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

Bản án số:05/2023/DS-PT
Ngày: 11-01-2023
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 AN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Minh Châu.

Các Thẩm phán: Ông Cao Minh Lễ;

Ông Trương Văn Hai.

- Thư ký phiên tòa: Bà La Hồng Ngân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh An Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh An Giang: Ông Huỳnh Thanh Phước - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Trong các ngày 05 và ngày 11 tháng 01 năm 2023 tại Tòa án nhân dân tỉnh An Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 197/2022/TLPT- DS ngày 31 tháng 10 năm 2022 về việc "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 131/2022/DS-ST ngày 12 tháng 7 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh An Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 198/2022/QĐ-PT ngày 31 tháng 10 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số: 313/2022/QĐ-PT ngày 18 tháng 11 năm 2022 và Thông báo thay đổi thời gian xét xử số: 1364/2022/TB-TA ngày 08 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Q, sinh năm 1965; (có mặt)

Nơi cư trú: Tổ 01, ấp B, xã B, huyện C, tỉnh An Giang.

Đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lương Tường H, sinh năm 1986; Nơi cư trú: Ấp V, thị trấn C, huyện C, tỉnh An Giang – là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 30/11/2020 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thúc T). (có mặt)

2. Bị đơn:

2.1. Ông Nguyễn Hồng P, sinh năm 1968 – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Hồng P; (vắng mặt)

Địa chỉ: ấp B, xã B, huyện C, tỉnh An Giang.

2.2. Ông Bùi Thiện Đ, sinh năm 1954;

Nơi cư trú: Số 176, tổ 04, ấp V, xã V, huyện C, tỉnh An Giang. (vắng mặt)

Đại diện hợp pháp của ông Đ: Bà Lê Lâm T, sinh năm 1970, nơi cư trú: 213 đường cặp rạch C, tổ 26, khóm Đ, phường M, thành phố L tỉnh An Giang – là người đại diện theo uỷ quyền (Văn bản uỷ quyền ngày 03/11/2022 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thúc T). (có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Trần Ánh N, sinh năm 1962; (vắng mặt)

Nơi cư trú: khóm V, thị trấn V, huyện C, tỉnh An Giang (trước đây Chủ doanh nghiệp tư nhân Phúc T);

3.2. Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên kinh doanh xăng dầu Phúc T (tên viết tắt: Công ty TNHH MTV KDXD Phúc T);

Trụ sở chính: Số 13/36, Quốc lộ 91, ấp B, xã B, huyện C, tỉnh An Giang

Đại diện hợp pháp của Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên kinh doanh xăng dầu Phúc T:

- Bà Trần Ánh N, chức vụ: Giám đốc - là người đại diện theo pháp luật. (vắng mặt)
- Ông Nguyễn Phước H, sinh năm 1979; địa chỉ: tổ 34, ấp V, xã V, huyện A, tỉnh An Giang – là đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 15/4/2022). (có mặt)
- Bà Lê Lâm T, sinh năm 1970, nơi cư trú: 213 đường cặp rạch C, tổ 26, khóm Đ, phường M, thành phố L tỉnh An Giang – là người đại diện theo uỷ quyền (Văn bản uỷ quyền ngày 03/11/2022 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thúc T). (có mặt)

4. Người kháng cáo: Bị đơn ông Bùi Thiện Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên kinh doanh xăng dầu Phúc T.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo hồ sơ án sơ thẩm thể hiện:

* Theo đơn khởi kiện ngày 12/8/2020, văn bản ý kiến của nguyên đơn ngày 30/12/2020, nguyên đơn ông Nguyễn Văn Q trình bày:

Ngày 18/11/2014, giữa ông và ông Bùi Thiện Đ, cùng ông Nguyễn Hồng P – Chủ doanh nghiệp tư nhân Hồng P (viết tắt là DNTN Hồng P) có ký kết hợp đồng chuyển nhượng 05 nền nhà số 17, 25, 26, 27, 28 lô B khu san lấp kênh đình với

diện tích mỗi nền 80m^2, chiều ngang 05m, chiều dài 16m; tọa lạc tại xã B, huyện C, tỉnh An Giang với tổng giá trị chuyển nhượng là 500.000.000đồng (Năm trăm triệu đồng). Vì ông Bùi Thiện Đ và ông Nguyễn Hồng P cùng hợp tác thực hiện dự án san lấp, phân lô bán nền nêu trên.

Ngay sau khi ký kết hợp đồng thì ông đã thanh toán đủ 500.000.000đồng, do ông Bùi Thiện Đ là người trực tiếp nhận. Ông Bùi Thiện Đ và ông Nguyễn Hồng P cam kết giao đủ nền, chuyển quyền sang đất cho ông. Tuy nhiên, đến nay thì ông P và ông Đ không thực hiện đúng hợp đồng là giao nền và chuyển quyền sang tên đất cho ông.

