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

Bản án số: **40/2023**/DS-PT
Ngày: **24 - 3 - 2023**
V/v "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng đặt cọc, hợp đồng ủy quyền".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

- ***Th phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Kiều Lương
Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Quyên
Bà Lê Thị Ký

- ***Thư ký phiên tòa:*** Ông Tạ Anh Quốc – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:*** Bà Lê Hồng Thư - Kiểm sát viên.

Ngày 24/3/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 40/2023/TLPT-DS ngày 10 tháng 01 năm 2023 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng ủy quyền và Hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất"*. Do bản án sơ thẩm số 74/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành bị kháng cáo theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 43/2023/QĐ-PT ngày 20 tháng 02 năm 2023, và các Quyết định hoãn phiên tòa số 112/2023/QĐ-TT ngày 09/3/2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: **Bà Lê Cẩm X**, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Lô 2A, Cụm chung cư The E, A, Quận 2, TP. H.

- *Bị đơn*: **Ông Hồ Văn Th**, sinh năm 1979.
Bà Lê Thị Th, sinh năm 1985.

Địa chỉ: tổ 11, ấp Long Đức 3, xã T (nay là khu phố L 3, phường T), TP. B, tỉnh Đ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh Tr, sinh năm 1978.

Địa chỉ: D597A, tổ 12, khu phố 4, phường L, TP. B, tỉnh Đ (văn bản ủy quyền ngày 01/3/2021).

Đại diện theo ủy quyền: Ông Văn Đình G, sinh năm 1994.

Địa chỉ: 262/9/16, Quốc lộ 1A, khu phố 3, phường T, TP. Th, TP. H (Văn bản quyền quyền ngày 23/5/2022)

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ **Ông Hồ Văn Th1**, sinh năm 1976.

Địa chỉ: 29/6A, khu phố Đông Ch, phường T, TP. D, tỉnh B.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đào Bảo Ch, sinh năm 1983.

Địa chỉ: 896A, QL 1K, khu phố Châu Th, phường B, TP. D, tỉnh B (văn bản ủy quyền ngày 19/5/2021).

Đại diện theo ủy quyền: **Ông Văn Đình G**, sinh năm 1994.

Địa chỉ: 262/9/16, Quốc lộ 1A, khu phố 3, phường T, TP. Th, TP. H (Văn bản quyền quyền ngày 23/5/2022)

2/ **Công ty cổ phần địa ốc Hải S**.

Địa chỉ: 51/12, khu phố Đông A, phường Đ, TP. D, tỉnh B.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu Q – Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hoàng Liên S, sinh năm 1965.

Địa chỉ: E14, Nguyễn Ái Q, khu phố 2, phường T, TP. B, tỉnh Đ (văn bản ủy quyền ngày 19/5/2021).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Văn Đình G, sinh năm 1994.

Địa chỉ: 262/9/16, Quốc lộ 1A, khu phố 3, phường T, TP. Th, TP. H (Văn bản quyền quyền ngày 15/9/2022).

(Bà X, ông G, ông Tr và ông S có mặt, ông Bảo Ch xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trần Thị Hải Anh trình bày:

Bà Lê Cẩm X và vợ chồng ông Hồ Văn Th, bà Lê Thị Th quen biết nhau vì ông Th cũng là cổ đông trong công ty Cổ phần địa ốc H. Công ty H được UBND tỉnh Đồng Nai Phê duyệt chủ trương số 445/QĐ-UBND ngày 14/02/2020 là chủ đầu tư thực hiện Dự án "Khu dân cư theo quy hoạch" tại xã L, huyện Long Th, tỉnh Đồng Nai. Bà X là cổ đông chiếm 20% vốn của Công ty Cổ phần địa ốc H, đồng thời là Giám đốc dự án Khu dân cư theo Quy hoạch tại xã L, huyện L, tỉnh Đ mà công ty đang triển khai thực hiện.

Ông Hồ Văn Th, bà Lê Thị Th có diện tích 49.069,7m^2 thuộc 20 thửa đất có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại xã L, huyện L, tỉnh Đ. Toàn bộ diện tích này nằm trong quy hoạch của Dự án Khu dân cư của Công ty H.

Ngày 28 tháng 5 năm 2020, bà X và vợ chồng ông Th lập thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 20 thửa đất cho bà X với giá trị chuyển là 127 tỷ đồng. Các bên thống nhất sẽ thanh toán làm nhiều đợt và mỗi đợt thanh toán sẽ ký chuyển nhượng tương ứng với diện tích đất được thanh toán.

Bà X thanh toán đợt 1 ngày 28 tháng 5 năm 2020 tiền cọc là 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng); Ngày 15 tháng 6 năm 2020, bà X thanh toán số tiền 22.800.000.000 đồng (hai mươi tỷ tám trăm triệu đồng). Cùng ngày 15/6/2020, các bên lập Hợp đồng đặt cọc số công chứng 4255/2020 và Hợp đồng ủy quyền công chứng số 4256/2020 tại Văn phòng công chứng Trần Đình Kh đối với toàn bộ 13 thửa đất và ủy quyền toàn bộ, giao các Giấy chứng nhận của 13 thửa đất có tổng diện tích đất là khoảng 10.392m^2 tại xã L, huyện Long Th, tỉnh Đồng Nai cho bà X gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 484686, CN 414764, CN 484693, CN 484688, CN 484687 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 07/5/2018; CO 043146, CO 043149, CO 043150, CO 043148, CO 043147, CO 043144, CO 043143, CO 043145 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 28/5/2018.

Như vậy, theo mục 3 điều 3 (3.1; 3.2) thỏa thuận ngày 28/5/2020 thì giữa hai bên đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ với nhau. Bên B đã trao toàn quyền cho bên A thể hiện cụ thể trong nội dung của hợp đồng ủy quyền ngày 15/6/2020 ngay trong ngày khi nhận đủ tiền thanh toán của bà X.

Ngày 11/11/2020 ông Hồ Văn Th, bà Lê Thị Th tự ý ra Văn bản Thông báo về việc đơn phương chấm dứt thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì thế, bà X khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai buộc ông Hồ Văn Th và bà Lê Thị Th thực hiện ký công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 13 thửa đất tại xã L, huyện L, tỉnh Đ theo khoản 1 điều 5 của thỏa thuận ngày 28/5/2020. Trường hợp bị đơn không thực hiện thì nguyên đơn được quyền liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục sang tên theo quy định.

Ngày 20 tháng 4 năm 2021, nguyên đơn nhận được Thông báo Thụ lý yêu cầu phản tố của bị đơn Hồ Văn Th, Lê Thị Th với các nội dung:

- Yêu cầu tòa án hủy bỏ "Thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 28/5/2020;

- Yêu cầu tòa án tuyên vô hiệu, hủy "Hợp đồng đặt cọc" chứng thực số 4255/2020 ngày 15/6/2020;

- Yêu cầu tòa án tuyên vô hiệu, hủy "Hợp đồng ủy quyền" chứng thực số 4256/2020 ngày 15/6/2020;

- Yêu cầu bà X trả lại 13 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Quan điểm của phía nguyên đơn xác định rõ: Không chấp nhận và yêu cầu Tòa án bác bỏ toàn bộ nội dung phản tố.

