

Bản án số: 92/2024/DS-PT
Ngày 23-2-2024
V/v Tranh chấp đòi lại tài sản

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 Phan Trí Dũng.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Huyền

Bà Trần Thị Thắm

Thư ký phiên tòa: Ông Phan Hoàng Khang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:
Bà Ngô Kim Duyên - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 2 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 538/2023/TLPT-DS về việc “Tranh chấp đòi lại tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 109/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố T bị kháng cáo

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 04/2024/QĐ-PT ngày 02 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Chang Ming Y, sinh năm 1953; thường trú: số A, L, Chung C, Boun Tang V, Wu F, Tai C, Tai W; tạm trú: Công ty TNHH H, Lô F, chi nhánh K, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

- *Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:*

1. Ông Lâm Phú X, sinh năm 1974; địa chỉ: số F, khu phố N, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy ủy quyền ngày 09/3/2022, có mặt.

2. Ông Trần Hữu T, sinh năm 1983; địa chỉ: số B, đường số F, tổ F, khu phố F, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy ủy quyền ngày 09/3/2022, có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Nguyễn Thị Đ, sinh năm 1982; địa chỉ thường trú: số A, tổ B, khu G, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên lạc: Số F,

đường N, khu dân cư P, khu phố D, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

1. Ông Vũ Hoàn L, Luật sư Giám đốc Công ty L1 – Ngân hàng, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H, vắng mặt.

2. Ông Nguyễn Văn T1, Luật sư thành viên Công ty L1 – Ngân hàng, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H, có mặt.

3. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1962; Luật sư thành viên Công ty L1 – Ngân hàng thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H, vắng mặt.

Cùng địa chỉ: số B, ngõ C K, phường N, quận B, thành phố Hà Nội.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Chang Wen C, sinh năm 1981

Thường trú: số A, L, Chung C, Boun Tang V, Wu F, Tai C, Tai W; tạm trú: Công ty TNHH H, Lô F Chi nhánh khu công nghiệp M, thị xã B, tỉnh Bình Dương, có mặt.

2. Bà Liu A M, sinh năm 1952

Thường trú: số A, L, Chung C, Boun Tang V, Wu F, Tai C, Tai W; tạm trú: Công ty TNHH H, Lô F Chi nhánh khu công nghiệp M, thị xã B, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

3. Bà Lâm Thị Mỹ D, sinh năm 1965; địa chỉ: số B đường Đ, Phường I, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

4. Công ty TNHH T5; trụ sở: số I, tiểu khu A, Đường B, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Công ty TNHH T5: Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1959; chức danh: Giám đốc, vắng mặt.

5. Công ty TNHH C4; địa chỉ: số A, khu phố B, phường B, thành phố T, Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của Công ty TNHH C4: Ông Lương Giang N, sinh năm 1969; chức danh: Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm Tổng Giám đốc, vắng mặt.

6. Công ty TNHH Đ1; địa chỉ: số D Đại lộ B, khu phố N, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của Công ty TNHH Đ1: Bà Đỗ Thị O, sinh năm 1952; địa chỉ: số A, tổ B, khu phố G, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; chức danh: Giám đốc, vắng mặt.

7. Ủy ban nhân dân tỉnh B; địa chỉ: Trung tâm hành chính tập trung tỉnh B; phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Từ Phương T3, chức vụ: Phó Chi cục trưởng Chi cục Quản lý đất đai tỉnh B là người đại diện ủy quyền theo Giấy ủy quyền số 2074/UBND-KT ngày 05/5/2022, có yêu cầu xét xử vắng mặt.

Người phiên dịch: Bà Phan Ái T4, sinh năm 1982; địa chỉ: số H khu phố Đ, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương (Cộng tác viên phiên dịch tiếng Hoa của Phòng Tư pháp thành phố T theo Quyết định số 42/QĐ-STP ngày 07/4/2017 của Sở Tư pháp tỉnh Bình Dương), có mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Chang Ming Y1, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị Mỹ D, ông Chang Wen C.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Theo Đơn khởi kiện ngày 11/4/2016, các đơn khởi kiện bổ sung ngày 09/6/2016 và ngày 21/10/2016 và quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Chang Ming Y1 và người đại diện hợp pháp trình bày:

+ Về nội dung vụ việc: Đầu năm 1993, ông Chang Ming Y1 (Quốc tịch: Trung Quốc “Đài Loan”) sang Việt Nam tham quan và đầu tư kinh doanh. Ông Y1 nhờ bà Lâm Thị Mỹ D làm người phiên dịch và do ông Y1 là người nước ngoài, không được đứng tên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thành lập hộ kinh doanh cá thể, doanh nghiệp tư nhân nên ông Y1 nhờ bà D đứng tên. Khoảng cuối năm 1993, ông Y1 nhận chuyển nhượng của ông Lê Văn D1 diện tích 415m² đất và của bà Phan Chí P 1.049m² đất đều tọa lạc tại ấp (nay là khu phố) B, xã (nay là phường) B, huyện (nay là thành phố) T. Khi nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do ông D1 và bà P chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông Y1 nhờ bà D viết giấy tay nhận chuyển nhượng với ông D1 và bà P. Đến năm 1997, các bên tiến hành làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định, bà D được Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 289925, số vào sổ 10.QSĐĐ/BH.TA ngày 21/8/1997, thửa đất số 74, tờ bản đồ E3, diện tích 1.117m². Năm 2002, ông Y1 nhờ bà D đứng tên thành lập Hộ kinh doanh cá thể Ngọc C1, địa chỉ số A ấp B, xã B, huyện T theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 020292TA/HKD ngày 01/02/2002 của Ủy ban nhân dân huyện T, tỉnh Bình Dương.

Ngày 08/6/2000, ông Y1 tiếp tục nhận chuyển nhượng của ông Quách Ngọc C2 diện tích 3.213,4m² đất tại khu phố N, thị trấn L, huyện T (nay là phường L, thành phố T). Ngày 10/7/2002 Ủy ban nhân dân huyện T cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng số 48975, vào sổ 00278/QSĐĐ cho bà Lâm Thị Mỹ D thuộc thửa số 229, tờ bản đồ 48, diện tích 2.790m² (đã trừ 178m² HLLG). Năm 2002, ông Y1 muốn kinh doanh cho thuê nhà xưởng nên nhờ bà D đứng tên thành lập thêm Doanh nghiệp Tư nhân C5 (Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4601000570 ngày 20/01/2003 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh B). Theo quy định, ông Y1 phải đưa một phần diện tích của các thửa đất trên vào doanh nghiệp với mục đích sử dụng đất cơ sở sản xuất kinh doanh, xây dựng công trình công nghiệp.

1. Thừa đất số 74, tờ bản đồ E3, diện tích 1.117m^2 (đã trừ 121m^2 thuộc HLBVĐB) tại ấp B, xã B, huyện T do bà Lâm Thị Mỹ D đứng tên được thu hồi, tách ra như sau:

1.1 Thừa đất số 144, tờ bản đồ số 11, diện tích $119,6\text{m}^2$, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 722238, số vào sổ T00371/CN/05 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 08/7/2005 cấp cho Doanh nghiệp Tư nhân C5) (1).

1.2 Thừa đất số 74, tờ bản đồ số E3, diện tích $473,5\text{m}^2$ theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00371/CN/05 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 08/7/2005 cấp cho Doanh nghiệp Tư nhân C5 (2).

1.3 Diện tích còn lại của thửa số 74 là 300m^2 đất thổ cư vẫn đứng tên bà Lâm Thị Mỹ D (3).

Tài sản gắn liền với các phần đất (1) + (2) + (3) có nhà xưởng diện tích: $(18\text{m} \times 60\text{m}) \times 2 = 2.160\text{m}^2$ (chưa có giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình).

2. Thừa đất số 229, tờ bản đồ 48, diện tích 3.090m^2 (đã trừ 178m^2 HLLG) tại khu phố N, thị trấn L, huyện T do bà Lâm Thị Mỹ D đứng tên được thu hồi, tách ra như sau:

2.1 Thừa số 229, tờ bản đồ số 48, diện tích: $2.796,7\text{m}^2$ (đã trừ 247.1m^2 HLBVĐB), theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 751815, số vào sổ 273/QDSD/2003 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 01/9/2003 cấp cho Doanh nghiệp Tư nhân C5 (4).

2.2 Diện tích còn lại 300m^2 đất thổ cư vẫn do bà Lâm Thị Mỹ D đứng tên theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 748975 (5).

Tài sản gắn liền với các phần đất (4) + (5) có nhà xưởng diện tích: 1.965m^2 (có giấy chứng nhận quyền sở hữu công trình).

