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: 13/2023/DS-PT
Ngày 21 tháng 02 năm 2023
V/v: Tranh chấp 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: Ông Nguyễn Thành Hiếu

Các thẩm phán: Ông Nguyễn Minh Châu

Ông Trần Minh Bắc

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hảo – 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.

Ngày 21 tháng 02 năm 2023, 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 133/2022/TLPT-DS ngày 08-11-2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2022/DS-ST ngày 14-6-2022 của Tòa án nhân dân thành phố V bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 115/2022/QĐPT-DS ngày 30-11-2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Lưu Đình V, sinh năm 1958 và bà Trần Thị N.H, sinh năm 1966; Cùng địa chỉ: Phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu; địa chỉ hiện nay: Phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. (ông V có mặt, bà N.H vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đoàn Hữu S, sinh năm 1991; địa chỉ: Phường T, Quận 7, thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Bị đơn: Công ty cổ phần Đầu tư T.P

Địa chỉ: Thành phố V, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu; địa chỉ hiện nay: Phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Mạnh T (có mặt).

- Ông Nguyễn Mạnh T, sinh năm 1966; địa chỉ: Phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. (có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Sư đoàn phòng không không quân 367- Trung đoàn tên lửa 261 (E 261).

Địa chỉ: Phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Trung tá Đỗ Trọng H - Trung đoàn trưởng. (vắng mặt)

- Ông Lưu Bá Th, sinh năm 1972 và bà Dương Thị Ng, sinh năm 1977; Cùng địa chỉ: Phường 12, quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Lưu Bá Kh, sinh năm 1975 và bà Đồng Thị H1, sinh năm 1979; cùng địa chỉ: Phường 12, quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Vũ Thị H2, sinh năm 1957 và ông Vũ Anh T1, sinh năm 1956; cùng địa chỉ: Phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền của các ông bà Lưu Bá Th, Dương Thị Ng, Lưu Bá Kh, Đồng Thị H1, Vũ Thị H2, Vũ Anh T1 là ông Nguyễn Đình Th1, sinh năm 1965; địa chỉ: Phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu. (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các ông bà Lưu Bá Th, Dương Thị Ng, Lưu Bá Kh, Đồng Thị H1, Vũ Thị H2, Vũ Anh T1: ông Lê Quang H - luật sư Công ty Luật TNHH MTV MK, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu. Địa chỉ: Thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu. (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)

5. Người kháng cáo: Bị đơn ông Nguyễn Mạnh T, Công ty cổ phần đầu tư TP.

6. Người kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân thành phố V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Lưu Đình V và bà Trần Thị N.H trình bày:

Vợ chồng ông Lưu Đình V và bà Trần Thị N.H có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 05/HĐNĐ/12VT ngày 07/6/2012 với Công ty Cổ phần Đầu tư TP.

Theo đó, Công ty Cổ phần Đầu tư TP chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở là lô 7a, 8a và 9a thuộc Dự án nhà ở cán bộ chiến sỹ Sư đoàn phòng không không quân 367 - Trung đoàn tên lửa 261(E261) tại Phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu; tổng diện tích 03 lô đất là 325m^2 với số tiền là: 6.987.500.000(sáu tỷ, chín trăm tám mươi bảy triệu, năm trăm ngàn) đồng. Sau khi ký hợp đồng, vợ chồng ông V, bà N.H đã thanh toán cho ông Nguyễn Mạnh T và Công ty Cổ phần Đầu tư TP số tiền 3.493.750.000(ba tỷ, bốn trăm chín mươi ba triệu bảy trăm năm mươi ngàn)đồng.

