TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 13/2020/DS-PT
Ngày 07-02-2020
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu thanh toán tiền chênh lệch chuyển nhượng quyền sử dụng đất

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: Bà Trần Thị Thanh Trúc

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng

Bà Lê Thị Kim Anh

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Anh Đào - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Xông – Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 02 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 318/2019/TLPT-DS ngày 02-12-2019 về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu thanh toán tiền chênh lệch chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2019/DS-ST ngày 25 tháng 9 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 308/2019/QĐPT-DS, ngày 20 tháng 12 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Võ Văn H, sinh năm 1935; địa chỉ: Số 539, khu phố N, phường L, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

2. Bà Võ Thị B, sinh năm 1965; địa chỉ: Số 47/1, ấp X, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Hoàng N, sinh năm 1984; trú tại: Số 27/71/39 đường Đ, Phường 15, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo uỷ quyền (theo Giấy ủy quyền ngày 26-8-2019).

- *Bị đơn:* Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên Đ; địa chỉ: Số A78 K, khu phố 1, phường L, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Hứa Thị T, sinh năm 1986; trú tại: Số 14, đường E, khu phố N, phường D, thị xã D, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo uỷ quyền (theo Giấy ủy quyền không ghi ngày tháng năm) .

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

1. Văn phòng Công chứng T; địa chỉ: Đường T1, khu phố T, phường Đ, thị xã D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu Hoàng V, sinh năm 1974; địa chỉ: Xã T, huyện B, tỉnh Bình Dương.

2. Ông Ngô Hữu Hiếu N1, sinh năm 1952 và bà Bùi Thị Lệ H1, sinh năm 1954; địa chỉ: Số 22D3 Đ, Phường 26, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Bà Trần Thị Hồng M, sinh năm 1986; trú tại: Ấp G, xã T, huyện G, tỉnh Tiền Giang.

- *Người làm chứng:* Bà Huỳnh Thanh H3, sinh năm 1974; trú tại: Số 2/7, Khu phố 1, phường T, Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Võ Văn H và bà Võ Thị B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Võ Văn H, bà Võ Thị B và người đại diện hợp pháp thống nhất trình bày:

Vào ngày 21-5-2018, ông Võ Văn H và bà Võ Thị B có thoả thuận với bà Nguyễn Thị Kim D - là giám đốc Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên Đ (gọi tắt là Công ty A) về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 11, tờ bản đồ số 38, có diện tích 3.067,2m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD342857, số vào sổ CH08612 do Uỷ ban nhân dân thị xã T cấp cho ông Võ Văn H vào ngày 13-9-2016, theo Hợp đồng công chứng số 7796, quyển số 06TP/CC – SCC/HĐGD ngày 24-5-2018 được ký tại Văn phòng Công chứng T. Hai bên thoả thuận giá chuyển nhượng là 12.000.000 đồng/m^2, tổng giá trị của hợp đồng là 36.804.000.000 đồng. Tuy nhiên, ngoài việc nhận chuyển nhượng thửa đất của ông H, bà B ra thì phía Công ty A còn muốn nhận chuyển nhượng thêm 02 thửa đất liền kề là thửa 255, 55 và 256, tờ bản đồ 38 của ông Ngô Hữu Hiếu N1 và bà Bùi Thị Lệ H1 để thực hiện dự án. Để giá chuyển nhượng của các thửa đất bằng nhau thì phía Công ty A đã đề nghị khi ông H, bà B ký hợp đồng chuyển nhượng cho Công ty A thì chỉ ghi giá 8.000.000 đồng/m^2, tương đương giá trị

hợp đồng là 24.537.600.000 đồng; đồng thời, ông H và bà B sẽ nhận được khoản tiền chênh lệch từ phía Công ty A là 13.034.000.000 đồng. Do đó cùng ngày, bà B có ký tờ "thoả thuận chênh lệch chuyển nhượng quyền sử dụng đất" với đại diện Công ty A, bà B sẽ nhận được khoản tiền chênh lệch sau khi phía Công ty A nhận chuyển nhượng thành công các thửa đất 255, 55 và 256 của ông N và bà H. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng ông H và bà B đã nhận của Công ty A số tiền là 22.730.236.000 đồng.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng với ông H, bà B xong thì đại diện Công ty A đã huỷ và từ chối giao dịch chuyển nhượng với ông N1, bà H1, thay vào đó ông N1, bà H1 đã tiến hành chuyển nhượng các thửa đất nêu trên cho bà Trần Thị Hồng M với giá 6.500.000.000 đồng vào ngày 31-8-2018 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 012593 và 012594, quyển số 08TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng T. Do đó, ông H và bà B không được hưởng số tiền chênh lệch như đã thoả thuận ban đầu với Công ty A.