Năm 2007, ông Chang Wen C là con trai của ông Y1 kết hôn với bà Nguyễn Thị Đ. Do đó, ông Y1 nhờ con dâu (bà Đ) đứng tên chủ Doanh nghiệp Tư nhân Cường Thịnh và đứng tên các thửa đất nêu trên cho nên bà D đã làm thủ tục chuyển sang cho bà Đ đứng tên (Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3700780752 do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp ngày 12/8/2011).

Tuy nhiên, bà Nguyễn Thị Đ chiếm đoạt toàn bộ các thửa đất và tài sản gắn liền với đất của ông Y1 và cho Công ty TNHH T5 thuê nhà xưởng trên các thửa đất tại khu phố N, phường L, thị xã T và cho Công ty TNHH C4 – Chi nhánh B thuê nhà xưởng tại thửa đất thuộc khu phố B, phường B, thị xã T.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn yêu cầu:

1. Buộc bà Nguyễn Thị Đ thanh toán trị giá quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo kết quả định giá với số tiền là 141.133.181.356 đồng.

2. Buộc bà Nguyễn Thị Đ thanh toán tiền cho thuê nhà xưởng tại phường L, thành phố T kể tháng 3/2015 đến tháng 9/2023 là 102 tháng, mỗi tháng là 88.000.000 đồng, tổng cộng là 8.976.000.000 đồng.

3. Buộc bà Nguyễn Thị Đ thanh toán tiền cho thuê nhà xưởng tại phường B, thành phố T kể tháng 3/2015 đến tháng 9/2023 là 102 tháng, mỗi tháng là 50.000.000 đồng, tổng cộng là 7.250.000.000 đồng.

Tổng cộng là 156.359.181.356 đồng.

Tại các đơn phản tố ngày 20/4/2022 và ngày 06/12/2022, trong quá trình tố tụng bị đơn bà Nguyễn Thị Đ trình bày:

+ Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: các thửa đất có tranh chấp nêu trên và tài sản gắn liền đất là do bà mua bán, nhận chuyển nhượng của bà Lâm Thị Mỹ D. Việc mua bán, chuyển nhượng có hợp đồng mua bán, chuyển nhượng được công chứng hợp pháp. Bà D có xuất hóa đơn, chứng từ và bà đã thanh toán đầy đủ cho bà D. Năm 2017, tiến hành thủ tục chuyển đổi Doanh nghiệp Tư nhân Cường Thịnh và thành lập doanh nghiệp mới là Công ty TNHH Đ1. Năm 2018, đã bán lại tài sản doanh nghiệp của Công ty TNHH Đ1 cho bà Đỗ Thị O – Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm Giám đốc đại diện.

Năm 2011 bà về Đài Loan thì ông Chang Ming Y1 có nói Doanh nghiệp Tư nhân Cường Thịnh tại Việt Nam có vấn đề và yêu cầu bà ký vào một số giấy tờ để ông Chang Ming Y1 cầm sang Việt Nam giải quyết giúp. Vì vậy, bà có ký vào một số tờ giấy trắng chưa có ghi nội dung. Bà thừa nhận chữ ký trong bản sao Giấy xác nhận đề ngày 02/4/2007 do nguyên đơn cung cấp cho Tòa án nhưng về nội dung thì không đúng vì khi bà ký là giấy trắng. Thực tế tại Bản cam kết đề ngày 05/01/2007 ông Chang Wen C có xác nhận về việc bà là người bỏ vốn mua Doanh nghiệp Tư nhân Cường Thịnh và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Lâm Thị Mỹ D.

+ Về yêu cầu phản tố: Vào năm 2012 ông Chang Ming Y1 có đến trường V1 tại Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh bắt cóc con trai bà tên Chang Cheng Y2, sinh năm 2007 mang về Đài Loan. Ngoài ra, ông Chang Ming Y1 có lấy nhiều giấy tờ bao gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa số 371/CN05 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 08/7/2005 cho Doanh nghiệp Tư nhân C5; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa số 273/QSDĐ/2003 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 01/9/2003 cho Doanh nghiệp Tư nhân C5; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H1757/BH do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 19/01/2009 cho bà Nguyễn Thị Đ và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H3680/TTLT do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 19/01/2009 cho bà Nguyễn Thị Đ.

Do đó, yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Chang Ming Y1.
2. Yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng Doanh nghiệp Tư nhân C5; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất số 74E3 và 144E4, tờ bản đồ số 10 (E3) và 11 (E4), diện tích 600m² tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương và Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 229, tờ bản đồ số 48, tại khu phố N, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương có hiệu lực pháp luật.

