TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 1200/2019/DS-PT
Ngày: 19/12/2019
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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Đức Toàn

Các Thẩm phán: 1. Ông Lưu Trường Sanh
2. Ông Trịnh Đắc Phú

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Liêm - Thẩm tra viên, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Nguyễn Thị Diễm - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 13 và 19 tháng 12 năm 2019, tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai theo thủ tục thông thường vụ án thụ lý số 225/2019/TLPT-DS ngày 18/4/2019, về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2019/DS-ST ngày 08/3/2019 của Tòa án nhân dân Quận W, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 5298/2019/QĐ-PT ngày 30 tháng 10 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 9928/2019/QĐPT ngày 22/11/2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Trần Thị Mai H**, sinh năm 1975.
Địa chỉ thường trú: Căn hộ 309 – chung cư cao cấp số 86 TĐ, Phường AA, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.
Địa chỉ tạm trú: 14/13/43 TNT, Phường AE, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện ủy quyền của bà H: Ông Huỳnh Nguyên H1, sinh năm 1994 và ông Trần Đại Ngh, sinh năm 1968; Cùng địa chỉ: 171 NVT, phường ĐK, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền số chứng thực

9604; quyển số 09-SCT/CK,ĐC ngày 16/9/2019 của Văn phòng công chứng Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh). Ông H1 có mặt; ông Ngh vắng mặt.

Bị đơn: **Công ty THM**.

Địa chỉ: C9/47 LVH, Phường AE, quận TB, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện ủy quyền của Công ty THM: Ông Trần Vĩnh A, sinh năm 1973; Địa chỉ: 29/16 đường số 41, phường BTĐ, Quận W, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền ngày 27/9/2016). Có mặt.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Lương Đỗ Đ, sinh năm 1974. Vắng mặt.

Địa chỉ: 163/6 XVNT, Phường WY, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: 183 NTT, Phường AE, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Bà Nguyễn Thị Th, sinh năm 1971. Vắng mặt.

Địa chỉ: 163/6 XVNT, Phường WY, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Ông Lương Cao Kh, sinh năm 1954. Xin vắng mặt.

4/ Bà Lê Thị Đ, sinh năm 1958. Xin vắng mặt.

Cùng địa chỉ: Nhà không số, tổ 15, phường MĐ, quận HM, Thành phố Hà Nội.

Địa chỉ liên lạc: Số 10 phố NVN, phường CV, quận BĐ, Thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN, KHÁNG CÁO

Tại Đơn khởi kiện ngày 01/8/2016; Bản tự khai; Biên bản mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ, hòa giải và tại phiên tòa, *nguyên đơn là bà Trần Thị Mai H trình bày:*

Ngày 18/11/2008, bà Trần Thị Mai H nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 172 m^2 thuộc lô A06 tọa lạc tại phường BTT, Quận W của ông Lương Đỗ Đ với giá chuyển nhượng là 14.000.000 đồng/m^2 (mười bốn triệu đồng/m^2). Tổng giá trị chuyển nhượng là 2.408.000.000 đồng (hai tỷ bốn trăm lẻ tám triệu đồng). Bà H đã giao đủ tiền cho ông Đ, do bà Nguyễn Thị Th là vợ ông Đ nhận, khi bà Th nhận tiền ông Đ cũng có mặt. Tuy nhiên, bà H không ký tên trên Phụ lục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 18/11/2008 cùng với Công ty THM (sau đây gọi tắt là Công ty THM) như bà H đã trình bày trước đây mà người ký tên là ông Đ. Vì là chỗ thân quen, nên mặc dù bà H là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng bà H để cho ông Đ ký tên trên hợp đồng với danh nghĩa bà H. Việc để ông Đ ký tên cho bà H là thỏa thuận bằng lời nói giữa bà H và ông Đ, không có văn bản giấy tờ gì thể hiện. Bà H không hay biết việc thỏa thuận giữa ông

Đ và ông Lương Cao Kh về việc ông Kh nhờ ông Đ đứng tên đối với lô đất A06. Sau nhiều lần bà H yêu cầu giao nền đất nhưng Công ty THM không thực hiện. Ngày 04/9/2013, tại Công ty THM, ông Đ làm cam kết đề nghị Công ty THM giao nền đất thì bà H mới biết được việc thỏa thuận giữa ông Đ và ông Kh.

