

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Bản án số: 876/2024/DS-PT

Ngày 27 tháng 9 năm 2024

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Hồ Thị Thanh Thúy

Các Thẩm phán: Ông Phan Văn Yên

Ông Phan Tô Ngọc

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Phạm Phú Cường - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Hà Văn Hiến - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 559/2024/TLPT-DS ngày 26 tháng 7 năm 2024 về việc “Tranh chấp Quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2022/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4112/2024/QĐPT-DS ngày 09 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Lý Tú M, sinh năm 1971; địa chỉ: số F, đường L, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Lê Thanh H, sinh năm 1971; địa chỉ: số A, đường T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Địa chỉ liên hệ: Phòng C14-09 chung cư O, số F A, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh

- **Bị đơn:** Ông Đoàn Tấn V, sinh năm 1954; địa chỉ: số E, đường L, Phường A, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1980; địa chỉ: số D, L, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Wei Yi C, sinh năm 1963; địa chỉ: số F, đường L, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của ông Wei Yi C: Ông Lê Thanh H, sinh năm 1971; địa chỉ: số A, đường T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

2. Bà Huỳnh Thị N, sinh năm 1952; địa chỉ thường trú: số E, đường L, Phường A, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; chỗ ở: 3636, W, L, C, USA (vắng mặt).

3. Công ty TNHH Một thành viên T; địa chỉ: số A, lô E, đường số E, khu dân cư Đ, khu phố Đ, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đoàn Tấn V – Chức vụ: Chủ tịch kiêm giám đốc (vắng mặt).

4. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á – Phòng G; địa chỉ: số D, N, Phường E, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đình L1 – Chức vụ: Phó Giám đốc phòng quản lý nợ (xin vắng mặt).

- **Người kháng cáo:** Nguyên đơn là bà Lý Tú M và bị đơn là ông Đoàn Tấn V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- ***Nguyên đơn bà Lý Tú M và người đại diện hợp pháp của bà M là ông Lê Thanh H trình bày:***

Vào ngày 30/12/2009, nguyên đơn bà Lý Tú M ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn ông Đoàn Tấn V đối với 04 lô đất như sau:

+ Thửa đất ô 25, tờ bản đồ số 00 (lô B) có diện tích 122,5m², mục đích sử dụng là đất ở đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00271 ngày 29/12/2006.

+ Thửa đất ô 26, tờ bản đồ số 00 (lô B) có diện tích 123m², mục đích sử dụng là đất ở đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00264 ngày 29/12/2006.

+ Thửa đất ô 30, tờ bản đồ số 00 (lô B) có diện tích 100,5m², mục đích sử dụng là đất ở đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00287 ngày 29/12/2006.

+ Thửa đất ô 31, tờ bản đồ số 00 (lô B) có diện tích 100,5m², mục đích sử dụng là đất ở đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00286 ngày 29/12/2006.

Tất các các thửa đất trên đều tọa lạc tại ấp Đ, xã Đ, huyện D (nay là khu phố Đ, phường Đ, thành phố D), tỉnh Bình Dương. Các lô đất trên chỉ được hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 30/12/2009, bà M hoàn tất thủ tục thanh toán 100% giá trị chuyển nhượng 04 lô đất trên cho ông V với giá 800.000.000 đồng. Ngày 30/12/2009, ông V đã lập biên nhận đủ số tiền trên. Vào thời điểm ký kết hợp đồng thì các lô đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và ông V cho biết đã thế chấp để vay tiền, ông V cam kết khi đáo hạn sẽ làm thủ tục chuyển nhượng công chứng và được bà M đồng ý. Vì vậy, hai bên lập hợp đồng mà không có công chứng, chứng thực. Tuy không được chứng thực nhưng hợp đồng vẫn thể hiện được ý chí của các bên tham gia giao kết hợp đồng, đồng thời có đầy đủ các yếu tố quy định của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Vào năm 2013, ông V tiếp tục thế chấp các lô đất nêu trên tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần N1 – Chi nhánh A, phòng G1 để vay tiền mà không làm thủ tục chuyển nhượng cho bà M như đã cam kết, đây là lỗi của ông V không thực hiện các cam kết của chính ông V dẫn đến không thực hiện được hợp đồng. Sau khi Tòa án thụ lý vụ việc và thông báo cho ông V biết nội dung vụ kiện vào tháng 01 năm 2017, Tòa án đã mời ông V nhưng ông V không có mặt nhưng ngày 28/3/2017, ông V lại mang 04 lô đất đang tranh chấp trên đi thế chấp và bảo lãnh tại Ngân hàng Á – Phòng G, đây là hành vi cố tình không thực hiện cam kết và đơn phương hủy bỏ giao ước, việc không thực hiện được hợp đồng hoàn toàn do lỗi của ông V.