Vì ông V, bà N.H chưa được nhận đất theo thỏa thuận của hợp đồng nên ông Lưu Đình V và bà Trần Thị N.H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với lý do Trung đoàn tên lửa 261 chưa làm thủ tục

sang tên thửa đất cho Công ty Cổ phần Đầu tư TP và yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Ngày 14-12-2015 ông Lưu Đình V và bà Trần Thị N.H có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện với nội dung:

Yêu cầu Tòa án: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông V, bà N.H với Công ty Cổ phần Đầu tư TP; Hợp đồng số 05/HĐNĐ/12/VT ngày 07/6/2012 có hiệu lực và yêu cầu Tòa án công nhận quyền sử dụng 03 lô đất có tổng diện tích 326m^2 (trong đó lô 7a có diện tích là 110m^2; lô 8a có diện tích là 108,1m^2 và lô 9a có diện tích là 107,9m^2) thuộc quyền sử dụng của ông V, bà N.H. Ông V, bà N.H thanh toán số tiền còn lại 3.493.750.000 (ba tỷ bốn trăm chín mươi ba triệu bảy trăm năm mươi ngàn) đồng cho Công ty TP. Công ty Cổ phần Đầu tư TP phải chịu các loại phí, thuế đối với nhà nước.

Với lý do ông V, bà N.H cho rằng:

Ngày 29/01/2015 tại Sư đoàn 367 Quân chủng Phòng không Không quân đã họp giải quyết việc khiếu nại tố giác của vợ chồng ông V, bà N.H với kết luận: theo thông tư số 196/2010/TT-BQP ngày 26-11-2010 quy định đối với dự án nhà ở quân đội thì bên hợp tác đầu tư được hưởng 35% tổng quỹ đất để bù đắp chi phí đầu tư. Ở dự án nhà ở chiến sỹ thuộc Trung đoàn tên lửa 261(E 261) Công ty TP được hưởng 11 lô đất ký hiệu từ lô 1a đến lô 11a được toàn quyền quyết định và sử dụng theo đúng quy định của pháp luật. Ông V, bà N.H nhận chuyển nhượng 03 lô đất 7a, 8a, 9a từ Công ty TP nằm trong 11 lô đất mà Công ty TP được hưởng trong việc hợp tác đầu tư dự án nên ông V, bà N.H có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện.

Ngày 09 tháng 3 năm 2022, ông Lưu Đình V có Đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện với nội dung: Trường hợp Tòa tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng đất số 05/HĐNĐ/12/VT ngày 07/6/2012 là vô hiệu thì ông V, bà N.H yêu cầu Tòa giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu như sau:

+ Buộc Công ty TP và ông Nguyễn Mạnh T liên đới chịu trách nhiệm hoàn trả số tiền 3.493.750.000(ba tỷ, bốn trăm chín mươi ba triệu bảy trăm năm mươi ngàn) đồng đã nhận cho ông V, bà N.H.

+ Buộc Công ty TP, ông Nguyễn Mạnh T và Trung đoàn tên lửa E261 liên đới trách nhiệm bồi thường thiệt hại do có lỗi dẫn đến Hợp đồng vô hiệu, với số tiền là 7.182.750.000(bảy tỷ, một trăm tám mươi hai triệu, bảy trăm năm mươi ngàn) đồng chênh lệch giá do các bên thỏa thuận với giá trị tài sản tại thời điểm xét xử sơ thẩm.

Bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư TP - Người đại diện theo pháp luật ông Nguyễn Mạnh T trình bày:

Ngày 07-6-2012, Công ty Cổ phần Đầu tư TP có ký Hợp đồng số: 05/HĐNĐ/12VT về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo đó Công ty TP chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở lô đất số 7a, 8a và 9a gắn liền với kết cấu hạ tầng đã xây dựng trên lô đất tại khu dự án nhà ở cán bộ chiến sỹ Trung đoàn tên lửa 261 tại phường T, Thành phố V, tổng diện tích là 325m^2; Giá trị chuyển nhượng là: 6.987.500.000 (sáu tỷ, chín trăm tám mươi bảy triệu, năm trăm ngàn)đồng cho ông V, bà N.H.