3. Buộc ông Chang M1 Yau trả các giấy tờ gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa số 371/CN05 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 08/7/2005 cho Doanh nghiệp Tư nhân C5; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa số 273/QSDĐ/2003 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 01/9/2003 cho Doanh nghiệp Tư nhân C5; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H1757/BH do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 19/01/2009 cho bà Nguyễn Thị Đ và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H3680/TTLT do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 19/01/2009 cho bà Nguyễn Thị Đ.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn bà Nguyễn Thị Đ trình bày:

1. Rút yêu cầu Tòa án giải quyết đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa số 371/CN05 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 08/7/2005 cho Doanh nghiệp Tư nhân C5; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của thửa số 273/QSDĐ/2003 do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 01/9/2003 cho Doanh nghiệp Tư nhân C5.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Chang Ming Y1.

3. Yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng Doanh nghiệp Tư nhân C5; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất số 74E3 và 144E4, tờ bản đồ số 10 (E3) và 11 (E4), diện tích 600m² tại khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương và Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 229, tờ bản đồ số 48, tại khu phố N, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương có hiệu lực pháp luật.

4. Buộc ông Chang M1 Yau trả các giấy tờ gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H1757/BH do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 19/01/2009 cho bà Nguyễn Thị Đ và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H3680/TTLT do Ủy ban nhân dân tỉnh B cấp ngày 19/01/2009 cho bà Nguyễn Thị Đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Chang Wen C trình bày:

Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Chang Ming Y1.

Về yêu cầu phản tố: Không đồng ý với toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn vì lý do như sau: Toàn bộ tài sản đang tranh chấp là của nguyên đơn ông Chang Ming Y1 nhưng nhờ bà Lâm Thị Mỹ D đứng tên giữ từ năm 1997. Vào năm 2006 tôi kết hôn với bà Nguyễn Thị Đ. Do đó, vào năm 2007 theo yêu cầu của ông Y1 thì bà Lâm Thị Mỹ D ký kết hợp đồng mua bán, chuyển nhượng Doanh nghiệp Tư nhân Cường Thịnh và các thửa đất có tranh chấp nêu trên cho bị đơn bà Nguyễn Thị Đ đứng tên. Khi nhờ đứng tên giữ thì bị đơn bà Nguyễn Thị Đ có viết Giấy xác nhận đề ngày 02/4/2007 có ký tên và đóng dấu Doanh nghiệp Tư nhân Cường Thịnh với nội dung xác nhận việc đứng tên giữ ông là Chang Wen C.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị Mỹ D trình bày:

Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Chang Ming Y1.

Về yêu cầu phản tố: Không đồng ý với toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn vì lý do như sau: Bà D không chuyển nhượng, mua bán với bị đơn bà Nguyễn Thị Đ các tài sản có tranh chấp nêu trên. Tất cả các tài sản này là của nguyên đơn ông Chang Ming Y1. Việc bà ký kết hợp đồng mua bán, chuyển nhượng Doanh nghiệp Tư nhân Cường Thịnh và các thửa đất có tranh chấp sang cho bị đơn bà Nguyễn Thị Đ đứng tên là theo yêu cầu của nguyên đơn ông Chang Minh Y3. Lý do trước đây, bà là người làm thuê cho ông C3 Ming Yau nhưng do ông Chang Ming Y1 là người nước ngoài nên nhờ bà đứng tên trên giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp. Ngoài ra, khi ông Chang M1 Yau nhận chuyển nhượng các thửa đất nêu trên thì cũng nhờ bà đứng tên trong hợp đồng chuyển nhượng và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngày 26/9/2000, bà có viết giấy cam kết: “Xác nhận toàn bộ các thửa đất nói trên, vốn kinh doanh và tiền xây dựng cơ bản 02 văn phòng, nhà xưởng trên các thửa đất trên là của ông Y1; nếu ông Y1 có nhu cầu sang nhượng hoặc nhờ người nhà đứng tên hộ, bà D chấp nhận ký sang tên theo yêu cầu của ông Y1”.

