

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Bản án số: 113/2024/DS-PT
Ngày: 30-5-2024
V/v “T/c hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Đào Thị Huệ

Các Thẩm phán: Ông Đào Trọng Hải

Ông Trương Văn Tâm

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hoa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa –
Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu: Ông Thái Quốc
Bảo - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 09-4-2024 và 30-5-2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa
- Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 215/2023/TLPT-DS
ngày 18 tháng 10 năm 2023 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2023/DS-ST ngày 19-5-2023 của Tòa án nhân
dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo theo Quyết định đưa vụ
án ra xét xử số 21/2024/QĐ-PT ngày 15-02-2024, Quyết định hoãn phiên tòa số
30/2024/QĐ-PT ngày 14-3-2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 34/2024/QĐ-PT
ngày 09-4-2024; Thông báo mở lại phiên tòa số 112/2024/TB-TA ngày 22-4-2024;
Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 60/2024/TB-TA ngày 03-5-2024; Quyết
định thay đổi người tiến hành tố tụng số 32/2024/QĐ-TA ngày 09-4-2024 và số
80/2024/QĐ-TA ngày 29-5-2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty TNHH G;

Địa chỉ trụ sở: D Đ, Phường C, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo pháp luật: Bà Phạm Trần Thiên T - Giám đốc (vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp:

- Bà Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1991. Địa chỉ: Khóm V, phường N, thành phố C, tỉnh An Giang; Địa chỉ liên hệ: 5 N, Phường A, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh - là đại diện theo ủy quyền, Giấy ủy quyền ngày 20-3-2024 (có mặt).

- Ông Vũ Nguyễn Việt D, sinh năm 1994; Địa chỉ: Số E đường C, Phường H, TP V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu - là đại diện theo uỷ quyền, Giấy uỷ quyền ngày 22-4-2024 (vắng mặt).

2. *Bị đơn:*

2.1. Ông Trần Đức T1, sinh năm 1951 (vắng mặt);

2.2. Bà Lê Thị Y, sinh năm 1954 (vắng mặt);

Ông T1, bà Y cùng địa chỉ: A chung cư V, số B L, Phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp đồng thời là người đại diện hợp pháp của ông T1 và bà Y: Ông Nguyễn Đình T2, sinh năm 1970 - Công ty L. Địa chỉ: Số E N, phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu - là đại diện ủy quyền theo Văn bản ủy quyền ngày 23-5-2022 (có mặt).

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

3.1. Ông Vũ Duy H1, sinh năm 1961 (vắng mặt);

3.2. Bà Nguyễn Bạch V, sinh năm 1968 (vắng mặt);

Ông H1, bà V cùng địa chỉ: A, 25-04, Vinhomes G, số B, Tôn Đức T3, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện hợp pháp của ông H1, bà V: Bà Nguyễn Ngọc H, sinh năm 1991. Địa chỉ: Khóm V, phường N, thành phố C, tỉnh An Giang; Địa chỉ liên hệ: 5 N, Phường A, Quận A, thành phố Hồ Chí Minh - là đại diện theo ủy quyền, Giấy ủy quyền ngày 14-9-2022 (có mặt);

3.3. Văn phòng C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; Địa chỉ: Tinh lộ 52, khu phố H, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Văn T4 - Trưởng Văn phòng (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);

3.4. Phòng C1, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; Địa chỉ: Số H Đ, phường C, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

3.5. Bà Trần Thị U, sinh năm 1976 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);

3.6. Ông Đồng Xuân Đ, sinh năm 1997 (có đơn đề nghị xét xử vắng mặt);

Bà U, ông Đ cùng địa chỉ: Số B L, Phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

3.7. Công ty TNHH S; Địa chỉ: Số D B, phường N, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Văn K - Giám đốc (vắng mặt).

4. *Người kháng cáo:* Công ty TNHH G - là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 06-6-2021 và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn là Công ty TNHH G, thông qua người đại diện trình bày:

1. Về việc chuyển nhượng nhà đất:

Vợ chồng ông Vũ Duy H1, bà Nguyễn Bạch V là chủ sở hữu, sử dụng nhà đất thửa số 1408, tờ bản đồ số 5, phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, có số nhà là 51 đường 3 tháng 2, được UBND thành phố V cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất ở số 777472652700310 ngày 22-8-2008.

Ngày 01-01-2017, ông H1, bà V lập Văn bản thỏa thuận cho Công ty TNHH G (Công ty G) mượn nhà đất trên theo hình thức chuyển nhượng để Công ty G vay vốn ngân hàng. Theo đó, ngày 04-01-2017 ông H1, bà V ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nói trên cho Công ty G với giá 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng) theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, công chứng số 58, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng C1, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Sau khi văn bản thỏa thuận mượn tài sản hết hiệu lực vào ngày 01-01-2019, các bên đã thỏa thuận và thống nhất sẽ tiếp tục thực hiện quyền và nghĩa vụ theo Hợp đồng chuyển nhượng ngày 04-01-2017.

Ngày 10-10-2020, Công ty G ủy quyền cho ông H1, bà V đứng ra bán nhà đất số E, đường 3 tháng 2, phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và nhận tiền để thanh toán nợ cho Ngân hàng.

Ngày 12-11-2020, Công ty G ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, công chứng số 2878, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho ông Trần Đức T1 và bà Lê Thị Y với giá là

23.500.000.000đ (*hai mươi ba tỷ năm trăm triệu đồng*) theo thỏa thuận giữa bà Nguyễn Bạch V và bà Trần Thị U (con gái của ông T1). Phía bên mua đã chuyển tiền vào tài khoản Công ty G là 2.500.000.000đ (*hai tỷ năm trăm triệu đồng*) và con cháu ông T1 là bà Trần Thị U, ông Đồng Xuân Đ chuyển vào tài khoản cá nhân ông H1, bà V là 21.000.000.000đ (*hai mươi một tỷ đồng*). Chính bà V là người trực tiếp bàn giao nhà cho bà U.

