TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: **238**/2019/DS-PT
Ngày: 18-11-2019
"*V/v yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, hủy hợp đồng thi công xây dựng, hủy chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất, bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng"*

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông **Phạm Tồn**

Các Thẩm phán: Ông **Võ Ngọc Thông**

Ông **Nguyễn Tấn Trường**

Thư ký phiên tòa: **Vũ Thanh T** – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng: Ông **Đoàn Ngọc Thạnh-** Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Vào ngày 18 tháng 11 năm 2019 tại Trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 230 /2019/TLPT-HC ngày 26 tháng 8 năm 2019 về: "V/v yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, hủy hợp đồng thi công xây dựng, hủy chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất, bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng*"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 24/2019/HC-ST ngày 26-6-2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1555/2019/QĐ-PT ngày 08 tháng 10 năm 2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị S, sinh năm 1969; Địa chỉ: thành phố Đà Nẵng (có mặt).

- *Bị đơn:* Công ty cổ phần đầu tư B Đà Nẵng PHT; Địa chỉ: thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Phi Nhật Q, chức vụ: Tổng giám đốc (có mặt);

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty cổ phần đầu tư B Đà Nẵng PHT là: ông Đỗ Kỳ M, chức vụ: Quản lý Tòa nhà; tham gia tố tụng theo Giấy ủy quyền ngày 22/11/2017 (vắng mặt).

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn*: Luật sư Nguyễn Hữu L, Văn phòng Luật sư M thuộc Đoàn Luật sư thành phố Đà Nẵng; Địa chỉ: thành phố Đà Nẵng (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng; Địa chỉ: Sthành phố Đà Nẵng (có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt).

2. Văn phòng công chứng H; Địa chỉ: thành phố Đà Nẵng (có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt).

3. Bà Phạm Hoàng Quỳnh N, sinh năm 1993; Địa chỉ: thành phố Đà Nẵng.

4. Ông Cao Tiến H, sinh năm 1993; Địa chỉ: thành phố Đà Nẵng.

5. Ông Huỳnh Văn T, sinh năm 1996; Địa chỉ: quận S, thành phố Đà Nẵng.

6. Ông Lê Đức T1, sinh năm 1993; Địa chỉ: quận H, thành phố Đà Nẵng.

7. Ông Thân Đức S, sinh năm 1990; Địa chỉ: quận N, thành phố Đà Nẵng.

8. Ông Dương Thành V, sinh năm 1993; Địa chỉ: quận T, thành phố Đà Nẵng.

9. Ông Phạm Đình Q, sinh năm 1992; Địa chỉ: quận C, thành phố Đà Nẵng.

10. Ông Trần Văn D, sinh năm 1992; Địa chỉ: Quảng Nam.

11. Ông Huỳnh Đình T2, sinh năm 1993; Địa chỉ: quận T, thành phố Đà Nẵng.

12. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1969; Địa chỉ: quận H, thành phố Đà Nẵng.

13. Ông Nguyễn Ngọc T3, sinh năm 1992; Địa chỉ: quận N, thành phố Đà Nẵng.

14. Ông Trần Duy V1, sinh năm 1979; Địa chỉ: quận T, thành phố Đà Nẵng.

15. Ông Nguyễn Quang Đ, sinh năm 1989; Địa chỉ: quận S, thành phố Đà Nẵng;

16. Bà Dương Thị Bích M; sinh năm: 1971; Địa chỉ: thành phố Đà Nẵng;

17. Ông Phạm Ngọc T4, sinh năm 1986; Địa chỉ: quận H, thành phố Đà Nẵng.

18. Bà Nguyễn Thị M1, sinh năm 1965; Địa chỉ: quận H, thành phố Đà Nẵng.

19. Ông Hà Văn T5, sinh năm 1986; Địa chỉ: quận H, thành phố Đà Nẵng.

20. Ông Đinh Như T6, sinh năm 1992; Địa chỉ: quận T, thành phố Đà Nẵng.

