

Bản án số: 320/2019/DS-PT  
Ngày: 18-4-2019  
V/v Tranh chấp hợp đồng  
chuyên nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ Y**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Chí Sang

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Minh Quang

Bà Vũ Thị Thu Hương

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Dương Thị Huyền Trang – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Y.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Y:** Ông Đỗ Đức Toàn – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 18 tháng 4 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Y, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 87/2019/TLPT-DS ngày 15/01/2019 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 664/2018/DS-ST ngày 28 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận M bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 978/2019/QĐPT-DS ngày 04/3/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 1719/2019/QĐ-HPT ngày 26/03/2019 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Bà Ha V, sinh năm 1971

Địa chỉ: 231D/22 đường Dương Bá Tr, Phường M1, Quận A, Thành phố Y.

Người đại diện hợp pháp: Ông Trương Hoài V1, sinh năm 1989, cư trú tại LT, TL, Bình T3 (có mặt)

(Theo Giấy ủy quyền lập ngày 20/8/2018 tại Phòng Công chứng số 2 Thành phố Y)

*Bị đơn:*

1. Công ty Cổ phần địa ốc KP

Địa chỉ: 246 LTK, Phường B, Quận M, Tp.Hồ Chí Minh.

2. Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Hưng P

Trụ sở: 429 đường THT, Phường B, Quận M, Tp. Y.

Người đại diện hợp pháp của Công ty Cổ phần địa ốc KP và Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Hưng P: Bà Nguyễn Hồng Cẩm T, địa chỉ: 89/25 đường số 59, Phường B, quận Gò Vấp, Thành phố Y (có mặt) và bà Nguyễn Thị Tr2, địa chỉ liên hệ: 246 LTK, Phường B, Quận M, Thành phố Y (vắng mặt)

(Theo Giấy ủy quyền lập ngày 20/4/2018 của Giám đốc hai công ty).

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Công ty Cổ phần Toàn Gia T1

Địa chỉ: 32 đường BC, Phường B, quận TB, Tp. Y.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn E, sinh năm 1987, chức vụ: nhân viên hành chính (vắng mặt)

(Theo Văn bản ủy quyền lập ngày 29/5/2017 của Tổng Giám đốc công ty)

Người kháng cáo: Công ty Cổ phần địa ốc KP và Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Hưng P.

## **NỘI DUNG VỤ ÁN**

+ Ông Trương Hoài V1 đại diện cho nguyên đơn là Bà Ha V trình bày:

Ngày 24/4/2016, Bà Ha V ký hợp đồng đặt cọc với Công ty Cổ phần địa ốc KP để đảm bảo việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô A, ô 33, diện tích 125 m<sup>2</sup> thuộc dự án Spring Town KDC Đức Hòa Hạ, xã Đức Hòa Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An với giá 550 triệu đồng. Ngay sau khi ký Hợp đồng, Bà Ha V đã đặt cọc cho Công ty Cổ phần địa ốc KP số tiền 20 triệu đồng.

Ngày 25/04/2016, Bà Ha V tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên với Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Hưng P và thanh toán đợt 1 số tiền 145 triệu đồng. Mọi giao dịch mua bán, Bà Ha V chỉ liên hệ trực tiếp với nhân viên của công ty Kim Phát. Ngay sau đó Bà Ha V xem lại và nhận thấy cùng một đối tượng mua bán là lô đất nền A33, nhưng hợp đồng đặt cọc do Công ty KP ký, còn hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lại do Công ty Việt Hưng P ký kết. Sau khi tìm hiểu, thì được biết cả Công ty KP và Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Hưng P đều không phải là chủ đầu tư dự án nêu trên, mà chủ đầu tư thực sự là Công ty Cổ phần Toàn Gia Thịnh (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BM 232006 cấp cho Công ty Toàn Gia T1).

Như vậy, Công ty KP và Công ty Việt Hưng P đã cố tình cung cấp thông tin sai sự thật, khiến cho Bà Ha V nhầm lẫn về chủ đầu tư dự án. Khách hàng cũng không hề biết được lô đất 33 đó nằm trong thửa nào, ở vị trí nào thì không thể thực hiện việc mua bán. Vì giao dịch dân sự này bị vô hiệu do lừa dối, ông yêu cầu Công ty KP và Công ty Việt Hưng P phải trả lại cho Bà Ha V số tiền 20 triệu đồng đặt cọc và 145 triệu đồng thu tiền đợt 1 mua đất.