Nay nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/12/2009 giữa bà Lý Tú M và ông Đoàn Tấn V; bên nào có lỗi thì phải bồi thường. Vì vậy, yêu cầu bị đơn ông Đoàn Tấn V phải bồi thường cho nguyên đơn bà Lý Tú M theo giá trị thực tế tại thời điểm hiện tại là $10.000.000 \text{ đồng/m}^2 \times 466,5 \text{ m}^2 = 4.465.000.000$ đồng, số tiền này bao gồm số tiền ông V đã nhận của bà M là 800.000.000 đồng, ngoài ra không có yêu cầu khác.

- Bị đơn ông Đoàn Tấn V và người đại diện hợp pháp của ông V là ông Nguyễn Văn L trình bày:

Đối với yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lý Tú M với ông Đoàn Tấn V lập ngày 30/12/2009 thì bị đơn đồng ý nhưng bị đơn ông V không đồng ý với yêu cầu bồi thường số tiền 4.465.000.000 đồng vì các lý do sau:

+ Thực tế số tiền 800.000.000 đồng là tiền nợ của việc hợp tác kinh doanh giữa ông V với bà M nên số tiền 800.000.000 đồng là tiền chuyển hóa từ tiền nợ của kinh doanh chứ không phải là tiền nhận giá trị của việc chuyển nhượng 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

+ Theo đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện của bà M, thời điểm ngày 30/12/2009, bà M là người biết ông V đang thế chấp 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại ngân hàng nên hai bên ký hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất bằng hình thức giấy tay với nhau. Như vậy, tại thời điểm năm 2009 đã bị hạn chế quyền giao dịch đối với 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đang tranh chấp.

+ 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này được tạo lập trong thời kỳ hôn nhân gia đình giữa ông V với bà Huỳnh Thị N, thời điểm ký hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ngày 30/9/2009, theo bản tự khai của bà N thì bà N không biết nên bà N không đồng ý việc mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất này.

Vì vậy, bị đơn ông V chỉ đồng ý trả số tiền 800.000.000 đồng còn nợ của bà M trong việc kinh doanh, ông V khẳng định đây là nợ cá nhân của ông V. Ngoài ra, bị đơn yêu cầu hủy giấy “Biên nhận” với số tiền 800.000.000 đồng ngày 30/12/2009 giữa nguyên đơn bà Lý Tú M với bị đơn ông Đoàn Tấn V.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Wei Yo C1 trình bày:

Ông Wei Yo C1 là chồng của bà M và ông Wei Yo C1 thống nhất với trình bày của nguyên đơn bà Lý Tú M không có ý kiến bổ sung.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị N trình bày:

Bà là vợ của ông Đoàn Tấn V, việc chuyển nhượng của ông V đối với 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên vào ngày 30/12/2009 thì bà N không biết nên đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bà không đồng ý. Bà thống nhất với lời trình bày của bị đơn ông Đoàn Tấn V và có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Một thành viên T trình bày:

Đối với 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H00271; H00264; H00287 và H00286 do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố) Dĩ An cấp ngày 29/12/2006 cho ông Đoàn Tấn V thì đã được ông V bảo lãnh cho công ty vay tiền tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á, địa chỉ: Số D, đường N, Phường E, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng cấp tín dụng số NTB.DN.1754.230317 ngày 28/3/2017. Đồng thời, công ty cũng có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á – Phòng G trình bày:

Ngày 28/3/2017, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á có cho Công ty TNHH Một thành viên T vay tiền theo Hợp đồng cấp tín dụng số NTB.DN.1754.230317. Hiện nay, Công ty TNHH Một thành viên T đã thanh lý

nợ vay cho ngân hàng và ngân hàng đã giải chấp toàn bộ tài sản thế chấp cho ông Đoàn Tấn V theo quy định và ngân hàng xin được xét xử vắng mặt tại Tòa án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2022/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lý Tú M về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với ông Đoàn Tấn V.

2. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/12/2009 được ký giữa bà Lý Tú M với ông Đoàn Tấn V.

Ông Đoàn Tấn V phải có trách nhiệm thanh toán cho bà Lý Tú M số tiền 6.606.500.000 đồng (sáu tỷ sáu trăm lẻ sáu triệu năm trăm nghìn đồng), bao gồm tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất là 5.806.500.000 đồng và tiền thanh toán hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với số tiền 800.000.000 đồng.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án nộp đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thanh toán xong số tiền trên thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất do Ngân hàng N2 công bố tại thời điểm thanh toán, tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành án xong.

3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Lý Tú M yêu cầu ông Đoàn Tấn V phải bồi thường thiệt hại theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/12/2009 được ký giữa bà Lý Tú M với ông Đoàn Tấn V.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vào ngày 05/10/2022, bị đơn ông Đoàn Tấn V kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 06/10/2022, nguyên đơn bà Lý Tú M kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc ông Đoàn Tấn V phải bồi thường 80% thiệt hại theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/12/2009 được ký giữa bà Lý Tú M với ông Đoàn Tấn V.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn vẫn giữ kháng cáo yêu cầu Hội đồng xét xử bác toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, tuyên bị đơn chỉ trả lại cho nguyên đơn số tiền 800.000.000 đồng đã nhận.

Không chấp nhận việc xác định bị đơn phải chịu 50% lỗi và buộc bị đơn phải chịu thiệt hại 50%.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Wei Yi C đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, bác kháng cáo của bị đơn.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo đúng quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/12/2009 được ký kết giữa bà Lý Tú M và ông Đoàn Tấn V, buộc ông Đoàn Tấn V phải có trách nhiệm thanh toán cho bà Lý Tú M số tiền 6.606.500.000 đồng (sáu tỷ sáu trăm lẻ sáu triệu năm trăm nghìn đồng), bao gồm tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất là 5.806.500.000 đồng (50% thiệt hại) và tiền thanh toán hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với số tiền 800.000.000 đồng là có căn cứ, đúng pháp luật. Tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh, đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa; Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát. Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn được làm đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Tòa án triệu họp lệ lần thứ hai, một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt hoặc có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành phiên tòa xét xử phúc thẩm vắng mặt những đương sự này.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Nguyên đơn bà Lý Tú M và bị đơn ông Đoàn Tấn V ký kết hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất (bút lục 23) ngày 30/12/2009 gồm 04 lô đất là: Thửa đất số ô 25 với diện tích 122,5m², thửa đất ô 26 với diện tích 123m², thửa đất ô 30 với diện tích 100,5m², thửa đất ô 31 với diện tích 100,5m²; tất cả các thửa đất này đều tọa lạc tại thành phố D, tỉnh Bình Dương. Cùng ngày, ông Đoàn Tấn V có lập giấy biên nhận với nội dung đã nhận đủ số tiền

800.000.000 đồng và xác định đây là số tiền bà M thanh toán xong đối với việc mua bán 04 lô đất nêu trên.

Bị đơn ông Đoàn Tấn V cho rằng ông V không chuyển nhượng 04 lô đất trên.

[3.2] Xét, theo Đơn khởi kiện ngày 11/01/2017, bà Lý Tú M yêu cầu công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà nguyên đơn và bị đơn ký ngày 30/12/2009 đối với 04 thửa đất trên. Ngày 14/6/2017, bà Lý Tú M có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện (bút lục 25) với nội dung yêu cầu tuyên huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà nguyên đơn và bị đơn ký ngày 30/12/2009 đối với 04 thửa đất trên và yêu cầu bị đơn ông Đoàn Tấn V phải bồi thường thiệt hại đối với 04 lô đất có tổng diện tích: $446,5\text{m}^2 \times 10.000.000 \text{ đồng} = 4.465.000.000 \text{ đồng}$ (bao gồm số tiền 800.000.000 đồng mà bị đơn ông V đã nhận).

