

Bản án số: 1114 /2019/DS – PT

Ngày: 27-11-2019

V/v “Tranh chấp hợp đồng nguyên
tắc chuyển nhượng quyền sử dụng
đất”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Kim Thương.

Các Thẩm phán:

Bà Nguyễn Thị Thu

Ông Nguyễn Thanh Vân

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thủy, Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Trần Đoàn Bích Trâm – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25, 27 tháng 11 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 432/TLPT-DS ngày 17 tháng 9 năm 2019 về việc “Tranh chấp hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 156/2019/DS-ST ngày 16 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện T, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng nghị và kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4572/2019/QĐ - PT ngày 01 tháng 10 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 8953/2019/QĐ - PT ngày 29 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị Thu H, sinh năm 1980.

Địa chỉ: Số 3401 đường P, Phường B, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Phượng U, sinh năm 1973 (có mặt).

Địa chỉ: Số 3395 đường P, Phường B, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Giấy ủy quyền ngày 24 tháng 10 năm 2019).

- Bị đơn: Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1970 (vắng mặt).

Địa chỉ: E15 Chung cư Đ, phường A, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập:

Bà Từ Hồng O, sinh năm 1974 (có đơn xét xử vắng mặt).

Địa chỉ: Số 6 lô R đường số M, khu dân cư Q, phường Y, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Công ty Cổ phần đầu tư dịch vụ bất động sản V.

Địa chỉ: Số 38 đường F, Ấp L, xã J, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện: Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1971 – Tổng giám đốc (vắng mặt).

2/ Ông Mai Vũ N, sinh năm 1978 (có mặt).

Địa chỉ: Số 3401 đường P, Phường B, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Ông Nguyễn Văn K, sinh năm 1974 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 163/14/24 đường X, Phường Z, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

4/ Bà Nguyễn Thị Cẩm L, sinh năm 1969 (vắng mặt).

Địa chỉ: E15 Chung cư Đ, phường A, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

5/ Văn phòng công chứng G (trước đây là Văn phòng công chứng Quận E) (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 24-26 đường F, khu dân cư G, phường U, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn – bà Trần Thị Thu H; Viện kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 02 tháng 01 năm 2018; Bản tự khai, các biên bản tiếp cận công khai giao nộp chứng cứ, các biên bản hòa giải và tại phiên tòa, nguyên đơn là bà Trần Thị Thu H trình bày:

Ngày 16/6/2017, bà Trần Thị Thu H ký 03 hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở với ông Nguyễn Văn S. Theo đó, ông Nguyễn Văn S sẽ chuyển nhượng cho bà Trần Thị Thu H 03 nền đất thuộc thửa 374, tờ bản đồ số 81 xã S, huyện T. Thửa đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB026464, số vào sổ cấp GCN CH05234 ngày 27/8/2015 mang tên ông Nguyễn Văn S. Nội dung như sau:

- Nền 01 có diện tích 100,5m² theo Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 01/2017/HĐNT/LVL2 với giá là 960.000.000 đồng;

- Nền 02 có diện tích 80m² theo Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 02/2017/HĐNT/LVL2 với giá là 720.000.000 đồng;

- Nền 03 có diện tích 80m² theo Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 03/2017/HĐNT/LVL2 với giá là 720.000.000 đồng.

Sở dĩ, tại thời điểm ngày 16/6/2017 hai bên không làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà lại ký kết hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì thửa đất 374, tờ bản đồ số 81 chưa được tách ra làm 03 nền đất khác nhau. Do đó, hai bên có thỏa thuận với bên thứ ba là Công ty Cổ phần đầu tư dịch vụ bất động sản V (sau đây gọi là Công ty V) để Công ty V làm thủ tục tách thửa đồng thời là người làm chứng ký vào hợp đồng nguyên tắc giữa một bên là bà Trần Thị Thu H với một bên là ông Nguyễn Văn S.

Cũng tại thời điểm này, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB026464, số vào sổ cấp GCN

CH05234 ngày 27/8/2015 đang được vợ chồng ông Nguyễn Văn S thế chấp tại Ngân hàng thương mại cổ phần Á Châu.