Sau khi ký hợp đồng, Công ty Cổ phần Đầu tư TP đã nhận của ông V, bà N.H số tiền là: 3.493.750.000 (ba tỷ, bốn trăm chín mươi ba triệu, bảy trăm năm mươi ngàn)đồng. Việc chuyển nhượng thực hiện theo đúng với tinh thần của hợp đồng. Tuy nhiên ông V, bà N.H vi phạm hợp đồng không nhận bàn giao đất.

Nguồn gốc của các thửa đất: Ngày 06/02/2010 Trung đoàn tên lửa 261(E 261) và Công ty Cổ phần Đầu tư TP có ký hợp đồng hợp tác số 46. Theo đó, Công ty TP bỏ toàn bộ chi phí đầu tư cho dự án: Khu nhà ở cán bộ chiến sỹ tại phường T, thành phố V từ chọn địa điểm, thỏa thuận địa điểm và các bước đúng theo trình tự, thủ tục pháp luật đến khi dự án hoàn tất, kể cả kinh phí đền bù, đầu tư làm cơ sở hạ tầng. Công ty TP được thụ hưởng 30% nền đất nhà thương phẩm sau khi dự án hoàn tất.

Công ty TP đã nhận 30% nền đất nhà thương phẩm gồm 11 lô, ký hiệu từ lô 1a, 2a, 3a, 4a, 5a, 6a, 7a, 8a, 9a,10a và 11a (theo bản vẽ dự án phân lô khu đất đã được Trung đoàn 261 và Công ty TP đã thỏa thuận phân chia). Thực tế các thửa đất lô 7a, 8a và 9a Công ty TP đã nhận bàn giao theo đúng thỏa thuận phân chia. Công ty TP là người quản lý, sử dụng và quyết định đối với 11 lô đất đã nhận trên. Còn giấy tờ pháp lý chưa làm thủ tục sang tên cho Công ty TP.

Ông V, bà N.H đơn phương chấm dứt hợp đồng nên việc xử lý giữa ông V, bà N.H và Công ty TP được xem xét trong hợp đồng. Ông V, bà N.H đơn phương chấm dứt hợp đồng nên đại diện Công ty yêu cầu ông V, bà N.H phải bồi thường thiệt hại do việc ông V, bà N.H chấm dứt hợp đồng gây ra. Thiệt hại hiện Công ty chưa tính toán được. Công ty sẽ đưa ra mức thiệt hại trước khi Tòa án đưa vụ án ra xét xử.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Sư đoàn phòng không không quân 367 - Trung đoàn tên lửa 261(E261) trình bày:

Ngày 06-02-2010 Trung đoàn tên lửa 261(E 261) có ký hợp đồng hợp tác đầu tư số 46 với Công ty Cổ phần Đầu tư TP.

Theo đó trách nhiệm của Công ty Cổ phần Đầu tư TP bỏ toàn bộ chi phí đầu tư cho dự án Khu nhà ở cán bộ chiến sỹ tại phường T, thành phố V, từ chọn địa điểm và các bước tiếp theo đúng trình tự, thủ tục pháp luật đến khi dự án

hoàn tất. Công ty Cổ phần Đầu tư TP được thụ hưởng 30% nền đất nhà thương phẩm sau khi dự án hoàn tất.

Theo đó dự án nhà ở cán bộ chiến sỹ Trung đoàn tên lửa 261 đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu ký quyết định 1994/QĐ- UBND ngày 25-9-2012 về việc thu hồi 3.355,7m^2 đất tại phường T, thành phố V và giao cho Trung đoàn (giao đất có thu tiền sử dụng đất). Để thực hiện dự án, Ủy ban nhân dân thành phố V có quyết định số 295/QĐ-UBND ngày 22-01-2013 về việc phê duyệt nhiệm vụ thiết kế quy hoạch chi tiết 1/500 khu nhà ở cán bộ chiến sỹ Trung đoàn tên lửa 261 và quyết định số 440/QĐ- UBND ngày 28-01-2013 về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết khu nhà ở cán bộ chiến sỹ Trung đoàn tên lửa 261.