21. Bà Bùi Thị Thanh S, sinh năm 1992; Địa chỉ: tỉnh Quảng Nam.

22. Bà Huỳnh Thị T, sinh năm 1976; HKTT: Quảng Nam; Địa chỉ: quận H, thành phố Đà Nẵng.

Bà Phạm Hoàng Quỳnh N, ông Cao Tiến H, ông Huỳnh Văn T, ông Lê Đức T1, ông Thân Đức S, ông Dương Thành V, ông Phạm Đình Q, ông Trần Duy V1, ông Nguyễn Quang Đ, bà Dương Thị Bích M, ông Phạm Ngọc T4, bà Nguyễn Thị M1, ông Hà Văn T5, ông Đinh Như T6, bà Bùi Thị Thanh S, bà Huỳnh Thị T ủy quyền cho bà Huỳnh Thị S, sinh năm 1975; Địa chỉ: quận H, thành phố Đà Nẵng tham gia tố tụng (có mặt).

23. Bà Bùi Thị Thanh T7, sinh năm 1990; Trú tại: quận L, thành phố Đà Nẵng. (có văn bản đề nghị xét xử vắng mặt).

Người làm chứng: ông Võ Phi Nhật H1, sinh năm: 1987; Địa chỉ: thành phố Hồ Chí Minh; nguyên là Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty cổ phần đầu tư B Đà Nẵng PHT (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 05/9/2017 cũng như trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà hôm nay nguyên đơn bà Huỳnh Thị S trình bày:

Bà và 21 anh chị em khác, trong đó có con gái bà cùng góp tiền và giao cho bà đứng tên mua đất, xin giấy phép xây dựng và thực hiện các giao dịch khác mở văn phòng làm việc. Trong đó, bà góp 100.000.000 đồng, bà Phạm Hoàng Quỳnh N (con gái bà) góp 100.000.000 đồng, ông Cao Tiến H góp 100.000.000 đồng, ông Huỳnh Văn T góp 25.000.000 đồng, ông Lê Đức T1 góp 25.000.000 đồng, ông Thân Đức S góp 50.000.000 đồng, ông Dương Thành V góp 25.000.000 đồng, ông Phạm Đình Q góp 25.000.000 đồng, ông Trần Văn D góp 25.000.000 đồng, ông Huỳnh Đình T2 góp 25.000.000 đồng, bà Nguyễn Thị H góp 50.000.000 đồng, ông Nguyễn Ngọc T3 góp 25.000.000 đồng, ông Trần Duy V1 góp 50.000.000 đồng, ông Nguyễn Quang Đ góp 50.000.000 đồng, bà Dương Thị Bích M góp 50.000.000 đồng, ông Phạm Ngọc T4 góp 50.000.000 đồng, bà Nguyễn Thị M1 góp 50.000.000 đồng, ông Hà Văn T5 góp 50.000.000 đồng, ông Đình Như T6 góp 50.000.000 đồng, bà Bùi Thị Thanh S góp 50.000.000 đồng, bà Huỳnh Thị T góp 50.000.000 đồng.

Bà đứng tên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ vợ chồng ông Lê D và bà Phan Thị Bích L (theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng tại Phòng công chứng số 03, thành phố Đà Nẵng ngày 29/6/2016) đối với thửa đất số 05, tờ bản đồ số: d4; địa chỉ: quận S, thành phố Đà Nẵng, diện tích 151,8m^2. Số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.400.000.000 đồng.

Trên cơ sở, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì ngày 08/7/2016, chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai quận S đã tiến hành thủ tục chỉnh lý biến động sang tên quyền sử dụng đất cho bà theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BV 584949 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 02/3/2015. Sau khi đăng ký biến động sang tên theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền nêu

trên, bà làm đơn xin Ủy ban nhân dân quận S, thành phố Đà Nẵng giấy phép xây dựng.

Ngày 21/7/2016 Uỷ ban nhân dân quận S cấp phép xây dựng số 933/GPXD với số tầng: 4 tầng, diện tích lô đất 151,8m^2; diện tích sử dụng là 591,9m^2, thấy diện tích sàn chưa hợp lý nên bà làm đơn xin điều chỉnh giấy phép xây dựng ngày 21/7/2016.