Nay bà H yêu cầu Công ty THM thực hiện tiếp hợp đồng, cắm mốc giao lô đất số A06, tọa lạc tại phường BTT, Quận W cho bà H, đồng thời giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy tờ liên quan đến lô đất A06. Đối với diện tích đất chênh lệch, bà H chấp nhận thanh toán thêm tiền theo mức giá tại thời điểm chuyển nhượng. Hiện trạng đất do Công ty THM đang quản lý, bà H không chuyển nhượng cho bất kỳ ai. Bà H là người độc thân nên việc bà H nhận chuyển nhượng đất không liên quan đến ai khác.

Tại phiên tòa, bà H thay đổi lời trình bày: Bà H cho rằng đã giao đủ tiền cho ông Đ bằng hai phương thức: Chuyển khoản cho bà Nguyễn Thị Th là vợ ông Đ số tiền 1.351.000.000 đồng (một tỷ ba trăm năm mươi mốt triệu đồng) và trả trực tiếp bằng tiền mặt số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng). Ngoài ra, bà H còn cung cấp thêm tài liệu chứng minh bà Th có ký nhận số tiền 1.000.000.000 đồng (một tỷ đồng). Bà H trình bày lý do đến nay mới bổ sung tài liệu này là do bà H không hiểu biết. Tại phiên tòa, bà H xác định trong trường hợp Phụ lục hợp đồng chuyển nhượng đất xác lập ngày 18/11/2008 không được tiếp tục thực hiện thì bà H không có yêu cầu gì, kể cả đối với ông Đ, bà Th.

Bị đơn Công ty THM có ông Trần Vĩnh A là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Công ty THM được giao đất theo Quyết định số 1041/QĐ-UBND ngày 13/3/2006 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty THM đã chuyển nhượng cho ông Lương Cao Kh hai lô đất ký hiệu số A06 và A07 thuộc khu nhà ở Biệt thự và chung cư tại phường BTT, Quận W với tổng diện tích là 344 m^2. Ông Kh không trực tiếp đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà nhờ em trai là ông Lương Đỗ Đ đứng tên hộ trên cả hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số A06/BTT-CNSDĐ và A07/BTT-CNSDĐ xác lập cùng ngày 28/3/2007. Việc thỏa thuận để ông Đ đứng tên thay cho ông Kh không lập thành văn bản. Về lô đất A06, giá chuyển nhượng là 12.000.000 đồng/m^2 (mười hai triệu đồng/m^2). Tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Kh trực tiếp thanh toán cho Công ty THM. Ngày 08/7/2007, ông Đ lúc này là cán bộ Ngân hàng V không tiện đứng tên trên hai hợp đồng nên ông Đ nhờ bà con, bạn bè bên vợ đứng tên hộ hai lô đất trên. Công ty THM cho rằng đây chỉ là việc thay đổi người đứng tên hộ cho ông Lương Cao Kh, không nghi ngờ gì nên đã hỗ trợ ký Phụ lục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/11/2008 với nội dung là

chuyển đổi người đứng tên bên nhận chuyển nhượng, lô A06 chuyển qua tên bà Trần Thị Mai H. Trên bản Phụ lục hợp đồng còn ghi rõ là căn cứ vào nguyện vọng của ông Đ về việc thay đổi người đứng tên bên mua.