Việc Công ty Cổ phần Đầu tư TP ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ai, với ai Trung đoàn tên lửa 261 không được biết, đơn vị cũng không liên quan đến việc chuyển nhượng đó.

Tại phiên tòa ngày 29 tháng 12 năm 2021 ông Nguyên Đình Th – đại diện cho các ông, bà Vũ Thị H, Vũ Anh T1, Lưu Bá Th1, Dương Thị Ng, Lưu Bá Kh, Đồng Thị H1 trình bày:

Các ông, bà Vũ Thị H, Vũ Anh T1, Lưu Bá Th1, Dương Thị Ng, Lưu Bá Kh, Đồng Thị H1 được Bộ Tư lệnh Phòng không - Không quân xét duyệt cấp 03 lô đất ký hiệu là 7A, 8A, 9A thuộc dự án khu nhà ở cán bộ chiến sỹ E261 tọa lạc tại phường Th, thành phố V với quy trình chặt chẽ. Ba lô đất trên nằm trong dư án nhà ở mà UBND tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu cấp cho Sư đoàn Phòng không - Không quân 367 - Trung đoàn tên lửa 261(E261). Công ty TP chưa có quyền gì đối với 03 lô đất trên. Do đó, Công ty TP không phải là đối tượng phải bàn giao 03 lô đất này cho ông V.

Ông Nguyễn Đình Th yêu cầu Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 01/2013/QĐ-BPKCTT ngày 09-7-2013 và Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/QĐ-ADBPKCTT ngày 19 tháng 4 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố V.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 37/2022/DS-ST ngày 14-6-2022 của Tòa án nhân dân thành phố V: Căn cứ Điều 15 Luật Đất đai năm 2004, Khoản 2 Điều 137 các Điều 128, Điều 298 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm c Khoản 1 Điều 39, khoản 2 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 02 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Đình V và bà Trần Thị N.H đối với Công ty Cổ phần Đầu tư TP và ông Nguyễn Mạnh T về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

1/Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 05/HĐNĐ/12VT ngày 07-6-2012 ký kết giữa ông Lưu Đình V, bà Trần Thị N.H và Công ty Cổ phần Đầu tư TP vô hiệu.

2/Chấp nhận yêu cầu của ông Lưu Đình V, bà Trần Thị N.H về việc buộc ông Nguyễn Mạnh T và Công ty Cổ phần Đầu tư TP liên đới hoàn trả số tiền đã nhận và bồi thường thiệt hại cho ông V, bà N.H như sau:

Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư TP và ông Nguyễn Mạnh T có nghĩa vụ liên đới phải hoàn trả 3.493.750.000 (ba tỷ, bốn trăm chín mươi ba triệu, bảy trăm năm mươi ngàn)đồng và bồi thường số tiền 7.182.750.000 (bảy tỷ, một trăm tám mươi hai triệu, bảy trăm năm mươi ngàn) đồng cho ông Lưu Đình V và bà Trần Thị N.H.

3/Không chấp nhận yêu cầu của ông Lưu Đình V, bà Trần Thị N.H về việc buộc ông Nguyễn Mạnh T, Trung đoàn tên lửa E261 và Công ty Cổ phần Đầu tư TP liên đới trả tiền bồi thường thiệt hại cho ông V, bà N.H.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về chi phí đo vẽ định giá, án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 27-6-2022 bị đơn ông Nguyễn Mạnh T, Công ty cổ phần Đầu tư TP kháng cáo, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng: tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 05/HĐNĐ/12/VT ngày 07-6-2012 giữa ông Lưu Đình V, bà Trần Thị N.H và Công ty cổ phần đầu tư TP vô hiệu; ông V bà N.H nhận lại số tiền 3.493.750.000đ do Công ty cổ phần đầu tư TP hoàn trả; bác yêu cầu khởi kiện của ông V bà N.H về việc buộc ông Nguyễn Mạnh T có nghĩa vụ liên đới trả lại số tiền 3.493.750.000đ; ngoài ra Công ty cổ phần Đầu tư TP còn yêu cầu ông V bà N.H bồi thường thiệt hại cho Công ty cổ phần đầu tư Thường Phát với số tiền 7.182.750.000đ do đơn phương chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và khiếu nại tố cáo trái pháp luật làm ảnh hưởng tới việc không cấp giấy chứng nhận QSD đất cho Công ty cổ phần đầu tư TP.