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc huỷ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà nguyên đơn và bị đơn ký ngày 30/12/2009 đối với 04 thửa đất trên. Ông V đồng ý trả lại số tiền 800.000.000 đồng nhưng không đồng ý bồi thường cho bà M.

[3.3] Tại Điều 1 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/12/2009 thể hiện: đất sẽ được chuyển nhượng 04 lô đất gồm B25, B26, B30, B31 tại khu dân cư Đ - huyện T - Bình Dương, đất này thuộc quyền sở hữu của ông V và được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: thửa số ô 25 với diện tích $122,5\text{m}^2$ (đất ở); thửa số ô 26 với diện tích 123m^2 (đất ở); thửa số ô 30 và thửa ô 31 cùng diện tích $100,5\text{m}^2$ (đất ở). Tất cả 04 thửa đất này đều được Ủy ban nhân dân huyện (nay là thành phố D), Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đoàn Tấn V ngày 29/12/2006.

Tại Điều 2 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/12/2009 thể hiện: giá mua bán toàn bộ diện tích 04 lô đất đã được hai bên thoả thuận là 800.000.000 đồng. Về phương thức thanh toán: do bạn bè bà M (bên mua) thông cảm những khó khăn của ông V (bên bán) đang vướng mắc nên đồng ý thanh toán 100% giá trị hợp đồng cho bên bán, đồng thời bên bán phải tiến hành giải chấp các lô đất này sang tên cho bên mua (bà M) trước tháng 06 năm 2010. Thời hạn thực hiện hợp đồng là: việc thanh toán 01 lần dứt điểm ngay sau khi ký hợp đồng, bên bán phải tiến hành giải chấp và sang tên cho bên mua đúng thời gian, mọi chi phí liên quan việc đến việc sang tên, thuế do bên bán phải chịu.

Cùng ngày, ông V đã ký, lăn tay vào biên nhận với nội dung có nhận số tiền 800.000.000 đồng của bà M và cũng xác định đây là số tiền bà M thanh toán dứt điểm mua 04 lô đất như đã nêu trên (bút lục 21).

Tại Bản xác nhận nợ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 09/5/2016 (bút lục 25) đã được ông V ký tên, lăn tay xác nhận thể hiện:

- Ngày 30/12/2009, ông V có nhận đủ 100% tiền thanh toán của bà M để mua 04 lô đất B25, B26, B30, B31 tại khu dân cư Đ- huyện T - Bình Dương vì lý do cá nhân chưa giải chấp và sang tên cho bà M theo thoả thuận, nay bà M đồng ý cho ông V gia hạn đến hết tháng 12 năm 2015.

- Ông V cam kết: sang tên cho bà M giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 2 lô B25, B26 ngày 01 tháng 7 năm 2016; còn 2 lô B30, B31 cho bà M trước ngày 30/9/2016.

Ngoài ra, ông V còn cam kết sang tên nếu đến hạn tôi không tiến hành sang tên các lô đất này cho bà M thì tôi chịu bồi thường bằng 200% giá đất theo thị trường.

Như vậy, hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất do nguyên đơn bà M với bị đơn ông V ký kết ngày 30/12/2009 và biên nhận số tiền 800.000.000 đồng, ông V ký tên, lăn tay, do các đương sự đều thừa nhận nên là những tình tiết không phải chứng minh tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3.4] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn bà M và bị đơn ông V được ký kết ngày 30/12/2009 thể hiện giữa hai bên ký tên, ghi rõ họ tên bằng giấy tay đánh máy.

Về đối tượng giao kết hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 04 thửa đất nêu trên đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Đoàn Tấn V.

Về chủ thể giao kết hợp đồng: tại thời điểm hai bên ký kết hợp đồng ngày 30/12/2009, tuy hai bên đã thoả thuận ký kết nhưng không được công chứng, chứng thực theo quy định pháp luật. Do đó, hợp đồng này đã vi phạm về hình thức giao dịch dân sự được quy định tại Điều 134 Bộ luật Dân sự năm 2005 (Điều 129 Bộ luật Dân sự năm 2015).