Cụ thể:

1/ Đối với nội dung tuyên hủy "Thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 28/5/2020 với các lý do chính mà các bị đơn xác định là bà Lê Cẩm X không thực hiện nghĩa vụ trả tiền và việc mua bán dựa trên điều kiện tiên quyết là Công ty Cổ phần địa ốc H được phê duyệt quy hoạch dự án 1/500:

Trong giao dịch của bà Lê Cẩm X với các bị đơn thông qua bản Hợp đồng được thể hiện dưới hình Th văn bản "Thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất" là hoàn toàn độc lập với các Thỏa thuận, hợp đồng khác liên quan đến Công ty Cổ phần địa ốc H. Tại khoản 2 Điều 4 của văn bản Thỏa thuận ngày 28/5/2020 đã xác định rõ bà Lê Cẩm X (bên A) có quyền và nghĩa vụ kí Hợp đồng mua bán chuyển nhượng như đã thỏa thuận hoặc dùng đất này góp vốn vào Công ty cổ phần địa ốc H. Tại khoản 1 Điều 5 cũng quy định nghĩa vụ của bên ông Hồ Văn Th, bà Lê Thị Th (bên B) phải ký Hợp đồng mua bán, chuyển nhượng cho bà X dựa trên phương án do bà X lựa chọn, quyết định. Từ khi giao kết đến nay, bà Lê Cẩm X không có bất cứ Hợp đồng Góp vốn nào vào Công ty cổ phần địa ốc H bằng Quyền sử dụng đất liên quan đến 13 thửa đất của ông Hồ Văn Th, bà Lê Thị Th.

Về vấn đề giao nhận tiền: Thời điểm ngày 28/5/2020, ông Hồ Văn Th và bà Lê Thị Th đã nhận đủ 3 tỷ tiền đặt cọc. Ngày 15/6/2020, bà Lê Cẩm X đã thực hiện chuyển khoản với nội dung Ủy nhiệm chi rất rõ ràng về việc thanh toán Đợt 1 tiền đất của ông Hồ Văn Th, bà Lê Thị Th vào tài khoản chỉ định đứng tên Hồ Văn Th (Ủy nhiệm chi đã cung cấp trong hồ sơ cho tòa án).

Trong yêu cầu phản tố, bị đơn đưa vấn đề phê duyệt quy hoạch dự án, quy hoạch chi tiết 1/500 của Công ty Cổ phần địa ốc H làm cơ sở bắt buộc để thực hiện chuyển quyền sử dụng đất là không có cơ sở. Bởi lẽ, nội dung này là gắn với việc thực hiện Đợt 4 của Thỏa thuận giữa các bên trong khi đó bà X trên thực tế mới thực hiện xong việc đặt cọc và trả tiền Đợt 1 để nhận 13 Giấy chứng nhận.

Các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là độc lập theo từng đợt và độc lập với các giao dịch khác của bà Lê Cẩm X với Công ty Cổ phần địa ốc H vào ngày 28/5/2020. Về bản chất, việc các bên đưa nội dung thời điểm phê duyệt quy hoạch dự án, quy hoạch chi tiết 1/500 của Công ty Cổ phần địa ốc H vào Thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là cách hiểu của các bên về mốc thời gian để thực hiện nghĩa vụ còn lại chứ không phải là điều kiện thực hiện giao dịch theo luật định do cùng tại thời điểm này, các bên có nguyện vọng triển khai song

song việc mua bán cổ phần doanh nghiệp (ông Th là cổ đông trong doanh nghiệp, là chủ sử dụng đất) và chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại thời điểm lập Thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2020, ông Hồ Văn Th và bà Lê Thị Th hoàn toàn đảm bảo các điều kiện về chủ thể và về pháp lý đất đai để thực hiện các giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đất đai và dân sự.

Như vậy, Yêu cầu phản tố về việc yêu cầu hủy "Thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 28/5/2020 của phía bị đơn là không có cơ sở, phía nguyên đơn không chấp nhận.

2/ Đối với nội dung tuyên hủy "Hợp đồng đặt cọc" chứng thực số 4255/2020 ngày 15/6/2020 với lý do giá chuyển nhượng trong hợp đồng không đúng với giá trong thỏa thuận và mục đích là để che giấu một hợp đồng khác;

Tại thời điểm bà Lê Cẩm X lập Hợp đồng đặt cọc ngày 15/6/2020 thì việc giao nhận tiền cọc các bên đã tự thực hiện hoàn Th từ ngày 28/5/2020. Thực tế tại thời điểm ngày 15/6/2020, bà X không có xác lập bất cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Th, bà Th nên việc ghi nhận giá trị chuyển nhượng tại nội dung Hợp đồng đặt cọc không phải là cơ sở xác định "Hợp đồng đặt cọc" vô hiệu. Đồng thời, giao dịch đặt cọc không phải là giao dịch bắt buộc công chứng, cũng không phải giống như giao dịch chuyển nhượng làm phát sinh nghĩa vụ thuế đối với nhà nước. Do đó, về số tiền cọc mặc dù có sự không chuẩn xác khi ghi nhận 2.000.000.000 đồng trong nội dung văn bản so với 3.000.000.000 đồng bà X giao trên thực tế không phải căn cứ xác định Hợp đồng đặt cọc này vô hiệu.

Phía bị đơn lập luận rằng mục đích việc ký Hợp đồng đặt cọc của bà X là để che giấu một giao dịch khác mà không có bất cứ chứng cứ gì chứng minh. Do vậy, đây là lập luận không có căn cứ và phía nguyên đơn bác bỏ hoàn toàn nội dung này.

3/ Đối với Yêu cầu phản tố yêu cầu tòa án tuyên vô hiệu, hủy "Hợp đồng ủy quyền" chứng thực số 4256/2020 ngày 15/6/2020 với lý do thời hạn ủy quyền vượt quá thời gian còn lại của thời hạn sử dụng đất và mục đích xác lập hợp đồng là giả tạo, che giấu giao dịch khác.

Thời hạn ủy quyền và thời hạn sử dụng đất là hoàn toàn khác nhau. Do vậy, bị đơn đồng nhất thời hạn ủy quyền với thời hạn sử dụng đất là sự ngụy biện và không được xem là cơ sở để xác định Hợp đồng ủy quyền đã kí ngày 15/6/2020 là vô hiệu. Hơn nữa, quy định tại khoản 2 Điều 74 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 đã nói rõ: "2. Hộ gia đình, cá nhân trực tiếp sản xuất nông nghiệp đang sử dụng đất nông nghiệp được Nhà nước giao, công nhận, nhận chuyển quyền sử dụng đất, khi hết thời hạn sử dụng đất thì được tiếp tục sử dụng

đất theo thời hạn quy định tại Khoản 1 Điều 126 và Khoản 3 Điều 210 của Luật Đất đai mà không phải làm thủ tục điều chỉnh thời hạn sử dụng đất."

Đồng thời, nội dung bà Lê Cẩm X và ông Hồ Văn Th, bà Lê Thị Th xác nhận thời hạn ủy quyền là 50 năm tương ứng với phạm vi ủy quyền bao gồm rất nhiều vấn đề như: quản lý, sử dụng, góp vốn, nhận đền bù… tại Điều 2 của Hợp đồng là hoàn toàn không trái quy định của pháp luật.

Đối với ý kiến tự khai của đại diện phía bị đơn lập luận rằng mục đích việc ký Hợp đồng Ủy quyền của bà X là để che giấu một giao dịch khác nhưng không có chứng cứ gì chứng minh. Do vậy, đây là lập luận không có căn cứ và phía nguyên đơn cũng bác bỏ hoàn toàn nội dung này.

4/ Đối với việc trả lại 13 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Phía nguyên đơn đang khởi kiện yêu cầu bị đơn tiếp tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 13 thửa này nên nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn.