Sau khi bị đơn bà Nguyễn Thị Đ kết hôn với con trai ông Y1 tên là Chang Wen C thì theo yêu cầu của ông Y1 vào ngày 25/12/2008, bà ký hợp đồng chuyển nhượng cho bị đơn bà Nguyễn Thị Đ toàn bộ các thửa đất và tài sản gắn liền với đất. Tuy nhiên, thực chất không có việc chuyển nhượng và giao nhận tiền giữa bà với bà Nguyễn Thị Đ. Bà cũng làm thủ tục chuyển sang cho bà Nguyễn Thị Đ đứng tên chủ Doanh nghiệp Tư nhân C5. Việc ký kết vào các hợp đồng mua bán, chuyển nhượng nêu trên có sự chứng kiến của ông Chang Wen C. Chữ ký trong các hóa đơn giá trị gia tăng đề ngày 20/3/2007 do bị đơn bà Nguyễn Thị Đ giao nộp cho Tòa án không phải là chữ ký của bà nhưng bà không yêu cầu giám định chữ ký.

Người phiên dịch bà Phan Ái T4 trình bày: Cam đoan đã dịch đúng lời trình bày của các đương sự cho ông Chang Wen C nghe và dịch đúng lời trình bày của ông Chang Wen C.

Quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của Công ty TNHH T5 trình bày:

Ngày 05/3/2015, Công ty TNHH T5 và bà Đ chủ Doanh nghiệp Tư nhân C5 ký hợp đồng thuê nhà xưởng, hợp đồng không được công chứng. Theo hợp đồng, bà Đ cho Công ty TNHH T5 thuê nhà xưởng tại số D Đại lộ B, khu phố N, phường L, thị xã T với diện tích sàn là 3.000m², gồm nhà xưởng, nhà văn phòng và các trang thiết bị. Thời hạn thuê 02 năm kể từ ngày 20/3/2015, giá thuê là 88.000.000 đồng/01 tháng, Công ty TNHH T5 có đặt cọc cho bà Đ thêm 250.000.000 đồng. Đến ngày 18/05/2016, để thuận tiện trong việc sửa chữa, coi nới kho xưởng nên chưa hết hợp đồng thì hai bên ký gia hạn hợp đồng thuê nói trên, thời gian gia hạn là 03 năm, kể từ ngày 20/3/2017 (sau khi hết hạn hợp đồng thuê thứ 01) đến ngày 20/03/2020. Sau đó Công ty TNHH T5 coi nới thêm

02 bên hông kho khoảng 300m², kết cấu: khung sắt, mái tôn, vì kèo, với chi phí khoảng 150.000.000 đồng.

Qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Công ty TNHH T5 xác định không có yêu cầu độc lập gì, Công ty TNHH T5 đề nghị tiếp tục duy trì hợp đồng thuê nhà xưởng nói trên. Trường hợp Tòa án công nhận quyền sử dụng đất, sở hữu nhà và kho xưởng nói trên là của ai thì Công ty TNHH T5 có trách nhiệm thanh toán tiền thuê nhà xưởng cho người đó. Trường hợp nếu bên cho thuê nhà xưởng vi phạm hợp đồng, Công ty TNHH T5 sẽ có yêu cầu trả lại tiền cọc và bồi thường theo thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết.

Quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của Công ty TNHH C4 có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Công ty TNHH Đ1 có đơn đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt và không đồng ý với yêu cầu khởi kiện, đề nghị chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại Văn bản trình bày ngày 22/02/2017 và các đơn đề nghị vắng mặt, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân tỉnh B như sau: Theo quy định tại điểm k khoản 1 Điều 169 của Luật Đất đai năm 2013 thì ông Y1 không được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đối với các thửa đất đang tranh chấp. Trường hợp này ông Y1 phải xin thành lập doanh nghiệp theo đúng quy định Luật đầu tư, Luật Doanh nghiệp và phải xin chủ trương thực hiện dự án của Ủy ban nhân dân tỉnh B.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Ý kiến nguyên đơn và người đại diện ủy quyền của nguyên đơn: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ý kiến bị đơn và quan điểm của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Không chấp nhận kháng cáo, đề nghị giữ y bản án sơ thẩm.

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị Mỹ D, ông Chang Wen C: Giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương:

- Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án:

Quyết định giám đốc thẩm số 285/2027/DS-ST ngày 28/11/2019 hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2027/DS-ST ngày 20/7/2017 của TAND thị xã Thuận An. Tuy nhiên sau khi Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) T xét xử lại lần 02, quá trình tố tụng không khắc phục những thiếu sót mà tại Quyết định số

285/2027/DS-ST yêu cầu nhưng lại đưa vụ án ra xét xử theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Ông Chang Minh Y3 cho rằng các phần đất tranh chấp có nguồn gốc do ông nhận chuyển nhượng từ ông Lê Văn D1 diện tích 415m² và bà Phan Chí P 1,049m², ông Quách Ngọc C2 diện tích 3.213,4m² nhưng do ông Y3 là người nước ngoài không được đứng tên quyền sử dụng đất được nên nhờ bà D đứng tên. Tuy nhiên, Toà án cấp sơ thẩm không triệu tập ông D1 và bà P, ông C2 tham gia tố tụng với tư cách người làm chứng để làm rõ quá trình nhận chuyển nhượng và việc giao nhận tiền để xác định lời trình bày của ông Y3 có căn cứ hay không.