Theo hồ sơ thể hiện và lời trình bày của bị đơn ông Đoàn Tấn V khi ký kết hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nguyên đơn bà Lý Tú M tại 04 thửa đất B25, B26, B30, B31 đứng tên ông V thì 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này đã được ông V thế chấp tại Ngân hàng N1 liên tục từ ngày 06/02/2007 đến ngày 05/02/2010, sau khi giải chấp cho Ngân hàng N1 thì ông V tiếp tục thế chấp 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Ngân hàng Á vay tiền từ ngày 17/02/2016 đến 28/03/2017 mới giải chấp. Tại thời điểm các bên ký hợp đồng chuyển nhượng trên mặc dù ông V là người đứng tên trên các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng tài sản này được tạo lập trong thời kì hôn nhân giữa ông Đoàn Tấn V và bà Huỳnh Thị N (vợ ông V) theo Giấy chứng nhận kết hôn được Ủy ban nhân dân Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày

20/5/1983. Bà Huỳnh Thị N là vợ ông V hoàn toàn không hay, không biết nên việc ông V và bà M ký kết mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 04 thửa đất B25, B26, B30, B31 cho nên bà N không đồng ý việc mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lý Tú M và ông Đoàn Tấn V (bút lục 58, 59).

Bị đơn bà Lý Tú M cũng biết 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông V đứng tên tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng đã thế chấp tại ngân hàng được thể hiện tại khoản 2, 3 Điều 2 của Hợp đồng mua bán chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà M và ông V ký kết hợp đồng ngày 30/12/2009. Do đó, việc bà M và ông V ký hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất là vi phạm điều cấm của pháp luật nên Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/12/2009 bị vô hiệu theo Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, giữa nguyên đơn và bị đơn đồng ý huỷ Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/12/2009. Xét thấy, đây là ý chí tự nguyện của các bên đương sự hoàn toàn phù hợp tại Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nên Tòa án cấp sơ thẩm công nhận thỏa thuận của đương sự, huỷ Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/12/2009 là phù hợp.

[3.5] Xét yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả số tiền thiệt hại theo Biên bản định giá ngày 31/8/2022 là 12.413.000.000 đồng (bao gồm số tiền 800.000.000 đồng mà bị đơn ông V đã nhận của nguyên đơn ngày 30/12/2009).

Về phía bị đơn không đồng ý bồi thường cho nguyên đơn mà đồng ý hoàn trả số tiền 800.000.000 đồng cho nguyên đơn. Bởi vì trên thực tế là số tiền này là tiền nợ của việc hợp tác kinh doanh giữa ông V và bà M chứ không phải tiền nhận giá trị của việc chuyển nhượng 04 thửa đất của ông V. Nhưng trong quá trình tố tụng, bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho trình bày của mình và trình bày này cũng không được nguyên đơn thừa nhận nên không có cơ sở chấp nhận.

Tại Biên bản, xem xét thẩm định tại chỗ (bút lục 101) ngày 24/4/2017 xác định 04 thửa đất là đất trống không có tài sản. Tại Biên bản định giá tài sản ngày 11/5/2017 (bút lục 108) thể hiện 04 lô đất có giá 10.000.000 đồng/m² với tổng số tiền 4.465.000.000 đồng.

Tại Biên bản định giá ngày 31/8/2022 thể hiện 04 thửa đất có giá như sau: Thửa ô 25 và thửa ô 26 có giá 26.000.000 đồng/m²; thửa ô 30 và thửa ô 31 có giá 30.000.000 đồng/m². Tổng 04 lô có giá là 12.413.000.000 đồng.

[3.6] Tại văn bản trả lời của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á ngày 19/7/2018 đề nghị không tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong quá trình giải quyết vụ án vì Công ty TNHH Một thành viên T đã thanh lý nợ vay cho ngân hàng và ngân hàng đã giải chấp toàn bộ tài sản thế chấp cho ông V theo quy định pháp luật, ngân hàng không có ý kiến

khác liên quan đến việc tranh chấp giữa bà M và ông V. Như vậy, Ngân hàng Thương mại Cổ phần Á đã được ông V thanh toán tiền vay của Công ty TNHH Một thành viên T và ngân hàng không có ý kiến yêu cầu gì liên quan đến vụ án này và tài sản 04 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã giải chấp cho ông V nên Tòa án cấp sơ thẩm không đặt ra xem xét giải quyết là đúng quy định của pháp luật.

[3.7] Về lỗi dẫn đến việc các bên không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã phân tích ở trên.