Ngày 14/9/2016 Ủy ban nhân dân quận S cấp Giấy phép xây dựng dựng số 1078/GPXD với số tầng: 5 tầng, diện tích lô đất 151,8m^2; diện tích sử dụng là 647,45m^2, thấy diện tích sàn chưa hợp lý, bà tiếp tục xin điều chỉnh giấy phép xây dựng.

Ngày 07/12/2016 Ủy ban nhân dân quận S cấp phép xây dựng số 1311/GPXD với số tầng: 5 tầng, diện tích lô đất 151,8m^2; diện tích sử dụng là: 728m^2. Sau khi được cấp phép xây dựng thi công được phần móng, tầng 1 và đóng cốt pha đổ tầng 2, thì ông Võ Phi Nhật H1, nguyên chủ tịch hội đồng quản trị Công ty cổ phần đầu tư B Đà Nẵng PHT kêu gọi bà hợp tác góp vốn để xây dựng tập đoàn BG vững mạnh. Hình thức góp vốn là chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty cổ phần đầu tư B Đà Nẵng PHT. Để có tiền xây dựng căn hộ, bà phải vay Ngân hàng thương mại cổ phần T, chi nhánh Đà Nẵng số tiền 950.000.000 đồng và thế chấp quyền sử dụng đất mà bà đã nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Dũng.

Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng bà cùng ông Võ Phi Nhật H1 ra ngân hàng trả nợ gốc, nợ lãi, tiền phạt với số tiền 980.000.000 đồng để rút tài sản thế chấp và xóa đăng ký thế chấp ngày 06/9/2016. Sau khi xóa thế chấp, ngày 09/9/2016 bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang tên Công ty cổ phần B Đà Nẵng PHT, đã được Văn phòng công chứng H công chứng ngày 11/10/2016.

Ông H1 đã chuyển tiền cho bà trong thời gian từ ngày 15/9/2016 đến ngày 25/4/2017 là 28 lần qua tài khoản của con gái bà tại Ngân hàng V với số tiền 3.800.000.000 đồng. Bà tiếp tục xây dựng và hoàn thiện tòa nhà. Lợi dụng sức khỏe bà không tốt ông H1 chở bà đến quán cafe D số 88 H nhân khai trương Tòa nhà ngày 25/4/2017 ông H1 đã soạn sẵn hợp đồng, đóng dấu sẵn và bảo bà ký ghi nhận đủ số tiền 4.730.000.000 đồng. Thực tế bà chỉ nhận của Công ty cổ phần đầu tư B Đà Nẵng PHT tổng số tiền 3.800.000.000 đồng, chứ không phải là số tiền 5.175.000.000 đồng. Mục đích chuyển nhượng là để thực hiện yêu cầu của ông H1. Tại Hợp đồng thi công xây dựng nhà ở ký ngày 25/4/2017 và hoàn thành nhiệm thu bàn giao ngày 05/5/2017. Thời gian ký kết hợp đồng và nghiệm thu tòa nhà 10 ngày là vô lý, hơn nữa hợp đồng này bà cũng không tự nguyện nên hợp đồng không có giá trị pháp lý và vô hiệu. Bà xác định bà xây dựng xong tòa nhà P với tổng số tiền là 5.200.000.000 đồng và còn nợ của một số tiền mua vật liệu, thiết bị xây dựng chưa trả nhưng bà chưa tính được. Theo bà hợp đồng xây dựng là hình thức nên bà không có nghĩa vụ quyết toán.

Theo bà, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không tự nguyện, bà bị Công ty cổ phần đầu tư B Đà Nẵng PHT lừa dối ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên giao dịch dân sự đã vi phạm điểm b khoản 1 Điều 117, Điều 127 Bộ luật Dân sự 2015 và lừa dối cả hợp đồng thi công xây dựng nhà ở ngày 25/4/2017, xây dựng chỉ 10 ngày sau sẽ bàn giao, nghiệm thu, sửa chữa, ghi thêm số tiền nên hợp đồng không hợp pháp. Ngoài ra Công ty cổ phần đầu tư B Đà Nẵng PHT còn giả mạo chữ ký đến Ủy ban nhân dân quận S để xin sao lục giấy phép xây dựng; thuê người đến cản trở hành vi kinh doanh của bà.