Việc giao dịch giữa ông Đ với bà H, Công ty THM hoàn toàn không biết. Công ty THM không biết bà H là ai. Phụ lục hợp đồng ngày 18/11/2008 là do ông Đ soạn thảo và khi mang đến Công ty thì đã có sẵn chữ ký với họ tên Trần Thị Mai H, bà H cũng không đến Công ty THM để ký phụ lục hợp đồng. Cho đến năm 2012, khi ông Đ và bà H đến Công ty THM yêu cầu được nhận nền đất và hồ sơ pháp lý có liên quan, Công ty THM liên hệ với ông Kh thì ông Kh gửi văn bản đến Công ty THM yêu cầu ngăn chặn do đó là việc lừa đảo chiếm đoạt tài sản của ông Lương Cao Kh. Do đó, Công ty THM đã yêu cầu ông Đ và những người đứng tên hộ muốn được giao nền đất phải có sự đồng thuận của ông Khải, vì lô đất A06 là do ông Kh nhận chuyển nhượng. Công ty THM không chấp nhận yêu cầu của bà H vì công ty chỉ giao dịch với ông Khải. Lô A06 theo hợp đồng, nay thực tế là lô A6 với diện tích 177,6m^2 thể hiện tại Bản đồ hiện trạng vị trí - phân lô số 21852.KĐ/GĐ-TNMT ngày 13/9/2012 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh xác lập, đất chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Công ty THM đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của bà H, Công ty THM không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lương Đỗ Đ vắng mặt tại phiên tòa nhưng có trình bày ý kiến như sau:

Ngày 28/3/2007, ông Đ ký Hợp đồng số A06/BTT-CNSDĐ với Công ty THM để nhận chuyển nhượng lô đất mang số A06, diện tích 172 m^2, thực tế hiện nay là lô A6 diện tích 177,6 m^2 thể hiện tại Bản đồ hiện trạng vị trí - phân lô số 21852.KĐ/GĐ-TNMT ngày 13/9/2012 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh xác lập, giá chuyển nhượng là 12.000.000 đồng/m^2 (mười hai triệu đồng/m^2). Ngày 18/11/2008, Công ty THM ký Phụ lục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để chuyển nhượng lô đất này cho bà Trần Thị Mai H. Ông Đ thừa nhận ông Đ chỉ là người đứng tên giúp cho ông Khải. Nay đối với yêu cầu của bà H về việc được công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Đ đề nghị Tòa án chấp nhận. Ông Đ không có yêu cầu gì khác và đề nghị được vắng mặt trong quá trình Tòa giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lương Cao Kh vắng mặt tại phiên tòa nhưng có trình bày ý kiến như sau:

Ông Kh và ông Lương Đỗ Đ là anh em ruột. Ông Kh có nhờ ông Đ đứng tên lô đất A06, A07 thuộc khu nhà ở biệt thự và chung cư, phường BTT, Quận W. Việc thỏa thuận đứng tên giúp giữa ông Kh và ông Đ không lập

thành văn bản. Sau đó, ông Đ đã cấu kết với anh chị em bên vợ và bạn bè tự ý làm giấy tờ, tự giao dịch mà không thông báo gì cho ông Kh biết nhằm chiếm đoạt tài sản của ông Khải. Lô A07, ông Đ chuyển nhượng cho bà Liên là chị vợ của ông Đ, lô A06, ông Đ chuyển nhượng cho bà H là bạn của ông Đ. May mắn là ông Kh đã kịp thời gửi đơn ngăn chặn nên Công ty THM chưa bàn giao nền đất cho bà H. Đối với nền A07 đã được Tòa án nhân dân Quận W xét xử. Đối với nền A06, thực tế là lô đất A6, tại Biên bản hòa giải ngày 15/5/2018 của Tòa án nhân dân Quận W, ông Kh xác nhận không tranh chấp nền A06 do ông Đ đã nhận trách nhiệm thanh toán tiền lại cho ông Khải. Tuy nhiên, khi xem xét lại toàn bộ sự việc, nhận thấy việc làm của ông Đ là trái đạo lý và pháp lý, ông Kh không đồng ý nhận tiền và không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn. Ngoài ra, ông Kh không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - bà Nguyễn Thị Th là vợ của ông Lương Đỗ Đ vắng mặt tại phiên tòa nhưng có lời khai như sau:

Bà Th có nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất giúp cho ông Đ. Nay bà Th không tranh chấp và không có yêu cầu gì, đề nghị được vắng mặt trong quá trình Tòa giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - bà Lê Thị Đ là vợ ông Lương Cao Kh vắng mặt trong suốt quá trình tiến hành tố tụng nên Tòa án nhân dân Quận W không thu thập được lời khai của bà Đ. Bà Đ nộp đơn đề nghị được vắng mặt tại phiên tòa.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Quận W phát biểu quan điểm: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và các đương sự đã tuân thủ trình tự, thủ tục luật định, nhưng đề nghị Tòa án nhân dân Quận W lưu ý về thời hạn chuẩn bị xét xử theo Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2019/DS-ST ngày 08/3/2019 của Tòa án nhân dân Quận W đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn - bà Trần Thị Mai H về việc buộc Công ty THM thực hiện theo Phụ lục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/11/2008 giữa bên nhận chuyển nhượng: Bà Trần Thị Mai H và bên chuyển nhượng: Công ty THM, cắm mốc giao mặt bằng nền đất số A06, thực tế là lô số A6 diện tích 177,6 m^2; thể hiện tại Bản đồ hiện trạng vị trí - phân lô số 21852.KĐ/GĐ-TNMT ngày 13/9/2012 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh xác lập và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, kèm các giấy tờ liên quan lô đất nền mang số A6 cho bà H.

2. Tuyên vô hiệu Phụ lục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/11/2008 giữa bên nhận chuyển nhượng: Bà Trần Thị Mai H và bên chuyển nhượng: Công ty THM đối với lô đất A6 diện tích 177,6 m^2; thể hiện tại Bản đồ hiện trạng vị trí - phân lô số 21852.KĐ/GĐ-TNMT ngày 13/9/2012 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh xác lập.

3. Về án phí: Bà H phải chịu số tiền án phí 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí 40.080.000 đồng (bốn mươi triệu không trăm tám mươi ngàn đồng) theo biên lai số AC/2012/04847 ngày 30/8/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận W. Bà H được hoàn trả số tiền chênh lệch là 39.780.000 đồng (ba mươi chín triệu bảy trăm tám mươi ngàn đồng).

4. Về lệ phí định giá tài sản: Bà H phải chịu lệ phí định giá tài sản. Bà H đã nộp đủ lệ phí định giá tài sản.

5. Về quyền kháng cáo:

- Đương sự có mặt được quyền kháng cáo đến Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày Tòa tuyên án.

- Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật 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, quyền tự nguyện thi hành án, hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 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.

Ngày 11/3/2019, nguyên đơn – bà Trần Thị Mai H kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người kháng cáo – bà Trần Thị Mai H có người đại diện theo ủy quyền là ông Huỳnh Nguyên H1 trình bày:

Việc chuyển nhượng lô đất số A06 giữa bà Trần Thị Mai H, ông Lương Đỗ Đ và Công ty THM được lập Phụ lục hợp đồng có hình thức và nội dung đúng quy định pháp luật. Bà H đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Th (vợ ông Đ) bằng tiền mặt và chuyển khoản ngân hàng, điều này thể hiện tại Giấy xác nhận ngày 12/9/2017, bảng sao kê tài khoản ngân

hàng của bà Th. Bà H thừa nhận tại Bảng sao kê tài khoản ngân hàng không thể hiện nội dung chuyển tiền thanh toán tiền chuyển nhượng đất và ngoài những lần chuyển tiền này bà H còn chuyển tiền cho bà Th rất nhiều lần, những lần chuyển tiền này đều ghi chung chung, không ghi cụ thể nội dung chuyển tiền. Ông Đ và ông Kh cho rằng ông Đ đứng tên hộ ông Kh nhưng không cung cấp được chứng cứ gì chứng minh, Hợp đồng chuyển nhượng và phiếu thu tiền đều ghi tên ông Đ điều đó thể hiện ông Đ là người nhận chuyển nhượng đất. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H, sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H, buộc Công ty THM phải giao lô đất A06 và toàn bộ giấy tờ pháp lý liên quan cho bà H. Trong trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H, tuyên Phụ lục hợp đồng vô hiệu thì đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, cụ thể tuyên buộc ông Đ, bà Th và Công ty THM phải trả lại cho bà H số tiền là 2.408.000.000 đồng mà bà H đã thanh toán cho bà Th.