Ngày 02-12-2018, ông H, bà B khởi kiện yêu cầu: Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 7796, quyển số 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24-5-2018 được ký kết giữa ông Võ Văn H, bà Võ Thị B và Công ty A tại Văn phòng Công chứng T là vô hiệu do bị lừa đối. Quá trình giải quyết vụ án, phía nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện yêu cầu đơn phương chấm dứt Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 7796, quyển số 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24-5-2018 được ký kết giữa ông Võ Văn H, bà Võ Thị B và Công ty A tại Văn phòng Công chứng T, các bên trả lại cho nhau những gì đã nhận, khôi phục lại tình trạng ban đầu.

Ngày 31-5-2019, ông H và bà B khởi kiện bổ sung yêu cầu Công ty A phải trả cho ông Võ Văn H và bà Võ Thị B số tiền 13.034.400.000 đồng theo thoả thuận chênh lệch chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn thống nhất trình bày:

Bị đơn thống nhất với nguyên đơn về việc giữa nguyên đơn và bị đơn có thực hiện giao dịch với nhau thông qua Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 7796, quyển số 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24-5-2018 được ký kết giữa ông Võ Văn H, bà Võ Thị B (do bà B đại diện cho ông H) và Công ty A tại Văn phòng Công chứng T. Theo nội dung hợp đồng thì phía bị đơn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất tại thửa số 11, tờ bản đồ số 38 diện tích 3067,2m^2, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD342857, số vào sổ CH08612 do Uỷ ban nhân dân thị xã T cấp cho ông Võ Văn H vào ngày 13-9-2016. Giá chuyển nhượng là 8.000.000 đồng/m^2, tổng giá trị chuyển nhượng là 24.537.600.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng phía bị đơn đã thanh toán cho nguyên đơn tổng cộng 03 lần với số tiền là 22.730.236.000 đồng, còn lại số tiền 1.807.364.000 đồng các bên thỏa thuận để nộp thuế thu nhập cá nhân và thực hiện các thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất thay cho bên chuyển nhượng, số tiền còn lại bao nhiêu thì Công ty A sẽ

thanh toán cho nguyên đơn.

Cũng trong thời gian này phía ông H, bà B có giới thiệu cho bà D mua thửa đất 255, 55 và 256, tờ bản đồ 38 thuộc quyền sử dụng của ông Ngô Hữu Hiếu N1 và bà Bùi Thị Lệ H1. Ông H, bà B có nói với bà D là đất ông N1, bà H1 cũng bán với giá 8.000.000 đồng/m^2, nhưng đến ngày hai bên hẹn làm hợp đồng đặt cọc tại Văn phòng Công chứng A thì ông H mới nói rõ là đất này ông H mua của ông N1 chỉ còn thiếu ít tiền nên nói bà D phải làm hợp đồng mua bán với ông N1 với giá 5.000.000 đồng/m^2 và đồng thời phải ký một hợp đồng thoả thuận hưởng chênh lệch là 13.034.400.000 đồng với nội dung cam kết là sau khi ông N1, bà H1 giao dịch thành công với bà D, bà D phải chuyển trả cho ông H, bà B số tiền này. Do đó, vào ngày 21-5-2018 giữa bà D và bà B có ký tờ "thoả thuận chênh lệch chuyển nhượng quyền sử dụng đất", theo đó bà B được hưởng khoản tiền chênh lệch là 13.034.400.000 đồng, nhưng phải đáp ứng đủ điều kiện giao dịch giữa bà D và ông Ngô Hữu Hiếu N1, Bùi Thị Lệ H1 thành công, nếu giao dịch chuyển nhượng không thành công thì thoả thuận hưởng tiền chênh lệch vô hiệu. Bà D đồng ý ký thoả thuận chênh lệch và ký hợp đồng đặt cọc với ông Ngô Hữu Hiếu N1, Bùi Thị Lệ H1, Hợp đồng đặt cọc được công chứng số 8185, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21-5-2018 tại Văn phòng Công chứng A.