Ngày 28-6-2022, Viện kiểm sát nhân dân thành phố V có quyết định kháng nghị phúc thẩm số 04/QĐ-VKS-DS yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết: sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu ông Nguyễn Mạnh T có trách nhiệm liên đới với Công ty cổ phần đầu tư TP hoàn trả số tiền đã nhận và bồi thường thiệt hại.

Ngày 07-02-2023, bị đơn ông Nguyễn Mạnh T, Công ty cổ phần đầu tư TP có Đơn kháng cáo bổ sung, yêu cầu Tòa án giải quyết: tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 05/HĐNĐ/12/VT ngày 07-6-2012 giữa ông Lưu Đình V, bà Trần Thị N.H và Công ty cổ phần đầu tư TP vô hiệu; ông V bà N.H nhận lại số tiền 3.493.750.000đ do Công ty cổ phần đầu tư TP hoàn trả; bác yêu cầu khởi kiện của ông V bà N.H về việc buộc ông Nguyễn Mạnh T có nghĩa vụ liên đới trả lại số tiền 3.493.750.000đ; xem xét lại giá trị bồi thường do hợp đồng vô hiệu, nếu có thì tương ứng với số tiền ông V bà N.H nộp vì ông V

bà N.H mới nộp cho Công ty cổ phần đầu tư TP 3.493.750.000đ tương ứng với 50% giá trị 03 lô đất trong hợp đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn rút một phần kháng cáo về việc yêu cầu buộc ông V bà N.H bồi thường thiệt hại cho Công ty cổ phần đầu tư TP với số tiền 7.182.750.000đ do đơn phương chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và khiếu nại tố cáo trái pháp luật làm ảnh hưởng tới việc không cấp giấy chứng nhận QSD đất cho Công ty cổ phần đầu tư TP; đại diện VKSND tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu tham gia phiên tòa rút toàn bộ quyết định kháng nghị phúc thẩm số 04/QĐ-VKS-DS ngày 28-6-2022 của Viện kiểm sát nhân dân thành phố V.

Các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến: Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát thành phố V thì Viện Kiểm sát tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu đã rút toàn bộ nên tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm liên quan đến việc kháng cáo của bị đơn: Về tố tụng, quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, thành viên Hội đồng xét xử và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của Công ty cổ phần đầu tư TP và ông Nguyễn Mạnh T; áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm đối với số tiền bồi thường thiệt hại; cụ thể: buộc Công ty cổ phần đầu tư TP và ông Nguyễn Mạnh T liên đới hoàn trả 3.493.750.000đ (ba tỷ, bốn trăm chín mươi ba triệu, bảy trăm năm mươi ngàn)đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 3.591.375.000 (ba tỷ, năm trăm chín mươi mốt triệu, ba trăm bảy mươi lăm ngàn) đồng cho ông Lưu Đình V và bà Trần Thị N.H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Đơn kháng cáo, Đơn kháng cáo bổ sung đề ngày 07-02-2023 của bị đơn ông Nguyễn Mạnh T, Công ty cổ phần Đầu tư TP trong hạn luật định và đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận xem xét lại Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2022/DS-ST ngày 14-6-2022 của Tòa án nhân dân thành phố V theo trình tự phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm ông Nguyễn Mạnh T, Công ty cổ phần Đầu tư TP rút yêu cầu buộc ông V bà N.H bồi thường thiệt hại cho Công ty cổ phần đầu tư TP với số tiền 7.182.750.000đ do đơn phương chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng QSD đất và khiếu nại tố cáo trái pháp luật làm ảnh hưởng tới việc không cấp giấy chứng nhận QSD đất cho Công ty cổ phần đầu tư TP nên Hội đồng xét xử không xem xét yêu cầu này.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu rút toàn bộ kháng nghị số 04/QĐ-VKS-DS ngày 28-6-2022 của Viện kiểm sát nhân dân thành phố V nên đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố V.