Nguyên đơn xác định chỉ có yêu cầu Tòa án buộc phía bị đơn phải có nghĩa vụ ký chuyển nhượng nên trường hợp Tòa án tuyên các hợp đồng, giao dịch vô hiệu hoặc hủy hợp đồng thì nguyên đơn không có ý kiến gì về việc giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu.

Tại phiên tòa, bà Trần Thị Hải Anh đề nghị trường hợp ông Hồ Văn Th, bà Lê Thị Th không ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 13 thửa đất thì căn cứ khoản 2 Điều 5 Thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đề nghị Tòa án nhân dân huyện Long Th buộc ông Th, bà Th trả lại gấp đôi số tiền đã nhận là 25.800.000.000đ x 2 = 31.600.000.000đ.

- Tại đơn khởi kiện phản tố, các bản tự khai, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Minh Triết trình bày:

Ngày 28/5/2020, ông Th, bà Th và bà Lê Cẩm X có thỏa thuận chuyển nhượng diện tích 49.069,7m^2 đất tại xã L, huyện L, tỉnh Đ (20 thửa) với giá 127 tỷ đồng và tiến độ thanh toán như sau:

Đợt 1: 3.000.000.000đ. Đợt 2: 22.800.000.000đ. Đợt 3: 37.700.000.000đ. Đợt 4: 63.500.000.000đ.

Ngày 12/6/2020, hai bên ký thỏa thuận phụ lục về việc thay đổi thời hạn thanh toán đợt 2.

Ngày 15/6/2020, hai bên ký hợp đồng đặt cọc cho 13 thửa (thuộc 20 thửa) với giá chuyển nhượng là 2,2 tỷ đồng, số tiền đặt cọc là 2 tỷ, phương Th thanh toán tiền mặt. Hợp đồng được Văn phòng công chứng Trần Đình Kh chứng thực số 4255/2020 quyển số 06/2020 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/6/2020. Cùng ngày, hai bên ký hợp đồng ủy quyền đối với 13 thửa đất. Hợp đồng được Văn phòng

công chứng Trần Đình Kh chứng thực số 4256/2020 quyển số 06/2020 TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngay sau khi ký hợp đồng đặt cọc, hợp đồng ủy quyền, bị đơn đã giao cho bà X 13 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 484686, CN 414764, CN 484693, CN 484688, CN 484687 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 07/5/2018; CO 043146, CO 043149, CO 043150, CO 043148, CO 043147, CO 043144, CO 043143, CO 043145 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 28/5/2018.

Từ khi ký hợp đồng đặt cọc, hợp đồng ủy quyền, phía nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán, không thanh toán theo đợt 3 thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Bản chất của việc ký kết thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2020 đối với 20 thửa đất tại xã L, huyện L, tỉnh Đi chính là việc chuyển nhượng dự án khu dân cư tại xã L. Công ty cổ phần địa ốc H đã xin được dự án khu dân cư tại xã L trên diện tích đất 49.069,7m^2 (20 thửa đất) do ông Th, bà Th đứng tên. Bà X muốn mua lại dự án này nên đã ký thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với vợ chồng ông Th và ký thỏa thuận chuyển nhượng cổ phần của Công ty cổ phần địa ốc H với các Th viên trong Công ty. Đây là 02 thỏa thuận gắn liền với nhau. Chính vì vậy, trong phụ lục 01 gắn liền với Thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng cổ phần có nêu rõ 20 thửa đất thuộc quyền sử dụng của ông Th và cũng là 20 thửa đất nêu trong thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2020 hiện các bên đang tranh chấp. Tiến độ thanh toán trong thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2020 cũng là tiến độ thực hiện dự án khu dân cư xã L. Nguyên đơn cho rằng 02 thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng cổ phần không liên quan gì đến nhau là không đúng. Phía bị đơn ký thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là thỏa thuận chuyển nhượng cả dự án, liên quan đến 20 thửa đất chứ không phải chuyển nhượng từng thửa riêng lẻ. Vì vậy, bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đề nghị Tòa án xem xét chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn gồm những nội dung sau:

- Yêu cầu tòa án tuyên hủy "Thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất" ngày 28/5/2020 giữa vợ chồng ông Th, bà Th với bà X.

Lý do: Bà X không thực hiện việc thanh toán theo thỏa thuận đã ký kết. Đến thời điểm này, Công ty H vẫn chưa được cấp, phê duyệt quy hoạch dự án, phê

duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 (đây là những điều kiện bắt buộc để thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng).

- Yêu cầu tòa án tuyên vô hiệu đối với "Hợp đồng đặt cọc" ký giữa vợ chồng ông Th và bà X, được Văn phòng công chứng Trần Đình Kh chứng thực số 4255/2020 quyển số 06/2020 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/6/2020.

Lý do: Do giá chuyển nhượng trong hợp đồng không đúng với giá trị thật mà các bên đã thỏa thuận; mục đích của hợp đồng là giả tạo nhằm che giấu một hợp đồng khác.

- Yêu cầu tòa án tuyên vô hiệu đối với "Hợp đồng ủy quyền" ký giữa vợ chồng ông Th và bà X, được Văn phòng công chứng Trần Đình Kh chứng thực số 4256/2020 quyển số 06/2020 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/6/2020.

Lý do: Trong 13 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà vợ chồng ông Th, bà Th đã ủy quyền cho bà X thì thời hạn sử dụng đất mà vợ chồng ông Th được cấp lâu nhất đến năm 2047 (tức tối đa chỉ được sử dụng 27 năm nữa tính từ ngày ủy quyền). Tuy nhiên, hợp đồng ủy quyền hai bên đã ký có thời hạn 50 năm, tức thời hạn ủy quyền đã vượt quá thời hạn mà vợ chồng ông Th được quyền sử dụng.

Mục đích của hợp đồng ủy quyền này cũng là giả tạo nhằm che giấu cho một hợp đồng khác.

- Yêu cầu Tòa án buộc bà X trả lại 13 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 484686, CN 414764, CN 484693, CN 484688, CN 484687 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 07/5/2018; CO 043146, CO 043149, CO 043150, CO 043148, CO 043147, CO 043144, CO 043143, CO 043145 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 28/5/2018.

Trường hợp Tòa án tuyên hủy hoặc tuyên các hợp đồng, thỏa thuận vô hiệu thì bị đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu.

Tại phiên tòa, ông Nguyễn Minh Tr, ông Văn Đình G xin thay đổi một phần yêu cầu phản tố. Đề nghị Tòa án tuyên vô hiệu đối với thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2020 do giả tạo để che dấu một giao dịch khác. Đối với các yêu cầu phản tố khác thì vẫn giữ nguyên.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Văn Đình G thống nhất với ý kiến trình bày của ông Triết.

- Tại các bản tự khai, ông Đào Bảo Ch - người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Hồ Văn Th1 trình bày:

Ông Th1 cùng các ông Phạm Hữu L, Hồ Văn Th, Nguyễn Hữu Q và bà Lê Cẩm X có ký thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng cổ phần ngày 28/5/2020 (các phụ lục đính kèm gồm: phụ lục 1A thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng cổ phần ngày

12/6/2020; thỏa thuận về việc thay đổi thời gian thanh toán tiền chuyển nhượng cổ phần ngày 12/6/2020; phụ lục 03 sửa đổi thời hạn thanh toán và thỏa thuận bổ sung hợp đồng ngày 09/9/2020). Tuy nhiên, thực tế đây là hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ dự án khu dân cư tại xã L, huyện L, tỉnh Đ của Công ty cổ phần địa ốc H.