Theo nội dung cả 03 Hợp đồng nguyên tắc nêu trên thì bà Trần Thị Thu H có nghĩa vụ thanh toán 98% giá trị hợp đồng ngay sau khi ký kết. Theo đó bà Trần Thị Thu H đã thanh toán đủ tiền cho ông Nguyễn Văn S là bên chuyển nhượng thông qua Công ty V theo các Phiếu thu cùng ngày 16/6/2017. Tổng số tiền mà bà Trần Thị Thu H đã trả cho ông Nguyễn Văn S thông qua Công ty V là 2.326.000.000 đồng.

Bà Trần Thị Thu H và ông Nguyễn Văn S cũng có thỏa thuận là sau khi tách thửa đất 374 thành 03 nền đất thổ cư thì ông Nguyễn Văn S và bà Trần Thị Thu H sẽ làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, chậm nhất là 04 tháng kể từ ngày ký hợp đồng nguyên tắc thì hai bên sẽ ra phòng công chứng ký hợp đồng chuyển nhượng.

Trong quá trình từ khi ký hợp đồng nguyên tắc, ông Nguyễn Văn S cũng có lập biên bản bằng tay giao đất cho bà Trần Thị Thu H và giấy phép cấp số nhà tạm nhưng vẫn mang tên ông Nguyễn Văn S. Sau đó, bà Trần Thị Thu H có làm một nhà tạm bằng tôn có giá trị khoảng 20.000.000 đồng, tuy nhiên bà Trần Thị Thu H đề nghị Tòa án không giải quyết về vấn đề này và bà Trần Thị Thu H cũng không yêu cầu ông Nguyễn Văn S cùng Công ty V phải bồi thường hoặc trả lại số tiền này.

Khi ký hợp đồng nguyên tắc bà Trần Thị Thu H cũng biết ông Nguyễn Văn S có vợ là bà Nguyễn Thị Cẩm L và bà Nguyễn Thị Cẩm L cũng không ký vào hợp đồng nguyên tắc mà bà Trần Thị Thu H đã ký với ông Nguyễn Văn S.

Nay bà Trần Thị Thu H yêu cầu Tòa án giải quyết không tiếp tục thực hiện các hợp đồng nguyên tắc mà bà Trần Thị Thu H đã ký với ông Nguyễn Văn S và buộc ông Nguyễn Văn S cùng Công ty V liên đới chịu trách nhiệm trả lại cho bà số tiền đã nhận là 2.326.000.000 đồng, tiền lãi là 485.100.475 đồng và tiền phạt 20% theo hợp đồng là 465.324.000 đồng. Tổng cộng là 3.276.300.475 đồng. Trả làm một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật. Ngoài ra bà Trần Thị Thu H không có yêu cầu nào khác.

Tại các bản tự khai, các biên bản tiếp cận công khai giao nộp chứng cứ, các biên bản hòa giải, ông Nguyễn Văn S là bị đơn trình bày:

Các nền đất số 01, 02, 03 thuộc thửa 374, tờ bản đồ số 81 xã S, huyện T mà ông Nguyễn Văn S ký hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng cho bà Trần Thị Thu H là đất của Công ty V. Ông Nguyễn Văn S và vợ là bà Nguyễn Thị Cẩm L chỉ đứng tên dùm trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo văn bản thỏa thuận ngày 30/10/2015. Văn bản này không có công chứng, chứng thực.

Số tiền mà bà Trần Thị Thu H thực trả theo tiến độ cho 03 nền đất nêu trên theo các hợp đồng nguyên tắc đã ký kết là do Công ty V lập phiếu thu.

Đối với yêu cầu của bà Trần Thị Thu H phải trả lại tiền cộng với tiền lãi và tiền phạt thì ông Nguyễn Văn S đề nghị Công ty V phải trả vì Công ty V là người đứng ra nhận tiền của bà Trần Thị Thu H theo quy định trong các hợp đồng nguyên tắc. Đồng thời tại văn bản thỏa thuận ngày 30/10/2015 thì Công ty V cũng đã cam kết nghĩa vụ tài chính liên quan đến các thửa đất mà ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị Cẩm L đứng tên.