[2] Sự vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa hôm nay, Tòa án đã tống đạt quyết định đưa vụ án ra xét xử và giấy triệu tập hợp lệ, sự vắng mặt của các đương sự không ảnh hưởng tới việc xét xử vụ án.

[3] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn ông Lưu Đình V, bà Trần Thị N.H khởi kiện ông Nguyễn Mạnh T, Công ty cổ phần Đầu tư TP tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Căn cứ Điều 26, Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân thành phố V giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm là đúng thẩm quyền.

[4] Xét nội dung đơn kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Mạnh T, Công ty cổ phần Đầu Tư TP.

[4.1] Về việc yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu:

Công ty cổ phần đầu tư Thường Phát và ông Lưu Đình V, bà Trần Thị N.H ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 05/HĐNĐ/12VT ngày 07-6-2012, nội dung chuyển nhượng diện tích 3 lô đất ký hiệu 7a, 8a, 9a tổng diện tích 325m^2 thuộc dự án khu nhà ở cán bộ chiến sỹ E261 tọa lạc tại phường T, thành phố V với giá 6.987.500.000đồng. Tuy nhiên, bên chuyển nhượng trong hợp đồng- Công ty cổ phần đầu tư TP chưa có quyền sử dụng đất trên thực tế (việc Công ty TP có quyền sử dụng với 3 lô đất ký hiệu 7a, 8a, 9a chỉ là dự kiến trong Hợp đồng hợp tác đầu tư số 46/HĐKT ngày 06-02-2010 giữa Công ty TP và Sư đoàn Phòng không không quân 367 - Trung đoàn tên lửa 261(E 261)). Tòa án cấp sơ thẩm xác định từ việc ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư số 46/HĐKT ngày 06-02-2010 giữa Sư đoàn phòng không không quân 367 - Trung đoàn tên lửa 261(E 261) với Công ty Cổ phần Đầu tư TP là vi phạm pháp luật, dẫn đến việc Công ty TP không thể có quyền sử dụng đất theo dự kiến hợp đồng trên, không thể thực hiện việc chuyển nhượng theo hợp đồng đã ký kết với ông Lưu Đình V, bà Trần Thị N.H, từ đó tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 05/HĐNĐ/12VT ngày 07-6-2012 vô hiệu là đúng quy định pháp luật. Không ai kháng cáo, kháng nghị phần này.

[4.2] Về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu:

Căn cứ Khoản 2 Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005, trường hợp hợp đồng vô hiệu, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, hai bên đều xác định số tiền đã giao nhận là 3.493.750.000đ.

Giá trị hợp đồng chuyển nhượng là 6.987.500.000đồng tương ứng 325m^2 đất, ông V bà N.H đã trả cho Công ty TP số tiền 3.493.750.000đ tương đương 50% giá trị hợp đồng tương ứng 162,5m^2 đất. Giá trị quyền sử dụng đất theo biên bản định giá ngày 19-5-2021 là 65.500.000đ/1m^2. Ông V bà N.H đã thực

hiện được 50% giá trị hợp đồng nên giá trị tương ứng là 162,5m^2 x 65.500.000đ = 10.643.750.000đ. Như vậy khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất đã được giao nhận thực tế do các bên thỏa thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm định giá xét xử sơ thẩm là 10.643.750.000đ – 3.493.750.000đ = 7.150.000.000đ. Xét lỗi làm hợp đồng vô hiệu, Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi của mỗi bên là 50% là có căn cứ, bởi Công ty cổ phần đầu tư TP và ông T chưa có quyền sử dụng đất để chuyển nhượng; còn ông V bà N.H biết bản thân không thuộc đối tượng của Dự án Khu nhà ở cán bộ chiến sỹ Trung đoàn tên lửa E261 tại phường T, thành phố V nhưng vẫn ký kết hợp đồng. Do xác định lỗi của mỗi bên 50% nên tương ứng với thiệt hại chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất là 7.150.000.000đ : 2 = 3.575.000.000đ. Tòa án sơ thẩm xác định lỗi của mỗi bên 50% tương ứng là 7.182.750.000đ là chưa chính xác, cần sửa phần này.