Tại Điều 3 của thỏa thuận về phương thức thanh toán tiền chuyển nhượng cổ phần quy định không rõ ràng là bà X sẽ thanh toán từng đợt cho ai, bằng tiền mặt hay chuyển khoản, số tiền cụ thể của một đợt cho mỗi người là bao nhiêu. Đây là một thỏa thuận không rõ ràng dẫn đến các bên nhầm lẫn không thể thực hiện được thỏa thuận.

Điều kiện để thanh toán đợt 3, 4 là Công ty H phải được cấp/phê duyệt dự án; phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500. Tuy nhiên, đến nay thì Công ty H vẫn chưa được cấp/phê duyệt. Do đó, các bên không thực hiện được thỏa thuận.

Với tư cách là cổ đông sở hữu 1.302.000 cổ phần, tương ứng 62% cổ phần của Công ty cổ phần địa ốc H, ông Th1 đã ký thỏa thuận với bà X. Sau khi ký thỏa thuận, bà X đã thanh toán cho ông Th1 02 đợt với số tiền là 4.200.000.000 đồng. Vì vậy, ngày 15/6/2020, ông Th1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng 420.000 cổ phần tại Công ty H cho bà X (10.000đ/01 cổ phần), tương ứng 20% cổ phần của Công ty H.

Ngoài ra, bà X còn chuyển vào tài khoản của ông Th1 các lần khác nhưng ghi nội dung không rõ ràng nên ông Th1 không biết bà X chuyển khoản với mục đích gì. Ông Th1 đã nhiều lần liên hệ với bà X để xác định số tiền còn lại bà X đã chuyển cho ông Th1 nhưng bà X không hợp tác.

Việc ông Th, bà Th và bà X thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì không liên quan đến ông Th1 vì đây là tài sản đứng tên cá nhân của ông Th, bà Th. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Tại biên bản hòa giải và tại phiên tòa, ông Văn Đình G - người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Hồ Văn T1h trình bày:

Ông là người đại diện theo ủy quyền của ông Hồ Văn Th1 vẫn thống nhất theo ý kiến trình bày của ông Đào Bảo Châu. Ông Th1 cùng các ông Phạm Hữu L, Hồ Văn Th, Nguyễn Hữu Q và bà Lê Cẩm X có ký thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng cổ phần ngày 28/5/2020. Sau đó các bên có ký các phụ lục kèm theo gồm: phụ lục số 01A ngày 12/6/2020; thỏa thuận về việc thay đổi thời gian thanh toán tiền chuyển nhượng cổ phần ngày 12/6/2020; phụ lục 03 sửa đổi thời hạn thanh toán và thỏa thuận bổ sung hợp đồng ngày 09/9/2020. Tuy nhiên, đây thực tế là

hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ dự án khu dân cư tại xã L, huyện L, tỉnh Đ của Công ty cổ phần địa ốc H.

Việc ký thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng cổ phần giữa ông Th1, ông L, ông Th, ông Q và bà X; việc ký thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa vợ chồng ông Th và bà X cùng ngày 28/5/2020 thực tế là hai hợp đồng gắn liền với nhau. Quá trình thực hiện 02 thỏa thuận, bà X không giao tiền đúng thời hạn nên các bên đã ký với nhau phụ lục hợp đồng, gia hạn thời gian giao tiền, tạo điều kiện cho bà X. Thậm chí, quá trình giải quyết tranh chấp giữa các bên tại Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, Tòa án nhân dân huyện Long Thành, bên phía ông Th1, ông Th, bà Th cũng rất tạo điều kiện cho bà X, bà X muốn trả lại tiền cũng được, muốn tiếp tục thực hiện thỏa thuận cũng được nhưng không hiểu sao bà X lại không chấp nhận phương án nào.

Đối với vụ án này thì phía ông Th1 đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật vì việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà X và ông Th, bà Th không liên quan gì đến ông Th1. Ông Th1 xác định có 01 lần nhận được số tiền 22.800.000.000đ do bà X chuyển vào tài khoản của ông Th1 và sau này, khi ông Th1 nghĩ đây là số tiền chuyển theo Thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông Th1 đã đưa lại cho vợ chồng ông Th.

Trường hợp Tòa án tuyên hủy hoặc tuyên các hợp đồng, thỏa thuận vô hiệu thì ông không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu.

- Tại các bản tự khai, ông Hoàng Liên S; tại phiên tòa ông Văn Đình G - người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty cổ phần địa ốc H trình bày:

Ngày 28/5/2020, ông Hồ Văn Th, ông Phạm Hữu L, Hồ Văn Th, Nguyễn Hữu Q (với tư cách cá nhân) và bà Lê Cẩm X có ký thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng cổ phần ngày 28/5/2020 (các phụ lục đính kèm gồm: phụ lục 1A thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng cổ phần ngày 12/6/2020; thỏa thuận về việc thay đổi thời gian thanh toán tiền chuyển nhượng cổ phần ngày 12/6/2020; phụ lục 03 sửa đổi thời hạn thanh toán và thỏa thuận bổ sung hợp đồng ngày 09/9/2020). Tuy nhiên, thực tế đây là hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ dự án khu dân cư tại xã L, huyện L, tỉnh Đ của Công ty cổ phần địa ốc H. Như vậy, đây là một thỏa thuận giả tạo nhằm che giấu một giao dịch dân sự khác.

Tại Điều 3 của thỏa thuận về phương thức thanh toán tiền chuyển nhượng cổ phần quy định không rõ ràng là bà X sẽ thanh toán từng đợt cho ai, bằng tiền mặt hay chuyển khoản, số tiền cụ thể của một đợt cho mỗi người là bao nhiêu. Đây là một thỏa thuân không rõ ràng dẫn đến các bên nhầm lẫn không thể thực hiện được thỏa thuận.

Điều kiện để thanh toán đợt 3, 4 là Công ty H phải được cấp/phê duyệt dự án; phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500. Tuy nhiên, đến nay thì Công ty H vẫn chưa được cấp/phê duyệt. Do đó, các bên không thực hiện được thỏa thuận.

Ông Th, ông Q, ông L với tư cách là cổ đông của Công ty H đã ký thỏa thuận với bà X. Tuy nhiên, đến nay ông Th, ông Q, ông L vẫn chưa nhận được bất kỳ một khoản tiền đặt cọc nào từ bà X để mua phần vốn góp của mình tại Công ty H. Do đây là một thỏa thuận giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác, thỏa thuận về thời hạn thanh toán gây nhầm lẫn không thực hiện được và điều kiện để thanh toán theo đợt 3, 4 của thỏa thuận là không thể thực hiện được.

Bà X có đơn khởi kiên tại Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương yêu cầu ông Th, ông Q, ông L và ông Th1 tiếp tục thực hiện thỏa thuận về việc chuyển nhượng cổ phần. Ông Th, ông Q, ông L, ông Th1 có đơn phản tố: Yêu cầu Tòa án tuyên "thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng cổ phần" ký ngày 28/5/2020 với bà Lê Cẩm X là vô hiệu; tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng cổ phần đã ký kết giữa ông Th1 và bà X. Hiện vụ án đã được Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đưa ra xét xử và đã bác yêu cầu khởi kiện của bà X, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Đối với việc ông Th, bà Th và bà X thỏa thuận với nhau về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì không liên quan đến Công ty H vì đây là tài sản đứng tên cá nhân của ông Th, bà Th. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 74/2022/DSST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Cẩm X đối với ông Hồ X Th, bà Lê Thị Th về việc buộc ông Hồ Văn Th và bà Lê Thị Th thực hiện ký công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 13 thửa đất số 224, 210, 981, 982, 235, 792, 789, 788, 790, 791, 794, 795, 793, tờ bản đồ số 36 xã L, huyện L, tỉnh Đ.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hồ Văn Th, bà Lê Thị Th đối với bà Lê Cẩm X.