Đối với yêu cầu tính tiền lãi và tiền phạt thì đề nghị Tòa án căn cứ theo quy định của pháp luật để giải quyết, ông Nguyễn Văn S không có ý kiến.

Ngoài ra ông Nguyễn Văn S không có yêu cầu nào khác đồng thời đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt ông Nguyễn Văn S.

Ông Mai Vũ N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ông Mai Vũ N là chồng của bà Trần Thị Thu H. Số tiền 2.326.000.000 đồng bà Trần Thị Thu H dùng để trả cho ông Nguyễn Văn S là tài sản chung của vợ chồng. Ông Mai Vũ N có cùng ý kiến như bà Trần Thị Thu H đã trình bày ở trên và không bổ sung gì thêm.

Bà Nguyễn Thị Cẩm L là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Bà Nguyễn Thị Cẩm L là vợ của ông Nguyễn Văn S. Bà Nguyễn Thị Cẩm L có cùng ý kiến như ông Nguyễn Văn S đã trình bày ở trên và không bổ sung gì thêm. Bà Nguyễn Thị Cẩm L đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt bà Nguyễn Thị Cẩm L.

Bà Từ Hồng O là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu độc lập trình bày:

Ngày 29/12/2017 ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị Cẩm L đã ủy quyền cho cá nhân ông Khải theo Hợp đồng ủy quyền số 022494, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD. Theo đó, ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Cẩm L ủy quyền cho ông Nguyễn Văn K được quyền chuyển nhượng đối với thửa đất số 374, tờ bản đồ số 81. Phần đất này là của ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị Cẩm L đã được Ủy ban nhân dân huyện T giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CB026464, số vào sổ cấp GCN CH05234 ngày 27/8/2015.

Cùng ngày 29/12/2017 Bà Từ Hồng O đã nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Cẩm L quyền sử dụng đất có diện tích 260,5m² thuộc thửa 374, tờ bản đồ số 81 tại xã S theo hợp đồng ủy quyền nêu trên tại Văn phòng công chứng Quận E nay là Văn phòng công chứng G.

Hiện tại Bà Từ Hồng O đã trả đủ tiền cho ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Cẩm L và chỉ còn giữ lại 100.000.000 đồng để chờ hoàn tất thủ tục trước bạ. Ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Cẩm L cũng đã giao đất cho Bà Từ Hồng O có sự chứng kiến của chính quyền địa phương và có lập thành văn bản. Tại thời điểm giao đất trên đất không có công trình xây dựng, vật kiến trúc gì.

Bà Từ Hồng O có chồng là ông Huỳnh Vũ Q. Tuy nhiên, số tiền mà bà mua đất của ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Cẩm L là tài sản riêng của cá nhân bà Từ Hồng O.

Bà Từ Hồng O yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng giữa Bà Từ Hồng O với ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Cẩm L.

Đối với tranh chấp giữa bà Trần Thị Thu H với ông Nguyễn Văn S, Bà Từ Hồng O không có ý kiến gì.

Ông Huỳnh Vũ Q là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày: ông Huỳnh Vũ Q là chồng của bà Từ Hồng O. Số tiền 3.550.000.000 đồng Bà Từ Hồng O dùng để mua đất của ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Cẩm L là tài sản riêng của bà Từ Hồng O. Ông Huỳnh Vũ Q không có ý kiến và yêu cầu gì