Với những lý do trên, bà yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng giải quyết: tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/9/206 là vô hiệu; hủy Hợp đồng thi công xây dựng nhà ở ngày 25/4/2017; hủy chỉnh lý biến động ngày 11/10/2016 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BV 584949 do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp ngày 02/3/2015.

Đối với yêu cầu phản tố của Công ty cổ phần đầu tư B Đà Nẵng PHT, bà không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của công ty.

Quá trình giải quyết vụ án Công ty cổ phần đầu tư B Đà Nẵng PHT có Đơn yêu cầu phản tố ngày 22/12/2017 và tại phiên tòa đại diện theo pháp luật của bị đơn Công ty cổ phần đầu tư B Đà Nẵng PHT là ông Võ Phi Nhật Q trình bày:

Toàn bộ nội dung bà Huỳnh Thị S trình bày theo đơn khởi kiện là hoàn toàn không đúng sự thật và đã xúc phạm đến danh dự, uy tín của Công ty cổ phần đầu tư B Đà Nẵng PHT.

Công ty cổ phần đầu tư B Đà Nẵng PHT đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất 26 P, phường N, quận S của bà Huỳnh Thị S vào ngày 09/9/2016. Quá trình chuyển nhượng Công ty đã giao cho bà Huỳnh Thị S các khoản tiền bao gồm: tiền đặt cọc mua đất là 100.000.000 đồng; tiền mặt nộp vào tài khoản Ngân hàng TMCP T là 980.000.000 đồng để trả khoản tiền bà S đang vay tại Ngân hàng; chuyển khoản vào tài khoản của bà Phạm Hoàng Quỳnh N (con gái bà S) là 450.000.000đ. Tổng cộng số tiền bà S nhận chuyển nhượng lô đất nêu trên là 1.530.000.000 đồng. Tuy nhiên Hợp đồng chuyển nhượng chỉ ghi giá chuyển nhượng 450.000.000 đồng là nhằm mục đích tránh thuế nộp cho nhà nước.

Tại Biên bản hòa giải ngày 25/01/2018, ông có khai mua lô đất giá 1.080.000.000đ là không chính xác vì ông chưa nắm kỹ, thời điểm giao dịch là do ông Võ Phi Nhật H1 đại diện Công ty đứng ra giao dịch với bà S. Nay ông xác định giá chuyển nhượng của lô đất là 1.530.000.000 đồng.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên ký đã được công chứng viên đọc và giải thích cho các bên nghe, thống nhất ký vào; thời điểm ký hợp đồng bà S không bị lừa dối, ép buộc, bà S không bị tâm thần, có đủ năng lực hành vi dân sự ký kết hợp đồng, do đó hợp đồng này có hiệu lực pháp luật.

Đối với hợp đồng thi công xây dựng nhà ở ngày 25/4/2017: Vì tin tưởng bà S nên Công ty cổ phần đầu tư B Đà Nẵng PHT đã chuyển tiền trước đó cho bà S để bà thực hiện thi công theo từng hạng mục của công trình mà không ký hợp đồng ngay từ ban đầu. Sau này công ty phát hiện thấy bà S có dấu hiệu gian dối, không minh bạch về tài chính nên đã yêu cầu bà S ký hợp đồng thi công xây dựng vào ngày 25/4/2017 (thời điểm này tòa nhà gần hoàn tất), vì vậy bà S mới cho rằng Hợp đồng thi công có 10 ngày mà đã hoàn thành nên có yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng thi công. Thực tế quá trình thi công, Công ty đã chuyển cho bà S tổng cộng số tiền xây dựng tòa nhà 26 P là 4.730.000.000đ (kể cả số tiền 550.000.000 đồng công ty đã góp vốn mua đất cùng bà S) và ngày 25/4/2017 Công ty chuyển khoản cho bà S thêm 300.000.000 đồng. Hiện nay Tòa nhà đã hoàn tất xây dựng, khai trương và đưa vào sử dụng nhưng công ty vẫn chưa nhận được văn bản quyết toán cũng như biên bản thanh lý bàn giao công trình từ phía bà S. Nay bà S khởi kiện, Công ty không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà S.