Khi Công ty G tiến hành thực hiện các thủ tục nộp thuế, đăng ký sang tên chủ quyền nhà đất cho ông T1, bà Y thì phát hiện có sự nhầm lẫn về giá trị chuyển nhượng trong hợp đồng. Việc này là do bà V, bà U là những người đàm phán, thỏa thuận nội dung hợp đồng, giá chuyển nhượng lại không phải là những người trực tiếp ký kết hợp đồng, mà là bà Thiên T, ông T1, bà Y ký. Công ty đã nhanh chóng liên hệ ông T1, bà Y để khắc phục, điều chỉnh nội dung nhầm lẫn xong sẽ tiếp tục thực hiện việc mua bán như đã giao kết. Tuy nhiên, phía ông T1, bà Y đã không hợp tác khắc phục sự sai sót, nhầm lẫn của cả hai bên, ngược lại chính ông T1, bà Y còn biến đó thành lỗi của Công ty G và tố giác Công ty G tại cơ quan điều tra Công an tỉnh B về tội “trốn thuế”. Trong khi đó nếu có việc trốn thuế thì ông T1, bà Y cũng là đồng phạm. Việc ông T1, bà Y tố cáo Công ty G tại cơ quan Công an PC03 là muốn Công ty G và ông H1, bà V bị xử lý hình sự, làm cho nhiều các đối tác, khách hàng đã từ chối ký kết hợp đồng kinh tế với Công ty G và hủy hợp đồng vì họ sợ bị liên quan đến thuế. Hậu quả làm suy giảm nghiêm trọng hoạt động kinh doanh của Công ty G dẫn đến Công ty lâm vào cảnh nợ nần và hiện tại Công ty đã phải tạm ngừng kinh doanh, đóng mã số thuế, uy tín và danh dự của ông H1, bà V bị ảnh hưởng.

Do vậy, nhận thấy mục đích của việc xác lập giao dịch không đạt được và các bên hoàn toàn không còn niềm tin với nhau nên Công ty G khởi kiện tại Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 2878, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ký ngày 12-11-2020 tại Văn phòng C giữa Công ty TNHH G với ông Trần Đức T1, bà Lê Thị Y vô hiệu do bị nhầm lẫn, làm cho các bên không đạt được mục đích của việc xác lập giao dịch.

- Giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu là các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận, cụ thể Công ty G hoàn trả 23.500.000.000đ (*hai mươi ba tỷ năm trăm triệu đồng*) tiền chuyển nhượng và hoàn trả số tiền sửa nhà 1.100.000.000đ (*một tỷ một trăm triệu đồng*), ông Trần Đức T1 và bà Lê Thị Y bàn giao lại toàn bộ nhà và tài sản gắn liền với đất tại số E đường C, phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho Công ty G.

- Không yêu cầu ông Trần Đức T1 và bà Lê Thị Y bồi thường những thiệt hại thực tế xảy ra cho Công ty TNHH G.

2. Về yêu cầu phản tố của bị đơn:

- Yêu cầu tuyên bố Văn bản thỏa thuận cho mượn nhà đất ký ngày 01-01-2017 giữa Công ty G với ông H1, bà V là giao dịch vô hiệu thì giao dịch này được xác lập trước thời điểm xác lập hợp đồng chuyển nhượng với ông T1, bà Y nên việc cho mượn tài sản là phù hợp quy định pháp luật. Hơn nữa, các bên đã thực hiện xong thỏa thuận, văn bản thỏa thuận ngày 04-01-2017 đã hết hiệu lực vào ngày 01-01-2019 nên ông T1, bà Y yêu cầu tuyên bố giao dịch vô hiệu là không có cơ sở vì ông bà không có quyền và nghĩa vụ gì trong mối quan hệ giữa Công ty G và ông H1, bà V.

- Yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 04-01-2017 giữa Công ty G và ông Vũ Duy H1, bà Nguyễn Bạch V: Giữa công ty và ông H1, bà V đã thống nhất phương án thực hiện hợp đồng, không còn tranh chấp và không yêu cầu Tòa án giải quyết nên đã được Tòa án chấp thuận bằng Quyết định đình chỉ giải quyết một phần vụ án dân sự số 276/2022/QĐST-DS ngày 26-10-2022.

Bị đơn là ông Trần Đức T1 và bà Lê Thị Y, thông qua người đại diện trình bày:

Nhà đất tại số E đường C tháng B, phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thuộc sở hữu của vợ chồng bà V, ông H1 theo Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 777472652700310 ngày 22-8-2008 do UBND thành phố V cấp cho bà Nguyễn Bạch V. Công ty G cũng do bà V sáng lập và điều hành mọi hoạt động của Công ty. Ngày 04-01-2017, bà V, ông H1 đã chuyển nhượng nhà đất này cho Công ty G, được chỉnh lý sang tên cho Công ty G từ ngày 10-01-2017.

Vào ngày 28-10-2020, vợ chồng bà Nguyễn Bạch V, ông Vũ Duy H1 đại diện cho Công ty TNHH G ký bản “Hợp đồng thỏa thuận về việc chuyển nhượng toàn bộ nhà ở đất ở tại số E đường C tháng 2” cho ông Trần Đức T1. Tuy chỉ có ông T1 ký tên vào hợp đồng này nhưng tài sản nhận chuyển nhượng là của chung vợ chồng ông T1, bà Y. Nhà đất số 51 đường 3 tháng 2 có đặc điểm: Nhà biệt thự 3 tầng + tầng lửng, diện tích sàn 543,7m², thuộc thửa đất số 1408, tờ bản đồ số 05, diện tích đất 337,4m². Giá chuyển nhượng nhà đất là 23.500.000.000đ (*hai mươi ba tỷ năm trăm triệu đồng*), ông T1 đã giao đủ tiền cho Công ty G như đại diện Công ty G đã trình bày. Số tiền này do ông T1, bà Y là người cao tuổi nên các con cháu của ông T1, bà Y đã chuyển thay. Ngày 09-11-2020, bà V, ông H1 và Công ty G đã giao toàn bộ nhà đất cùng giấy tờ

pháp lý nhà đất cho ông T1. Sau khi nhận nhà đất, ông T1, bà Y đã sửa chữa lại toàn bộ căn nhà trong thời gian 3 tháng vào đầu năm 2021 với chi phí là 1.100.000.000đ (một tỷ một trăm triệu đồng).