Toà án cấp sơ thẩm chưa làm rõ việc bà Đ đã chuyển tiền cho bà D đối với các giao dịch nhận chuyển nhượng giữa bên chuyển nhượng là bà Lâm Thị Mỹ D và bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Đ nhưng Toà án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn, tuyên công nhận các hợp đồng mua bán, chuyển nhượng gồm Hợp đồng mua bán Doanh nghiệp tư nhân C5; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/12/2008; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 25/12/2008 là chưa thu thập chứng cứ đầy đủ, gây ảnh hưởng đến quyền lợi của bà D.

Từ những căn cứ trên cho thấy Toà án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng về việc không khắc phục những thiếu sót tại Quyết định giám đốc thẩm số 285/2027/DS-ST ngày 28/11/2019 của Toà án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh yêu cầu và đưa thiếu người tham gia tố tụng, thu thập chứng cứ chưa đầy đủ do đó chưa đủ căn cứ để giải quyết vụ án. Tuy nhiên, Toà án cấp sơ thẩm đưa vụ án ra xét xử và tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là trái quy định pháp luật.

Nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan kháng cáo theo hướng sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là không có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, huỷ nguyên bản án sơ thẩm số 109/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của TAND thành phố T, tỉnh Bình Dương, giao hồ sơ về cho TAND thành phố T, tỉnh Bình Dương giải quyết lại.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử phúc thẩm,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về việc tham gia tố tụng của các đương sự: Ông Từ Phương T3 là người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh B, ông Nguyễn Văn K là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH T5, ông Lương Giang N là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH C4 và bà Đỗ Thị O là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Đ1 vắng mặt, có đơn đề nghị giải

quyết vắng mặt. Căn cứ các Điều 296 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nói trên.

[2] Các đương sự đều thống nhất việc bà Lâm Thị Mỹ D ký với bà Nguyễn Thị Đ 03 hợp đồng mua bán, chuyển nhượng sau:

+ Hợp đồng mua bán Doanh nghiệp Tư nhân số 01/2007/HĐ ngày 31/01/2007 có nội dung bà D bán toàn bộ Doanh nghiệp Tư nhân Cường Thịnh cho bà Đ với giá trị mua bán là 1.500.000.000 đồng, bên mua bà Đ đã thanh toán đầy đủ cho bà D từ trước khi ký hợp đồng.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa người chuyển nhượng là bà Lâm Thị Mỹ D và người nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Đ được Phòng C6, tỉnh Bình Dương công chứng số 2497, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/12/2008. Phần đất chuyển nhượng là 300m² thửa 144, tờ bản đồ 11 và 300m² thửa 74, tờ bản đồ E3 cùng ở tại xã B, huyện T với giá chuyển nhượng 900.000.000 đồng. Việc thanh toán tiền do hai bên tự thực hiện.

+ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa người chuyển nhượng là bà Lâm Thị Mỹ D và người nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị Đ được Phòng C6, tỉnh Bình Dương công chứng số 2498, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/12/2008. Phần đất chuyển nhượng là 300m² thửa 229, tờ bản đồ 48 tại khu phố N, thị trấn L, T với giá chuyển nhượng 2.400.000.000 đồng. Việc thanh toán tiền do hai bên tự thực hiện.

Nguyên đơn ông Y3, bà D và ông Chang Wen C (con trai của ông Y3) kháng cáo cho rằng các giao dịch trên là giả tạo mà thực tế là do ông Y3 là người nước ngoài nhờ bà D đứng tên cầm các tài sản và Doanh nghiệp Tư nhân C5, đến năm 2007 khi ông Chang Wen C kết hôn với bà Đ nên ông Y3 nhờ con dâu (bà Đ) đứng tên thay cho bà D nên bà D mới ký 03 hợp đồng mua bán, chuyển nhượng nêu trên cho bà Đ đứng tên. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Bị đơn bà Đ cho rằng không có việc đứng tên cầm ông Y3 mà việc bà ký 03 hợp đồng mua bán, chuyển nhượng nêu trên để mua tài sản của bà Đ là hoàn toàn hợp pháp, bà đã thanh toán đủ tiền cho bà D và không biết việc bà D đứng tên cầm ông Y3 các tài sản trên.