Quá trình giải quyết vụ án, Công ty cổ phần đầu tư B Đà Nẵng PHT có yêu cầu phản tố và đề nghị Tòa án giải quyết như sau: yêu cầu bà S phải bồi thường số tiền 100.000.000đ về hành vi xúc phạm đến danh dự, uy tín của công ty; bồi thường thiệt hại số tiền 300.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng xây dựng nhà ở ngày 25/4/2017 bởi không hoàn công công trình, xây dựng kém chất lượng, chậm tiến độ ...; yêu cầu bà S trả lại số tiền mà bà S và con gái bà là Phạm Hoàng Quỳnh N cho thuê nhà từ tháng 05/2017 đến hết tháng 07/2017 đã chiếm đoạt của công ty là 122.250.000 đồng (đã trừ các khoản chi phí). Tổng cộng số tiền yêu cầu bồi thường là 522.250.000 đồng. Tuy nhiên tại phiên tòa sơ thẩm hôm nay, đại diện theo pháp luật của Công ty rút các yêu cầu bồi thường nêu trên, chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết yêu cầu bồi thường số tiền 100.000.000đ về hành vi xúc phạm đến danh dự, uy tín của Công ty cổ phần đầu tư B Đà Nẵng PHT.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Hoàng Quỳnh N, ông Cao Tiến H, ông Huỳnh Văn T, ông Lê Đức T1, ông Thân Đức S, ông Dương Thành V, ông Phạm Đình Q, ông Trần Duy V1, ông Nguyễn Quang Đ, bà Dương Thị Bích M, ông Phạm Ngọc T4, bà Nguyễn Thị M1, ông Hà Văn T5, ông Đinh Như T6, bà Bùi Thị Thanh S, bà Huỳnh Thị T trình bày:

Lời khai của bà Huỳnh Thị S về việc các ông bà góp vốn để mua đất là đúng, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà S. Đối với phần vốn góp cho bà S mua đất thì tất cả những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có yêu cầu Tòa án giải quyết.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng có Công văn số 271/VPĐKDĐ-ĐK&CGCN ngày 18/4/2019 nội dung như sau:

Bà Huỳnh Thị S nhận chuyển nhượng đất của ông Lê D và bà Hứa Thị Bích Lựu theo Hợp đồng số 5087 do Phòng Công chứng số 3 chứng nhận ngày 29/6/2016, được Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai tại quận S đăng ký biến động chuyển nhượng vào ngày 08/7/2016 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BV 584949 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 02/3/2015.

Công ty cổ phần đầu tư B Đà Nẵng PHT do ông Võ Phi Nhật H1 đại diện nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của bà Huỳnh Thị S theo Hợp đồng số 1095 do Văn phòng Công chứng Nguyễn H chứng nhận ngày 09/9/2016, được Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng đăng ký biến động chuyển nhượng vào ngày 11/10/2016 tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BV 584949 do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp ngày 02/3/2015. Việc Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng đăng ký biến động chuyển nhượng vào ngày 11/10/2016 cho Công ty cổ phần đầu tư B Đà Nẵng PHT là đúng quy định hiện hành, đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng giải quyết khiếu kiện của bà Huỳnh Thị S theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Nguyễn H có công văn số 67/VPCCNHS ngày 19/4/2019 nội dung như sau:

Ngày 09/9/2016, Văn phòng công chứng Nguyễn H chứng nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1095, theo đó bà Huỳnh Thị S chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty cổ phần đầu tư B Đà Nẵng PHT. Tại thời điểm công chứng, hồ sơ công chứng đủ thủ tục theo quy định. Các bên giao dịch có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật và tự nguyện giao kết hợp đồng. Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1095 đã được công chứng theo đúng quy định của pháp luật. Do đó, Văn phòng công chứng Nguyễn H đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng bác yêu cầu tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng số 1095 vô hiệu của bà Huỳnh Thị S, đề nghị Tòa án xem xét giải quyết vắng mặt Văn phòng công chứng Nguyễn H.

