

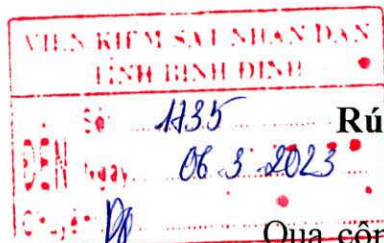
se → HCV  
kết cấp quyền  
trạng từ điển t. y.

VIỆN KIỂM SÁT NHÂN DÂN TỐI CAO  
VIỆN KIỂM SÁT NHÂN DÂN CẤP CAO  
TẠI ĐÀ NẴNG

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

Số: 12 /TB-VKS-DS

Đà Nẵng, ngày 03 tháng 3 năm 2023



## THÔNG BÁO

### Rút kinh nghiệm về kiểm sát việc giải quyết vụ án dân sự

Qua công tác kiểm sát việc giải quyết các vụ án dân sự theo thủ tục phúc thẩm, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng nhận thấy việc giải quyết vụ án dân sự về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”, giữa nguyên đơn ông Tang Jianbo với bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Thái Ban đã được xét xử theo Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2021/DS-ST ngày 13/12/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh H có vi phạm, cần thông báo rút kinh nghiệm cụ thể như sau:

#### I. NỘI DUNG VỤ ÁN.

Ông Tang Jianbo (quốc tịch Trung Quốc) ký Văn bản thỏa thuận ngày 02/3/2019 và Văn bản ghi nhớ ngày 28/3/2019 với Công ty Cổ phần đầu tư và Thương mại Thái Ban (gọi tắt là Công ty Thái Ban) do ông Nguyễn Văn Ban là người đại diện theo ủy quyền của Công ty Thái Ban. Ông Tang Jianbo đã đặt cọc cho Công ty Thái Ban số tiền 1.000.000.000 đồng để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 481, tờ bản đồ số 02, diện tích 11.175,4m<sup>2</sup> theo GCNQSDĐ số 396550 ngày 26/02/2013 của UBND huyện L, tỉnh H và thửa đất số 180, tờ bản đồ số 2, diện tích 26.677,4m<sup>2</sup> đã được UBND huyện L, tỉnh H cấp GCNQSDĐ số BT771427 ngày 25/7/2014 và đã được chỉnh lý sang tên ông Nguyễn Văn Ban ngày 13/4/2018. Thửa đất đã được ông Ban góp vốn vào Công ty CP Đầu tư và Thương Mại Thái Ban ngày 18/5/2018.

Sau khi đặt cọc, ông Tang Jianbo đến văn phòng công chứng tìm hiểu thì được biết người nước ngoài không đủ điều kiện để nhận chuyển nhượng 02 lô đất nên ông Tang Jianbo đã yêu cầu đại diện Công ty Thái Ban là ông Nguyễn Văn Ban trả lại số tiền cọc 1.000.000.000 đồng, nhưng ông Ban không đồng ý.

Ông Tang Jianbo khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh H tuyên bố Thỏa thuận ngày 02/3/2019 và Văn bản ghi nhớ ngày 28/3/2019 giữa ông Tang Jianbo và Công ty CP Đầu tư và Thương mại Thái Ban vô hiệu. Ông Nguyễn Văn Ban có nghĩa vụ liên đới trả lại số tiền cọc 1.000.000.000 đồng cho nguyên đơn.

Ông Ban không đồng ý trả lại tiền đặt cọc 1.000.000.000 đồng vì cho rằng khi giao dịch chuyển nhượng, ông Đường và một số người khác đứng ra giao dịch. Trong Văn bản thỏa thuận và văn bản ghi nhớ không có tên ông Tang Jianbo là đại



diện bên B. Ông Phạm Văn Dũng là người trực tiếp giao tiền đặt cọc và ông Dũng cũng là người ký Văn bản ghi nhớ. Ông Ban chỉ thỏa thuận với một nhóm người, trong đó có người Việt Nam và Luật sư Việt Nam. Do bên B không muốn thực hiện hợp đồng nên đưa ra lý do người nước ngoài không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Việt Nam. Ngoài ra, khi giao dịch có cả Luật sư tư vấn nên không thể nói là không biết về quy định của pháp luật Việt Nam.