trong vụ án này. Ông Huỳnh Vũ Q đề nghị Tòa án không đưa ông vào tham gia tố tụng trong vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 156/2019/DS-ST ngày 16/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện T, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là bà Trần Thị Thu H về việc chấm dứt các hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 01/2017/HĐNT/LVL2; 02/2017/HĐNT/LVL2; 03/2017/HĐNT/LVL2 cùng ngày 16/6/2017 được ký kết giữa bà Trần Thị Thu H với ông Nguyễn Văn S và buộc ông Nguyễn Văn S và Công ty Cổ phần đầu tư dịch vụ bất động sản V liên đới chịu trách nhiệm trả lại cho bà Hiền số tiền đã nhận là 2.326.000.000 đồng (Hai tỷ ba trăm hai mươi sáu triệu đồng). Trả làm một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, đến hạn trả nợ và bà Trần Thị Thu H có đơn yêu cầu thi hành án mà ông Nguyễn Văn S và Công ty Cổ phần đầu tư dịch vụ bất động sản V chậm thi hành khoản tiền nêu trên thì ông Nguyễn Văn S và Công ty Cổ phần đầu tư dịch vụ bất động sản V còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải trả theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2/ Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị Thu H về việc buộc ông Nguyễn Văn S và Công ty Cổ phần đầu tư dịch vụ bất động sản V liên đới trả số tiền lãi là 485.100.475 đồng (Bốn trăm tám mươi lăm triệu một trăm nghìn bốn trăm bảy mươi lăm đồng) và tiền phạt 20% theo hợp đồng là 465.200.000 đồng (Bốn trăm sáu mươi lăm triệu hai trăm nghìn đồng).

3/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Từ Hồng O: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 022499 ngày 29/12/2017 được công chứng tại Văn phòng công chứng Quận E giữa Bà Từ Hồng O với ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Cẩm L là hợp pháp. Bà Từ Hồng O có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục đăng bộ sang tên theo quy định của pháp luật.

4/ Về án phí:

Bà Trần Thị Thu H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 40.509.014 đồng (Bốn mươi triệu năm trăm lẻ chín nghìn không trăm mười bốn đồng) được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà Trần Thị Thu H đã nộp là 39.000.000 đồng (Ba mươi chín triệu đồng) theo biên lai thu số 0008565 ngày 17/01/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện T, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Trần Thị Thu H còn phải nộp thêm số tiền là 1.509.014 đồng (Một triệu năm trăm lẻ chín nghìn không trăm mười bốn đồng).

Ông Nguyễn Văn S và Công ty Cổ phần đầu tư dịch vụ bất động sản V phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 78.520.000 đồng.

Ghi nhận việc Bà Từ Hồng O tự nguyện chịu án phí là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà Bà Từ Hồng O đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0008625 ngày

07/02/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện T, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Từ Hồng O đã nộp đủ án phí.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 29 tháng 7 năm 2019, nguyên đơn bà Trần Thị Thu H có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm với các nội dung:

- Buộc ông Nguyễn Văn S và Công ty Cổ phần đầu tư dịch vụ bất động sản V làm thủ tục chuyển nhượng 03 nền đất thuộc thửa đất 374, tờ bản đồ 81 xã S, huyện T cho bà.

- Nếu không thể tiếp tục làm thủ tục chuyển nhượng tức là bên ông Nguyễn Văn S và Công ty V vi phạm hợp đồng thì yêu cầu ông Nguyễn Văn S và Công ty V liên đới trả lại số tiền 2.326.000.000 đồng và bồi thường tiền phạt 20% trên số tiền đã thanh toán theo khoản 3 điều 6 của hợp đồng.

- Yêu cầu tiền lãi chậm trả trên số tiền đã nhận theo lãi suất Ngân hàng Agribank tính từ ngày 29/12/2017 cho đến ngày xét xử.

Ngày 29 tháng 7 năm 2019, Viện kiểm sát nhân dân huyện T kháng nghị bản án sơ thẩm số 156/2019/DS-ST ngày 16/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện T, Thành phố Hồ Chí Minh về các nội dung sau:

- Trong thời gian chờ Công ty V làm thủ tục tách thửa, ông Nguyễn Văn S lại ủy quyền cho ông Nguyễn Văn K ký bán cho Bà Từ Hồng O nên lỗi hoàn toàn thuộc về ông Nguyễn Văn S mà bên liên đới chịu hoàn toàn trách nhiệm là Công ty V. Do đó, yêu cầu nhận lại tiền đã thanh toán cho ông Nguyễn Văn S (mà bên liên đới chịu trách nhiệm trả lại tiền cho bà Trần Thị Thu H theo quy định trong Hợp đồng là Công ty V) và yêu cầu bồi thường 20% trên tổng số tiền đã thanh toán là có cơ sở chấp nhận. Đối với yêu cầu trả lãi theo lãi suất quá hạn Ngân hàng thì không có cơ sở chấp nhận, do Hợp đồng không quy định.