Ngày 12-11-2020, Công ty G và ông T1, bà Y lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại Văn phòng C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Hai bên thỏa thuận thuế phát sinh từ việc mua bán nhà nói trên của bên nào bên đó phải nộp (theo Điều 4 của hợp đồng). Giá chuyển nhượng chỉ ghi trên hợp đồng là 2.500.000.000đ theo đề xuất của Công ty G. Công ty G giải thích nên ghi giá như vậy để việc sang tên cho thuận lợi. Do việc thanh toán và nhận nhà đất đã xong, cần hoàn tất sớm việc sang tên và tin theo giải thích của Công ty G cho nên ông T1, bà Y đã đồng ý ký tên vào hợp đồng này.

Ngày 22-12-2020, Công ty G cùng với ông T1, bà Y đi nộp hồ sơ sang tên nhà đất nói trên tại UBND thành phố V. Ngày 04-01-2021 có thông báo đóng thuế sang tên nhà đất, tuy nhiên cơ quan Thuế không chấp nhận giá đã kê khai vì thấp hơn giá quy định nên yêu cầu Công ty G phải kê khai lại giá nhà đất để tính thuế cho phù hợp. Nếu kê khai theo giá chuyển nhượng thực tế thì phải đóng thuế nhiều, cho nên Công ty G không chịu kê khai lại giá mặc dù cơ quan thuế đã thông báo và mời lên làm việc. Ông T1 đã nhiều lần làm việc với bà V và Công ty G để kê khai lại giá nhà đất để đóng thuế cho phù hợp nhằm hoàn tất việc sang tên nhà đất cho ông T1, bà Y, nhưng Công ty G và bà V không hợp tác lại còn thách thức ông T1, bà Y. Vì vậy ông T1, bà Y buộc phải tố giác hành vi trốn thuế của Công ty G đến cơ quan điều tra Công an tỉnh B theo quy định tại Điều 200 Bộ luật Hình sự.

Nay ông T1, bà Y yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án:

- Tuyên bố “Văn bản thỏa thuận” ký ngày 01-01-2017 về việc vợ chồng bà Nguyễn Bạch V, ông Vũ Duy H1 cho Công ty TNHH G mượn nhà đất số E đường 3 tháng 2 phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu là giao dịch vô hiệu.

- Công nhận Hợp đồng thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở lập ngày 28-10-2020 giữa bà Nguyễn Bạch V, ông Vũ Duy H1 với ông Trần Đức T1 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 12-11-2020 giữa Công ty TNHH G với ông Trần Đức T1, bà Lê Thị Y về việc chuyển nhượng nhà đất số E đường C tháng 2 phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với đặc điểm: Nhà biệt thự 3 tầng, diện tích sàn 543,7m² thuộc thửa đất số 1408, tờ bản đồ số 5, diện tích đất 337,4m² tại số E đường C, phường H,

thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã được cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 777472652700310 ngày 22-8-2008.

- Buộc Công ty TNHH G phải nộp các khoản thuế theo quy định để hoàn tất việc chuyển nhượng nhà đất cho ông Trần Đức T1, bà Lê Thị Y.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Bạch V, ông Vũ Duy H1 và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 04-01-2017, Công ty G do ông Lê Quang B làm đại diện pháp luật có mượn tài sản của vợ chồng ông H1, bà V là nhà đất số E, đường 3 tháng 2, phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu để thế chấp đảm bảo khoản vay tại Ngân hàng.

Đối với Đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 26-10-2022 của Công ty G: Giữa Ông H1, bà V và Công ty G đã thống nhất được phương án thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nói trên cho Công ty G và cả hai bên thống nhất tiếp tục thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ đã ký kết theo Hợp đồng công chứng số 58, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04-01-2017, hai bên không tranh chấp và không yêu cầu Toà án xem xét giải quyết Hợp đồng này. Vì vậy, ông H1, bà V đồng quan điểm với việc rút một phần nội dung yêu cầu khởi kiện của Công ty G.

Đối với Đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 26-10-2022 của Công ty G: Nội dung đơn yêu cầu liên quan đến mối quan hệ dân sự giữa Công ty G và ông T1, bà Y, thông qua hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết ngày 12-11-2020. Công ty G đưa ra yêu cầu là có cơ sở dựa trên các tài liệu, chứng cứ đã cung cấp cho Toà án. Do đó, ông H1, bà V không có yêu cầu hoặc khiếu nại nào khác.

Công ty G qua nhiều lần thay đổi chủ sở hữu và đại diện pháp luật, trong đó từ ngày 08-01-2019 người đại diện theo pháp luật là bà Phạm Trần Thiên T có 95% vốn điều lệ, bà Nguyễn Bạch V có 5% vốn điều lệ. Ngày 30-9-2020 bà V chuyển phần vốn điều lệ của mình cho bà Trần Thị Đ1.

Ngày 10-10-2020 Công ty G ủy quyền cho ông H1, bà V đứng ra bán nhà đất số E, đường 3 tháng 2, phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu và nhận tiền để thanh toán nợ cho Ngân hàng.

Ngày 28-10-2020 bà V thỏa thuận với bà Trần Thị U chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho vợ chồng bà U với giá 23.500.000.000đ. Tuy nhiên khi tới đặt cọc vợ chồng bà U không đến mà để cho bố là ông Trần Đức T1 đứng tên. Gia đình ông T1 đã chuyển

đủ số tiền 23.500.000.000đ như Công ty G trình bày và vợ chồng bà V đã bàn giao nhà đất cho ông T1.