2.1. Tuyên bố Thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Lê Cẩm X và ông Hồ Văn Th, bà Lê Thị Th ngày 28/5/2020 vô hiệu.

2.2. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa bà Lê Cẩm X và ông Hồ Văn Th, bà Lê Thị Th đối với quyền sử dụng đất thửa số 224, 210, 981, 982, 235, 792, 789, 788, 790, 791, 794, 795, 793, tờ bản đồ số 36 xã L, huyện L, tỉnh Đ, được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Đình Kh, số công chứng 4255/2020, quyển số 06/2020 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/6/2020 vô hiệu.

2.3. Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền được ký kết giữa bà Lê Cẩm X và ông Hồ Văn Th, bà Lê Thị Th đối với quyền sử dụng đất thửa số 224, 210, 981, 982, 235, 792, 789, 788, 790, 791, 794, 795, 793, tờ bản đồ số 36 xã L, huyện L, tỉnh Đ, được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Đình Kh, số công chứng 4256/2020, quyển số 06/2020 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/6/2020 vô hiệu.

2.4. Buộc bà Lê Cẩm X phải trả cho ông Hồ Văn Th, bà Lê Thị Th 13 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 484686 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 07/5/2018 đối với thửa đất số 224, tờ bản đồ số 36 xã L mang tên Hồ Văn Th, Lê Thị Th;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 414764 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 07/5/2018 đối với thửa đất số 210, tờ bản đồ số 36 xã L mang tên Hồ Văn Th, Lê Thị Th;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 484693 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 07/5/2018 đối với thửa đất số 981, tờ bản đồ số 36 xã L mang tên Hồ Văn Th, Lê Thị Th;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 484688 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 07/5/2018 đối với thửa đất số 982, tờ bản đồ số 36 xã L mang tên Hồ Văn Th, Lê Thị Th;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 484687 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 07/5/2018 đối với thửa đất số 235, tờ bản đồ số 36 xã L mang tên Hồ Văn Th, Lê Thị Th;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 043146 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 28/5/2018 đối với thửa đất số 792, tờ bản đồ số 36 xã L mang tên Hồ Văn Th, Lê Thị Th;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 043149 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 28/5/2018 đối với thửa đất số 789, tờ bản đồ số 36 xã L mang tên Hồ Văn Th, Lê Thị Th;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 043150 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai

cấp ngày 28/5/2018 đối với thửa đất số 788, tờ bản đồ số 36 xã L mang tên Hồ Văn Th, Lê Thị Th;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 043148 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 28/5/2018 đối với thửa đất số 790, tờ bản đồ số 36 xã L mang tên Hồ Văn Th, Lê Thị Th;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 043147 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 28/5/2018 đối với thửa đất số 791, tờ bản đồ số 36 xã L mang tên Hồ Văn Th, Lê Thị Th;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 043144 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 28/5/2018 đối với thửa đất số 794, tờ bản đồ số 36 xã L mang tên Hồ Văn Th, Lê Thị Th;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 043143 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 28/5/2018 đối với thửa đất số 795, tờ bản đồ số 36 xã L mang tên Hồ Văn Th, Lê Thị Th;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 043145 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 28/5/2018 đối với thửa đất số 793, tờ bản đồ số 36 xã L mang tên Hồ Văn Th, Lê Thị Th;

Ngoài ra bản án còn tuyên về phần chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự trong vụ án.

Ngày 05/10/2022, nguyên đơn bà Lê Cẩm X có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm số 74/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 của TAND huyện Long Thành đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm xử không khách quan, không tôn trọng sự thật, không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bà.

- Quan điểm của đại diện viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm.

I. Về tố tụng:

1. Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán:

- Thông qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án tới thời điểm này thấy rằng Thẩm phán đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Kể từ khi thụ lý vụ án đến khi có quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm, Thẩm phán đảm bảo đúng thời hạn chuẩn bị xét

xử 02 tháng theo luật định, đảm bảo việc cấp tống đạt văn bản tố tụng hợp lệ cho đương sự và chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát cùng cấp nghiên cứu đúng thời gian quy định.

2. Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa: Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự như đảm bảo đúng Th phần Hội đồng xét xử gồm có 03 Thẩm phán, các Th viên của Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa có mặt đúng với quyết định đưa vụ án ra xét xử, Hội đồng xét xử đảm bảo sự vô tư, khách quan giải quyết vụ án, không có trường hợp phải thay đổi người tiến hành tố tụng theo Điều 52 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Đồng thời, thủ tục phiên tòa từ khi bắt đầu cho đến thời điểm này được Hội đồng xét xử phúc thẩm thực hiện đầy đủ, đúng quy định trình tự về phiên tòa phúc thẩm.

3. Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý cũng như tại phiên tòa hôm nay, các đương sự đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, Điều 71, Điều 72, Điều 236 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

II. Về việc giải quyết vụ án:

Ngày 05/10/2022, nguyên đơn bà Lê Cẩm X có đơn kháng cáo**:** Căn cứ khoản 1 Điều 273 BLTTDS thì kháng cáo trong hạn luật định, bà X đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm đầy đủ nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

- Về nội dung kháng cáo: Bà Lê Cẩm X kháng cáo đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm vì cho rằng án xử không khách quan, không tôn trọng sự thật, không đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của bà.

- Quan điểm của Kiểm sát viên đối với nội dung kháng cáo

1. Về đường lối:

- Xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu các giao dịch dân sự giữa bà X và vợ chồng ông Th, bà Th gồm: thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2020, hợp đồng đặt cọc 13 thửa đất ngày 15/6/2020, hợp đồng 13 thua, đặt ngày 15/6/2020 là có căn cứ pháp luật bởi lẽ: Đây là các giao dịch dân sự có điều kiện theo quy định tại Điều 120 Bộ luật dân sự năm 2015. Điều kiện đó là Công ty H phải được phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư xã L. Tại thời điểm các bên ký thỏa thuận ngày 28/5/2020, Công ty H mới được UBND tỉnh Đồng Nai ban hành quyết định chấp nhận chủ trương đầu tư dự án khu dân cư tại xã L; chứ chưa được phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, thậm chí đến nay vẫn chưa được, phía bà X cũng mới chỉ thanh toán được 02 đợt với số tiền 25.800.000.000đ. Điều này có nghĩa là điều kiện trong các thỏa thuận nêu trên chưa xảy ra. Đồng thời, việc ký kết Thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2020 thực tế là nhằm che đậy mục đích chuyển

nhượng dự án khu dân cư hình thành trong tương lai. Do đó, thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2020 giữa ba X với ông Th, bà Th bị vô hiệu theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự; lỗi dẫn đến thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2020 là của cả 2 bên vì cả 2 bên đều biết điều kiện của giao dịch chưa xảy ra mà vân ký kết các giao dịch. Từ đó, việc bà X khởi kiện yêu cầu vợ chông ông Th, bà Th ký công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 13 thửa đất là không có căn cứ chấp nhận. Bị đơn có đơn phản tố yêu cầu tuyên vô hiệu các giao dịch Thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giao dịch đặt cọc, giao dịch ủy quyền về 13 thửa đất là phù hợp với quy định tại Điều 120, 124 Bộ luật dân sự năm 2015.