[3] Bị đơn bà Đ phản tố yêu cầu công nhận 03 hợp đồng chuyển nhượng, mua bán [đã phân tích ở phần 2] nhưng trong phần quyết định của bản án sơ thẩm chỉ quyết định hai lần việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lâm Thị Mỹ D và bà Nguyễn Thị Đ được Phòng C6, tỉnh Bình Dương công chứng số 2497, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 25/12/2008 mà không giải quyết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Phòng C6, tỉnh Bình Dương công chứng số 2498 cùng ngày 25/12/2008 là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng được quy định tại khoản 1 Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không giải quyết đầy đủ cho yêu cầu của đương sự, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Đ.

Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “tranh chấp đòi lại tài sản” theo yêu cầu của nguyên đơn mà không xác định thêm các quan hệ pháp luật “tranh chấp hợp đồng mua bán tài sản, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo yêu cầu phản tố của bị đơn là không đảm bảo đầy đủ các quan hệ tranh chấp giữa các đương sự theo quy định tại khoản 2 Điều 203 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Bà D trình bày thống nhất trong suốt quá trình tố tụng là việc mua bán, chuyển nhượng là không có thật nên bà Đ hoàn toàn không giao tiền cho bà D.

Bà Đ thì trình bày mâu thuẫn về việc giao nhận tiền chuyển nhượng với bà D, cụ thể: Theo đơn yêu cầu phản tố đề ngày 20/4/2022 (bút lục 537), bà Đ trình bày *“Tôi mua lại công ty của bà Lâm Thị Mỹ D, chính ông Chang Ming Y1 là người giới thiệu cho tôi mua công ty... Tôi cùng ông Chang MI Yau ra ngân hàng để chuyển số tiền để mua lại toàn bộ Doanh nghiệp Tư nhân C5 (bao gồm toàn bộ quyền sử dụng đất, nhà xưởng và các tài sản khác của doanh nghiệp) và các tài sản là quyền sử dụng thửa đất số 74E 3, 144E 4 tờ bản đồ số 10 (E3), 11 (E4), diện tích 600m² tại khu phố B, B, T; Thửa đất số 229, tờ bản đồ số 48 Khu phố N, L, T.”*. Nhưng đoạn cuối của đơn phản tố này thì bà Đ lại trình bày khác về việc giao tiền: *“Khi hai bên ký hợp đồng mua bán, tôi có trả cho bà D tổng số tiền 3.300.000.000 đồng (ba tỷ ba trăm triệu đồng), gồm 2.400.000.000 đồng để mua thửa đất số 229, tờ bản đồ số 48, diện tích 300m² và 900.000.000 đồng để mua các thửa đất số 74E 3, 144E 4 tờ bản đồ số 10 (E3), 11 (E4) diện tích 600m². Toàn bộ số tiền này tôi thanh toán bằng tiền mặt cho bà D. Do đã lập hợp đồng và tin tưởng bà D nên khi giao nhận tiền tôi không viết thêm giấy biên nhận”*. Tuy nhiên, tại Biên bản đối chất lúc 14 giờ 00 ngày 20/4/2022 bà Đ lại khai: *“Tôi có chuyển khoản qua Ngân hàng cho bà D hơn 1 tỷ đồng (sẽ cung cấp sao kê sau) và giao bằng tiền mặt cho bà D số tiền 3 tỷ 3 trăm triệu đồng nhưng do bà D là người quen biết của ông C3 nên không làm giấy tờ giao nhận tiền”*. Ngày 06/12/2022, bà Đ có đơn bổ sung yêu cầu phản tố (bút lục 702) trình bày: *“Trước tiên, khi mua lại Doanh nghiệp Tư nhân Cường Thịnh và toàn bộ tài sản của doanh nghiệp tôi có chuyển khoản tiền cho bà Lâm Thị Mỹ D số tiền khoảng 1.200.000.000 đồng, số tiền này được chuyển tại Ngân hàng N1 Khu công nghiệp S, Thuận an...”*. Bà Đ trình bày mâu thuẫn về số tiền mà bà cho rằng đã thanh toán cho bà D, không được các đương sự khác thừa nhận là chưa đủ cơ sở giải quyết vụ án vì việc thanh toán trong các giao dịch mua bán, chuyển nhượng là điều khoản cơ bản trong hợp đồng, ảnh hưởng đến đường lối giải quyết vụ án. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm lại không thông báo yêu cầu bị đơn phải cung cấp chứng cứ, làm rõ việc thanh toán tiền, thu thập chứng cứ chứng minh nguồn gốc nguồn tiền mà bị đơn đã trả cho bà D mà vẫn xét xử chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc công nhận các hợp đồng trên là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng được quy định tại khoản 1 Điều 96 Bộ luật Tố tụng dân sự, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà D, ông Y1 và ông Chang Wen C.