- Hai vợ chồng ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị Cẩm L đều thừa nhận đây là đất của Công ty V do vợ chồng ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị Cẩm L đứng tên giữ. Lời khai này phù hợp với các lời khai khác và văn bản thỏa thuận chuyển giao trả lại các nền đất cho Công ty V vào ngày 30/10/2015 cũng như việc Công ty V lập các phiếu thu nhận tiền từ bà Trần Thị Thu H khi ông Nguyễn Văn S chuyển nhượng đất cho bà Trần Thị Thu H. Như vậy, có đủ cơ sở xác định đất này là của Công ty V, ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị Cẩm L chỉ đứng tên về mặt pháp lý nên mọi giao dịch liên quan đến phần đất này phải được sự đồng ý bằng văn bản của Công ty V. Ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị Cẩm L tự ý ủy quyền cho ông Nguyễn Văn K chuyển nhượng hết thửa đất trên cho Bà Từ Hồng O trong khi thực hiện giao dịch với vợ chồng bà Trần Thị Thu H là không đúng, vi phạm pháp luật nên hợp đồng này vô hiệu, các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là phù hợp.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bà Nguyễn Phượng U là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Nguyên đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng theo khoản 2 điều 129 Bộ luật Dân sự; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa Bà Từ Hồng O với ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị Cẩm L vì ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị Cẩm L đã khai đứng tên giữ nên việc chuyển nhượng đó là không hợp lệ; Nếu

không tiếp tục thực hiện được hợp đồng thì nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu theo đơn kháng cáo, cụ thể: yêu cầu trả lại tiền gốc 2.326.000.000 đồng, tiền phạt 20% theo hợp đồng là 465.200.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 29/12/2017 cho đến ngày 25/11/2019 (22 tháng 26 ngày) thành tiền là 598.523.246 đồng.

Ông Mai Vũ N trình bày: ông là chồng của bà Trần Thị Thu H, quá trình bà Trần Thị Thu H đứng ra ký kết các Hợp đồng nguyên tắc với ông Nguyễn Văn S ông đều biết. Khi nhận chuyển nhượng là toàn bộ diện tích đất, đã xây tạm một nhà bằng tole trên đất để làm thủ tục tách thửa. Ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị Cẩm L và Công ty có hứa lấy sổ về sẽ ký công chứng nhưng khi lấy sổ từ ngân hàng ra thì ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị Cẩm L ủy quyền cho ông Nguyễn Văn K ký bán đất cho bà Từ Hồng O. Ông thống nhất với yêu cầu kháng cáo của bà Trần Thị Thu H nhưng bổ sung thêm yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa Bà Từ Hồng O với ông Nguyễn Văn K vì hợp đồng này không hợp pháp.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng trong giai đoạn xét xử phúc thẩm đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về thời hạn kháng cáo: Ngày 16/7/2019, Tòa án nhân dân huyện T tuyên án có mặt bà Trần Thị Thu H, ngày 29/7/2019 bà Trần Thị Thu H kháng cáo. Như vậy, căn cứ khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, kháng cáo còn trong thời hạn luật định.

Về thời hạn kháng nghị: Ngày 16/7/2019 Tòa án nhân dân huyện T tuyên án. Ngày 29/7/2019 Viện Kiểm sát nhân dân huyện T có quyết định kháng nghị số 01/QĐKNPT- VKS - DS kháng nghị bản án số 156/2019/DS-ST ngày 16/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện T, Thành phố Hồ Chí Minh

Căn cứ khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện T, TP. Hồ Chí Minh còn trong hạn luật định.