Nhận thấy quyền lợi bị thiệt hại, ông có đến liên hệ với ông P và ông Đ để yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, giao nền và chuyển quyền sang tên cho ông nhưng ông P và ông Đ chỉ hứa hẹn, rồi cố tình lẩn tránh không thực hiện.

Vì vậy, ông yêu cầu Tòa án nhân dân huyện C xem xét:

Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/11/2014 giữa ông Nguyễn Hồng P – Chủ doanh nghiệp tư nhân Hồng P, ông Bùi Thiện Đ và ông;

Buộc ông Bùi Thiện Đ có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông số tiền giá trị hợp đồng chuyển nhượng đã nhận là 500.000.000đồng (Năm trăm triệu đồng);

Buộc ông Nguyễn Hồng P – Chủ doanh nghiệp tư nhân Hồng P và ông Bùi Thiện Đ cùng có trách nhiệm liên đới bồi thường thiệt hại do hủy hợp đồng là 1.000.000.000đồng (Một tỷ đồng)

* Bị đơn ông Nguyễn Hồng P – Chủ doanh nghiệp tư nhân Hồng P vắng mặt quá trình giải quyết vụ án, không có văn bản ghi ý kiến.

* Bị đơn ông Bùi Thiện Đ trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn Q và Doanh nghiệp tư nhân Hồng P đã ký kết là hợp lệ và phù hợp pháp luật, các bên đến cơ quan có thẩm quyền để tiến hành lập thủ tục chuyển quyền sử dụng đất theo luật đất đai. Vì Doanh nghiệp tư nhân Hồng P được Ủy ban nhân dân huyện C giao nền ở kênh đình Bình Thủy. Ngay sau khi ký kết thì Doanh nghiệp tư nhân Hồng P cũng giao đúng 05 nền cho ông Q tại thực địa và ông Q cắm mốc quản lý nền nhưng đến nay thời gian gần 06 năm kể từ ngày ký kết hợp đồng các bên chưa làm thủ tục chuyển nhượng.

Ông có ký nhận 500.000.000đồng (Năm trăm triệu đồng) giữa bên nhận chuyển nhượng Nguyễn Văn Q và bên chuyển nhượng DNTN Hồng P với tư cách độc lập như sau: Ông là người đại diện Doanh nghiệp tư nhân Phúc T (viết tắt DNTN Phúc T) nhận lại số tiền hùn vốn và phân chia lợi nhuận từ DNTN Hồng P ký ngày 31/12/2013 được lời chứng của phòng công chứng Công quyền và hợp đồng phân chia lợi nhuận ngày 20/10/2014 giữa DNTN Phúc T và DNTN Hồng P.

Hợp đồng giữa ông Q và DNTN Hồng P có được chuyển nhượng hay hủy bỏ thì ông không có trách nhiệm phải hoàn trả lại số tiền 500.000.000đồng (Năm trăm triệu đồng) cho ông Nguyễn Văn Q. Lý do tư cách của ông tham gia không phải là

bên chuyển nhượng mà là người nhận lại số tiền góp vốn của DNTN Hồng P bán nền.

DNTN Hồng P ủy quyền cho ông nhận tiền của ông Nguyễn Văn Q với số tiền 500.000.000đồng. Nếu DNTN Hồng P nhận tiền trực tiếp với ông Nguyễn Văn Q thì DNTN Hồng P cũng nộp lại cho DNTN Phúc T. Tại buổi giao nhận tiền có mặt cả ba bên gồm ông P, ông, ông Q và các bên đều thống nhất. Từ những căn cứ nêu trên ông không có liên quan gì đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa DNTN Hồng P với ông Q. DNTN Phúc T (nay là Công ty TNHH MTV kinh doanh xăng dầu Phúc T) và ông không có trách nhiệm phải trả số tiền theo yêu cầu khởi kiện của ông Q. Vì lý do sức khỏe ông xin xét xử vắng mặt.

* Tại văn bản ngày 02/3/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Ánh N trình bày:

Vào ngày 31/12/2013 và ngày 20/10/2014, DNTN Phúc T và DNTN Hồng P ký hợp đồng hùn vốn kinh doanh và phân chia lợi nhuận. Điều 3 Hợp đồng quy định quyền và nghĩa vụ của các bên "Doanh nghiệp tư nhân Phúc T giao cho Doanh nghiệp tư nhân Hồng P bán và làm các thủ tục về quyền sử dụng đất ở và các loại phí kể cả bán thực tế số tiền chênh lệch bán được DNTN Hồng P hưởng. DNTN Hồng P có nghĩa vụ chuyển tiền nền bán được vào tài khoản DNTN Phúc T bằng giá trị: 80.000.000đồng và lãi sất 1%/tháng đến thời điểm bán nền.