Đồng thời, Tòa án cấp sơ thẩm cũng không thu thập chứng cứ làm rõ quá trình bàn giao tài sản trên thực tế có diễn ra hay không, ai là người quản lý trên thực tế tất cả các tài sản tranh chấp trước và sau khi xảy ra 03 giao dịch mua bán, chuyển nhượng nêu trên (như ai là người quản lý, đầu tư và thu lợi nhuận tại Doanh nghiệp Tư nhân C5, quá trình quản lý các phần đất tranh chấp) là không đủ cơ sở để giải quyết vụ án. Bởi lẽ các đương sự kháng cáo đều cho rằng chỉ nhờ bà Đ đứng tên hộ nên vẫn còn quản lý tài sản sau khi ký kết hợp đồng mua bán, chuyển nhượng nêu trên.

[5] Trước đây, vụ án đã được Tòa án cấp sơ thẩm xét xử theo Bản án số 75/2017/DS-ST ngày 20/7/2017 với nội dung chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà Định đề n giám đốc thẩm và đã được Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử theo Quyết định số 285/2019/DS-GĐT ngày 28/11/2019 hủy Bản án số 75/2017/DS-ST với lý do chưa làm rõ ý chí của các bên về việc đứng tên hộ các tài sản nêu trên, không xem xét công sức quản lý, giữ gìn tài sản cho bà Đ là chưa đảm bảo quyền lợi bà Đ.

Đồng thời, theo nội dung Án lệ số 02/2016/AL của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn: *“Trường hợp người Việt Nam định cư ở nước ngoài đã bỏ tiền ra để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhờ người ở trong nước đứng tên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hộ mình, khi giải quyết tranh chấp thì Tòa án phải xem xét và tính công sức bảo quản, giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất cho người đứng tên hộ; trường hợp không xác định được chính xác công sức của người đó thì cần xác định người thực chất trả tiền để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và người đứng tên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hộ có công sức ngang nhau để chia phần giá trị chênh lệch tăng thêm so với tiền gốc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ban đầu”*. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ về giá trị thực của tất cả tài sản tại thời điểm xác lập 03 hợp đồng mua bán, chuyển nhượng [như phần 2] so với định giá hiện nay của cấp sơ thẩm để xác định phần giá trị tài sản chênh lệch tăng thêm là chưa đủ cơ sở giải quyết vụ án trong trường hợp không chứng minh được 03 giao dịch trên là thực tế và có căn cứ cho rằng bà Đ đứng tên hộ cho ông Y1, dẫn đến phải tính công sức đóng góp của bị đơn trong việc bảo quản, giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị tài sản theo các hướng dẫn nêu trên đảm bảo quyền lợi cho bà Đ.

[6] Từ những phân tích chứng cứ nêu trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ chứng cứ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được nên cần hủy bản án sơ thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do đó, xét kháng cáo của bị đơn là có căn cứ chấp nhận một phần, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát đề nghị hủy bản án sơ thẩm là phù hợp.

Về án phí phúc thẩm: Do hủy bản án sơ thẩm nên đương sự kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn ông Chang Ming Y1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Lâm Thị Mỹ D, ông Chang Wen C.

2. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 109/2023/DS-ST ngày 29/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Chuyển hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân thành phố T giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Chang Ming Y không phải chịu án phí (đã được miễn tiền tạm ứng án phí).

Bà Lâm Thị Mỹ D không phải chịu án phí, Chi cục Thi hành án thành phố T hoàn trả lại cho bà Lâm Thị Mỹ D tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0013244 ngày 18/10/2023.

Ông Chang Wen C không phải chịu án phí, Chi cục Thi hành án thành phố T hoàn trả lại cho ông Chang W1 Chun tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0013231 ngày 16/10/2023.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Tòa án nhân dân thành phố T;
- Chi cục Thi hành án thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tòa KT, HCTP.

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

Phan Trí Dũng