Về nội dung kháng cáo, kháng nghị: Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện T về việc yêu cầu không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn K (đại diện cho ông ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị Cẩm L) ký với Bà Từ Hồng O vì hợp đồng này vô hiệu. Xét thấy không có cơ sở bảo vệ nên tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay Viện Kiểm sát nhân dân TP. Hồ Chí Minh rút kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện T về phần này.

- Đối với kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện T và kháng cáo của bà Trần Thị Thu H về việc buộc ông Nguyễn Văn S và Công ty V phải trả số tiền bồi thường 20% theo hợp đồng đã ký giữa các bên, xét thấy:

Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH05234 ngày 27/8/2015 thì ông Nguyễn Văn S là người đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 260,5m² thuộc thửa 374, tờ bản đồ số 81, tọa lạc tại Ấp L, xã S, huyện T. Căn cứ vào 03

hợp đồng nguyên tắc số 01/2017/HĐNT/LV2; 02/2017/HĐNT/LV2; 03/2017/HĐNT/LV2 cùng ký ngày 16/6/2017 thì giữa ông Sơn và bà Hiền phát sinh 03 hợp đồng giao dịch dân sự. Căn cứ vào các phiếu thu cùng ngày 16/6/2017 cùng lời trình bày của ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị Cẩm L và bà Trần Thị Thu H đều thể hiện Công ty V là người thu số tiền 2.3260.000.000 đồng theo các hợp đồng nguyên tắc trên. Trong thời gian chờ làm thủ tục tách thửa, phía ông Nguyễn Văn Sơn và Công ty V đã chuyển nhượng đất cho Bà Từ Hồng O nên lỗi thuộc về ông Nguyễn Văn S và Công ty V, do đó có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà Trần Thị Thu H và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện T về việc buộc ông Nguyễn Văn S và Công ty Cổ phần đầu tư dịch vụ bất động sản V liên đới trả số tiền phạt 20% theo hợp đồng là 465.200.000 đồng.

Đối với kháng cáo của bà Trần Thị Thu H về việc buộc ông Nguyễn Văn S và Công ty Cổ phần đầu tư dịch vụ bất động sản V liên đới trả số tiền lãi trên tổng số tiền đã thanh toán theo mức lãi suất Ngân hàng thì xét thấy trong hợp đồng không có quy định nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bà Hiền về phần này.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Thu H có trình bày bổ sung yêu cầu kháng cáo hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 022499 ngày 29/12/2017 được công chứng tại Văn phòng công chứng Quận E giữa Bà Từ Hồng O với ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Cẩm L do không hợp pháp là không có cơ sở chấp nhận, vì trong suốt quá trình tiến hành tố tụng tại cấp sơ thẩm phía nguyên đơn bà Trần Thị Thu H không có yêu cầu giải quyết, trong nội dung đơn kháng cáo cũng không kháng cáo vấn đề này.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm tuyên xử: Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện T và kháng cáo của bà Trần Thị Thu H về việc buộc ông Sơn và Công ty V phải trả số tiền bồi thường 20% là 465.200.000 đồng theo hợp đồng đã ký giữa các bên. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 156/2019/DS-ST ngày 16/7/2019 của Tòa án nhân dân huyện T.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thời hạn kháng cáo, kháng nghị: căn cứ khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện Kiểm sát nhân dân huyện T còn trong thời hạn luật định.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh rút kháng nghị đối với phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện T về việc yêu cầu không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Văn K (đại diện cho ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị Cẩm L) ký với Bà Từ Hồng O vì hợp đồng này vô hiệu. Căn cứ khoản 3 Điều 298 Bộ luật tố tụng Dân sự, Hội đồng xét xử quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với phần kháng nghị đã rút.

