông Lê Quang H có đơn kháng cáo đề nghị Hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

* Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự tham gia phiên tòa thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về nội dung kháng cáo: Qua nghiên cứu hồ sơ, quá trình tranh luận của các đương sự xét thấy có phát sinh người có quyền lợi, liên quan nhưng cấp sơ

thẩm chưa đưa vào tham gia tố tụng để làm rõ nội dung vụ án, vì vậy đề nghị Hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục chung.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của đại diện theo ủy quyền của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ1 làm trong hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án, nội dung kháng cáo:

Ngày 15/07/2020, bà Đinh Thị Thùy D và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ1 có giao kết Hợp đồng tư vấn chuyển nhượng quyền sử dụng đất số LK1-12/2020/HĐTV/KTP-KH có phiếu thu số 0004817, ngày 10/7/2020 với số tiền là: 327.050.000 đồng.

Cùng ngày, bà D và Công ty Cổ phần Đ1 (Nay là Công ty Cổ phần Đ1) đã giao kết hợp đồng đặt cọc không số ký ngày 15/07/2020 tổng giá trị hợp đồng là: 1.195.750.000 đồng.

Mục đích của hai hợp đồng này là nhằm chuyển nhượng quyền sử dụng 113,8 m² đất thuộc một phần thửa đất 1882, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại xã A, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Đến ngày 15/10/2020, bà D đã nộp cho Công ty Đ1 tổng cộng số tiền 1.145.962.500 đồng.

Xét thấy, nguồn gốc quyền sử dụng diện tích 113,8 m² đất thuộc một phần diện tích 718,3m² thửa đất 1882, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại xã A, huyện T, tỉnh Đồng Nai đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 284796 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cho ông Phạm Duy L ngày 22/8/2017.

Ngày 02/10/2019, ông Phạm Duy L, bà Vũ Thị T1 chuyển nhượng cho bà Nguyễn Kiều V (bút lục 148 – 149). Ngày 24/10/2019, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đ – Chi nhánh T2 cập nhật trang 4 của Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CK 284796 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cho ông Phạm Duy L ngày 22/8/2017. Ngày 31/10/2019 bà Nguyễn Kiều V lập hợp đồng ủy quyền cho Công ty cổ phần Đ1 Corp.

Ngày 30/7/2020, ông Chu Ngọc T, bà Nguyễn Kiều V chuyển nhượng diện tích 718,3m² thửa đất 1882, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại xã A, huyện T, tỉnh Đồng Nai cho ông Nguyễn Văn N1 (bút lục 150-151). Sau đó ông N1 thực hiện các thủ tục tách thửa, đến ngày 18/01/2021, ông Nguyễn Văn N1 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số DA 752304 có diện tích 143,7m², thửa 2553, tờ bản đồ số 6, xã A, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Như vậy, ông N1, bà N2 là chủ sở hữu quyền sử dụng thửa đất 1882, tờ bản đồ số 6 tọa lạc tại xã A, huyện T, tỉnh Đồng Nai. Ngày 25/08/2020, ông Nguyễn Văn N1 bà Trần Thị N2 lập hợp đồng ủy quyền cho Công ty cổ phần Đ1 Corp. Ngày 18/8/2020, ông N1, bà N2 tiếp tục ký hợp đồng ủy quyền cho chị Phùng Thị Lê H1 đối với thửa đất trên.

Tại phiên tòa, công ty Đ1 trình bày, diện tích đất chuyển nhượng cho bà D có nguồn gốc do bà Nguyễn Kiều V ủy quyền cho phía Công ty cổ phần Đ1

Bà D trình bày bà không được biết cụ thể diện tích đất, vị trí đất thực tế mà bà nhận chuyển nhượng.

Phía công ty Đ1 trình bày việc phân lô và ký hiệu lô là do Công ty cổ phần Đ1 tự quy định, Công ty Đ1 chỉ môi giới, tư vấn theo thông tin do Công ty cổ phần Đ1 đưa ra.

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ các hợp đồng ủy quyền ngày 31/10/2019 của bà V với Công ty cổ phần Đ1, hợp đồng ủy quyền ngày 25/08/2020 của ông N1, bà N2 với Công ty cổ phần Đ1, hợp đồng ngày 18/8/2020 của ông N1, bà N2 với bà H1 còn hiệu lực hay không, không đưa bà Kiều V, ông N1, bà N2, chị H1 vào tham gia tố tụng là có thiếu sót. Xét thấy việc thu thập chứng cứ và chứng minh chưa được thực hiện đầy đủ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được do đó, cần Hủy bản án sơ thẩm chuyển hồ sơ về cho Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa để làm rõ theo quy định pháp luật.

Do Hủy bản án sơ thẩm nên không xem xét kháng cáo của Công ty Đ1.

[3] Về chi phí tố tụng và án phí:

3.1 Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm: Chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm sẽ được quyết định khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

3.2 Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do bản án bị hủy nên Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ1 đã nộp.

[4] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử nên được ghi nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 308, 310 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2024/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Chuyển hồ sơ cho Tòa án nhân dân thành phố Biên Hòa giải quyết lại vụ án theo thủ tục chung.

2. Về chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm:

Chi phí tố tụng và án phí sơ thẩm sẽ được quyết định khi giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ1 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0004461 ngày 29/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND thành phố Biên Hòa;
- VKSND thành phố Biên Hòa;
- THADS thành phố Biên Hòa;
- Đương sự;
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**
(đã ký tên và đóng dấu)
Nguyễn Văn Nam