(Tai phiên tòa phúc thẩm hôm nay, bà X cũng đồng ý với việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu các giao dịch dân sự nêu trên nên không cần thiết đi sâu phân tích về phần này).

- Xét hậu quả của các giao dịch dân sự vô hiệu nêu trên: Tại tòa án cấp sơ thẩm, phía bị đơn không yêu cầu giải quyết; phía nguyên đơn chỉ có yêu cầu bị đơn phải có nghĩa vụ ký chuyển nhượng chứ không có ý kiến gì về việc giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn đề nghị trường hợp bị đơn không ký hợp đồng chuyển nhượng 13 thửa đất thì đề nghị bị đơn trả lại gấp đôi số tiền cọc đã nhận là 25.800.000.000đ x 2 = 51.600.000.000đ theo khoản 2 Điều 5 bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Xét thấy, tại phiên tòa sơ thẩm ngày 28/9/2022 nguyên đơn khai rằng đã đặt cọc 25.800.000.000đ cho bị đơn; nhưng bị đơn lại khai nhận của nguyên đơn 25.800.000.000đ và 17.040.000.000đ nữa, tổng cộng là 42.840.000.000đ. Còn tại bản án số 12/2022/KDTM-ST ngày 30/8/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương lại nhận định *"tổng số tiền bà X đã chuyển khoản cho ông Th1 và Q là 47.040.000.000đ, trong đó ông Th1 nhận số tiền 44.040.000.000đ và ông Q nhận số tiền 3.000.000.000đ; đồng thời theo trình bày của người đại diện hợp pháp cho các bị đơn thì bà X chuyển tiền để nhận chuyển nhượng 20% cổ phần là 4.200.000.000đ, số tiền còn lại 42.840.000.000đ là bà X chuyển cho ông Th1, ông Q để thực hiện thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyên sử dụng đất ngày 28/5/2020 với ông Th, bà Th"*.

Do tại phiên tòa sơ thẩm ngày 28/9/2022 nguyên đơn mới có ý kiến đề nghị trường hợp bị đơn không ký hợp đồng chuyển nhượng 13 thửa đất thì phải trả lại gấp đôi số tiền cọc đã nhận là 25.800.000.000đ X 2 = 51.600.000.000đ. Cũng do tại phiên tòa sơ thẩm các bên đương sự khai không thống nhất về số tiền bị đơn đã nhận cọc của nguyên đơn (25.800.000.000đ hay 42.840.000.000đ) nên Tòa án cấp sơ thẩm tách yêu cầu giải quyết hậu quả của các giao dịch dân sự vô hiệu và

dành quyền khởi kiện cho nguyên đơn, bị đơn bằng vụ kiện khác khi có yêu cầu là có căn cứ pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, bà X sửa đổi bổ sung kháng cáo theo hướng yêu cầu vợ chồng ông Th, bà Th trả 42.840.000.000đ. Xét thấy yêu cầu này cấp sơ thẩm đã tách ra dành quyền khởi kiện cho các đương sự bằng vụ án khác. Đồng thời Hội đồng xét xử đã tạo điều kiện cho các bên thỏa thuận với nhau nhưng người đại diện theo ủy quyền của vợ chồng ông Th, bà Th không đồng ý trả nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà X.

2. Đề nghị Hội đồng xét xử: Áp dụng khoản 1, điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Cẩm X, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 74/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành.

III. Yêu cầu, kiến nghị khắc phục vi phạm: Không.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

1.1. Về tư cách tố tụng: Tại cấp phúc thẩm những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt đúng quy định pháp luật. Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt những người có tên trên theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1.2. Thủ tục kháng cáo: Đơn kháng cáo của bà Lê Cẩm X làm trong hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đúng quy định; nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm. Tại phiên tòa phía bị đơn, nguyên đơn và những người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan trong vụ án, không cung cấp thêm các tài liệu chứng cứ mới. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ vào các chứng cứ tài liệu có trong hồ sơ vụ án để giải quyết vụ án.

1.3. Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Căn cứ vào các chứng cứ có tại hồ sơ lời trình bày của các đương sự, và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp là *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hợp đồng đặt cọc quyền sử dụng đất và hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất",* được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

1.4. Thủ tục chấm dứt luật sư và người đại diện theo ủy quyền: Tại cấp sơ thẩm và trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm nguyên đơn bà Lê Cẩm X có đơn yêu cầu luật sư thuộc Công ty luật trách nhiệm hữu hạn một thành viên V và Công ty luật TNHH A thuộc Đoàn luật sư Thành phố H và Đoàn luật sư tỉnh Đ là

người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm và người đại diện theo ủy quyền. Trong quá trình chuẩn bị xét xử phúc thẩm nguyên đơn có yêu cầu chấm dứt đối với luật sư và chấm dứt việc ủy quyền tham gia tố tụng. Việc chấm dứt yêu cầu đối với luật sư và chấm dứt ủy quyền tham gia tố tụng của bà X là tự nguyện, do đó Hội đồng xét xử ghi nhận.

[2] Về nội dung dung kháng cáo:

2.1. Qua các tài liệu, chứng cứ đã được thu thập trong hồ sơ vụ án, qua lời trình bày của đương sự tại phiên tòa nhận thấy; Dự án "Khu dân cư theo quy hoạch" tại xã L, huyện L, tỉnh Đ do công ty Cổ phần địa ốc H được UBND tỉnh Đồng Nai Phê duyệt chủ trương số 445/QĐ-UBND ngày 14/02/2020 là chủ đầu tư đang triển khai thực hiện trong đó bà Lê Cẩm X và vợ chồng ông Hồ Văn Th, bà Lê Thị Th là cổ đông bà X là cổ đông chiếm 20% vốn của Công ty Cổ phần địa ốc H, đồng thời là Giám đốc dự án Khu dân cư. Ông Hồ Văn Th, bà Lê Thị Th là chủ sử dụng diện tích đất 49.069,7m^2 gồm 20 thửa, được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 28/5/2018; toàn bộ diện tích này nằm trong quy hoạch của Dự án Khu dân cư của Công ty H Ngày 28/5/2020, bà Lê Cẩm X và vợ chồng ông Hồ Văn Th, Lê Thị Th ký kết thỏa thuận chuyển nhượng 20 thửa đất (không có tài sản trên đất) có diện tích 49.069,7m^2 theo 20 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất tại Phụ lục 01 đính kèm bao gồm các thửa: 224, 210, 981, 982, 235, 792, 789, 788, 790, 791, 794, 795, 793, 980, 223, 976, 977, 979, 978, 787, tờ bản đồ số 36 xã L, huyện L, tỉnh Đ. Giá chuyển nhượng 20 thửa là 127.000.000.000đ chưa bao gồm thuế, phí. Cùng ngày 28/5/2020, ông Th1, ông L, ông Q, ông Th và bà X đã ký với nhau thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng cổ phần công ty H, sau đó có ký kèm theo các phụ lục: Số 01 ngày 28/5/2020, số 01A ngày 12/6/2020. Ngoài ra, ngày 09/9/2020, bà Lê Cẩm X, ông Hồ Văn Th1, ông Phạm Hữu L, ông Nguyễn Hữu Q, ông Hồ Văn Th, bà Lê Thị Th ký Phụ lục số 03 sửa đổi thời hạn thanh toán và thỏa thuận bổ sung hợp đồng đối với Thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Thỏa thuận chuyển nhượng cổ phần giữa Công ty H và bà Lê Cẩm X được hai bên ký kết ngày 28/5/2020. Theo đó, các bên đã thống nhất điều chỉnh thời gian thanh toán tại Điều 3 (Mục 3.3, 3.4 trong Thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất để chuyển nhượng 100% quyền sử dụng đất và 100% cổ phần của Công ty H.