[4.3] Về việc liên đới hoàn trả tiền và bồi thường thiệt hại thì thấy:

Tại các phiếu thu tiền do Công ty cổ phần đầu tư TP lập thu tiền của ông V số 61 ngày 25-06-2012 với số tiền 2.493.750.000đ và số 06 ngày 07-6-2012 với số tiền 700.000.000đ, không có tên và chữ ký người lập và kế toán, ông T ký tên và đóng dấu công ty tại vị trí thủ trưởng đơn vị và thủ quỹ, Công ty TP lập phiếu thu trên chưa đúng quy định của pháp luật về thủ tục tài chính. Tại giấy ủy nhiệm chi của Ngân hàng TMCP Nam Việt chi nhánh Bà Rịa-Vũng Tàu thể hiện ông V chuyển vào tài khoản của cá nhân ông T 300.000.000đ với nội dung chuyển tiền mua bán đất; như vậy có căn cứ xác định cá nhân ông T và Công ty TP nhận số tiền 3.493.750.000đ.

Ông T có cung cấp sổ quỹ tiền mặt của Công ty cổ phần đầu tư TP ngày 01-01-2010 viết bằng tay, tuy nhiên nội dung toàn bộ thể hiện việc giao nhận tiền giữa ông T và ông Nguyễn Ngọc H là cổ đông của Công ty, trong sổ còn thể hiện ông H giao cho ông T 01 tỷ đồng ngày 10-7-2013 và 01 tỷ đồng ngày 08-12-2013 tổng cộng là 02 tỷ đồng với nội dung giải quyết vụ án với ông V, tuy nhiên từ khi ông V, bà N.H khởi kiện- tháng 3 năm 2013 đến nay ông T chưa thanh toán cho ông V, bà N.H khoản tiền nào; sổ quỹ tiền mặt chưa thể hiện được tiền mặt cụ thể của Công ty, chưa đúng quy định của pháp luật về sổ sách tài chính hoạt động Công ty. Do đó có căn cứ xác định trách nhiệm, nghĩa vụ của Công ty TP và cá nhân ông T đối với ông V, bà N.H.

Mặt khác theo xác nhận của ông T tại biên bản lấy lời khai ngày 24-6-2022 của Viện kiểm sát nhân dân thành phố V thì Công ty TP do ông T đại diện theo pháp luật đã ngưng hoạt động từ khi ông V, bà N.H khởi kiện đến nay nhưng chưa giải thể, trong khi đó ông T là người từ đầu giao dịch ký hợp đồng và nhận tiền trên danh nghĩa Công ty và cá nhân; do đó Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Nguyễn Mạnh T và Công ty TP có trách nhiệm liên đới cùng hoàn trả số tiền đã nhận 3.493.750.000đ và bồi thường thiệt hại là có căn cứ.

Như vậy có căn cứ buộc Công ty cổ phần đầu tư TP và ông Nguyễn Mạnh T liên đới hoàn trả số tiền đã nhận và bồi thường thiệt hại cho ông V, bà H;

kháng cáo của Công ty TP và ông T đối với phần này không có căn cứ nên không được chấp nhận.

Đối với số tiền bồi thường thiệt hại được xác định là 3.575.000.000đ không phải số tiền 7.182.750.000đ như án sơ thẩm; nên sửa phần này của án sơ thẩm; kháng cáo của Công ty TP và ông T đối với phần này có căn cứ nên được chấp nhận.

Từ những phân tích nhận định nêu trên, có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Mạnh T và Công ty cổ phần đầu tư TP.

