

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 122/2024/DS-PT
Ngày 11-3-2024
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 BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Sỹ Trứ

Các Thẩm phán: Bà Ngô Thị Bích Diệp

Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thảo Vy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Lê Ngọc Ân – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 04 và 11 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 562/2023/TLPT-DS ngày 06 tháng 12 năm 2023 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2023/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương bị kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 547/2023/QĐ-PT ngày 27 tháng 12 năm 2023 và Thông báo mở lại phiên tòa số 26/2024/TB-PT ngày 26/02/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty trách nhiệm hữu hạn T; địa chỉ trụ sở: số D, ấp D, xã L, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Thanh M, sinh năm 1976; địa chỉ: số C, Quốc lộ F, Phường F, thành phố T, tỉnh Long An, có mặt.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Hồng C, sinh năm 1968; địa chỉ: ấp T, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương, vắng mặt.

- Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

- Theo đơn khởi kiện, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, các lời khai trong quá trình tố tụng nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 23/7/2005, bà Nguyễn Thị Hồng C chuyển nhượng cho Công ty trách nhiệm hữu hạn T (Viết tắt là Công ty T) lô đất diện tích 102.402m² tọa lạc tại xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành H 133042, do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Hồng C, số vào sổ 0068/QSDĐ/Phước Sang vào tháng 12/1996. Các bên có lập Hợp đồng mua bán đề ngày 23/7/2005, thỏa thuận giá chuyển nhượng lô đất trên là 1.330.000.000 đồng, Công ty T đã thanh toán hết tiền chuyển nhượng cho bà C, bà C giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành H 133042, do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Hồng C, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 0068/QSDĐ/Phước Sang vào tháng 12/1996 cho Công ty T giữ và thỏa thuận từ ngày 23/7/2005 đến ngày 30/7/2005 bà C cùng Công ty T đi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại phòng công chứng và làm thủ tục sang tên theo quy định. Trước khi nhận chuyển nhượng, người đại diện theo pháp luật của Công ty T là ông Nguyễn Quang G được bà C có dẫn đến khu đất để xem đất thực tế. Tuy nhiên, sau khi nhận đủ tiền thanh toán tiền chuyển nhượng đất bà C không thực hiện đúng thỏa thuận với Công ty T và cố tình tránh mặt. Công ty T cũng đã liên lạc với bà C nhiều cách để thực hiện các thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên nhưng không được. Công ty T cũng đã gửi đơn tố cáo đến Công an Thành phố H nhưng sau khi Công an Thành phố H đi xác minh tại xã P thì không thụ lý đơn tố cáo của nguyên đơn vì xác định giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà bà C đưa cho nguyên đơn giữ là thật. Tại Đơn khởi kiện, Công ty T yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng mua bán được ký kết ngày 23/7/2005 giữa Công ty T và bà Nguyễn Thị Hồng C, buộc bà C thực hiện việc sang tên tách sổ cho Công ty T đối với phần đất diện tích 102.402m² (theo Mảnh trích lục địa chính có đo đạc ngày 09/3/2022, diện tích đo đạc thực tế là 94.486,3m², thuộc một phần thửa 132, tờ bản đồ 21), đất tọa lạc tại xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương. Tại đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, nguyên đơn Công ty T không yêu cầu bà C tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán được ký kết ngày 23/7/2005 giữa Công ty T với bà C, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng mua bán được ký kết ngày 23/7/2005 giữa Công ty T với bà C vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật. Tại văn bản trình bày ý kiến, đại diện nguyên đơn yêu cầu bà C trả lại cho nguyên đơn số tiền nguyên đơn đã thanh toán và yêu cầu bà C phải bồi thường thiệt hại theo giá trị tài sản thực tế hiện nay là 18.897.260.000 đồng vì lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là do bà C cố ý vi phạm, không thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty T.

Bị đơn bà C không có mặt ở địa phương, Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng của Tòa án tại địa chỉ nơi cư trú của bị đơn và được bị đơn cung cấp trong hợp đồng mua bán đề ngày 23/7/2005 theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2023/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tranh chấp yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với bị đơn. Tuyên Hợp đồng mua bán đề ngày 23/7/2005 được ký giữa Công ty trách nhiệm hữu hạn T và bà Nguyễn Thị Hồng C vô hiệu.

Buộc bà Nguyễn Thị Hồng C phải trả cho Công ty trách nhiệm hữu hạn T số tiền 13.627.082.000 đồng (mười ba tỷ sáu trăm hai mươi bảy triệu không trăm tám mươi hai nghìn đồng).