Bị đơn – Công ty THM do ông Trần Vĩnh A đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ông Lương Cao Kh là người nhận chuyển nhượng 02 lô đất số A06 và A07, ông Kh là người thanh toán tiền cho Công ty THM, ông Kh nhờ ông Lương Đỗ Đ là em ruột của ông Kh đứng tên hộ và yêu cầu Công ty để tên ông Lương Đỗ Đ trên Hợp đồng chuyển nhượng và phiếu thu tiền. Ông Đ và Khải có nói với Công ty về việc do ông Kh làm trong cơ quan nhà nước và ông Kh ở tại Hà Nội, còn ông Đ ở Thành phố Hồ Chí Minh sẽ thuận tiện trong việc giao dịch với Công ty và thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan đến lô đất nên ông Kh nhờ ông Đ đứng tên hộ trên Hợp đồng chuyển nhượng.

Đối với Phụ lục Hợp đồng giữa ông Lương Đỗ Đ và bà Trần Thị Mai H, Công ty THM khẳng định Công ty không có bất kỳ giao dịch gì với bà H. Công ty xác nhận vào Phụ lục Hợp đồng chuyển nhượng theo yêu cầu của ông Đ, ông Đ nói rằng vì ông Đ làm cán bộ ở V không thể đứng tên hộ ông Kh trên Hợp đồng nên chuyển qua nhờ bà H đứng tên hộ ông Khải, Công ty tin lời ông Đ vì nghĩ rằng ông Đ là em ruột của ông Kh nên xác nhận vào Phụ lục hợp đồng mà không hỏi lại ý kiến ông Khải. Trên thực tế Công ty không có giao dịch gì với bà H, bà H chưa hề đến Công ty để giao dịch, Phụ lục hợp đồng do ông Đ soạn, ký sẵn tên bà H và đưa cho Công ty xác nhận.

Tại phiên tòa hôm nay, Công ty THM một lần nữa xác nhận ông Kh là người nhận chuyển nhượng đất của Công ty, ông Đ chỉ là người đứng tên hộ và Công ty không có bất kỳ giao dịch gì với bà H. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà H, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

1. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của các đương sự làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

2. Về nội dung vụ án: Hồ sơ vụ án thể hiện có việc ông Đ đứng tên hộ ông Kh trên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lô A06 cho ông Khải, ông Đ không có quyền định đoạt đối với lô đất này nhưng ông Đ ký Phụ lục hợp đồng chuyển nhượng lại cho bà H mà không có sự đồng ý của ông Kh là có dấu hiệu vi phạm pháp luật hình sự. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ về cho tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại và chuyển hồ sơ cho cơ quan cảnh sát điều tra có thẩm quyền xử lý hình sự đối với hành vi của ông Đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra công khai tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa. Hội đồng xét xử xét thấy:

[1] Đơn kháng cáo của bà Trần Thị Mai H làm trong hạn luật định bà đã làm thủ tục kháng cáo đúng theo quy định pháp luật là hợp lệ, nên có cơ sở chấp nhận.