Theo Đơn trình bày ý kiến ngày 19/3/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Bùi Thị Thanh T7 trình bày:

Bà chỉ là người ký hợp đồng quản lý bất động sản đối với Tòa nhà có địa chỉ 26 P, Đà Nẵng của Công ty cổ phần đầu tư B Đà Nẵng PHT theo hình thức thỏa thuận phân chia lợi nhuận và thanh toán chi phí. Bà không biết những việc liên quan đến tranh chấp giữa Công ty cổ phần đầu tư B Đà Nẵng PHT và bà Huỳnh Thị S nên bà không có ý kiến gì.

Với nội dụng như trên tại bản án số 17/2019/DS-ST ngày 16-5-2019 của Tòa cấp sơ thẩm đã quyết định.

Căn cứ: Điều 122, 127, 410, 697 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 584, 592 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 34, 147, 227, 229, khoản 2 Điều 244, Điều 273 Bộ luật

Tố tụng Dân sự; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của Công ty cổ phần đầu tư B Đà Nẵng PHT đối với bà Huỳnh Thị S về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 300.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng xây dựng và yêu cầu bồi thường số tiền thuê nhà đã chiếm đoạt của công ty là 122.250.000 đồng.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị S đối với Công ty cổ phần đầu tư B Đà Nẵng PHT về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/9/2016 vô hiệu; hủy chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất sang tên Công ty cổ phần đầu tư B Đà Nẵng PHT và hủy Hợp đồng thi công xây dựng nhà ở ngày 25/4/2017.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty cổ phần đầu tư B Đà Nẵng PHT đối với bà Huỳnh Thị S về yêu cầu bồi thường thiệt hại uy tín danh dự số tiền 100.000.000 đồng.

Ngoài ra, cấp sơ thẩm còn tuyên án phí , chi phí tố tụng quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án.

Sau khi xử sơ thẩm ngày 28 tháng 05 năm 2019 bà Huỳnh Thị S và những người liên quan gồm (21 người): Bà Phạm Hoàng Quỳnh N, ông Cao Tiến H, ông Huỳnh Văn T, ông Lê Đức T1, ông Thân Đức S, ông Dương Thành V, ông Phạm Đình Q, ông Trần Duy V1, bà Dương Thị Bích M, ông Phạm Ngọc T4, bà Nguyễn Thị M1, ông Hà Văn T5, ông Đinh Như T6, bà Bùi Thị Thanh S, bà Nguyễn Thị H, ông Trần Văn D, ông Nguyễn Văn Đạt, ông Huỳnh Đình T2, ông Nguyễn Ngọc T3, bà Huỳnh Thị T (có đơn kháng cáo nhưng không ký) nên không hợp lệ. Đề nghị xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn giữ nguyên quan điểm và khẳng định: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 09/9/2016 giữa Công ty cổ phần đầu tư B Đà Nẵng PHT và bà Huỳnh Thị S ký kết là hoàn toàn tự nguyện và thực tế bà S đã nhận đủ tiền chuyển nhượng, do đó không có căn cứ cho rằng hợp đồng này vô hiệu và hủy chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất sang tên Công ty.

Đối với Hợp đồng thi công xây dựng ngày 25/4/2017, bà S cho rằng đại diện Công ty cổ phần đầu tư B Đà Nẵng PHT lừa dối bà S để ký nhưng không có căn cứ chứng minh nên đề nghị cấp phúc thẩm y án sơ thẩm.

Tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:

Về việc tuân theo pháp luật: Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án và thành phần HĐXX đã thực hiện đúng quy định của pháp luật. Đối với các đương sự thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị HĐXX cấp phúc thẩm không chấp nhận toàn bộ kháng của nguyên đơn và những người có nghĩa vụ liên quan vì không có chứng cứ nào mới. Giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Về tố tụng:

[1] Đây là phiên tòa lần hai ,dù đã triệu tập hợp lệ nhưng Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng, Văn phòng công chứng Nguyễn H có văn bản đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt. Vì vậy căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 227, Điều 299 Bộ luật Tố tụng Dân sự, HĐXX xét xử vắng mặt đương sự nêu trên.