Nhằm thực hiện hợp đồng hùn vốn và phân chia lợi nhuận. Doanh nghiệp tư nhân Phúc T phân công ông Bùi Thiện Đ là đại diện của DNTN Phúc T đến quan hệ giao dịch với DNTN Hồng P để nhận số tiền mà DNTN Hồng P bán được. Trong đó có số tiền 500.000.000đồng (Năm trăm triệu đồng) của DNTN Hồng P chuyển nhượng 05 nền cho ông Nguyễn Văn Q. Đồng thời, ông Bùi Thiện Đ đã nộp đủ số tiền trên vào tài khoản DNTN Phúc T.

Nếu như hợp đồng giữa ông Nguyễn Văn Q và DNTN Hồng P có được công nhận hay hủy thì ông Bùi Thiện Đ là người đại diện cho DNTN Phúc T không chịu trách nhiệm hoàn trả số tiền 500.000.000đồng cho ông Nguyễn Văn Q. Lý do, ông Bùi Thiện Đ là người đại diện cho DNTN Phúc T nhận lại số tiền hùn vốn và phân chia lợi nhuận từ DNTN Hồng P. Đồng thời xin xét xử vắng mặt vì lý do sức khỏe.

* Tại Văn bản trình bày ý kiến ngày 15/4/2022, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH MTV Kinh doanh xăng dầu Phúc T do bà Trần Ánh N, chức vụ giám đốc trình bày:

Vào ngày 31/12/2013 và ngày 20/10/2014, giữa DNTN Phúc T và DNTN Hồng P ký hợp đồng hùn vốn kinh doanh và phân chia lợi nhuận. Điều 3 Hợp đồng quy định Quyền và nghĩa vụ của các bên "Doanh nghiệp tư nhân Phúc T giao cho Doanh nghiệp tư nhân Hồng P bán và làm các thủ tục về quyền sử dụng đất ở và các loại phí kể cả Bán thực tế số tiền chênh lệch bán được DNTN Hồng P hưởng. DNTN Hồng P có nghĩa vụ chuyển tiền nền bán được vào tài khoản DNTN Phúc T bằng giá trị: 80.000.000đồng và lãi suất 1%/tháng đến thời điểm bán nền.

Căn cứ hợp đồng thì DNTN Phúc T không liên quan gì đến việc chuyển nhượng các nền đất nói trên và cũng như bị ràng buộc trách nhiệm gì với ông Q. Vì, DNTN Phúc T chỉ biết theo thỏa thuận mỗi 01 nền nói trên mà DNTN Hồng P bán được thì phải có trách nhiệm giao lại cho DNTN Phúc T số tiền 80.000.000đồng. Còn DNTN Hồng P bán hoặc chuyển nhượng cho ai và bán với giá như thế nào cũng như cao hay thấp và thủ tục chuyển quyền như thế nào là do DNTN Hồng P với bên nhận chuyển nhượng hoặc bên mua tự chịu trách nhiệm với nhau. DNTN Phúc T không có trách nhiệm gì.

Đối chiếu lại việc DNTN Hồng P chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn Q 05 nền thì giữa ông Q và DNTN Hồng P đã tự ký với nhau và thỏa thuận giá cả như thế nào là do hai bên tự quyết định và ràng buộc trách nhiệm như thế nào là do hai bên tự chịu trách nhiệm với nhau. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa DNTN Hồng P với ông Nguyễn Văn Q đã ký xong. Thì DNTN Hồng P ủy quyền cho ông Bùi Thiện Đ nhận tiền của ông Q số tiền 500.000.000đồng. Nếu DNTN Hồng P nhận tiền trực tiếp với ông Nguyễn Văn Q thì DNTN Hồng P cũng nộp tiền lại cho DNTN Phúc T. Vì tại buổi giao nhận tiền có mặt cả ba bên gồm ông P, ông, ông Q và các bên đều thống nhất (vì muốn tiện lợi nên ông P ủy quyền cho ông Đ nhận và việc giao nhận này là cho thuận tiền cả ba bên).

Từ những căn cứ nêu trên, xác định DNTN Phúc T cũng như ông Bùi Thiện Đ không có liên quan đến gì đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa DNTN Hồng P với ông Q. Nên DNTN Phúc T (nay là Công ty TNHH MTV kinh doanh xăng dầu Phúc T) và ông Đ không có trách nhiệm phải trả số tiền theo yêu cầu khởi kiện của ông Q.