Tại thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thỏa thuận chuyển nhượng cổ phần này đều quy định có điều kiện là Công ty H phải được phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại xã L. Do đó, trong bản Thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, các đợt thanh toán đều gắn

liền với tiến độ thực hiện dự án dân cư tại xã L, huyện L, tỉnh Đ. Các bên chỉ đạt được mục đích khi Công ty H được UBND tỉnh Đồng Nai phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 Khu dân cư tại xã L và bà X thanh toán hết số tiền 127.000.000.000đ để nhận chuyển nhượng trọn vẹn 20 thửa đất. Tuy nhiên, đến nay Công ty cổ phần địa ốc H vẫn chưa được phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 **tức điều kiện để giao dịch có hiệu lực không xảy ra,** đồng thời bà X cũng mới chỉ thanh toán được 02 đợt với số tiền 25.800.000.000đ. Vì vậy mà đến ngày 11/11/2020, ông Th, bà Th đã có văn bản gửi bà X thông báo về việc chấm dứt thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên các bên xảy ra tranh chấp.

Theo quy định của Bộ luật dân sự 2015 giao dịch dân sự bao gồm hợp đồng và hành vi pháp lý đơn phương, ngoài ra Bộ luật dân sự cũng công nhận thêm một trường hợp đặc biệt đó là giao dịch dân sự có điều kiện được quy định tại Điều 120 Bộ luật dân sự 2015 quy định như sau: Trường hợp các bên có thỏa thuận về điều kiện phát sinh hoặc hủy bỏ giao dịch dân sự thì khi điều kiện đó xảy ra, giao dịch dân sự phát sinh hoặc hủy bỏ. Vì vậy, thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 28/5/2020 và Thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng cổ phần được ký kết ngày 28/5/2020 là hai thỏa thuận gắn liền với nhau và đều có liên quan mật thiết đến Dự án khu dân cư tại xã L do Công ty cổ phần địa ốc H là chủ đầu tư. Các thỏa thuận này đều là giao dịch dân sự có điều kiện theo quy định tại Điều 120 Bộ luật dân sự. Ngoài ra Tại bản án số 12/2022/KDTM-ST ngày 30/8/2022 và chưa có hiệu lực pháp luật của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương giải quyết tranh chấp thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng cổ phần nên không được coi là tình tiết không phải chứng minh theo điểm b, khoản 1 Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự, thể hiện *"tổng số tiền bà X đã chuyển khoản cho ông Th1 và Q là 47.040.000.000đ, trong đó ông Th1 nhận số tiền 44.040.000.000đ và ông Q nhận số tiền 3.000.000.000đ; đồng thời theo trình bày của người đại diện hợp pháp cho các bị đơn thì bà X chuyển tiền để nhận chuyển nhượng 20% cổ phần là 4.200.000.000đ, số tiền còn lại 42.840.000.000đ là bà X chuyển cho ông Th1, ông Q để thực hiện Thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2020 với ông Th, bà Th"*. Tuy nhiên, trong vụ án này, các bên chỉ tranh chấp về các giao dịch liên quan đến chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Vì vậy, căn cứ tài liệu, chứng cứ do các bên cung cấp và diễn biến tại phiên tòa sơ thẩm, có đủ căn cứ xác định thực chất của Thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 28/5/2020 nhằm mục đích chuyển nhượng dự án Khu dân cư tại xã L, do Công ty cổ phần địa ốc H làm chủ đầu tư, dự án được thực hiện trên tổng diện tích đất 49.069,7m^2 thuộc 20 thửa đất do vợ

chồng ông Th, bà Th đứng tên chủ sử dụng. Tại thời điểm các bên ký thỏa thuận ngày 28/5/2020, Công ty H mới được UBND tỉnh Đồng Nai ban hành quyết định chấp nhận chủ trương đầu tư dự án khu dân cư tại xã L; chứ chưa được phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500, thậm chí đến nay vẫn chưa được. Do đó, việc ký kết Thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2020 thực tế là nhằm che đậy mục đích chuyển nhượng dự án khu dân cư hình Th trong tương lai. Vì vậy, thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2020 giữa bà X với ông Th, bà Th bị vô hiệu theo quy định tại Điều 124 Bộ luật dân sự vì điều kiện của giao dịch chưa xảy ra và giao dịch giả tạo che dấu giao dịch khác. Xét thấy lỗi dẫn đến thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2020 vô hiệu là của cả 2 bên. Từ đó, việc bà X khởi kiện yêu cầu vợ chồng ông Th, bà Th ký công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 13 thửa đất là không có căn cứ chấp nhận. Bị đơn có đơn phản tố yêu cầu tuyên vô hiệu thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2020 là có căn cứ chấp nhận.

2.2. Đối với Hợp đồng đặt cọc ngày 15/6/2020 và Hợp đồng ủy quyền ngày 15/6/2020 giữa bà Lê Cẩm X và vợ chồng ông Hồ Văn Th, bà Lê Thị Th được Văn phòng công chứng Trần Đình Kh chứng thực:

Để thực hiện thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2020, ngay sau khi ký thỏa thuận, bà Lê Cẩm X đã đặt cọc đợt thứ nhất cho ông Th, bà Th số tiền 3.000.000.000đ. Đến ngày 15/6/2020, bà X đặt cọc đợt thứ hai số tiền 22.800.000.000đ, tổng cộng hai đợt là 25.800.000đ. Vợ chồng ông Th ký Hợp đồng đặt cọc, Hợp đồng ủy quyền cho bà X đối với 13 thửa đất tương đương diện tích đất 10.392m^2 và vợ chồng ông Th đã bàn giao cho bà X 13 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Xét thấy, như đã nhận định ở trên, do thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2020 vô hiệu nên Hợp đồng đặt cọc, Hợp đồng ủy quyền này cũng vô hiệu theo. Yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tuyên Hợp đồng đặt cọc, Hợp đồng ủy quyền ngày 15/6/2020 vô hiệu là có căn cứ nên được chấp nhận.