[2] Sự có mặt, vắng mặt của các đương sự: Bị đơn ông Nguyễn Văn S; những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty Cổ phần đầu tư dịch vụ bất động sản V (người đại diện: Ông Nguyễn Minh T), Ông Nguyễn Văn K, Bà Nguyễn Thị Cẩm L, Văn phòng công chứng G(trước đây là Văn phòng công chứng Quận E) vắng mặt; Bà Từ Hồng O có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[3] Đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng, nhận thấy:

[3.1] Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 05234 do Ủy ban nhân dân huyện T cấp ngày 27/8/2015 thì ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Cẩm L là chủ sử dụng hợp pháp đối với phần đất có diện tích 260,5m² thuộc thửa 374, tờ bản đồ số 81, tọa lạc tại Ấp L, xã S, huyện T.

[3.2] Ngày 29/12/2017, ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Cẩm L ủy quyền cho ông Nguyễn Văn K được quyền thay mặt và nhân danh ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị Cẩm L mua bán, chuyển nhượng liên quan đến quyền sử dụng đất tại thửa đất số 374, tờ bản đồ số 81, địa chỉ Ấp L, xã S, huyện T theo Hợp đồng ủy quyền số 022494 được công chứng tại Văn phòng công chứng Quận E (nay là Văn phòng công chứng G).

[3.3] Căn cứ vào Hợp đồng ủy quyền, vào ngày 29/12/2017 ông Nguyễn Văn K và Bà Từ Hồng O ký với nhau Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) 260,5m² thửa đất số 374, tờ bản đồ số 81, địa chỉ thửa đất Ấp L, xã S, huyện T, được công chứng tại Văn phòng công chứng Quận E (nay là Văn phòng công chứng G).

Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 022499 được các bên ký ngày 29/12/2017 tại Văn phòng công chứng Quận E (nay là Văn phòng công chứng G) giữa Bà Từ Hồng O và ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị Cẩm L do ông Nguyễn Văn K đại diện là hợp pháp do bảo đảm các điều kiện có hiệu lực của hợp đồng theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Do đó, việc nguyên đơn kháng cáo yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng là không có cơ sở.

[4] Đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện T về việc buộc ông Nguyễn Văn S và Công ty V phải trả số tiền bồi thường 20% theo hợp đồng đã ký giữa các bên, nhận thấy:

[4.1] Ngày 16/6/2017, ông Nguyễn Văn S và bà Trần Thị Thu H có ký kết với nhau 03 Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 01/2017/HĐNT/LVL2, 02/2017/HĐNT/LVL2 và 03/2017/HĐNT/LVL2. Theo đó, ông Nguyễn Văn S sẽ chuyển nhượng cho bà Trần Thị Thu H 03 nền đất với giá chuyển nhượng là 2.400.000.000 đồng, bà Trần Thị Thu H đã thanh toán cho ông Nguyễn Văn S 2.326.000.000 đồng (bên nhận tiền là Công ty V). Các bên chưa đến công chứng để chứng thực hợp đồng vì phải chờ Công ty xin thủ tục tách thành 03 nền đất và giải chấp xong tại Ngân

hàng thì vợ chồng bà Trần Thị Thu H cùng đến công chứng ký vào hợp đồng chuyển nhượng với vợ chồng ông Nguyễn Văn S. Trong thời gian chờ làm thủ tục tách thửa, thì ông Nguyễn Văn S, bà Nguyễn Thị Cẩm L ủy quyền cho ông Nguyễn Văn K ký chuyển nhượng cho bà Từ Hồng O, nên lỗi hoàn toàn thuộc về ông Nguyễn Văn S và bên liên đới chịu hoàn toàn trách nhiệm là Công ty V.

[4.2] Căn cứ vào nội dung thỏa thuận của các đương sự tại các Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì yêu cầu nhận lại tiền đã thanh toán cho ông Nguyễn Văn S (mà bên liên đới chịu trách nhiệm trả lại tiền cho bà Trần Thị Thu H theo thỏa thuận trong hợp đồng là Công ty V) và yêu cầu bồi thường 20% trên tổng số tiền đã thanh toán với số tiền 465.200.000 đồng là có cơ sở. Do vậy, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và kháng nghị của Viện kiểm sát đối với yêu cầu này là có căn cứ nên chấp nhận.