[2] Sự có mặt, vắng mặt của các đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lương Đỗ Đ, ông Lương Cao Kh, bà Lê Thị Đ và bà Nguyễn Thị Th vắng mặt tại phiên tòa thuộc trường hợp có đơn xin xét xử vắng mặt, đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử theo quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lương Đỗ Đ và Công ty THM:

Căn cứ lời trình bày của nguyên đơn được các đương sự khác thừa nhận và phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án có cơ sở xác định: Công ty THM được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giao đất để đầu tư xây dựng khu nhà ở tại phường BTT, Quận W, Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 1041/QĐ-UBND ngày 13/3/2006. Ngày 28/3/2007, Công ty THM và ông Lương Đỗ Đ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số A06/BTT-CNSDĐ với nội dung thỏa thuận chuyển nhượng lô đất

A06 có diện tích 172m^2 với giá 12.000.000 đồng/m^2, tổng giá trị hợp đồng là 2.064.000.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Công ty THM và ông Lương Cao Kh cùng trình bày: Ông Kh là người nhận chuyển nhượng 02 lô đất số A06 và A07 của Công ty THM, ông Kh là người thanh toán tiền cho công ty, ông Kh nhờ ông Lương Đỗ Đ (là em ruột của ông Khải) đứng tên hộ trên 02 Hợp đồng chuyển nhượng với Công ty THM. Trên thực tế, ông Đ không phải là người nhận chuyển nhượng đất, không thanh toán tiền cho Công ty THM. Để chứng minh cho lời trình bày của mình, ông Kh cung cấp các thư tay của ông Đ đề ngày 25/10/2008 và ngày 17/3/2009. Tại Bản tường trình ngày 24/11/2018, ông Đ thừa nhận các thư tay này là do ông Đ viết và nội dung không bị sửa đổi gì. Xét thấy, tại thư tay của ông Đ đề ngày 25/10/2008 và 17/3/2009 có nội dung ông Đ thừa nhận việc đứng tên hộ ông Kh hai lô đất số A06 và A07. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm xác định ông Kh là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Công ty THM, ông Đ là người đứng tên hộ ông Kh trên Hợp đồng số A06/BTT-CNSDĐ ngày 28/3/2007 là có cơ sở. Ngày 08/7/2007, ông Đ ký Phụ lục Hợp đồng chuyển nhượng cho bà H lô đất số A06. Như đã nhận định ở trên, ông Đ chỉ đứng tên hộ ông Kh trên Hợp đồng chuyển nhượng, ông Đ không có quyền định đoạt đối với lô đất này. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Đ không chứng minh được ông Kh đã đồng ý cho ông Đ chuyển nhượng lô đất lại cho bà H. Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên Phụ lục Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/7/2007 giữa ông Đ và bà H vô hiệu là có căn cứ.

[4] Về việc ký kết và thực hiện Phụ lục Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Mai H và ông Lương Đỗ Đ:

Công ty THM cho rằng Công ty không có bất kỳ giao dịch gì với bà H, Công ty xác nhận vào Phụ lục Hợp đồng chuyển nhượng theo yêu cầu của ông Đ, ông Đ nói rằng vì ông Đ là cán bộ ở V không thể đứng tên trên Hợp đồng nên chuyển qua nhờ bà H đứng tên hộ ông Khải, Công ty tin lời ông Đ vì ông Đ là em ruột của ông Kh nên không hỏi lại ông Kh mà xác nhận vào Phụ lục Hợp đồng chuyển nhượng. Trên thực tế Công ty không có giao dịch gì với bà H, Phụ lục Hợp đồng do ông Đ soạn, ký sẵn tên bà H và đưa cho Công ty. Trong quá trình giải quyết vụ án bà H thừa nhận không ký tên vào Phụ lục hợp đồng ngày 08/8/2007, chữ ký của bà H tại Phụ lục hợp đồng là do ông Đ ký thay.