Tuy nhiên, đến gần ngày ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà D với chủ của 02 thửa đất nêu trên (ông N1, bà H1) thì ông N1, bà H1 phát hiện bà B tự ý đứng ra giới thiệu bán đất cho bà D và hưởng tiền chênh lệch nhiều quá nên ông N1 và bà H1 không muốn tiếp tục thực hiện nội dung trong hợp đồng đặt cọc đã ký với bà D. Vào ngày 31-8-2018, ông Ngô Hữu Hiếu N1, Bùi Thị Lệ H1 và bà D đã ký hợp đồng huỷ bỏ hợp đồng đặt cọc, theo nội dung Hợp đồng được công chứng số 12731, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng A. Việc giao dịch giữa ông Ngô Hữu Hiếu N1, Bùi Thị Lệ H1 và bà D không thành, do đó bà D không có nghĩa vụ phải thanh toán cho bà B số tiền chêch lệch mà hai bên đã thoả thuận với nhau.

Sau đó, ông Ngô Hữu Hiếu N1, Bùi Thị Lệ H1 đã chuyển nhượng phần đất của mình cho bà Trần Thị Hồng M theo hợp đồng công chứng số 012593 và hợp đồng số 012594 quyển số 08TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng T.

Ngày 14-11-2018, bà Trần Thị Hồng M đã chuyển nhượng phần đất nêu trên cho Công ty A. Tuy nhiên, do việc làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà M thực hiện chậm trễ nên hai bên đã thoả thuận huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Sau đó 14-02-2019, sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì bà M đã chuyển nhượng toàn bộ phần đất nêu trên cho cá nhân bà Nguyễn Thị Kim D và bà D đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với phần đất nêu trên.

Do đó, bị đơn không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Ngô Hữu Hiếu N1, bà Bùi Thị Lệ H1 thống nhất trình bày:

Ông Ngô Hữu Hiếu N1, Bùi Thị Lệ H1 là chủ sử dụng của các thửa đất 256 và 255, 55, tờ bản đồ 38 toạ lạc tại khu phố N, phường L, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Nguyên vào ngày 21-5-2018, ông N1 và bà H1 có ký hợp đồng đặt cọc với bà Nguyễn Thị Kim D, Hợp đồng đặt cọc được công chứng số 8185, quyển số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 21-5-2018 tại Văn phòng Công chứng A, theo hợp đồng thì hai bên cam kết ngày 31-08-2018 hai bên sẽ ra Văn phòng công chứng để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với thửa đất nêu trên. Tuy nhiên, sau khi tìm hiểu thì ông N1, bà H1 phát hiện ông H, bà B tự ý ký giao dịch và hưởng phần chênh lệch quá nhiều trên phần đất của ông N1, bà H1 nên ông N1, bà H1 đã không tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng, mua bán với bà D. Hai bên ký hợp đồng huỷ bỏ hợp đồng đặt cọc, theo nội dung hợp đồng được công chứng số 12731, quyển số 03TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng A.

Ngày 31-8-2018, ông N1, bà H1 có chuyển nhượng phần đất nêu trên cho bà Trần Thị Hồng M, theo hợp đồng công chứng số 012594 quyển số 08TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng T. Việc chuyển nhượng giữa ông N1, bà H1 và bà M đã hoàn tất từ lâu, ông N1 và bà H1 xác định không liên quan gì đến việc tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn. Đề nghị không đưa ông N1, bà H1 vào tham gia vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Ông N1, bà H1 không có yêu cầu độc lập trong vụ án và có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Hồng M trình bày:

Ngày 31-8-2018, bà M có nhận chuyển nhượng thửa đất số 256 và 255, 55, tờ bản đồ 38 toạ lạc tại khu phố N, phường L, thị xã T, tỉnh Bình Dương của ông Ngô Hữu Hiếu N1, bà Bùi Thị Lệ H1 theo Hợp đồng công chứng số 012593 và 012594 quyển số 08TP/CC-SCC/HĐGD tại Văn phòng Công chứng T, bà M đã giao đủ số tiền chuyển nhượng cho ông N, bà H. Sau khi hợp đồng công chứng, bà M đã làm thủ tục đăng bộ và hồ sơ của bà M được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định pháp luật. Hiện nay, bà M đã chuyển nhượng phần đất nêu trên cho bà Nguyễn Thị Kim D. Việc chuyển nhượng nêu trên đã thực hiện xong. Bà M không liên quan đến việc tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn. Đề nghị không đưa bà M vào tham gia vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Bà M không có yêu cầu độc lập trong vụ án và có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng T trình bày:

Vào ngày 21-5-2018, Văn phòng Công chứng T có nhận được yêu cầu công chứng của bà Nguyễn Thị Kim D – đại diện của Công ty A về việc chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 11, tờ bản đồ số 38, địa chỉ thửa đất tại khu phố N, phường L, thị xã T, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CD342857, số vào sổ cấp GCN: CH08612 do Uỷ ban nhân dân thị xã T cấp ngày 13-9-2016, đăng ký biến động lần cuối ngày 08-11-2017. Sau khi tiếp nhận yêu cầu công chứng về việc chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì đại điện Văn phòng Công chứng T kiểm tra những tài liệu mà người yêu cầu công chứng cung cấp. Sau khi kiểm tra xong và nhận thấy giấy tờ, tài liệu mà người yêu cầu công chứng cung cấp là đúng theo quy định pháp luật nên đại diện Văn phòng Công chứng T đã tiến hành soạn thảo hợp đồng và chứng nhận việc giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 7796, quyển số 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24-5-2018 giữa bên chuyển nhượng là ông Võ Văn H do bà Võ Thị B làm đại diện (theo Hợp đồng ủy quyền công chứng 2361, quyển số 01/TP-CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng H, tỉnh Bình Phước chứng nhận ngày 22-5-2018) và bên chuyển nhượng là Công ty A. Việc chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Văn phòng Công chứng T là đúng quy định của pháp luật dân sự và Luật Công chứng. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và các bên liên quan, Văn phòng Công chứng T đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Người làm chứng bà Huỳnh Thanh H trình bày:

Bà Hà xác định hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H, bà B với Công ty A có giá 8.000.000 đồng/m^2, không có văn bản nào xác định giá 12.000.000 đồng/m^2, các bên có thỏa thuận nào khác thì bà H không biết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2019/DS-ST ngày 25-9-2019 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 7796, quyển số 06TP/CC – SCC/HĐGD ngày 24-5-2018 được ký tại Văn phòng Công chứng T giữa ông Võ Văn H (do bà Võ Thị B) làm đại diện với Công ty TNHH MTV Đ.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền chênh lệch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 13.034.400.000 đồng.

3. Tuyên bố thỏa thuận chênh lệch chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21-5-2018 giữa bà Võ Thị B và bà Võ Thị Kim D bị vô hiệu.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 01-10-2019 nguyên đơn ông Võ Văn H và bà Võ Thị B kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 34/2019/DS-ST ngày

25-9-2019 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương, yêu cầu cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Nguyên đơn yêu cầu đơn phương chấm dứt Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 7796, quyển số 06TP/CC – SCC/HĐGD ngày 24-5-2018 được ký tại Văn phòng Công chứng T giữa ông Võ Văn H (do bà Võ Thị B đại diện) với Công ty A theo quy định tại khoản 5 Điều 428 của Bộ luật Dân sự vì hợp đồng chưa thực hiện xong, nguyên đơn không phải bồi thường thiệt hại cho bị đơn vì trong hợp đồng này bị đơn không bị thiệt hại, nếu bị đơn chứng minh được thiệt hại thì nguyên đơn đồng ý bồi thường. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên thỏa thuận chênh lệch chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21-5-2018 giữa bà Võ Thị B và bà Nguyễn Thị Kim D bị vô hiệu là không có căn cứ, đương sự không ai yêu cầu; không nhận định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; bà B và bà D thỏa thuận bà B, ông H giúp bà D nhận chuyển nhượng được quyền sử dụng đất của ông N1, bà H1 sẽ thanh toán cho bà B, ông H số tiền chênh lệch tính trên các thửa đất của ông N1, bà H1 nhưng bà D sau khi ký đặt cọc nhận chuyển nhượng đất xong lại hủy hợp đồng, sau đó ông N1 và bà H1 chuyển nhượng cho bà M với giá thấp hơn giá chuyển nhượng cho bà D, sau cùng bà M lại chuyển nhượng cho bà D. Vì nguyên đơn không chứng minh được bị đơn lừa dối nên mới thay đổi yêu cầu khởi kiện từ yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu do bị lừa dối sang yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo khoản 5 Điều 428 của Bộ luật Dân sự.