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

Quyết định kháng nghị số 05/QĐ-VKS-DS ngày 11 tháng 8 năm 2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương kháng nghị toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2023/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương theo hướng hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ cho Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh B giải quyết tin báo tố giác tội phạm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm như sau: Bị đơn vắng mặt, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào tài liệu nguyên đơn cung cấp và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán 1.330.000.000 đồng và bồi thường do hợp đồng vô hiệu. Trước đây, bị đơn bị bắt tạm giam nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xác minh bị đơn còn bị giam hay ở đâu mà chỉ niêm yết văn bản tố tụng và xét xử bị đơn là chưa đủ căn cứ vững chắc. Bị đơn đã thế chấp quyền sử dụng đất cho Ngân hàng nhưng lại chuyển nhượng cho nguyên đơn là có dấu hiệu tội “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản” nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương kháng nghị trong thời hạn luật định nên Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương thụ lý theo quy định của pháp luật.

[1.2] Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ bằng hình thức niêm yết công khai tại địa chỉ nơi cư trú nhưng vắng mặt nên căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Ngày 23/7/2005, Công ty T nhận chuyển nhượng của bà Nguyễn Thị Hồng C quyền sử dụng đất diện tích 102.402m² tọa lạc tại xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành H 133042, số vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 0068/QSĐĐ/Phước Sang vào tháng 12/1996 do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp cho hộ bà Nguyễn Thị Hồng C với giá 1.330.000.000 đồng và đã thanh toán hết tiền cho bà C. Việc chuyển nhượng có lập Hợp đồng mua bán đề ngày 23/7/2005, nhưng chưa được công chứng, chứng thực theo quy định của pháp luật, Công ty T chưa nhận đất. Trước đó vào ngày 04/01/2001, bà C đã nhập thửa đất này vào thửa số 132, tờ bản đồ số 21 có tổng diện tích 206.772m² và đã được Ủy ban nhân dân huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0024/QSĐĐ/PG ngày 19/11/2001. Ngày 23/6/2005, bà C thế chấp toàn bộ quyền sử dụng đất này cho Ngân hàng Thương mại Cổ

phần S để vay 2.000.000.000 đồng. Như vậy, tại thời điểm bà Nguyễn Thị Hồng C chuyển nhượng cho Công ty T quyền sử dụng đất diện tích 102.402m² tọa lạc tại xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương thì quyền sử dụng đất này đã thế chấp cho Ngân hàng Thương mại Cổ phần S nhưng không có ý kiến của ngân hàng, việc chuyển nhượng tài sản đang thế chấp làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bên nhận thế chấp, là vi phạm điều cấm của pháp luật nên giao dịch này không phát sinh hiệu lực.

[2.2] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Giáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm chuyển hồ sơ cho Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh B giải quyết tin báo tố giác tội phạm. Xét thấy, quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, Tòa án đã yêu cầu các cơ quan hữu quan cung cấp tài liệu chứng cứ liên quan đến việc thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, điều kiện chuyển nhượng đất, việc thụ lý vụ án hình sự liên quan đến hành vi gian dối của bà Nguyễn Thị Hồng C, cụ thể: Ủy ban nhân dân huyện P xác định không còn lưu trữ hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ 0068/QSDĐ/Phước Sang do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp tháng 12/1996 cho hộ bà Nguyễn Thị Hồng C (do bị thất lạc) và không cung cấp được cho Tòa án quyết định thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên. Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ 0068/QSDĐ/Phước Sang hiện nguyên đơn đang quản lý, nguyên đơn đã giao nộp giấy chứng nhận bản sao, có công chứng cho Tòa án. Đối với thửa đất 132, tờ bản đồ 21, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00224QSDĐ/PG ngày 19/11/2001 do Ủy ban nhân dân huyện P cấp cho bà Nguyễn Thị Hồng C được thực hiện theo quy trình địa chính chính quy, Điều 2, Điều 36, Điều 73 Luật Đất đai năm 1993, khoản 1 Điều 1 của Luật Đất đai được sửa đổi năm 2001. Như vậy, Ủy ban nhân dân huyện P không thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ 0068/QSDĐ/Phước Sang do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp tháng 12/1996 cho hộ bà Nguyễn Thị Hồng C. Do đó, chưa có căn cứ để xác định chứng cứ nguyên đơn nộp cho Tòa án là giả mạo, không ai tố cáo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do nguyên đơn giao nộp là giả mạo. Tòa án cấp sơ thẩm cũng đã có công văn gửi Công an huyện P, Công an thành phố H, các cơ quan này xác định không thụ lý vụ án hình sự liên quan phần đất mà nguyên đơn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bị đơn. Như vậy, các chứng cứ liên quan đến quyền sử dụng đất mà nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận theo Hợp đồng mua bán đề ngày 23/7/2005 Tòa án sơ thẩm đã thu thập đầy đủ.