[5] Đối với yêu cầu kháng cáo đòi tiền lãi từ ngày 29/12/2017 đến ngày 25/11/2019 với số tiền 598.523.246 đồng, nhận thấy: các Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có thỏa thuận nên không có cơ sở chấp nhận như nhận định của Viện kiểm sát là phù hợp.

Tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của bà Trần Thị Thu H và Ông Mai Vũ N có trình bày bổ sung yêu cầu kháng cáo hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 022499 ngày 29/12/2017 được công chứng tại Văn phòng công chứng Quận E giữa Bà Từ Hồng O với ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Cẩm L do không hợp pháp. Nhận thấy, trong suốt quá trình tiến hành tố tụng tại cấp sơ thẩm phía nguyên đơn bà Trần Thị Thu H không có yêu cầu giải quyết, trong nội dung đơn kháng cáo cũng không kháng cáo vấn đề này nên Hội đồng xét xử không xét.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện T, sửa một phần bản án sơ thẩm.

[6] Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Nguyễn Văn S và Công ty Cổ phần đầu tư dịch vụ bất động sản V phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 87.824.000 đồng. Nguyên đơn phải chịu 27.940.929 đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm: nguyên đơn không phải chịu.
Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308, khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 117, 422, 468, 357 của Bộ luật Dân sự 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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; Luật Thi hành án Dân sự.

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện T.

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị Thu H.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 156/2019/DS-ST ngày 16 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện T, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với một phần kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện T về việc không công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Khải (đại diện cho ông Sơn và bà Lệ) ký với bà Hoa vì hợp đồng này vô hiệu.

- Chấm dứt các hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số 01/2017/HĐNT/LVL2 ; 02/2017/HĐNT/LVL2; 03/2017/HĐNT/LVL2 cùng ngày 16/6/2017 được ký kết giữa bà Trần Thị Thu H với ông Nguyễn Văn S.

- Buộc ông Nguyễn Văn S và Công ty Cổ phần đầu tư dịch vụ bất động sản V liên đới chịu trách nhiệm trả lại cho bà Trần Thị Thu H tiền đã nhận là 2.326.000.000 đồng và tiền phạt 20% theo hợp đồng là 465.200.000 đồng. Tổng cộng là 2.791.200.000 đồng (Hai tỷ bảy trăm chín mươi một triệu hai trăm ngàn đồng). Trả làm một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, trường hợp người phải thi hành án chậm thực hiện thanh toán tiền thì người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi do chậm thanh toán theo quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

- Không chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị Thu H đòi ông Nguyễn Văn S và Công ty Cổ phần đầu tư dịch vụ bất động sản V liên đới trả số tiền lãi là 598.523.246 đồng.

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu độc lập của bà Từ Hồng O: Công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 022499 ngày 29/12/2017 được công chứng tại Văn phòng công chứng Quận E giữa Bà Từ Hồng O với ông Nguyễn Văn S và bà Nguyễn Thị Cẩm L là hợp pháp. Bà Từ Hồng O có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục đăng bộ sang tên theo quy định của pháp luật.

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Trần Thị Thu H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 27.940.929 đồng được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà bà Hiền đã nộp là 39.000.000 đồng theo biên lai thu số 0008565 ngày 17/01/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện T, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Trần Thị Thu H được nhận lại 11.059.071 đồng.

Ông Nguyễn Văn S và Công ty Cổ phần đầu tư dịch vụ bất động sản V phải liên đới chịu án phí dân sự sơ thẩm là 87.824.000 đồng.

Ghi nhận việc Bà Từ Hồng O tự nguyện chịu án phí là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà Bà Từ Hồng O đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0008625 ngày 07/02/2018 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện T, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà Từ Hồng O đã nộp đủ án phí.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Trần Thị Thu H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả lại cho bà Trần Thị Thu H số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tiền số 0034325 ngày 7 tháng 8 năm 2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện T.

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 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 Tối Cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục thi hành án dân sự
TPHCM;
- Chi cục THADS huyện T;
- TAND huyện T;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Võ Thị Kim Thương