Bị đơn vẫn giữ nguyên ý kiến không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì không có thỏa thuận giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 11 là 12.000.000 đồng/m^2 và việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn với ông N1, bà H1 không thành công nên bị đơn không có trách nhiệm trả chênh lệch cho bị đơn. Việc chuyển nhượng thửa đất số 11 đã thực hiện xong quyền và nghĩa vụ các bên, bị đơn đã thanh toán cho nguyên đơn đầy đủ số tiền nhận chuyển nhượng theo hợp đồng và tiến hành đăng ký theo quy định nhưng do sự ngăn cản của nguyên đơn nên việc đăng ký của bị đơn chưa được cơ quan có thẩm quyền chấp nhận.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn được xác lập trên cơ sở tự nguyện, hợp pháp nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm đã tuyên vô hiệu đối với thỏa thuận chênh lệch chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21-5-2018 giữa bà Võ

Thị B và bà Nguyễn Thị Kim D là không cần thiết vì không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Ngoài ra, phần quyết định của bản án sơ thẩm ghi tên "Võ Thị Kim D" là sai sót về lỗi chính tả nên cần đính chính cho phù hợp. Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm và điều chỉnh lỗi chính tả họ bà D.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Thoả thuận chênh lệch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21-5-2018 được ký kết giữa bên thụ hưởng chênh lệch chuyển nhượng đất là bà Võ Thị B, đồng thụ hưởng là ông Võ Văn H và bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là bà Nguyễn Thị Kim D. Tuy nhiên, quá trình tố tụng bà D xác định bà là người đại diện theo pháp luật của Công ty A nên giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thỏa thuận với ông H, bà B do bà D ký kết đều với tư cách là người đại diện theo pháp luật của Công ty A; bà D xác định không liên quan đến việc khởi kiện của nguyên đơn và tranh chấp trong vụ án; bà D có đơn từ chối tham gia tố tụng; đồng thời, ông H và bà B đều xác định khởi kiện Công ty A, các giao dịch giữa ông H, bà B với bà D đều do bà D thực hiện với tư cách là người đại diện hợp pháp của Công ty A. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà D vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án là đúng.

[2] Tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn cho rằng phía bị đơn lừa dối nguyên đơn khi tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 12.000.000 đồng/m^2, không phải giá theo hợp đồng là 8.000.000 đồng/m^2, mục đích ghi giá thấp hơn để bị đơn nhận chuyển nhượng được các thửa đất của ông N1 và bà H1 với giá thấp và ông H, bà B được bị đơn thanh toán chênh lệch giá theo thỏa thuận nhưng bị đơn không thực hiện. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu đơn phương chấm dứt Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 7796, quyển số 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24-5-2018 được ký kết giữa ông Võ Văn H (do bà Võ Thị B đại diện) và Công ty A tại Văn phòng Công chứng T, các bên trả lại cho nhau những gì đã nhận, khôi phục lại tình trạng ban đầu và yêu cầu Công ty A phải trả cho ông Võ Văn H và bà Võ Thị B số tiền 13.034.400.000 đồng theo thoả thuận chênh lệch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng theo Điều 428 của Bộ luật Dân sự. Phía bị đơn không chấp nhận yêu cầu của phía nguyên đơn, hợp đồng đã thực hiện hoàn tất, bị đơn đã làm thủ tục đăng ký nhưng do nguyên đơn cản trở nên chưa sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn.