Ngày 12-11-2020, Công ty G và vợ chồng ông T1, bà Y đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại Văn phòng C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Việc tiến hành thủ tục thuế và việc ông T1 có đơn tố giác về việc Công ty G trốn thuế đúng như Công ty G trình bày. Quá trình làm việc với cơ quan thuế và Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố V do ông T1 không thiện chí hợp tác, Công ty G đã làm việc với cơ quan thuế để hủy hóa đơn và tờ khai thuế đồng thời nộp tờ khai bổ sung và Công ty G đã khởi kiện ông T1, bà Y tại Tòa án.

Đối với yêu cầu phản tố của ông Trần Đức T1, bà Lê Thị Y: Bà V, ông H1 đồng quan điểm với Công ty G.

- Công ty TNHH S, thông qua người đại diện hợp pháp trình bày:

Ngày 25-02-2022, ông Trần Đức T1 và bà Lê Thị Y đã ký Hợp đồng thi công số 01-HĐ-TCXD với Công ty TNHH S để sửa chữa nhà số E đường C, phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Công ty thực hiện chống thấm sàn nhà vệ sinh, mái, tường ngoài, sân thượng, làm sạch sơn cũ, thi công trét, bả, sơn nước hoàn thiện tường bên trong và bên ngoài nhà, trần, cầu thang, ô văng, thi công ốp lát gạch toàn bộ sàn nhà, sân, chân tường, nhà vệ sinh, phòng bếp, sửa chữa và thay thế lắp đặt hệ thống cấp thoát nước, thay thế toàn bộ các thiết bị vệ sinh, bồn cầu, bồn rửa, vòi nước, thay thế và lắp đặt hệ thống điện, internet, cáp truyền hình, vệ sinh toàn bộ công trình trước khi bàn giao đưa vào sử dụng.

Thời gian hoàn thành công việc thi công, sửa chữa từ ngày 28-02-2022 đến 31-10-2022. Giá trị hợp đồng theo hình thức khoán trọn gói đã bao gồm thuế GTGT là: 1.125.780.039đ (*một tỷ, một trăm hai mươi lăm triệu, bảy trăm tám mươi nghìn, không trăm ba mươi chín đồng*).

Việc sửa chữa nhà đã hoàn thành và được hai bên nghiệm thu ngày 10-11-2022, ông T1 bà Y đã thanh toán xong.

- Bà Trần Thị U trình bày:

Bà U là con ruột của ông Trần Đức T1 và bà Lê Thị Y. Khoảng cuối năm 2020, bố mẹ có nhu cầu mua nhà để ở nên bà U được bà V giới thiệu cần bán căn nhà số E đường C, phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Căn nhà này vợ chồng bà V đã ở và làm trụ sở Công ty nhiều năm. Sau khi xem nhà và trao đổi giá mua bán, bà U đã đưa bố mẹ đến xem nhà và thống nhất lần cuối với vợ chồng bà V và Công ty G. Khi mua bán vợ chồng bà V, ông H1 đưa ra giấy ủy quyền đại diện cho Công ty G để thực hiện việc mua bán và nhận tiền.

Việc vợ chồng bà V, ông H1 đại diện cho Công ty G ký thỏa thuận bán toàn bộ nhà đất nêu trên cho bố mẹ bà U (ông T1, bà Y) và trực tiếp về thuế liên quan đến việc chuyển nhượng nhà đất đều đúng như bố mẹ bà U đã trình bày. Ngày 09-11-2020, vợ chồng bà V và Công ty G đã giao toàn bộ nhà đất và giấy tờ nhà đất nói trên cho ông T1, bà Y.

Toàn bộ số tiền mua nhà là tiền của bố mẹ bà U đã tích góp từ lâu và giao cho bà U và con trai bà U cất giữ, cho nên bà U và con trai bà U đã thay bố mẹ trả tiền cho bên bán. Toàn bộ việc mua bán nhà nói trên và việc thanh toán tiền là do bố mẹ bà U quyết định, bà U chỉ làm giúp một số việc nhỏ theo yêu cầu của bố mẹ. Bà U không chịu trách nhiệm trong các giao dịch này. Các vấn đề khác liên quan đến việc mua bán nhà bà U không biết, không liên quan nên không có ý kiến.

- Ông Đồng Xuân Đ trình bày:

Ông Đ là cháu ngoại của ông Trần Đức T1, bà Lê Thị Y, khoảng tháng 11-2020, ông Đ được ông bà cho biết là đã mua căn nhà số E đường C, phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với giá là 23.500.000.000đ (*hai mươi ba tỷ năm trăm triệu đồng*).

Việc mua bán nhà như trên ông Đ không được tham gia, không biết, mọi việc do ông bà quyết định, ông bà yêu cầu ông Đ dùng số tiền mà ông bà đã gửi ông Đ từ trước để trả tiền mua nhà theo số tài khoản mà ông bà đưa, cụ thể: Ngày 05-11-2020 chuyển vào tài khoản 1940205256003 tại A của bà V là 12.500.000.000đ, ngày 05-11-2020 chuyển vào tài khoản 1900201449813 tại A của Công ty G là 2.500.000.000đ.

Các vấn đề khác liên quan đến việc mua bán nhà này ông Đ không biết và không có ý kiến nên xin được vắng mặt.

- Phòng C1, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu trình bày: Phòng C1 không có ý kiến về việc Công ty G yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số công chứng 58, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04-01-2017. Do điều kiện công tác, không thể cử người đại diện tham gia tố tụng trong suốt quá trình

giải quyết vụ án, Phòng C1, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt trong các buổi xét xử vụ án tại Tòa án nhân dân các cấp.