Ông Ban đã nhiều lần yêu cầu việc ký hợp đồng chuyển nhượng, nhưng ông Dũng không ký nên bên B phải mất tiền đặt cọc theo Văn bản ghi nhớ.

## II. QUÁ TRÌNH GIẢI QUYẾT CỦA TÒA ÁN

Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2021/DS-ST ngày 13/12/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh H, quyết định:

*“Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tang Jianbo (tên gọi khác: Đường);*

*Tuyên Văn bản thỏa thuận về việc mua bán đất ngày 02/03/2019 và Văn bản ghi nhớ về việc thỏa thuận mua bán lô đất ngày 28/03/2019 tại thôn Thủy Triều, xã Cam Hải Đông, huyện L, tỉnh H giữa Công ty Cổ phần đầu tư và xây dựng Thái Ban và ông Tang Jianbo vô hiệu;*

*Buộc ông Nguyễn Văn Ban, bà Lương Thị Thùy Dung và ông Lương Xuân Nam liên đới trả lại cho ông Tang Jianbo số tiền 900.000.000 đồng (chín trăm triệu đồng). Tương ứng xác định phần nghĩa vụ của từng người phải trả: Ông Nguyễn Văn Ban phải trả cho ông Tang Jianbo 810.000.000 đồng (tám trăm mười triệu đồng); bà Lương Thị Thùy Dung và ông Lương Xuân Nam mỗi người phải trả cho ông Tang Jianbo 45.000.000 đồng (bốn mươi lăm triệu đồng).*

*Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tang Jianbo về việc buộc bị đơn phải trả số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng)”.*

Ngày 29/12/2021, nguyên đơn ông Tang Jianbo kháng cáo cho rằng đã đặt cọc cho bị đơn 1.000.000.000đ, nhưng bản án sơ thẩm chỉ buộc bị đơn trả 900.000.000đ là không đúng.

Ngày 04/01/2022, bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương mại Thái Ban kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Ngày 04/01/2022, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Lương Thị Thùy Dung và ông Lương Xuân Nam kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm không buộc Ông, Bà phải trả cho ông Tang Jianbo mỗi người 45.000.000 đồng.



Ngày 20/01/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/KN-VKS-DS đối với bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị căn cứ khoản 2 Điều 308 BLTTDS 2015: Chấp nhận Kháng nghị phúc thẩm của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng; chấp nhận kháng cáo của người liên quan; không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và kháng cáo của bị đơn; sửa bản án sơ thẩm theo hướng không buộc ông Lương Xuân Nam và bà Lương Thị Thùy Dung trả cho nguyên đơn mỗi người 45.000.000đ; buộc bị đơn ông Nguyễn Văn Ban phải trả cho ông Tang Jianbo số tiền 900.000.000đ.

Bản án dân sự phúc thẩm số 141/2022/DS-PT ngày 08/6/2022 của Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, quyết định:

*“Căn cứ khoản 3 Điều 289, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;*

*Đình chỉ xét xử phúc thẩm một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đối với nội dung công chứng bản dịch đơn khởi kiện;*

*Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Tang Jianbo và kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn Ban;*

*Chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Xuân Nam, bà Lương Thị Thùy Dung;*

*Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng;*

*Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 18/2021/DS-ST ngày 13/12/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh H.*

*1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tang Jianbo (tên gọi khác: Đường):*

*Tuyên bố Văn bản thỏa thuận về việc mua bán đất ngày 02/03/2019 và Văn bản ghi nhớ về việc thỏa thuận mua bán lô đất ngày 28/03/2019 tại thôn Thủy Triều, xã Cam Hải Đông, huyện L, tỉnh H giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và Thương Mại Thái Ban và ông Tang Jianbo vô hiệu;*

*Buộc ông Nguyễn Văn Ban trả lại cho ông Tang Jianbo số tiền 900.000 đồng (chín trăm triệu đồng).*

*2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tang Jianbo về việc buộc bị đơn phải trả số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) ”.*



### III. NHỮNG VẤN ĐỀ CẦN RÚT KINH NGHIỆM

Thửa đất số 180, diện tích 26.677,4m<sup>2</sup> và thửa đất số 481, diện tích 11.175,4m<sup>2</sup> là đất rừng sản xuất, thuộc tờ bản đồ số 2, tại thôn Thúy Triều, xã Cam Hải Đông, huyện L, tỉnh H là của ông Nguyễn Văn Ban. Ông Ban đã góp vốn bằng quyền sử dụng đất đối với hai thửa đất trên vào Cổ phần đầu tư và Thương mại Thái Ban.