Về việc thanh toán: Bà H khai rằng giá chuyển nhượng là 14.000.000 đồng/m^2, giá trị hợp đồng tương ứng với 172m^2 là 2.408.000.000 đồng. Tuy nhiên, lời khai của bà H về việc thanh toán tiền không thống nhất, mâu thuẫn với nhau và mâu thuẫn với lời khai của bà Nguyễn Thị Th (vợ ông Đ – bà H khai bà Th là người trực tiếp nhận tiền). Cụ thể, tại bản tự khai ngày 16/9/2016, bà H khai thanh toán làm 02 lần cho bà Th – không lưu chứng từ

thanh toán (BL 48); tại các Biên bản hòa giải ngày 28/11/2016, ngày 03/4/2018 và ngày 15/5/2018 bà H đều khai: "Trước khi ký phụ lục hợp đồng ngày 08/7/2007, bà H đã nộp tiền 02 lần vào tài khoản cho bà Th là vợ ông Đ đủ 2.408.000.000 đồng"; Tại bản tự khai ngày 10/12/2018 và tại phiên tòa sơ thẩm bà H thay đổi lời khai: "Bà H đã thanh toán bằng tiền mặt cho bà Th 1.000.000.000 đồng vào ngày 12/9/2007 và chuyển khoản cho bà Th 05 lần từ ngày 24/9/2007 đến ngày 26/11/2007 với tổng số tiền là 1.424.500.000 đồng (BL 124). Trong khi đó, tại bản tự khai ngày 24/4/2008, bà Nguyễn Thị Th khai nhận tiền chuyển nhượng lô đất của bà H vào năm 2009 (BL 55). Đồng thời bà H xuất trình Giấy xác nhận của bà Nguyễn Thị Th đề ngày 12/9/2007 và các bản sao kê tài khoản ngân hàng của bà H, bà Th. Xét thấy, Giấy xác nhận của bà Th đề ngày 12/9/2007 và bà H cho rằng đã giao tiền cho bà Th, lập giấy xác nhận vào ngày 12/9/2007, tuy nhiên tại Giấy xác nhận này bà Th lại ghi số chứng minh nhân dân là 024.121.898 do Công an Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 12/12/2012 (thông tin này trùng với chứng minh nhân dân hiện tại của bà Th có trong hồ sơ vụ án – BL 47), điều này là mâu thuẫn khi bà H cho rằng Giấy xác nhận được lập vào năm 2007 nhưng bà Th lại biết trước ngày được cấp chứng minh nhân dân là ngày 12/12/2012. Đối với bản sao kê tài khoản ngân hàng, các lần bà H chuyển tiền cho bà Th không thể hiện nội dung bà H thanh toán tiền chuyển nhượng lô đất A06. Mặt khác, tổng số tiền của 05 lần chuyển khoản là 1.424.500.000 đồng không khớp với số tiền chuyển nhượng theo Hợp đồng mà bà H đã khai là 1.408.000.000 đồng. Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận lời trình bày của bà H.

Như vậy, bà H không chứng minh được bà H có giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Công ty THM, không chứng minh được có giao dịch thực tế và đã thanh toán tiền chuyển nhượng lô đất A6 cho ông Lương Đỗ Đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của bà H yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Tuy nhiên, tại Biên bản phiên tòa sơ thẩm 08/03/2019 thể hiện Tòa án đã giải thích trong trường hợp Tòa án tuyên hợp đồng vô hiệu thì bà H có quyền yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu nhưng bà H không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Căn cứ mục 2 phần 3 Công văn số 01/2017/GĐ-TANDTC ngày 07/4/2017 của Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn: "Khi giải quyết vụ án dân sự có yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu nhưng đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì Tòa án phải giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu. Việc giải thích phải được ghi vào biên bản và lưu vào hồ sơ vụ án. Trường hợp Tòa án đã giải thích nhưng tất cả đương sự vẫn không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu mà không phải giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu; trừ trường hợp đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu nhằm trốn tránh nghĩa vụ với Nhà nước hoặc người thứ ba" có cơ sở xác định Tòa án cấp sơ thẩm

không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là đúng. Tòa án cấp phúc thẩm chỉ có thẩm quyền xem xét lại phần của bản án sơ thẩm, quyết định của Tòa án sơ thẩm có kháng cáo, kháng nghị hoặc có liên quan đến việc xét nội dung kháng cáo, kháng nghị theo quy định tại Điều 293 Bộ luật tố tụng dân sự 2015. Do đó, Hội đồng xét xử không có cơ sở giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo yêu cầu của người đại diện theo ủy quyền của bà H. Bà H và các đương sự khác có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu bằng một vụ án khác.