[2] *Xét kháng cáo của bà Huỳnh Thị S thì thấy: Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập ngày 09/9/2016 giữa bà Huỳnh Thị S và Công ty cổ phần đầu tư B Đà Nẵng PHT:*

Theo bà S khai, lô đất D4-05 đường P, phường N, quận S, thành phố Đà Nẵng có được là do bà cùng 21 học viên, tham gia lớp học tự do tài chính bằng bất động sản góp vốn để mua đất làm nhà cho thuê. Tổng số tiền góp vốn cùng những người khác tổng cộng là 1 tỷ đồng. Bà S vay thêm Ngân hàng TMCP T và mua lô đất nêu trên với số tiền 1.400.000.000đ của ông Lê D và bà Hứa Thị Bích Lựu. Tháng 7/2016 bà xin giấy phép xây dựng, đến ngày 10/8/2016 bà tiến hành xây dựng nhà 5 tầng và đến phần đổ mê thứ hai thì ông Võ Phi Nhật H1 (nguyên chủ tịch Hội đồng quản trị của Công ty cổ phần đầu tư B Đà Nẵng PHT) có đề nghị được hợp tác góp vốn đầu tư nên bà đồng ý. Do ông H1 lừa dối bà cho rằng khi sang tên quyền sử dụng đất cho công ty thì công ty sẽ được các đối tác tin tưởng mới góp vốn đầu tư. Vì tin ông H1 nên ngày 09/9/2016 bà đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất nêu trên cho công ty chứ thực tế bà không chuyển nhượng đất cho công ty. Tuy nhiên; bà S không có căn cứ gì để chứng minh ông H1 lừa dối bà để bà ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/9/2016.

[3] Đối với đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần đầu tư B Đà Nẵng PHT, Ông Võ Phi Nhật H1 xác định. Lô đất D4-05, số 26 đường P bà S đã chuyển nhượng cho Công ty với số tiền 1.530.000.000đ và công ty đã giao tiền 3 lần cụ thể, tiền cọc 100.000.000 đồng (không có giấy tờ vì tiền bà S giữ của công ty chuyển sang), tiền trả cho Ngân hàng TMCP T do bà S vay 980.000.000 đồng, tiền chuyển khoản 450.000.000 đồng.

[4] HĐXX xét thấy đến trước thời điểm ngày 11/10/2016 chỉnh lý biến động sang tên quyền sử dụng đất cho Công ty cổ phần đầu tư B Đà Nẵng PHT thì Công ty

đã thanh toán cho bà S tổng số tiền 1.430.000.000đ, điều này được bà S thừa nhận. Mặt khác Văn phòng công chứng H xác định tại thời điểm giao dịch các bên giao dịch hoàn toàn tự nguyện có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và thủ tục công chứng đúng quy định pháp luật. Như vậy thực tế có việc chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất 26 P giữa bà S và Công ty cổ phần đầu tư B Đà Nẵng PHT.

[5] Từ những nhận định trên, không có căn cứ để xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/9/2016 giữa bà S và Công ty cổ phần đầu tư B Đà Nẵng PHT là vô hiệu. Do đó, cấp phúc thẩm không căn cứ để chấp nhận kháng cáo bà S về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất *09/9/2016* vô hiệu và hủy chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất sang tên Công ty cổ phần đầu tư B Đà Nẵng PHT.

[6] *Đối với Hợp đồng thi công xây dựng nhà ở xác lập ngày 25/4/2017 giữa bà Huỳnh Thị S và Công ty cổ phần đầu tư B Đà Nẵng PHT:*

Theo lời khai của bà S thì Hợp đồng thi công xây dựng nhà ở ngày 25/4/2017 bà ký với Công ty cổ phần đầu tư B Đà Nẵng PHT là do ông Võ Phi Nhật H1 soạn sẵn và đến ngày 25/4/2017 khánh thành Tòa nhà ông H1 hẹn bà ra quán cà phê D số 88 H, lợi dụng lúc đầu óc bà không minh mẫn ông H1 yêu cầu bà ký vào Hợp đồng thi công xây dựng nhà ở. Do đó theo bà Hợp đồng thi công ngày 25/4/2017 không có giá trị về mặt pháp lý nên bà đề nghị cấp phúc thẩm xem xét hủy hợp đồng này. Tuy nhiên quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay bà S không đưa ra được tài liệu chứng cứ nào chứng minh ông H1 lừa dối bà để ký Hợp đồng xây dựng nhà ở.