[3] Xét Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng: 7796, quyển số 06TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24-5-2018 được ký kết giữa ông Võ

Văn H do bà Võ Thị B đại diện (theo Hợp đồng ủy quyền số 2361, quyển số 01 TP/CC-SCC/HĐGD do Văn phòng Công chứng Hớn Quản, tỉnh Bình Phước chứng nhận ngày 22-5-2018) và Công ty A tại Văn phòng Công chứng T thấy rằng: Phía nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất nội dung của hợp đồng và việc thực hiện hợp đồng, sau khi ký hợp đồng không có bên nào khiếu nại gì về nội dung hợp đồng nêu trên, nên có căn cứ chứng minh thời điểm giao kết hợp đồng, các bên có đầy đủ năng lực pháp luật, năng lực hành vi, hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung của giao dịch các bên xác lập không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội, hợp đồng được công chứng theo quy định của pháp luật. Như vậy, căn cứ Điều 117 và Điều 502 của Bộ luật Dân sự năm 2015, khoản 3 Điều 167 của Luật Đất đai năm 2013 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên đã đảm bảo về mặt hình thức và nội dung nên có đủ các điều kiện của giao dịch dân sự có hiệu lực pháp luật, buộc các bên phải tuân thủ và thực hiện.

[4] Phía nguyên đơn cho rằng thực tế các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 11, tờ bản đồ số 38 là 12.000.000 đồng/m^2 nhưng hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi 8.000.000đồng/m^2, mục đích để phía bị đơn nhận chuyển nhượng thành công các thửa đất số 255, 55 và thửa 256 của chủ sử dụng đất phía trong là ông Ngô Hữu Hiếu N1 và bà Bùi Thị Lệ H1 với giá thấp và phần chênh lệch giá 4.000.000 đồng theo thỏa thuận được ghi nhận tại thỏa thuận chênh lệch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21-5-2018 giữa bà B và bà D, nhưng phía bị đơn sau khi đặt cọc cho ông N1, bà H1 đã hủy bỏ hợp đồng, bà H1 và ông N1 lại chuyển nhượng cho bà M với giá thấp hơn, sau cùng bà D lại nhận chuyển nhượng từ bà M đã thể hiện rõ sự lừa dối của bị đơn. Phía bị đơn không đồng ý lời khai này của nguyên đơn. Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định do không chứng minh được phía bị đơn lừa dối nên thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo khoản 5 Điều 428 của Bộ luật Dân sự năm 2015 vì hợp đồng chưa thực hiện xong. Xét thấy, theo chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và sự thừa nhận của nguyên đơn thì bị đơn đã thanh toán xong giá trị hợp đồng cho nguyên đơn và đã nhận đất quản lý cho đến nay, việc bị đơn không đăng ký, sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được là do bị đơn có đơn ngăn chặn; lời khai nguyên đơn có sự mâu thuẫn, khi cho rằng bị đơn lừa dối nên yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng, khi cho rằng hợp đồng chưa thực hiện xong nên yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng, trong khi đó nguyên đơn thừa nhận do bị đơn không thực hiện thỏa thuận trả tiền chênh lệch giá đất ngày 21-5-2018. Nguyên đơn không đưa ra được chứng cứ nào chứng minh cho lời trình bày của nguyên đơn nên không có căn cứ xem xét.

[5] Xét thoả thuận chênh lệch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21-5-2018 được ký kết giữa bên thụ hưởng chênh lệch chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Bên A) là bà Võ Thị B và người đồng thụ hưởng chênh lệch giá đất là

ông Võ Văn H với bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Bên B) là bà Nguyễn Thị Kim D thấy rằng:

[5.1] Nội dung của thỏa thuận *"Đối tượng của Thỏa thuận thụ hưởng chênh lệch giá chuyển nhượng thửa đất số 256 và 255, 55 tờ bản đồ số 38 Tổng diện tích: 1395,8 và 2949m^2 thuộc địa phận khi phố N, phường L, thị xã T, Bình Dương…". "Phương thức thanh toán và các điều khoản cam kết: Bên B cam kết thanh toán phần chênh lệch 13.034.400.000 đồng (Mười ba tỷ không trăm ba mươi bốn triệu bốn trăm ngàn đồng) cho Bên A khi giao dịch chuyển nhượng thành công thửa đất 255, 55 và 256 tờ bản đồ 38 cho bên B (tức ngày 31-8-2018); Nếu như giao dịch giữa bên B và chủ sở hữu thửa đất 255, 55 và 256, tờ bản đồ 38 không thành công thì bên B chỉ chịu trách nhiệm HĐĐC công chứng với chủ sở hữu thửa đất nói trên, Không bao gồm khoản chênh lệch giá mà bên A thụ hưởng; nếu như giao dịch giữa Bên B và chủ sở hữu thửa đất nêu trên không thực hiện được thì bên B không chịu trách nhiệm phải thực hiện hợp đồng này, coi như Hợp đồng này vô hiệu và bên B không phải chi trả tiền chênh lệch và bên A cũng không đòi hỏi bất cứ chi phí nào từ bên B …".*