+ Bị đơn là Công ty Cổ phần địa ốc KP và Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Hưng P do bà Nguyễn Thị Tr2 và Bà Nguyễn Hồng Cẩm T là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Năm 2016 Công ty Toàn Gia T1 ký hợp đồng chuyển nhượng cho Công ty Việt Hưng P quyền sử dụng lô đất số 33, khu A (thuộc Dự án Khu dân cư - Tái định cư Đức Hòa Hạ, ấp Bình Tiên 1, xã Đức Hòa Hạ, tỉnh Long An). Ngày 20/3/2016 Công ty Việt Hưng P đã ký hợp đồng dịch vụ tiếp thị và phân phối sản phẩm cho Công ty KP

để rao bán đất và nhận cọc của Bà Ha V.

Do Bà Ha V vi phạm nghĩa vụ thanh toán, nên Công ty Việt Hưng P đã bán lô đất số 33, khu A cho khách hàng khác. Căn cứ Điều 3 và Điều 8 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 124/HĐCNQSDD - VHP/2016, Công ty Việt Hưng P không có nghĩa vụ thông báo cho Bà Ha V về việc bán cho khách hàng khác. Nếu Bà Ha V vẫn còn muốn tiếp tục mua đất, Công ty Việt Hưng P sẽ tạo điều kiện cho Bà Ha V mua lô đất thuộc dự án khác.

Công ty KP và Công ty Việt Hưng P có đầy đủ tư cách pháp lý để ký hợp đồng chuyển nhượng với khách hàng nên không đồng ý với yêu cầu trên của nguyên đơn.

+ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty Cổ phần Toàn Gia T1 do Ông Nguyễn Văn E đại diện trình bày:

Dự án Khu dân cư - Tái định cư Đức Hòa Hạ, ấp Bình Tiên 1, xã Đức Hòa Hạ, tỉnh Long An trước đây do Công ty Toàn Gia T1 làm chủ đầu tư. Tháng 3/2016, Công ty Toàn Gia T1 đã chuyển nhượng lô đất số 33, khu A của dự án trên cho Công ty Việt Hưng P, nên trong vụ án này Công ty Toàn Gia T1 không có liên quan gì, cũng không có yêu cầu, ý kiến gì trong vụ án này.

Bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận M đã xử:

- Tuyên bố giao dịch đặt cọc ký ngày 24/4/2016, và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/4/2016 giữa Công ty KP và Công ty Việt Hưng P với Bà Ha V là vô hiệu.

- Buộc Công ty KP và Công ty Việt Hưng P có nghĩa vụ trả lại cho Bà Ha V số tiền 165 triệu đồng.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ do chậm thanh toán, án phí dân sự sơ thẩm, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 07/12/2018 bị đơn là Công ty Cổ phần địa ốc KP và Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Hưng P có đơn kháng cáo, yêu cầu sửa án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đại diện bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Y tham gia phiên tòa phát biểu: Tòa án cấp phúc thẩm và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm, về việc giải quyết vụ án, đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

## **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, xét kháng cáo của Công ty Cổ phần địa ốc KP và Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Hưng P, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Năm 2016 Công ty Toàn Gia T1 ký hợp đồng (không số, không ghi ngày tháng) chuyển nhượng cho Công ty Việt Hưng P quyền sử dụng lô đất số 33, khu A (thuộc Dự án Khu dân cư - Tái định cư Đức Hòa Hạ, ấp Bình Tiên 1, xã Đức Hòa Hạ, tỉnh Long An). Ngày 20/3/2016 Công ty Việt Hưng P ký hợp đồng dịch vụ tiếp thị và

phân phối sản phẩm cho Công ty KP để rao bán đất và nhận cọc của khách hàng.

[2] Ngày 24/4/2016, Bà Ha V ký Hợp đồng đặt cọc và giao cho Công ty KP 20 triệu đồng tiền đặt cọc để bảo đảm việc ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất nền ký hiệu lô A, ô số 33; diện tích 125 m<sup>2</sup> thuộc dự án trên. Ngày 25/4/2018 Công ty KP cũng đã nhận thanh toán đợt 1 số tiền 145 triệu đồng của Bà Ha V theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 124/HĐCNQSĐĐ-VHP/2016 ngày 25/4/2016 được ký kết giữa Bà Ha V và Công Ty Việt Hưng P. Như vậy, tổng số tiền Công ty KP đã nhận của Bà Ha V để đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở đợt 1 là 165 triệu đồng. Toàn bộ số tiền 165 triệu đồng này Công ty KP đã giao lại cho Công Ty Việt Hưng P.