[2.3] Tại Công văn số 816/UBND-NC ngày 12/7/2023 của Ủy ban nhân dân huyện P xác định: việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 132, tờ bản đồ 21, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00224QSDĐ/PG ngày 19/11/2001 cho hộ bà Nguyễn Thị Hồng C được thực hiện theo quy trình địa chính chính quy. Khi Ủy ban nhân dân huyện cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thửa 132, tờ bản đồ 21, số vào sổ cấp GCN 00224QSDĐ/PG ngày 19/11/2001 cho hộ bà Nguyễn Thị Hồng C thì phải ban hành Quyết định thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ 0068/QSDĐ/Phước Sang do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp tháng 12/1996 cho hộ bà Nguyễn Thị Hồng C nhưng Ủy ban nhân dân huyện P không cung cấp được quyết định thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này, không cung cấp được văn bản xác nhận có giao quyết định thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ 0068/QSDĐ/Phước Sang do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp tháng 12/1996 cho hộ bà Nguyễn Thị Hồng C hay chưa. Căn cứ hồ sơ địa chính lưu tại Ủy ban nhân dân xã P chỉ thể hiện danh sách cá nhân, hộ gia đình thu hồi giấy chứng nhận trong đó có Giấy chứng nhận số 0068 nhưng không thể hiện là đã thu hồi hay chưa. Như vậy, đối với phần đất 102.402m² tại xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương thì bà C được quyền sử dụng hợp pháp

theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ 0068/QSDĐ/Phước Sang do Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp tháng 12/1996 cho hộ bà Nguyễn Thị Hồng C. Mặc dù quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số vào sổ 0068/QSDĐ/Phước Sang đất mà bà Nguyễn Thị Hồng C đang đứng tên đã được hợp thửa thành thửa 132 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ 00224QSDĐ/PG trên thực tế là đúng của bà Nguyễn Thị Hồng C, nên đối tượng của hợp đồng mua bán ngày 23/7/2005 giữa nguyên đơn và bị đơn ký là không sai. Việc sai sót về quy trình thu hồi giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là lỗi của cơ quan cấp giấy, nên không làm mất đi quyền sử dụng hợp pháp của người sử dụng đất, cũng như các quyền về tài sản khác.

[2.4] Theo biên bản xác minh ngày 16/9/2005 của Ủy ban nhân dân xã P, huyện P thể hiện Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có số H133042 do Ủy ban nhân dân huyện Đ (nay là huyện P) cấp cấp tháng 12/1996 cho bà Nguyễn Thị Hồng C sử dụng là giấy thật và hiện bà C cho em sử dụng trồng mỳ chưa sang nhượng, mua bán cho ai và hiện vẫn do bà C đứng tên. Như vậy tại thời điểm bà C chuyển nhượng cho Công ty T thì bà C cũng đang sử dụng đất.

[2.5] Mặt khác, tại Công văn số 108 CV/CSĐT(ĐTTH) ngày 27/11/2022 của Công an huyện P xác định rõ: Công an huyện P đang thu lý vụ án lừa đảo chiếm đoạt tài sản do bị can Nguyễn Thị Hồng C thực hiện. Quá trình điều tra, Công an huyện P không thụ lý vụ án liên quan đến thửa đất có diện tích 102.402m², đo đạc thực tế 94.486,3m² thuộc một phần thửa 132, tờ bản đồ 21 tọa lạc tại ấp Đ, xã P, huyện P, tỉnh Bình Dương được Ủy ban nhân dân huyện P cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 0068/QSDĐ/Phước Sang cho hộ bà Nguyễn Thị Hồng C.

Do đó giao dịch dân sự chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty T và bà Nguyễn Thị Hồng C mặc dù có dấu hiệu lừa dối nhưng chưa đủ yếu tố cấu thành tội phạm lừa đảo chiếm đoạt tài sản nên không có căn cứ chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Giáo.

[2.6] Quyền sử dụng đất theo Hợp đồng mua bán được ký kết ngày 23/7/2005 giữa Công ty T với bà Nguyễn Thị Hồng C hiện nay thuộc một phần thửa đất 132, tờ bản đồ 21 (phần đất diện tích 9.4486,3m², thuộc một phần thửa 132, tờ bản đồ 21) đang được Cục Thi hành án dân sự tỉnh Bình Dương kê biên theo Quyết định thi hành án theo đơn yêu cầu số 71/QĐ-THA ngày 09/10/2009 để thi hành các khoản nợ mà bà C phải thanh toán cho Ngân hàng Thương mại cổ phần S theo bản án số 14/2009/KDTM-ST ngày 25/8/2009 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương nên Công ty T yêu cầu bà C hoàn trả lại tiền và bồi thường do giao dịch dân sự vô hiệu là có căn cứ.

[2.7] Xét yêu cầu của đương sự và lỗi của các bên làm cho hợp đồng vô hiệu, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào các tài liệu chứng cứ nguyên đơn cung cấp, các tài liệu thu thập được, nhận định đánh giá về lỗi của các bên và chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là không có căn cứ nên không chấp nhận.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Giáo.

Về án phí dân sự phúc thẩm: các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Phú Giáo.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2023/DS-ST ngày 31 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương.

2. Về án phí: các đương sự không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện Phú Giáo;
- TAND huyện Phú Giáo;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Lê Sỹ Trứ