Theo Hợp đồng thì DNTN Hồng P chuyển cho DNTN Phúc T 80.000.000đồng/nền, nhưng DNTN Hồng P giao 500.000.000đồng/5 nền của ông Q mua, số tiền chênh lệch 20.000.000đồng/nền. DNTN Hồng P trả bù cho DNTN Phúc T các nền đã bán trước mà chưa nộp cho DNTN Phúc T.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 131/2022/DS-ST ngày 12 tháng 7 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh An Giang đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 228, Điều 235 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các điều 117, 131, 275, 280, 288, 357, 468, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 167 và Điều 168 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ 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;

Xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Q.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/11/2014 tại Văn phòng DNTN Hồng P, giao kết giữa Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất là Doanh nghiệp tư nhân Hồng P do ông Nguyễn Hồng P Chủ doanh nghiệp đại diện (Bên A) với Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Nguyễn Văn Q (Bên B) là vô hiệu.

Ông Bùi Thiện Đ phải hoàn trả cho ông Nguyễn Văn Q 500.000.000đồng (Năm trăm triệu đồng).

Chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 1.500.000.000đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng) của ông Nguyễn Văn Q.

Ông Nguyễn Hồng P – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Hồng P phải bồi thường cho ông Nguyễn Văn Q 750.000.000đồng (Bảy trăm năm mươi triệu đồng).

Ông Nguyễn Văn Q phải tự chịu thiệt hại 750.000.000đồng (Bảy trăm năm mươi triệu đồng).

Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn Q buộc ông Bùi Thiện Đ thực hiện nghĩa vụ liên đới với ông Nguyễn Hồng P – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Hồng P bồi thường thiệt hại số tiền 1.500.000.000đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí; quyền kháng cáo; quyền thi hành án và thời hiệu thi hành án của các bên đương sự.

Ngày 12/8/2022, bị đơn ông Bùi Thiện Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH MTV kinh doanh xăng dầu Phúc T có đơn kháng cáo với nội dung: Ông Bùi Thiện Đ không chịu trách nhiệm phải hoàn trả số tiền 500.000.000đồng cho ông Nguyễn Văn Q. Lý do: ông Bùi Thiện Đ được DNTN Hồng P ủy quyền để nhận số tiền 500.000.000đồng, ông Đ đã nộp lại đủ vào tài khoản DNTN Phúc T. Ông Đ không có liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn Q và DNTN Hồng P.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Văn Q vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và bị đơn ông Bùi Thiện Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH MTV kinh doanh xăng dầu Phúc T vẫn giữ yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bị đơn ông Bùi Thiện Đ do bà Lê Lâm T đại diện ủy quyền có ý kiến: ông Đ chỉ là người được DNTN Hồng P và DNTN Phúc T trước đây ủy quyền nhận tiền do giữa 2 doanh nghiệp có hợp đồng góp vốn kinh doanh nên sau đó đã nộp lại tiền cho DNTN Phúc T và ông không phải là chủ thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Q. Đồng thời, tại mục 3 Hợp đồng đã thống nhất nộp tiền vào tài khoản của DNTN Phúc T nên cả 3 thống nhất giao tiền mặt cho ông Đ nhận và ông Đ đã giao lại tiền cho DNTN Phúc T (đối với việc tại phiên tòa phúc thẩm đại diện ủy quyền của Công ty TNHH MTV kinh doanh xăng dầu Phúc T cung cấp bản chính Biên nhận ngày 18/11/2014: cho rằng trước đây ông Đ không biết nên nay mới đưa cho người đại diện ủy quyền) và xác định không cung cấp được chứng cứ gì khác để chứng minh giữa DNTN Hồng P và DNTN Phúc T đã quyết toán xong số tiền 500.000.000đồng ông Đ nhận từ ông Q cho Hợp đồng góp