[5.2] Như vậy, căn cứ nội dung thỏa thuận nêu trên thì không có nội dung nào thể hiện đây là khoảng chênh lệch giá thỏa thuận chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn đối với thửa đất số 11, tờ bản đồ số 38 mà là thỏa thuận hưởng chênh lệch giá khi bị đơn giao dịch chuyển nhượng thành công thửa đất số 255, 55 và 256 của ông N1 và bà H1, không có sự liên quan nào về điều kiện có hiệu lực đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 24-5-2018 giữa nguyên đơn và bị đơn. Đồng thời, các đương sự đều thừa nhận, giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bị đơn và chủ sử dụng các thửa đất 255, 55 và 256 là ông N1 và bà H1 đã bị hủy, không tiếp tục thực hiện giao dịch. Nguyên đơn không chứng minh được việc bị đơn sử dụng hành vi gian dối để hủy bỏ hợp đồng với ông N1, bà H1 nhằm tránh nghĩa vụ với bà B, ông H theo thỏa thuận ngày 21-5-2018. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền 13.034.400.000 đồng là phù hợp.

[6] Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là có căn cứ nên kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận. Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp. Tuy nhiên, bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thị xã T có nhận định về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản do nguyên đơn chịu 3.992.320 đồng nhưng phần quyết định không tuyên là chưa đầy đủ cần tuyên bổ sung phần quyết định, sửa một phần bản án sơ thẩm cho phù hợp. Đồng thời, do Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền 13.034.400.000 đồng theo thỏa thuận chênh lệch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21-5-2018 và thực tế điều kiện để thực hiện thỏa thuận này đã không xảy ra (giao dịch chuyển nhượng giữa bà D với bà H1, ông N1 thành công) nên việc Tòa án cấp

sơ thẩm tuyên vô hiệu thỏa thuận chênh lệch chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21-5-2018 là cần thiết, nhằm giải quyết triệt để vụ án. Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn buộc bị đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm do các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đều không được chấp nhận, bị đơn không có yêu cầu phản tố nhưng nguyên đơn không kháng cáo bản án sơ thẩm nên phần quyết định này của bản án sơ thẩm có hiệu lực pháp luật.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Võ Văn H, bà Võ Thị B không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự,

- 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,

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Võ Văn H và bà Võ Thị B.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2019/DS-ST ngày 25-9-2019 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 7796, quyển số 06TP/CC- SCC/HĐGD ngày 24/5/2018 được ký tại Văn phòng Công chứng T giữa ông Võ Văn H (do bà Võ Thị B đại diện) với Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên Đ.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền chênh lệch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 13.034.400.000 đồng.

2.3. Tuyên bố thỏa thuận chênh lệch chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 21/5/2018 giữa bà Võ Thị B và bà Nguyễn Thị Kim D bị vô hiệu.

2.4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Miễn án phí dân sự sơ thẩm cho ông Võ Văn H.

Bà Võ Thị B phải chịu 61.117.000 đồng (sáu mươi mốt triệu, một trăm mười bảy nghìn đồng) án phí sơ thẩm, được trừ hết vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0024594 ngày 10-12-2018 và Biên lai thu tiền số 0035407 ngày 07-6-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T, tỉnh Bình

Dương. Bà Võ Thị B còn phải nộp thêm số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên Đ phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Võ Văn H, bà Võ Thị B không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Trả cho bà Võ Thị B 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng số 0036122 ngày 02-10-2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Cục THADS tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã T;
- TAND thị xã T;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

(đã ký)

Trần Thị Thanh Trúc