Tại Biên bản họp số 02/BB-CT ngày 16/02/2018 của Công ty Cổ phần đầu tư và Thương mại Thái Ban thể hiện ông Nguyễn Văn Ban được các thành viên Hội đồng cổ đông ủy quyền thực hiện việc giao dịch chuyển nhượng hai thửa đất trên.

Ngày 02/3/2019, ông Nguyễn Văn Ban đại diện cho Công ty đã ký văn bản thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng hai thửa đất trên cho ông Tang Jianbo (còn gọi là Mr. Đường) và ông Ban đã nhận đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng.

Ngày 28/03/2019, ông Nguyễn Văn Ban đã đại diện cho Công ty Thái Ban ký Văn bản ghi nhớ thỏa thuận chuyển nhượng 02 lô đất nêu trên với giá 148.000.000.000 đồng và ông Ban nhận thêm 800.000.000 đồng tiền đặt cọc.

Ông Tang Jianbo mang quốc tịch Trung Quốc là một bên trong thỏa thuận đặt cọc nhận chuyển nhượng đất. Theo qui định tại Điều 5, Điều 188 và Điều 191 Luật Đất đai 2013, người nước ngoài không được nhận chuyển quyền sử dụng đất tại Việt Nam. Do đó, các Văn bản thỏa thuận nêu trên đã vi phạm điều cấm của pháp luật nên bị vô hiệu theo qui định tại Điều 123 Bộ luật dân sự 2015.

Xét thấy, mặc dù Văn bản thỏa thuận đặt cọc ngày 02/3/2019 và Văn bản ghi nhớ ngày 28/3/2019 ghi ông Nguyễn Văn Ban là người đại diện cho Công ty Thái Ban nhưng thực chất ông Ban giao dịch với ông Tang Jianbo với tư cách cá nhân. Ông Ban cũng thừa nhận hiện đang giữ số tiền đặt cọc 900.000.000 đồng do ông Tang Jianbo thanh toán. Ông Ban không nộp số tiền trên vào Công ty Thái Ban. Công ty Thái Ban đã giải thể và hồ sơ giải thể không thể hiện Công ty Thái Ban còn nợ nguyên đơn số tiền cọc 900.000.000 đồng. Các Văn bản thỏa thuận trên vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa ông Tang Jianbo và Công ty Thái Ban.

Ông Nguyễn Văn Ban đang giữ số tiền nhận cọc nên ông Ban phải có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Tang Jianbo số tiền cọc đã nhận là 900.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Nguyễn Văn Ban, ông Lương Xuân Nam và bà Lương Thị Thùy Dung (nguyên thành viên công ty Thái Ban) có trách nhiệm liên đới trả cho ông Tang Jianbo số tiền 900.000.000 đồng theo tỷ lệ góp vốn (ông Nam và bà Dung mỗi người phải trả cho ông Tang Jianbo 45.000.000 đồng) là không đúng,

ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Nam và Dung.

Trên đây là vi phạm của Tòa án nhân dân tỉnh H trong việc giải quyết vụ án “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”, Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng thông báo đến Viện kiểm sát các tỉnh, thành trong khu vực tham khảo và rút kinh nghiệm khi kiểm sát giải quyết vụ án tương tự. *D*

**Nơi nhận:**

- Đ/c Nguyễn Quang Dũng - PVT VKSTC (b/cáo);
- Vụ 9, Vụ 14, VP VKSNDTC, VC1, VC3;
- VKSND các tỉnh, TP trong khu vực;
- Đ/c Viện trưởng VC2;
- Đ/c Hoàng - PVTVC2;
- Đ/c Ân - VT Viện 2;
- Lưu: HSKS.



**Phan Vũ Hoàng**