vốn kinh doanh giữa 2 doanh nghiệp. Mặt khác, cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm nhận định 05 lô nền ông Q đã nhận chuyển nhượng từ DNTN Hồng P đã chuyển nhượng cho người khác, nhưng không đưa họ vào tham gia tố tụng là thiếu sót và cần làm rõ ai bán trước, bán sau để xác định lỗi; Biên bản định giá tài sản ngày 27/02/2022 đến khi đưa ra xét xử đã quá 06 tháng, nhưng xác định không yêu cầu cấp phúc thẩm định giá lại tài sản. Ngoài ra, phía dưới phần ký tên xác nhận của ông Đ ở Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông P đã ghi có nhận tiền cùng anh Đ nên việc cấp sơ thẩm chỉ buộc ông Đ trả tiền là cũng chưa hợp lý. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đ, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu của ông Q buộc ông Đ phải trả lại số tiền 500.000.000đồng vì trách nhiệm của ông P.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH MTV kinh doanh xăng dầu Phúc T do ông Nguyễn Phước H đại diện ủy quyền có ý kiến: xác định trong vụ án này không có buộc trách nhiệm của DNTN Phúc T (nay Công ty TNHH MTV kinh doanh xăng dầu Phúc T) nhưng do buộc ông Đ chịu trách nhiệm trả lại số tiền 500.000.000đồng đã nhận từ ông Q thì Công ty không đồng ý nên kháng cáo. Vì giữa DNTN Hồng P và Phúc T có ký kết hợp đồng góp vốn kinh doanh, đã thỏa thuận giao tài sản cho DNTN Hồng P bán, trong đó có 05 nền đã bán cho ông Q, nên không cần phải chứng thực, công chứng hợp đồng và tuy chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng phía DNTN Hồng P đã biết vị trí các lô đất được cấp nên về nội dung, hình thức phù hợp quy định pháp luật vì vậy việc cấp sơ thẩm cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu không đúng. DNTN Phúc T xác định đã có nhận số tiền 500.000.000đồng từ ông Đ (việc trước đây không nộp cho cấp sơ thẩm do không biết) nhưng thừa nhận không cung cấp được tài liệu chứng cứ chứng minh việc DNTN Phúc T và DNTN Hồng P đã quyết toán số tiền 500.000.000đồng trên vào hợp đồng góp vốn kinh doanh giữa 02 công ty. Mặt khác, cấp sơ thẩm đã thiếu sót không đem người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vu Thị Kim P khi cho rằng DNTN Hồng P đã chuyển nhượng 05 nền theo hợp đồng với ông Q cho bà Phượng để làm rõ trách nhiệm lỗi của ai. Vì vậy, yêu cầu Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của Công ty, sửa Bản án sơ thẩm, không buộc ông Đ phải trả lại số tiền 500.000.000đồng đã nhận từ ông Q, trách nhiệm của ông P.

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn Q và người đại diện ủy quyền ông Lương Tường H có ý kiến: ông Q không có kháng cáo, thống nhất bản án sơ thẩm. Việc ông Đ giao nộp biên nhận ngày 18/11/2004 tại phiên tòa phúc thẩm mà không nêu được có lý do chính đáng là không đúng theo quy định khoản 4 Điều 96 Bộ luật tố tụng dân sự và nghi ngờ tính pháp lý của biên nhận là do mới hợp thức hóa vì con dấu con DNTN Phúc T khác so với con dấu đóng tại hợp đồng góp vốn giữa 02 DNTN Phúc T và DNTN Hồng P. Bị đơn ông Đ cho rằng 03 bên thỏa thuận giao tiền theo mục 3 của Hợp đồng chuyển nhượng nhưng không cung cấp chứng cứ chứng minh đã chuyển khoản vào tài khoản của DNTN Phúc T, cũng như cung cấp chứng cứ chứng minh đã quyết toán số tiền giữa 02 doanh nghiệp để loại trừ trách nhiệm của Đức khi nhận tiền của ông Q. Do đó, việc ông Đ thừa nhận trực tiếp

nhận tiền từ ông Q thì phải chịu trách nhiệm hoàn trả lại, việc ông Đ giao tiền cho ai sau đó là quan hệ giao dịch riêng của ông Đ. Đối với nội dung ông P đã viết có nhận tiền cùng anh Đ phía dưới xác nhận của ông Đ ở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/11/2014, theo ông Q nhớ là không có nhưng xác định bản chính là do ông giữ và nộp cho Tòa án nên không có ý kiến hay yêu cầu gì đối với vấn đề này.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm và đề xuất hướng giải quyết vụ án:

- Về thủ tục tố tụng, kháng cáo của bị đơn ông Bùi Thiện Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH MTV kinh doanh xăng dầu Phúc T là phù hợp pháp luật; Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án, Thư ký, Hội đồng xét xử đã chấp hành đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử. Các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn cũng đã chấp hành đúng các qui định của pháp luật về tố tụng.

- Về nội dung giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Bùi Thiện Đ, bà Trần Ánh N; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 131/2022/DS-ST ngày 12/7/2022 của Tòa án nhân dân huyện C.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Bị đơn ông Bùi Thiện Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH MTV kinh doanh xăng dầu Phúc T làm đơn kháng cáo và nộp tạm ứng án phí phúc thẩm trong thời hạn luật định nên được Hội đồng xét xử chấp nhận và xét xử theo thủ tục phúc thẩm là đúng quy định tại Điều 285 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Tại phiên tòa, các đương sự xác định giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Bùi Thiện Đ và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH MTV KDXD Phúc T, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/11/2014 tại Văn phòng DNTN Hồng P, thể hiện giữa Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất là Doanh nghiệp tư nhân Hồng P do ông Nguyễn Hồng P Chủ doanh nghiệp đại diện (Bên A) với Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Nguyễn Văn Q (Bên B) thỏa thuận: Bên A đồng ý chuyển nhượng cho Bên B 05 nền nhà khu san lấp kênh đình, diện tích mỗi nền 5m x 16m = 80m^2, số nền 17, 25, 26, 27, 28 lô B khu san lấp kênh đình xã B, tổng giá trị chuyển nhượng 500.000.000đồng (Năm trăm triệu đồng), thời điểm và phương thức trả tiền: tiền mặt, thanh toán một lần (chuyển khoản), Bên B thanh toán tiền chuyển nhượng bằng cách chuyển vào tài khoản DNTN Phúc T, STK 6708201001572 tại Ngân hàng NN&PTNT C. Bên A