[5] Các quyết định khác không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

[6] Án phí:

Án phí sơ thẩm: Do số tiền bồi thường thiệt hại được xác định lại, nên án phí sơ thẩm mà Công ty TP và ông Nguyễn Mạnh T phải liên đới chịu như sau: 3.493.750.000đồng + 3.575.000.000đ = 7.068.750.000đồng; án phí sẽ là: 112.000.000đồng + {(7.068.750.000đồng – 4.000.000.000đồng) x 0,1% }= 115.068.750đồng.

Án phí phúc thẩm: Do kháng cáo được chấp nhận một phần nên ông Nguyễn Mạnh T, của Công ty cổ phần đầu tư TP không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Mạnh T, của Công ty cổ phần đầu tư TP; Đình chỉ đối với quyết định kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố V.

Căn cứ vào khoản 2, khoản 5 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Quyết định kháng nghị số 04/QĐ-VKS-DS ngày 28-6-2022 của Viện kiểm sát nhân dân thành phố V.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 37/2022/DS-ST ngày 14-6-2022 của Tòa án nhân dân thành phố V, tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu.

Căn cứ Điều 15 Luật Đất đai năm 2004; Khoản 2 Điều 137 các Điều 128, Điều 298 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm c Khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Khoản 02 Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Lưu Đình V và bà Trần Thị N.H đối với Công ty Cổ phần Đầu tư TP và ông Nguyễn Mạnh T về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

1. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 05/HĐNĐ/12VT ngày 07-6-2012 ký kết giữa ông Lưu Đình V, bà Trần Thị N.H và Công ty Cổ phần Đầu tư TP vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu của ông Lưu Đình V, bà Trần Thị N.H về việc buộc ông Nguyễn Mạnh T và Công ty Cổ phần Đầu tư TP liên đới hoàn trả số tiền đã nhận và bồi thường thiệt hại cho ông V, bà N.H như sau:

Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư TP và ông Nguyễn Mạnh T có nghĩa vụ liên đới phải hoàn trả 3.493.750.000đ (ba tỷ, bốn trăm chín mươi ba triệu, bảy trăm năm mươi ngàn đồng) và bồi thường số tiền 3.575.000.000đ (ba tỷ, năm trăm bảy mươi lăm triệu đồng) cho ông Lưu Đình V và bà Trần Thị N.H.

3. Không chấp nhận yêu cầu của ông Lưu Đình V, bà Trần Thị N.H về việc buộc ông Nguyễn Mạnh T, Trung đoàn tên lửa E261 và Công ty Cổ phần Đầu tư TP liên đới trả tiền bồi thường thiệt hại cho ông V, bà N.H.

- Chí phí đo vẽ, định giá là: 3.801.141(ba triệu tám trăm lẻ một ngàn một trăm bốn mươi mốt) đồng, ông Lưu Đình V và bà Trần Thị N.H tự nguyện nộp. Ông V, bà N.H đã nộp xong.

- Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Công ty Cổ phần Đầu tư TP và ông Nguyễn Mạnh T liên đới nộp 115.068.750đ (một trăm mười lăm triệu, không trăm sáu mươi tám ngàn, bảy trăm năm mươi đồng).

+ Hoàn lại tiền tạm ứng án phí cho ông Lưu Đình V và bà Trần Thị N.H số tiền 200.000(hai trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 019600 ngày 20-3-2013 và số tiền 57.500.000(năm mươi bảy triệu, năm trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 03242 ngày 21-12-2015 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Mạnh T được hoàn lại 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002784 ngày 04-7-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V.

Công ty cổ phần đầu tư TP được hoàn lại 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0002783 ngày 04-7-2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố V.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, nếu bên phải thi hành án chậm thi hành nghĩa vụ phải thực hiện thì bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền gốc chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự, người có QLNVLQ có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi

hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại Điều 6, 7, 7a, 7b, 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 21-02-2023).

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND TP V;
- VKSND TP V;
- Chi cục THADS TP V;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa DS, VP.

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

(Đã ký và đóng dấu)

Nguyễn Thành Hiếu