Từ những nhận định tại mục [3] và [4] nêu trên có cơ sở xác định Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà H là phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị Mai H.

Tòa án cấp phúc thẩm chỉ có thẩm quyền xem xét trong phạm vi kháng cáo của đương sự, kháng nghị của Viện kiểm sát. Do đó, những phần khác của Bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị đã phát sinh hiệu lực pháp luật.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm:

Xét thấy, ngày 01/8/2016 bà H nộp đơn khởi kiện, ngày 01/9/2016 Tòa án nhân dân Quận W thụ lý giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 do Ủy ban Thường vụ Quốc hội ban hành ngày 30/12/2016 để tính án phí dân sự sơ thẩm là không phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 48 Nghị quyết này: "1. Đối với những vụ việc đã được Tòa án thụ lý để giải quyết theo thủ tục sơ thẩm hoặc theo thủ tục phúc thẩm trước ngày 01 tháng 01 năm 2017 nhưng sau ngày 01 tháng 01 năm 2017 Tòa án mới giải quyết theo thủ tục sơ thẩm, phúc thẩm thì các quyết định về án phí, lệ phí Tòa án được thực hiện theo quy định của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009". Do đó, cần sửa bản án sơ thẩm về phần án phí.

[6] Án phí dân sự phúc thẩm:

Do sửa bản án sơ thẩm về phần án phí nên bà H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Pháp lệnh về án phí, lệ phí năm 2009;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14ngày 30 tháng 12 năm 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. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị Mai H, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 04/2019/DSST ngày 08/3/2019 của Tòa án nhân dân Quận W, Thành phố Hồ Chí Minh về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" về phần án phí:

1.1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của Nguyên đơn - bà Trần Thị Mai H về việc buộc Công ty THM thực hiện theo Phụ lục Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/7/2007 giữa bên nhận chuyển nhượng: Bà Trần Thị Mai H và bên chuyển nhượng: Công ty THM, cắm mốc giao mặt bằng nền đất số A06, thực tế là lô A6 diện tích 177,6m^2; thể hiện tại Bản đồ hiện trạng vị trí - phân lô số 21852.KĐ/GĐ-TNMT ngày 13/9/2012 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh xác lập và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, kèm các giấy tờ liên quan lô đất nền mang số A6 cho bà H.

1.2. Tuyên vô hiệu Phụ lục Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/7/2007 giữa bên nhận chuyển nhượng: Bà Trần Thị Mai H và bên chuyển nhượng: Công ty THM đối với lô đất A6 diện tích 177,6m^2; thể hiện tại Bản đồ hiện trạng vị trí - phân lô số 21852.KĐ/GĐ-TNMT ngày 13/9/2012 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh xác lập.

1.3. Đối với số tiền mà bà Trần Thị Mai H cho rằng đã thanh toán cho bà Nguyễn Thị Th, ông Lương Đỗ Đ được tách ra giải quyết bằng một vụ án khác khi các đương sự có yêu cầu theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Thị Mai H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 200.000 đồng (hai trăm ngàn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà H đã nộp là 40.080.000 đồng theo Biên lai số AC/2012/04847 ngày 30/8/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận W, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà H được hoàn trả lại số tiền chênh lệch là 39.880.000 đồng (ba mươi chín triệu tám trăm tám mươi ngàn đồng).

2.2 Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Trần Thị Mai H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả lại cho bà H số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm bà H đã đóng là 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) theo Biên lai số AA/2017/0016108 ngày 11/3/2019 của Chi cục thi hành án dân sự Quận W, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về lệ phí định giá tài sản: Bà Trần Thị Mai H phải chịu lệ phí định giá tài sản. Bà H đã nộp đủ lệ phí định giá tài sản.

4. Trong 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận W;
- Chi cục THADS Quận W;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: HS; VP (T/19).

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

Vũ Đức Toàn