giao đủ diện tích, đúng hiện trạng và làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bên B. Như vậy, ngày 18/11/2014 giữa Doanh nghiệp tư nhân Hồng P với ông Nguyễn Văn Q có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại Biên bản số 52/BB-UBND ngày 17/9/2015 của Ủy ban nhân dân huyện C về việc họp bàn phương thức giao đất ký kết hợp đồng với DNTN Hồng P thuộc dự án san lấp mặt bằng kênh đình kết hợp bố trí dân cư xã B thể hiện: UBND huyện C thống nhất giao cho DNTN Hồng P 79 nền Lô A 47 nền, Lô B 32 nền, cụ thể từ thửa 193 đến thửa 208 và từ thửa 918 đến thửa 981 (Trong đó các nền số 17 tờ bản đồ 37 thửa 933, nền số 25 tờ bản đồ 37 thửa 925, nền số 26 tờ bản đồ 37 thửa 924, nền số 27 tờ bản đồ 37 thửa số 923, nền số 28 tờ bản đồ 37 thửa số 922). Biên bản này là cơ sở để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho 79 nền đã giao cho DNTN Hồng P. Như vậy, nền số 17, 25, 26, 27, 28 lô B khu san lấp kênh đình xã B theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/11/2014 giữa DNTN Hồng P với ông Q chính là các nền số 17 tờ bản đồ 37 thửa 933, nền số 25 tờ bản đồ 37 thửa 925, nền số 26 tờ bản đồ 37 thửa 924, nền số 27 tờ bản đồ 37 thửa số 923, nền số 28 tờ bản đồ 37 thửa số 922 mà DNTN Hồng P được UBND huyện C giao theo biên bản ngày 17/9/2015. Và căn cứ Công văn số 265/CNCP ngày 23/6/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Châu Phú thể hiện diện tích đất tại tờ bản đồ 37 thửa 933, tờ bản đồ 37 thửa 925, tờ bản đồ 37 thửa 924, tờ bản đồ 37 thửa số 923, tờ bản đồ 37 thửa số 922 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh An Giang cấp lần đầu cho Doanh nghiệp tư nhân Hồng P vào ngày 07/01/2016.

Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/11/2014 tại Văn phòng DNTN Hồng P, giữa Doanh nghiệp tư nhân Hồng P với ông Nguyễn Văn Q thỏa thuận chuyển nhượng số nền 17, 25, 26, 27, 28 lô B khu san lấp kênh đình xã B được giao kết thỏa thuận trước ngày DNTN Hồng P được Ủy ban nhân dân huyện C giao nền (được giao nền ngày 17/9/2015) và trước thời điểm DNTN Hồng P được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các nền 17, 25, 26, 27, 28 (GCNQSDĐ cấp ngày 07/01/2016).

Như vậy, tại thời điểm giao kết hợp đồng đối tượng của hợp đồng là các nền 17, 25, 26, 27, 28 lô B khu san lấp kênh đình xã B không có và DNTN Hồng P chưa có quyền định đoạt đối với các nền 17, 25, 26, 27, 28 lô B khu san lấp kênh đình xã B.

Mặt khác, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/11/2014 giữa Doanh nghiệp tư nhân Hồng P với ông Nguyễn Văn Q liên quan đến bất động sản không được công chứng và chứng thực theo đúng quy định của pháp luật là không tuân thủ đúng quy định về hình thức.

Ngoài ra, theo nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/11/2014, DNTN Hồng P cam kết giao đủ diện tích, đúng hiện trạng và làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn Q. Ngày 03/3/2020, ông Nguyễn Hồng P cam kết sẽ giao đủ 05 nền cho ông Nguyễn Văn Q. Doanh nghiệp tư nhân Hồng P được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày

07/01/2016. Tuy nhiên, tại Công văn số 265/CNCP ngày 23/6/2021 của Văn phòng đăng ký đất đai chi nhánh Châu Phú xác định tháng 01 năm 2019, Doanh nghiệp tư nhân Hồng P đã thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại tờ bản đồ 37 thửa 933, tờ bản đồ 37 thửa 925, tờ bản đồ 37 thửa 924, tờ bản đồ 37 thửa số 923, tờ bản đồ 37 thửa số 922 (các nền 17, 25, 26,27,28) cho bà Vu Thị Kim P. Như vậy, nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/11/2014 giữa Doanh nghiệp tư nhân Hồng P với ông Nguyễn Văn Q và cam kết ngày 03/3/2020 của ông Nguyễn Hồng P hiện nay không thể tiếp tục thực hiện được.