- **Văn phòng Công chứng Trần Văn T4 trình bày:** Ngày 12-11-2020, tại trụ sở Văn phòng C, Công ty G - đại diện là bà Phạm Trần Thiên T (bên chuyển nhượng) cùng ông Trần Đức T1 và bà Lê Thị Y (người nhận chuyển nhượng) đã yêu cầu Văn P Công chứng Trần Văn T4 công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1408, tờ bản đồ số 05 và tài sản gắn liền với đất là nhà ở tại địa chỉ số E đường C tháng B, phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số 777472652700310 do UBND thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 22-8-2008.

Hồ sơ yêu cầu công chứng đầy đủ, việc giao kết hợp đồng không có dấu hiệu bị đe dọa, cưỡng ép, các bên tham gia giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự phù hợp theo quy định của pháp luật, ý định giao kết hợp đồng, giao dịch là xác thực, không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Công chứng viên đã giải thích rõ quyền, nghĩa vụ cho các bên tham gia giao dịch nghe và cho các bên tự đọc lại. Sau đó, các bên giao kết đã đồng ý toàn bộ nội dung trong hợp đồng và đã ký tên, điểm chỉ trước mặt Công chứng viên vào Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Việc Công chứng thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định Luật Công chứng. Do điều kiện công việc, đề nghị Tòa án cho phép vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng giải quyết vụ án.

Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2023/DS-ST ngày 19-5-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH G về việc: Yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 12-11-2020 về việc chuyển nhượng nhà đất số E đường C tháng 2 phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ký giữa Công ty TNHH G và ông Trần Đức T1, bà Lê Thị Y vô hiệu.

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Đức T1, bà Lê Thị Y, cụ thể:

Xác định Văn bản thỏa thuận ký ngày 01-01-2017 về việc vợ chồng ông Vũ Duy H1, bà Nguyễn Bạch V cho Công ty TNHH G mượn diện tích sàn nhà ở 543,7m², diện

tích đất 337,4m² thuộc thửa đất số 1408 (thửa mới 84) tờ bản đồ số 5 (tờ mới 38), tại số E đường C, phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu không còn giá trị pháp lý.

Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất lập ngày 12-11-2020 về việc chuyển nhượng nhà đất số E đường C thàng 2 phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ký giữa Công ty TNHH G và ông Trần Đức T1, bà Lê Thị Y là có hiệu lực. Giá trị chuyển nhượng nhà, đất được xác định là 23.500.000.000đ (*hai mươi ba tỷ năm trăm triệu đồng*).

Ông Trần Đức T1, bà Lê Thị Y được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà và quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật.

Buộc Công ty TNHH G có nghĩa vụ nộp lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số G (số hồ sơ gốc 778/2008) do UBND thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp ngày 22-8-2008 cho cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để tịch thu. Trường hợp Công ty TNHH G không nộp lại giấy chứng nhận này thì đề nghị cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tịch thu giấy chứng nhận này theo quy định.

Ngoài ra Bản án sơ thẩm còn tuyên án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của các đương sự.

Kháng cáo: Ngày 19-5-2023, nguyên đơn là Công ty TNHH G có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm với lý do Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét khách quan, đầy đủ các chứng cứ, tình tiết của vụ án, nhận định vụ án không phù hợp quy định pháp luật, ảnh hưởng nghiêm trọng quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần Bản án sơ thẩm theo hướng tuyên không chấp nhận Văn bản thỏa thuận ngày 28-10-2020 có hiệu lực; Đồng thời đề nghị Tòa án buộc các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, cụ thể: Ông T1, bà Y phải hoàn trả lại bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bàn giao lại nhà đất tại số E đường C thàng B, phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho Công ty TNHH G và Công ty sẽ có trách nhiệm hoàn trả lại số tiền 23.500.000.000đ cho ông T1, bà Y.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.
- Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.
- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có ý kiến:***

Việc chấp hành pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đúng quy định. Các đương sự có mặt tại phiên tòa phúc thẩm chấp hành tốt quy định pháp luật tố tụng.

Theo hồ sơ vụ án có đủ cơ sở kết luận nhà đất số E, đường 3 tháng 2, phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu có nguồn gốc do bà Nguyễn Bạch V, ông Vũ Duy H1 chuyển nhượng cho Công ty G từ ngày 04-01-2017, chỉnh lý sang tên cho Công ty G từ ngày 10-01-2017. Ngày 28-10-2020, bà V và ông H1 ký hợp đồng không có công chứng, giá chuyển nhượng là 23.500.000.000đ; sau đó ngày 12-11-2020 ký hợp đồng có công chứng, giá chuyển nhượng là 2.500.000.000đ để chuyển nhượng tài sản này cho ông Trần Đức T1 và bà Lê Thị Y. Các bên đã giao nhận xong tiền chuyển nhượng (23.500.000.000đ) cũng như nhà đất cho nhau. Nay Công ty G yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng để hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận là không phù hợp. Vì các bên thực hiện theo hợp đồng không có công chứng ngày 28-10-2020 và nghĩa vụ các bên thực hiện đã quá 2/3 nên theo Điều 129 Bộ luật Dân sự thì hợp đồng này có hiệu lực, còn hợp đồng có công chứng ngày 12-11-2020, giá chuyển nhượng chỉ 2.500.000.000đ là hợp đồng giả tạo, che giấu hợp đồng ngày 28-10-2020 nên bị vô hiệu. Tài sản của Công ty G, nhưng theo tất cả các đương sự đều xác nhận là ngày 10-10-2020, Công ty đã ủy quyền cho bà V và ông H1 thực hiện giao dịch liên quan đến nhà đất. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện của Công ty G nộp bản Thông báo của Công ty G chấm dứt hợp đồng ủy quyền ngày 10-10-2020 cho ông H1 và bà V để chứng minh Công ty có giấy ủy quyền ngày 10-10-2020. Do vậy nên bà V, ông H1 đứng ra chuyển nhượng nhà đất là đại diện hợp pháp cho Công ty. Vì các lẽ trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của Công ty G, nhưng ghi nhận sự tự nguyện của ông T1, bà Y nộp toàn bộ các loại thuế phí liên quan của việc chuyển nhượng nhà đất theo quy định pháp luật, còn lại giữ nguyên Bản án 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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Căn cứ vào lời khai của nguyên đơn, bị đơn và ông H1, bà V đều phù hợp với hồ sơ địa chính thì thửa đất số 1408 (thửa mới 84), tờ bản đồ số 05 (tờ mới 38) tại số nhà E, đường C, phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, diện tích đất 337,4m² cùng căn nhà trên đất (gọi tắt là nhà đất số E đường C tháng 2) thuộc quyền sở hữu, sử dụng hợp pháp của vợ chồng bà Nguyễn Bạch V, ông Vũ Duy H1 từ năm 2007 và bà V được Ủy ban nhân dân thành phố V cấp lại Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở ngày 22-8-2008(BL 267, 268 tập 9).