[3.8] Xét yêu cầu bồi thường thiệt hại: tại giấy xác nhận nợ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do ông Đoàn Tấn V ký, lặn tay (bút lục 25) ngày 09/5/2016 thể hiện sự cam kết của ông V như sau: nếu đến hạn tôi không tiến hành sang tên các lô đất này cho bà M thì tôi xin chịu bồi thường 200% giá đất theo giá thị trường. Do hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu bồi thường theo hợp đồng của nguyên đơn là đúng quy định.

[3.9] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Tổng giá trị của 04 lô đất có diện tích 446,5m² là 12.413.000.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Lý Tú M là ông Lê Thanh H và người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Đoàn Tấn V là ông Nguyễn Văn L xác định giữa ông V và bà M đều có lỗi trong việc ký kết Hợp đồng mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/12/2009 nên cả 02 bên có lỗi ngang nhau. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Đoàn Tấn V có trách nhiệm thanh toán cho bà M số tiền 800.000.000 đồng mà ông V đã nhận và 50% giá trị quyền sử dụng đất có diện tích 446,5m², sau khi trừ số tiền 800.000.000 đồng bị đơn còn phải thanh toán cho nguyên đơn bà M số tiền 5.406.500.000 đồng là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 và điểm c2, c3 điểm c, tiểu mục 2.3, mục 2 phần 2 Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình.

[4] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với các chứng cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án và tại phiên Tòa nên được chấp nhận.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm: bà Lý Tú M phải chịu; ông Đoàn Tấn V là người cao tuổi nên được miễn, theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Không chấp nhận các yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Lý Tú M và bị đơn ông Đoàn Tấn V; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2022/DS-ST ngày 22 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

Áp dụng Điều 134, khoản 8 Điều 320, khoản 5 Điều 321, Điều 425 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 129, 123, 131, 427 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lý Tú M về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với ông Đoàn Tấn V.

2. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/12/2009 được ký giữa bà Lý Tú M với ông Đoàn Tấn V.

Ông Đoàn Tấn V phải có trách nhiệm thanh toán cho bà Lý Tú M số tiền 6.606.500.000 đồng (sáu tỷ sáu trăm lẻ sáu triệu năm trăm nghìn đồng), bao gồm tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất là 5.806.500.000 đồng và tiền thanh toán hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với số tiền 800.000.000 đồng.

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án nộp đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thanh toán xong số tiền trên thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất do Ngân hàng N2 công bố tại thời điểm thanh toán, tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 cho đến khi thi hành án xong.

3. Không chấp nhận yêu cầu của bà Lý Tú M yêu cầu ông Đoàn Tấn V phải bồi thường thiệt hại theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 30/12/2009 được ký giữa bà Lý Tú M với ông Đoàn Tấn V.

4. Về chi phí tố tụng: Bị đơn ông Đoàn Tấn V phải chịu số tiền 5.000.000 đồng (năm triệu đồng) để hoàn trả cho bà Lý Tú M.

5. Về chi phí ủy thác tư pháp: Nguyên đơn bà Lý Tú M phải chịu, được khấu trừ vào tạm ứng chi phí đã nộp (đã thực hiện xong).

6. Về án phí:

6.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn ông Đoàn Tấn V được miễn nộp.

Nguyên đơn bà Lý Tú M phải nộp số tiền 113.806.500 đồng (một trăm mười ba triệu tám trăm lẻ sáu nghìn năm trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) theo

Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0008754 ngày 20 tháng 01 năm 2017 và Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009573 ngày 19 tháng 6 năm 2017 với số tiền 56.232.500 đồng (năm mươi sáu triệu hai trăm ba mươi hai nghìn năm trăm đồng) của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) D, tỉnh Bình Dương (do ông Lê Thanh H nộp thay). Bà Lý Tú M còn phải tiếp tục nộp số tiền 57.274.000 đồng (năm mươi bảy triệu hai trăm bảy mươi bốn nghìn đồng).

6.2 Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Đoàn Tấn V được miễn.

Bà Lý Tú M phải chịu 300.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0000259 ngày 06/10/2022 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương.

7. Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Trường hợp bản án 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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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 phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP . HCM;
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Cục THADS tỉnh Bình Dương;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Hồ Thị Thanh Thúy