[3] Tuy nhiên, theo công văn số 28/VPĐKĐĐ–HC ngày 05/7/2017 của Văn phòng đăng ký đất đai thuộc Sở Tài Nguyên và Môi trường Tỉnh Long An thì lô đất 33 khu A có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Công ty Toàn Gia T1 làm chủ đầu tư, Công ty Toàn Gia T1 chưa thực hiện việc tách thửa và chưa chuyển nhượng lô đất này cho nhà đầu tư khác.

[4] Điều 168 Luật Đất đai năm 2013 quy định về thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất như sau:

1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, tặng cho, thế chấp, góp vốn quyền sử dụng đất khi có Giấy chứng nhận.

2. Thời điểm người thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc cho thuê; chuyển nhượng quyền sử dụng đất đồng thời chuyển nhượng toàn bộ dự án đối với dự án đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng để chuyển nhượng hoặc cho thuê sau khi có Giấy chứng nhận và có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 194 của Luật này.

[5] Như vậy, mặc dù năm 2016 Công ty Việt Hưng P có ký hợp đồng nhận chuyển nhượng lô đất thuộc dự án trên của Công ty Toàn Gia T1, nhưng lại là hợp đồng không ghi số, không ghi ngày tháng, chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền đồng ý, nhưng Công ty KP và Công ty Việt Hưng P lại ký hợp đồng nhận đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Bà Ha V, là giao dịch trái pháp luật. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Ha V buộc bị đơn phải hoàn trả số tiền đã nhận là có căn cứ.

[6] Tại phiên tòa, Bà Nguyễn Hồng Cẩm T xác nhận Công ty Việt Hưng P đã nhận toàn bộ tiền đặt cọc và tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Bà Ha V do Công ty KP chuyển sang cho Công Ty Việt Hưng P. Tuy nhiên, cả hai công ty này đã hỗ trợ cho nhau, cùng có lỗi làm cho giao dịch đặt cọc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, nên cấp sơ thẩm đã tuyên buộc cả hai công ty cùng có trách nhiệm liên đới thanh toán số tiền 165 triệu đồng cho Bà Ha V là có căn cứ.

[7] Ngoài ra, quá trình giải quyết, các đương sự không yêu cầu xem xét bồi thường thiệt hại, nên không cần phải xét.

[8] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Y về việc không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ.

[9] Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên mỗi bị đơn kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

## QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 117, Điều 123, Điều 131, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;
- Căn cứ khoản 1 Điều 49 Luật Kinh doanh bất động sản;
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

### Tuyên xử:

- Không chấp nhận kháng cáo của Công ty Cổ phần địa ốc KP và Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Hưng P.

- Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

1/ Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 24/4/2016 giữa Công ty Cổ phần địa ốc KP và Bà Ha V, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 124/HĐCNQSDĐ-VHP/2016 ngày 25/4/2016 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Hưng P với Bà Ha V là giao dịch dân sự vô hiệu.

2/ Buộc Công ty Cổ phần địa ốc KP và Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Hưng P liên đới trả lại cho Bà Ha V số tiền 165.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi lăm triệu đồng).

Kể từ ngày Bà Ha V có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Công ty Cổ phần địa ốc KP và Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Hưng P chưa trả số tiền nêu trên thì hàng tháng Công ty Cổ phần địa ốc KP và Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Hưng P còn phải trả cho Bà Ha V tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

### 3/ Về án phí dân sự:

- Công ty Cổ phần địa ốc KP và Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Hưng P liên đới nộp 8.250.000 (Tám triệu hai trăm năm mươi nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho Bà Ha V số tiền tạm ứng án phí 4.125.000 (Bốn triệu một trăm hai mươi lăm ngàn đồng) đã nộp theo biên lai thu số 0040084 ngày 22/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M Thành phố Y .

- Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Hưng P phải nộp án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 016754 ngày 14/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M. Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Hưng P đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

- Công ty Cổ phần địa ốc KP phải nộp án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai thu số 016867 ngày 08/01/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M. Công ty Cổ phần địa ốc KP đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008, đã được sửa đổi bổ sung năm 2014 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.

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

***Nơi nhận:***

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.Y;
- VKSD Cấp cao tại TP.Y;
- VKSND TP.Y;
- TAND Quận M;
- Chi cục THADS Quận M;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

**Nguyễn Chí Sang**