[2] Ngày 01-01-2017, ông H1, bà V và Công ty G ký Văn bản thỏa thuận nội dung ông H1, bà V cho Công ty mượn nhà đất nêu trên trong 02 năm, kể từ ngày 01-01-2017 cho đến ngày 01-01-2019 (*BL 82 tập 6*).

[3] Ngày 04-01-2017, ông H1, bà V ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại số E đường C tháng 2 cho Công ty TNHH G (gọi tắt là Công ty G), có công chứng tại Phòng C2, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với giá chuyển nhượng là 2.000.000.000đ. Hai bên đã thực hiện xong toàn bộ thủ tục chuyển nhượng nhà đất và căn cứ vào đó, Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh B đã xác nhận chỉnh lý sang tên cho Công ty G từ ngày 10-01-2017 (*BL 86 tập 6; 274 tập 9*). Về nguyên tắc, hợp đồng chuyển nhượng ký sau thỏa thuận cho mượn nhà nên việc chuyển nhượng nhà đất đương nhiên phủ nhận giá trị của Văn bản cho mượn tài sản. Vì thế Văn bản cho mượn tài sản ngày 01-01-2017 đã chấm dứt hiệu lực kể từ ngày 04-01-2017. Mặt khác giữa ông H1, bà V với Công ty G không có tranh chấp, khiếu nại nào về hợp đồng chuyển nhượng nhà đất, Công ty G và ông H1, bà V cũng không làm thủ tục chuyển lại quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà cho ông H1 và bà V. Theo thỏa thuận cho mượn tài sản thì thời hạn cho mượn cũng đã hết từ ngày 01-01-2019 nên văn bản này đương nhiên không còn hiệu lực. Còn Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 04-01-2017 có hiệu lực với tất cả các bên ký kết cũng như với những người liên quan khác.

[4] Như vậy, từ ngày 10-01-2017 Công ty G đã là người sở hữu nhà và sử dụng đất hợp pháp đối với nhà đất số E đường 3 tháng 2. Công ty G cũng là Công ty mà bà V có vốn góp, Công ty cho rằng không phải là ông H1, bà V chuyển nhượng nhà đất cho Công ty M chỉ cho Công ty mượn nhà đất để kinh doanh là không có căn cứ.

[5] Về việc chuyển nhượng nhà đất số E đường 3 tháng 2 cho ông Trần Đức T1 và bà Lê Thị Y: Cả ông H1, bà V và cả Công ty G đều ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất này cho ông T1 và bà Y với hình thức và giá tiền khác nhau. Hội đồng xét xử xem xét các hợp đồng chuyển nhượng đó như sau:

[5.1] Ngày 28-10-2020, ông H1, bà V lập “Hợp đồng thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở” đối với nhà đất số E đường C tháng 2 cho ông Trần Đức T1, giá chuyển nhượng là 23.500.000.000đ, có chữ ký của ông H1, bà V và ông T1 nhưng không có công chứng theo quy định (*BL 720, 721 tập 33*).

[5.2] Ngày 12-11-2020, Công ty G ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nêu trên cho ông Trần Đức T1 và bà Lê Thị Y, giá ghi trên hợp đồng là 2.500.000.000đ. Hợp

đồng này được Văn phòng công chứng Trần Văn T4 công chứng theo quy định của pháp luật (*BL 90 tập 6*).

[5.3] Với các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự tại cơ quan Công an và Tòa án, thấy rằng:

[5.3.1] Công Mekong và bà V có mối quan hệ liên thông với nhau. Thành viên của Công ty M1 khi chuyển nhượng nhà đất cho ông T1 có 2 người là bà Phạm Trần Thiên T chiếm 95% vốn Điều lệ Công ty và bà Nguyễn Bạch V chiếm 05% vốn Điều lệ Công ty. Sau đó bà V chuyển nhượng vốn góp cho bà Trần Thị Đ1 nên ở thời điểm chuyển nhượng nhà đất cho ông T1, bà Y (ngày 28-10-2020) Công ty có 02 thành viên góp vốn là bà Phạm Trần Thiên T chiếm 95% vốn Điều lệ Công ty và bà Trần Thị Đ1 chiếm 05% vốn Điều lệ Công ty. Tiếp đó ngày 03-12-2020 thì bà V nhận chuyển nhượng lại phần vốn góp của bà Đ1, nên Công ty Q lại có 02 thành viên góp vốn vẫn là bà V và bà T (*BL 494-496 tập 24*).

[5.3.2] Theo khai nhận của cả bà V và bà T thì bà T chỉ đứng tên thành viên Công ty trên danh nghĩa vì bà T là cháu của bà V, do bà V nhờ đứng tên người đại diện theo pháp luật, còn bà V điều hành toàn bộ hoạt động của Công ty và quản lý số vốn của Công ty, bà T chỉ thực hiện các công việc theo chỉ đạo của bà V (*BL 226- 228, 233, 235-242 tập 9*).