[7] Công ty cổ phần đầu tư B Đà Nẵng PHT thừa nhận việc xây dựng Tòa nhà là vào tháng 8 năm 2016, lúc đó do tin tưởng bà S nên chưa ký hợp đồng xây dựng, hơn nữa Công ty chuyển khoản cho bà S để xây dựng Tòa nhà với số tiền khá lớn nhưng Công ty thấy bà S có dấu hiệu gian dối, không minh bạch về tài chính nên ngày 25/4/2017 Công ty mới yêu cầu bà S làm rõ số tiền xây dựng nhà ở và hai bên đã đi đến ký hợp đồng xây dựng.

[8] Xét thấy, nội dung trong hợp đồng thi công xây dựng nhà ở ngày 25/4/2017 thể hiện số tiền xây dựng Tòa nhà là 5.200.000.000 đồng và tại phiên tòa bà S cũng thừa nhận số tiền xây dựng Tòa nhà là 5.200.000.000đ. Trong hợp đồng thi công bà S ký và ghi đã nhận đủ số tiền 4.730.000.000đ; và cũng trong ngày 25/4/2017 bà S tiếp tục nhận chuyển khoản từ công ty số tiền 300.000.000đ. Như vậy trên thực tế hai bên có thỏa thuận việc thi công xây dựng nhà ở và hiện nay Tòa nhà đã hoàn thiện, được Công ty cổ phần đầu tư B Đà Nẵng PHT đang quản lý khai thác sử dụng. Như vậy, không có căn cứ để hủy Hợp đồng xây dựng thi công nhà ở ngày 25/4/2017 theo như yêu cầu kháng cáo của bà S và những người có nghĩa vụ liên quan.

[9] Đối với yêu cầu Bà S và Công ty góp vốn cùng bà để xây dựng Tòa nhà nhưng trong vụ án này nhưng không có tranh chấp về tiền góp vốn cấp sơ thẩm không giải quyết. Nên cấp phúc thẩm không xét.

[10] Xét thấy, cấp sơ thẩm đã đánh giá đúng và khách quan những tài liệu chứng cứ thu thập được, áp dụng đúng pháp luật. Cấp phúc thẩm không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bà S và những người có nghĩa vụ liên quan nên giữ nguyên án sơ thẩm như đề nghị của Đại diện viện kiểm sát tại phiên tòa.

Các quyết định khác của án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành.

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên nguyên đơn và những người có nghĩa vụ liên quan nên phải chịu số tiền án phí DS-PT.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố Tụng Dân sự năm 2015; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của bà Huỳnh Thị S và những người có quyền và nghĩa vụ liên quan. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 17/2019/DS-ST ngày 16-5-2019 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Huỳnh Thị S đối với Công ty cổ phần đầu tư B Đà Nẵng PHT về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/9/2016 vô hiệu; hủy chỉnh lý biến động quyền sử dụng đất sang tên Công ty cổ phần đầu tư B Đà Nẵng PHT và hủy Hợp đồng thi công xây dựng nhà ở ngày 25/4/2017.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn Huỳnh Thị S và những người có nghĩa vụ liên quan mỗi người phải chịu 300.000 đồng tiền án phí phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền đã nộp tại Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 001766, 001767, 001768, 001769, 001787, 001770, 001771, 001774, 001772, 001776, 001778, 001777, 001780, 001781, 001782, 001784, 001779, 001783, 001786, 001775, 001785 cùng ngày 07 tháng 6 năm 2019 tại Cục thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

3. Các quyết định khác không có kháng cáo kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật.

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND thành phố Đà Nẵng;
- VKSND thành phố Đà Nẵng;
- Cục THADS thành phố Đà Nẵng;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu HSVA, PHCTP, LT.

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

(Đã ký)

Phạm Tồn