2.3. Về việc giải quyết hậu qủa của các giao dịch dân sự vô hiệu nêu trên:

Theo quy định tại Điều 214 BLDS thì hợp đồng vô hiệu do giả tạo không làm phát sinh các quyền, nghĩa vụ của các bên, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Lỗi dẫn đến thỏa thuận vô hiệu là của 02 bên, các bên có lỗi ngang nhau nên không ai phải bồi Th1. Tuy nhiên, phía bị đơn không yêu cầu giải quyết. Phía nguyên đơn trong quá trình Tòa án giải quyết thì chỉ có yêu cầu bị đơn phải có nghĩa vụ ký chuyển nhượng chứ không có ý kiến gì về việc giải quyết hậu quả của giao dịch vô hiệu. Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 28/9/2022 nguyên đơn mới có ý kiến

đề nghị trường hợp bị đơn không ký hợp đồng chuyển nhượng 13 thửa đất thì căn cứ khoản 2 Điều 5 Thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu bị đơn trả lại gấp đôi số tiền cọc đã nhận là 25.800.000.000đ x 2 = 51.600.000.000đ. Cũng do tại phiên tòa sơ thẩm các bên đương sự khai không thống nhất về số tiền bị đơn đã nhận cọc của nguyên đơn (25.800.000.000đ hay 42.840.000.000đ) nên Tòa án cấp sơ thẩm tách yêu cầu giải quyết hậu quả của các giao dịch dân sự vô hiệu và dành quyền khởi kiện cho nguyên đơn, bị đơn bằng vụ kiện khác khi có yêu cầu là có căn cứ pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm phía bị đơn cũng xác nhận số tiền "*42.840.000.000đ là bà X chuyển cho ông Th1, ông Q để thực hiện Thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2020 với ông Th, bà Th"*. Tòa án cấp phúc thẩm tạo điều kiện cho hai bên thỏa thuận nhưng không thỏa thuận được. Do đó, hội đồng xét xử phúc thẩm tiếp tục tách yêu cầu giải quyết hậu quả của các giao dịch dân sự vô hiệu và dành quyền khởi kiện cho nguyên đơn, bị đơn bằng vụ kiện khác khi có yêu cầu là có căn cứ pháp luật.

Từ những căn cứ trên, Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và là có căn cứ.

Do vậy, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Cẩm X. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 74/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

[7] Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được ghi nhận.

[8] Về án phí: Căn cứ Điều 147 và 148 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 án phí và lệ phí Tòa án.

Bà X mỗi người phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm, được trừ vào tạm ứng án phí đã nộp.

[9] Các quyết định khác của bản án dân sự không có kháng có, không bị kháng nghị có hiệu lực pháp luật.

-Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Cẩm X. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 74/2022/DS-ST ngày 28/9/2022 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm c, khoản 1 Điều 39; Điều 92, 157, 161, 165, 203, 220, 227, 228, 235, 264, 266 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Căn cứ Điều 116, 117, 118, 120, 122, 124, 131, 328, 500, 501, 526 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 97, 118, 167 Luật đất đai năm 2013;

- Căn cứ Điều 147 và 148 Bộ luật Tố tụng dân sự. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Cẩm X đối với ông Hồ X Th, bà Lê Thị Th về việc buộc ông Hồ Văn Th và bà Lê Thị Th thực hiện ký công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 13 thửa đất số 224, 210, 981, 982, 235, 792, 789, 788, 790, 791, 794, 795, 793, tờ bản đồ số 36 xã L, huyện L, tỉnh Đ.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Hồ Văn Th, bà Lê Thị Th đối với bà Lê Cẩm X.

2.1. Tuyên bố Thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa bà Lê Cẩm X và ông Hồ Văn Th, bà Lê Thị Th ngày 28/5/2020 vô hiệu.

2.2. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa bà Lê Cẩm X và ông Hồ Văn Th, bà Lê Thị Th đối với quyền sử dụng đất thửa số 224, 210, 981, 982, 235, 792, 789, 788, 790, 791, 794, 795, 793, tờ bản đồ số 36 xã L, huyện Long Th, tỉnh Đồng Nai, được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Đình Kh, số công chứng 4255/2020, quyển số 06/2020 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/6/2020 vô hiệu.

2.3. Tuyên bố Hợp đồng ủy quyền được ký kết giữa bà Lê Cẩm X và ông Hồ Văn Th, bà Lê Thị Th đối với quyền sử dụng đất thửa số 224, 210, 981, 982, 235, 792, 789, 788, 790, 791, 794, 795, 793, tờ bản đồ số 36 xã L, huyện Long Th, tỉnh Đồng Nai, được công chứng tại Văn phòng công chứng Trần Đình Kh, số công chứng 4256/2020, quyển số 06/2020 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 15/6/2020 vô hiệu.

2.4. Buộc bà Lê Cẩm X phải trả cho ông Hồ Văn Th, bà Lê Thị Th 13 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất gồm:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 484686 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 07/5/2018 đối với thửa đất số 224, tờ bản đồ số 36 xã L mang tên Hồ Văn Th, Lê Thị Th;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 414764 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai

cấp ngày 07/5/2018 đối với thửa đất số 210, tờ bản đồ số 36 xã L mang tên Hồ Văn Th, Lê Thị Th;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 484693 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 07/5/2018 đối với thửa đất số 981, tờ bản đồ số 36 xã L mang tên Hồ Văn Th, Lê Thị Th;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 484688 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 07/5/2018 đối với thửa đất số 982, tờ bản đồ số 36 xã L mang tên Hồ Văn Th, Lê Thị Th;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 484687 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 07/5/2018 đối với thửa đất số 235, tờ bản đồ số 36 xã L mang tên Hồ Văn Th, Lê Thị Th;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 043146 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 28/5/2018 đối với thửa đất số 792, tờ bản đồ số 36 xã L mang tên Hồ Văn Th, Lê Thị Th;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 043149 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 28/5/2018 đối với thửa đất số 789, tờ bản đồ số 36 xã L mang tên Hồ Văn Th, Lê Thị Th;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 043150 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 28/5/2018 đối với thửa đất số 788, tờ bản đồ số 36 xã L mang tên Hồ Văn Th, Lê Thị Th;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 043148 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 28/5/2018 đối với thửa đất số 790, tờ bản đồ số 36 xã L mang tên Hồ Văn Th, Lê Thị Th;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 043147 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 28/5/2018 đối với thửa đất số 791, tờ bản đồ số 36 xã L mang tên Hồ Văn Th, Lê Thị Th;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 043144 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai

cấp ngày 28/5/2018 đối với thửa đất số 794, tờ bản đồ số 36 xã L mang tên Hồ Văn Th, Lê Thị Th;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 043143 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 28/5/2018 đối với thửa đất số 795, tờ bản đồ số 36 xã L mang tên Hồ Văn Th, Lê Thị Th;

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CO 043145 do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 28/5/2018 đối với thửa đất số 793, tờ bản đồ số 36 xã L mang tên Hồ Văn Th, Lê Thị Th;

3. Về chi phí tố tụng: Bà Lê Cẩm X phải nộp 10.094.221đ tiền chi phí đo đạc, xem xét thẩm định tại chỗ và 130.985.000đ tiền chi phí thẩm định giá. Bà X đã nộp đủ.

4. **Về án phí dân sự.**

4.1. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà X phải nộp 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện không được Tòa án chấp nhận, được trừ vào 300.000đ tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 005209 ngày 17/12/2020 của Cơ quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành.

Bà X phải nộp 300.000đ án phí đối với yêu cầu tuyên vô hiệu thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/5/2020; 300.000đ đối với yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng đặt cọc ngày 16/6/2020; 300.000đ đối với yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng ủy quyền ngày 16/6/2020 của bị đơn được Tòa án chấp nhận.

Hoàn trả cho ông Hồ Văn Th, bà Lê Thị Th 900.000đ tiền tạm ứng án phí theo các Biên lai thu số 0005127, 0005128, 0005129 ngày 05/4/2021 của Cơ quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành.

4.2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Lê Cẩm X phải chịu 300.000đ *(ba trăm nghìn đồng)* án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp tại biên lai 0006160 ngày 05/10/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Thành (bà X đã nộp xong).

5. Thi hành án:

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 bị 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.

6. Hiệu lực của bản án: Bản án Dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND huyện Long Thành
- Chi cục THADS huyện Long Thành;
- Các đương sự;
- Lưu (TPL, VP, HS, TDS, Phòng NV)

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

(đã ký)

Đinh Thị Kiều Lương