[5.3.3] Do vậy trong việc chuyển nhượng nhà đất cho ông T1, bà Y thì có sự tham gia của ông H1, bà V và Công ty G (như trên đã nêu thì Công ty T5 vẫn là bà V) - tất cả cùng thống nhất ý chí với nhau chuyển nhượng nhà đất số E đường C tháng 2 cho ông T1, bà Y. Mặt khác, về mặt thủ tục pháp lý thì Công ty G đã có làm giấy ủy quyền cho ông H1, bà V được thay mặt Công ty ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất nêu trên và nhận tiền chuyển nhượng nhà đất. Do vụ việc đã có quá trình dài đưa ra cơ quan Công an để xem xét tội trốn thuế, đồng thời Công ty G trình bày do chuyển trụ sở nhiều lần nên các tài liệu chứng cứ liên quan không còn đầy đủ, các đương sự không cung cấp được giấy ủy quyền cho Tòa án, nhưng theo sự thừa nhận của bà T đại diện cho Công ty G và của ông H1, bà V cũng như của phía ông T1, bà Y thì xác định được Công ty có giấy ủy quyền với nội dung nêu trên vào ngày 10-10-2020 (*BL 236 tập 9; 329 tập 13; 370 tập 16; 473, 476 tập 23; 659, 661, 665 tập 29; Biên bản PTPT*). Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện của Công ty G cũng nộp cho Hội đồng xét xử bản Thông báo của Công ty G chấm dứt hợp đồng ủy quyền ngày 10-10-2020 cho ông H1 và bà V để chứng minh Công ty có giấy ủy quyền nêu trên. Do vậy, với thực trạng Công ty G thực chất là của bà V, còn bà T chỉ đứng tên danh nghĩa và từ sự ủy quyền của Công ty G cho ông H1, bà V thì việc bà V, ông H1 ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất và nhận

tiền là đúng quy định. Vì thế kháng cáo của Công ty G cho rằng bà V không phải chủ tài sản, không có quyền ký hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 28-10-2020 với ông T1 là không có căn cứ chấp nhận.

[5.4] Trên thực tế các bên đều thừa nhận việc chuyển nhượng nhà đất số E đường 3 tháng 2 là thực hiện theo hợp đồng ngày 28-10-2020 nêu trên. Cụ thể ông T1 và bà Y đã đặt cọc cho bà V và ông H1 300.000.000đ tiền mặt, nhờ cháu ngoại là anh Đồng Xuân Đ chuyển vào tài khoản của bà V 12.500.000.000đ và chuyển vào tài khoản Công ty G 2.500.000.000đ, nhờ con gái là chị Trần Thị U chuyển vào tài khoản của ông H1 7.200.000.000đ và chuyển vào tài khoản bà V 1.000.000.000đ. Tổng số tiền thanh toán như nêu trên là 23.500.000.000đ, đủ với số tiền theo hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 28-10-2020 (*BL 236 tập 9; 365 tập 15; 419, 422 tập 19; 475, 480, 483 tập 23; 663, 666 tập 29*).

[5.5] Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ Khoản 1 Điều 124 Bộ luật dân sự xác định hợp đồng chuyển nhượng tài sản công chứng ngày 12-11-2020 chỉ có giá chuyển nhượng 2.500.000.000đ là không đúng với thực tế đã nêu, nên là hợp đồng giả tạo, che giấu hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 28-10-2020. Theo quy định này thì hợp đồng có công chứng ngày 12-11-2020 là hợp đồng giả tạo bị vô hiệu, còn hợp đồng bị che giấu là hợp đồng ngày 28-10-2020 có hiệu lực pháp luật. Hợp đồng ngày 28-10-2020 lẽ ra cũng bị vô hiệu về mặt hình thức vì thuộc loại giao dịch phải có công chứng, chứng thực nhưng các bên không thực hiện. Tuy nhiên theo quy định của Khoản 2 Điều 129 Bộ luật dân sự thì hợp đồng này lại không bị coi là vô hiệu về mặt hình thức, không buộc phải công chứng chứng thực do các bên đã thực hiện quá 2/3 nghĩa vụ, cụ thể là đã thực hiện xong toàn bộ nghĩa vụ giao tiền và nhận nhà, thậm chí ông T1 và bà Y1 đã sửa chữa nhà để ở và đã đang quản lý nhà đất này, chỉ còn nghĩa vụ thuế với Nhà nước là chưa xong. Do đó, Công ty G kháng cáo cho rằng hợp đồng ngày 28-10-2020 cũng bị vô hiệu, đồng thời việc chuyển nhượng nhà đất chưa sang tên cho bên nhận chuyển nhượng nên đề nghị vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng nhà đất là không đúng quy định pháp luật đã nêu (*BL tập 7; tập 20; tập 21; 473, 475 tập 23*).

[6] Ngoài ra, Công ty G còn cho rằng bên nhận chuyển nhượng ở hợp đồng ngày 28-10-2020 chỉ có mình ông T1, còn bà Y không ký cũng là trái pháp luật. Ý kiến này không có căn cứ vì đây là sự đồng thuận trong gia đình ông T1, đồng thời ông T1 và bà Y vẫn xác định đây là tài sản chung. Việc này không ảnh hưởng, không gây thiệt hại cho người khác (*BL 22 tập 2; 362, 364 tập 15*).

[7] Từ những lý do trên, Hội đồng xét xử thấy rằng nguyên đơn có yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 12-11-2020 là có căn cứ, Tòa án cấp sơ

thẩm công nhận hợp đồng này là chưa phù hợp. Nhưng nguyên đơn có yêu cầu lấy lại nhà đất đã chuyển nhượng cho ông T1, bà Y thì lại không phù hợp với thực tế theo hợp đồng ngày 28-10-2020 cũng như theo quy định pháp luật. Phía bị đơn có yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 28-10-2020 thì như đã phân tích, Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy có đủ căn cứ để công nhận hợp đồng chuyển nhượng nhà đất ngày 28-10-2017. Do đó, chỉ chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa Bản án sơ thẩm theo hướng tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng nhà đất số E đường 3 tháng 2 ký ngày 12-11-2020.