Từ những phân tích trên, cấp sơ thẩm tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/11/2014 tại Văn phòng DNTN Hồng P, giao kết giữa Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất là Doanh nghiệp tư nhân Hồng P do ông Nguyễn Hồng P Chủ doanh nghiệp đại diện (Bên A) với Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Nguyễn Văn Q (Bên B) vô hiệu là có căn cứ.

Căn cứ khoản 1 Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: *"Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập"*. Do Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/11/2014 giữa Doanh nghiệp tư nhân Hồng P với ông Nguyễn Văn Q là vô hiệu nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ ngày 18/11/2014. Đồng thời, căn cứ tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015 quy định: "*Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận"*. Ông Bùi Thiện Đ đã nhận 500.000.000đồng của ông Nguyễn Văn Q theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/11/2014 giữa Doanh nghiệp tư nhân Hồng P với ông Nguyễn Văn Q. Tại giai đoạn sơ thẩm ông Bùi Thiện Đ đều thừa nhận có nhận số tiền 500.000.000đồng do ông Nguyễn Văn Q giao theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa DNTN Hồng P với ông Nguyễn Văn Q ngày 18/11/2014 nhưng cho rằng được DNTN Hồng P và DNTN Phúc T ủy quyền nhận thay và tại phiên tòa phúc thẩm bà Lê Lâm T đại diện cho ông Đ cũng xác nhận ông Đ là người trực tiếp nhận tiền từ ông Q do được ủy quyền nhưng ông Đ không cung cấp được có văn bản ủy quyền của DNTN Phúc T và DNTN Hồng P vào thời điểm này. Xét thấy, Hợp đồng hùn vốn kinh doanh và phân chia lợi nhuận ngày 20/10/2014 giữa DNTN Phúc T với DNTN Hồng P không có thỏa thuận góp vốn kinh doanh đối với nền số 17 nên việc ông Đ nhận 500.000.000đồng cho rằng nhận để trừ vào phần tiền đã thỏa thuận DNTN Hồng P khi bán được nền nộp lại cho DNTN Phúc T là không phù hợp với hợp đồng hùn vốn kinh doanh và chia lợi nhuận giữa hai doanh nghiệp. Ông Đ cũng không phải là chủ thể giao kết hợp đồng và không chứng minh được việc DNTN Hồng P và Phúc T ủy quyền ông đi nhận tiền thay nên ông Đ phải có trách nhiệm trả lại 500.000.000đồng đã nhận của ông Q. Tuy nhiên, phía dưới hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/11/2014 ông Nguyễn Hồng P có ghi: Tôi có nhận tiền cùng anh Đ và ký tên xác nhận. Điều đó cho thấy ông Đ cùng ông P nhận số tiền 500.000.000đ của ông Q nên cả hai cùng phải chịu trách nhiệm liên đới hoàn trả số tiền đã nhận cho ông Q khi hợp đồng vô hiệu. Đối với chứng cứ biên nhận ngày 18/11/2014 phía đại

diện ủy quyền của Công ty TNHH MTV kinh doanh xăng dầu Phúc T cung cấp tại phiên tòa phúc thẩm với nội dung DNTN Hồng P nộp theo hợp đồng hùn vốn kinh doanh: cũng chỉ thể hiện việc DNTN Phúc T nhận tiền của ông Đ và như đã nhận định ở trên không có nền số 17 trong hợp đồng góp vốn kinh doanh, cũng như đại diện ủy quyền của ông Đ và Công ty TNHH MTV KDXD Phúc T xác định không cung cấp chứng cứ chứng minh việc giữa 02 DNTN Phúc T với DNTN Hồng P đã quyết toán xong số tiền 500.000.000đ cho hợp đồng hợp đồng hùn vốn kinh doanh và phân chia lợi nhuận ngày 20/10/2014. Mặt khác, đối chiếu con dấu của DNTN Phúc T giữa Hợp đồng hùn vốn kinh doanh và phân chia lợi nhuận ngày 20/10/2014 và biên nhận ngày 18/11/2014, cách nhau 28 ngày nhưng có sự khác biệt "1600829744-D.N.T.N" và "1600829744*" và người đại diện ủy quyền của Công ty TNHH MTV KDXD Phúc T cũng không lý giải được. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở để xem xét chứng cứ trên loại trừ trách nhiệm của ông Đ, việc ông Đ sau khi nhận tiền từ ông Q giao lại cho DNTN Phúc T là giao dịch riêng giữa ông Đ và DNTN Phúc T. Từ những phân tích trên, việc cấp sơ thẩm chỉ buộc ông Bùi Thiện Đ phải hoàn trả cho ông Nguyễn Văn Q 500.000.000đồng (Năm trăm triệu đồng) là chưa phù hợp quy định pháp luật, không đảm bảo quyền lợi cho ông Q, cần phải buộc ông Đ và ông P – Chủ DNTN Hồng P cùng có trách nhiệm liên đới trả cho ông Q số tiền 500.000.000đ đã cùng nhận.

Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Đ và Công ty TNHH MTV KDXD Phúc T, sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện C về trách nhiệm trả số tiền 500.000.000đ cho nguyên đơn: buộc ông Bùi Thiện Đ và ông Nguyễn Hồng P – Chủ DNTN Hồng P cùng có trách nhiệm liên đới trả cho ông Nguyễn Văn Q số tiền 500.000.000đ.

[3] Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Ông Bùi Thiện Đ và ông Nguyễn Hồng P – chủ DNTN Hồng P phải liên đới chịu số tiền 24.000.000đồng án phí dân sự sơ thẩm

- Án phí phúc thẩm: Do cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm bị kháng cáo nên ông Đ và Công ty TNHH MTV KDXD Phúc T không phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

[4] Đối với các phần quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử không xem xét và giữ nguyên như bản án sơ thẩm đã tuyên.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 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.

- Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của ông Bùi Thiện Đ và Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên kinh doanh xăng dầu Phúc T về việc yêu cầu sửa bản án sơ thẩm ông Bùi Thiện Đ không chịu trách nhiệm phải hoàn trả số tiền 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) cho ông Nguyễn Văn Q.

- Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 131/2022/DS-ST ngày 12 tháng 7 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện C, tỉnh An Giang về trách nhiệm trả số tiền 500.000.000đ (Năm trăm triệu đồng) cho ông Nguyễn Văn Q.

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 228, Điều 235 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Các điều 117, 131, 275, 280, 288, 357, 468, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 167 và Điều 168 Luật đất đai năm 2013;

- 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;

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn Q.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 18/11/2014 tại Văn phòng DNTN Hồng P, giao kết giữa Bên chuyển nhượng quyền sử dụng đất là Doanh nghiệp tư nhân Hồng P do ông Nguyễn Hồng P Chủ doanh nghiệp đại diện (Bên A) với Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông Nguyễn Văn Q (Bên B) là vô hiệu.

- Buộc ông Bùi Thiện Đ và ông Nguyễn Hồng P – Chủ doanh nghiệp tư nhân Hồng P phải liên đới trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Văn Q 500.000.000đồng (Năm trăm triệu đồng).

- Chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 1.500.000.000đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng) của ông Nguyễn Văn Q.

Ông Nguyễn Hồng P – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Hồng P phải bồi thường cho ông Nguyễn Văn Q 750.000.000đồng (Bảy trăm năm mươi triệu đồng).

Ông Nguyễn Văn Q phải tự chịu thiệt hại 750.000.000đồng (Bảy trăm năm mươi triệu đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn Q buộc ông Bùi Thiện Đ thực hiện nghĩa vụ liên đới với ông Nguyễn Hồng P – Chủ Doanh nghiệp tư nhân Hồng P bồi thường thiệt hại số tiền 1.500.000.000đồng (Một tỷ, năm trăm triệu đồng).

3. Về chi phí tố tụng: Ông Nguyễn Văn Q tự nguyện chịu 1.700.000đồng (Một triệu, bảy trăm nghìn đồng) chi phí xem xét thẩm định, định giá. Ông Nguyễn Văn Q đã nộp xong.

4. Về án phí:

4.1. Án phí sơ thẩm:

Ông Bùi Thiện Đ và ông Nguyễn Hồng P – chủ Doanh nghiệp tư nhân Hồng P phải liên đới chịu số tiền 24.000.000đồng (Hai mươi bốn triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Hồng P – chủ Doanh nghiệp tư nhân Hồng P phải chịu 34.000.000đồng (Ba mươi bốn triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn Q không phải chịu án phí, được nhận lại 12.000.000đồng(Mười hai triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án, lệ phí Tòa án số 0003713 ngày 05/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C.

4.2. Án phí phúc thẩm:

Ông Bùi Thiện Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại cho ông Đ số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0000367 ngày 24/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh An Giang.

Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên kinh doanh xăng dầu Phúc T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho Công ty TNHH MTV kinh doanh xăng dầu Phúc T số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 000366 ngày 24/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh An Giang.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Trường hợp bản án, quyết định 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, 7a 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:
- TAND cấp cao;
- VKSND tỉnh An Giang;
- TAND huyện C;
- Chi cục THA-DS huyện C;
- Phòng KTNV& THA;
- Tòa Dân sự;
- Văn phòng;
- Đương sự.

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

Phạm Thị Minh Châu