[8] Ông T1, bà Y có yêu cầu Công ty G phải nộp thuế chuyển nhượng nhà đất. Xét thấy: Theo hợp đồng, các bên có thỏa thuận bên bị đơn chỉ nộp thuế trước bạ, còn lại là do bên nguyên đơn nộp. Do đó Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn phải nộp các loại thuế, phí còn lại là đúng, tuy nhiên nay nguyên đơn và bị đơn cho biết trước phiên tòa phúc thẩm này, hai bên đã có thương lượng và bị đơn đã đồng ý sẽ nộp toàn bộ các loại thuế, phí của việc chuyển nhượng nhà đất này, nhưng nguyên đơn lại yêu cầu ngoài tiền thuế ra, bị đơn còn phải trả thêm cho nguyên đơn 1.000.000.000đ nữa nên bị đơn không đồng ý, vì thế thương lượng không thành. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn vẫn đồng ý tự nguyện nộp toàn bộ các loại thuế, phí của việc chuyển nhượng nhà đất. Hội đồng xét xử thấy sự tự nguyện của bị đơn không trái đạo đức, không trái pháp luật nên ghi nhận, sửa phần này của Bản án sơ thẩm theo hướng bị đơn sẽ chịu trách nhiệm nộp các loại thuế, phí theo quy định của pháp luật.

[9] Về chi phí tố tụng: Chi phí tố tụng đã được Tòa án cấp sơ thẩm xử lý đúng quy định pháp luật.

[10] Án phí dân sự sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận một phần nên nguyên đơn và bị đơn đều phải chịu án phí sơ thẩm không có giá ngạch. Tuy nhiên bị đơn ông Trần Đức T1, bà Lê Thị Y là người cao tuổi (trên 60 tuổi) và có đơn xin miễn nộp tiền án phí nên miễn án phí sơ thẩm cho ông T1, bà Y.

[11] Hội đồng xét xử phúc thẩm quyết định sửa một phần Bản án sơ thẩm theo nội dung đã phân tích như trên. Công ty G không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên, căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Khoản 3 Điều 26, Điều 147, 148, 228, 293, 313 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 203 Luật đất đai; Điều 124, 129, 500, 501 Bộ luật dân sự; Điều 26, 27, 29 Nghị

quyết số 326/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

Chấp nhận một phần nội dung kháng cáo của Công ty TNHH G, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 48/2023/DS-ST ngày 19-5-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH G; Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Đức T1, bà Lê Thị Y:

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 1408 (thửa 84 mới), tờ bản đồ số 05 (tờ 38 mới) và căn nhà trên đất tại số E đường C tháng B, phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu ký giữa Công ty TNHH G với ông Trần Đức T1, bà Lê Thị Y, số công chứng 2878, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng C ngày 12-11-2020 là hợp đồng vô hiệu.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH G; Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Trần Đức T1, bà Lê Thị Y:

2.1. Văn bản thỏa thuận cho mượn tài sản ký ngày 01-01-2017 về việc ông Vũ Duy H1 và bà Nguyễn Bạch V cho Công ty TNHH G mượn thửa đất số 1408 (thửa 84 mới), tờ bản đồ số 05 (tờ 38 mới) và căn nhà trên đất tại số E đường C tháng B, phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu chấm dứt hiệu lực.

2.2. Công nhận hiệu lực của “Hợp đồng thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở” ngày 28-10-2020 ký giữa ông Vũ Duy H1, bà Nguyễn Bạch V (đại diện cho Công ty TNHH G) với ông Trần Đức T1 về việc chuyển nhượng nhà đất số E đường C, phường H, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu với đặc điểm: Nhà biệt thự 3 tầng, diện tích sàn 543,7m² trên thửa đất số 1408 (thửa 84 mới), tờ bản đồ số 05 (tờ 38 mới), diện tích đất 337,4m², có Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 777472652700310 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 22-8-2008.

Vị trí nhà đất theo Sơ đồ vị trí của Trung tâm Kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường tỉnh B lập ngày 15-8-2022 (kèm theo Bản án này).

Ông Trần Đức T1, bà Lê Thị Y được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để nộp Giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở số 777472652700310 do Ủy ban nhân dân thành phố V cấp ngày 22-8-2008 và làm thủ

tục cấp giấy chứng nhận quyền sở hữu nhà ở và quyền sử dụng đất ở cho ông T1, bà Y theo Bản án này và theo quy định của pháp luật.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Đức T1, bà Lê Thị Y về việc ông T1, bà Y tự nguyện chịu toàn bộ các khoản thuế, phí của việc chuyển nhượng nhà đất nêu tại mục 2.2 nêu trên theo quy định pháp luật.

3. Về chi phí sao lục hồ sơ, thẩm định, đo vẽ, định giá là 40.000.000đ (*bốn mươi triệu đồng*) do Công ty TNHH G chịu. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Đức T1 và bà Lê Thị Y nộp 20.000.000đ (*hai mươi triệu đồng*) để thanh toán lại cho Công ty TNHH G trong tổng số 40.000.000đ (*bốn mươi triệu đồng*) nêu trên.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty TNHH G phải chịu 300.000đ (*ba trăm ngàn đồng*) tiền án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000đ (*ba trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu số 0003361 ngày 26-10-2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Công ty G đã nộp xong.

Công ty TNHH G được trả lại số tiền tạm ứng án phí là 66.050.000đ (*sáu mươi sáu triệu không trăm năm mươi ngàn đồng*) theo biên lai thu số 0001375 ngày 08-11-2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty TNHH G không phải chịu, được trả lại tiền tạm ứng án phí là 300.000đ (*ba trăm ngàn đồng*) theo biên lai thu số 0000559 ngày 24-5-2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

6. 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 thoả 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.

Bản án này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (30-5-2024).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND TP Vũng Tàu;
- Chi cục THADS TP Vũng Tàu;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(*Đã ký*)

Đào Thị Huệ