TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ H**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 26/2021/DS-PT
Ngày: 12-01-2021
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 THÀNH PHỐ H

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa***:** Ông Nguyễn Minh Quang

Các Thẩm phán: 1. Ông Trịnh Đắc Phú

2. Bà Đỗ Thị Hòa

Thư ký Toà án ghi biên bản phiên tòa: Bà Hồ Thị Yến Khanh

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H tham gia phiên tòa: Ông Phạm Duy Tuấn – Kiểm sát viên.

Trong ngày 12 tháng 01 năm 2021, tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố H mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 534/2020/DSPT ngày 28 tháng 10 năm 2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2020/DS-ST ngày 07/9/2020 của Tòa án nhân dân Quận B, nay là thành phố T, Thành phố H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5898/2020/QĐPT-DS ngày 25/11/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 26024/QĐPT-DS ngày 18/12/2020, giữa các đương sự:

1.Nguyên đơn: Bà Lê Chu Thùy Q, sinh năm 1968 (có mặt)

Thường trú: Đường T, phường T, Quận B, Thành phố H

Địa chỉ liên lạc: Lầu X, chung cư C, đường Đ, Phường K, quận T, Thành phố H.

2.Bị đơn:

2.1. Ông Trần Mộng H, sinh năm 1953

2.2. Bà Đặng Thu T, sinh năm: 1955

Cùng địa chỉ: đường M, phường N, Quận H, Thành phố H

Người đại diện theo ủy quyền của ông Trần Mộng H, bà Đặng Thu T: Bà Kiều Vũ Thụy U, sinh năm 1980 (có mặt)

Địa chỉ: đường K, phường L, quận T, Thành phố H. (Giấy ủy quyền ngày 25/4/2016)

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

3.1. Ông Nguyễn Văn L (có mặt)

Địa chỉ: đường D, phường V, quận T, Thành phố H

3.2. Ông Phan Thanh M (xin vắng)

Địa chỉ: đường C, Phường I, Quận X, Thành phố H

3.3. Bà Chu Thị Kim M (vắng mặt)

Địa chỉ: Đường T, phường T, Quận B, Thành phố H.

Người kháng cáo: Nguyên đơn bà Lê Chu Thùy Q (có mặt) và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L (có mặt)

NHẬN THẤY:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 04/6/2018, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn – Bà Lê Chu Thùy Q trình bày:

Thông qua môi giới, bà biết được ông Trần Mộng H và bà Đặng Thu T có đất cần chuyển nhượng. Sau khi gặp nhau, trao đổi và bàn bạc, bà và ông Trần Mộng H, bà Đặng Thu T đã thống nhất: Ông Trần Mộng H, bà Đặng Thu T đồng ý chuyển nhượng cho bà 02 thửa đất, thửa đất số 8^{-1317} có diện tích 343m^2 và thửa đất số 9^{-1317}, có diện tích 497m^2, thuộc bản đồ số 1, phường T, Quận B, Thành phố H. Hai bên đã tiến hành giao nhận tiền và giao nhận đất ngay sau khi ký 02 hợp đồng chuyển nhượng đất số 27300 ngày 16/11/2007 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 27301 ngày 16/11/2007, cả 02 hợp đồng chuyển nhượng đều được công chứng cùng ngày 16/11/2007 tại Phòng công chứng số 3, Thành phố H.

Tuy nhiên, thông qua ông Nguyễn Văn L, sau khi ông Trần Mộng H, bà Đặng Thu T nhận tiền, ông Trần Mộng H, bà Đặng Thu T không đưa lại cho bà bản chính 02 hợp đồng chuyển nhượng đất nêu trên và cũng không làm thủ tục sang tên đăng bộ 02 lô đất nêu trên mặc dù ông Nguyễn Văn L đã nhiều lần nhắc nhở nhưng ông Trần Mộng H, bà Đặng Thu T cũng không thực hiện, kéo dài từ năm này qua năm khác làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà. Bà không liên quan đến việc mua bán đất của bà Chu Thị Kim M (Mẹ của bà), vì thế bà không biết tường tận được tiến trình thanh toán của bà Chu Thị Kim M với các đối tác khác. Bà chỉ nắm rõ việc mua bán chuyển nhượng của bà cho hai lô đất số 8^{-1317} và 9^{-1317}.

Nay bà yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông Trần Mộng H, bà Đặng Thu T phải thực hiện hành vi sang tên, đăng bộ cho bà đối với 02 lô đất lô đất 8^{-1317} và 9^{-1317}mà ông Trần Mộng H, bà Đặng Thu T đã ký chuyển nhượng theo nội dung đã được lập tại 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 27300 lập ngày 16 tháng 11 năm 2007 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 27301 lập ngày 16/11/2007, công chứng cùng ngày 16/11/2007 tại Phòng công chứng số 3, Thành phố H ngay khi bản án/quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Lê Chu Thùy Q trình bày: Toàn bộ quá trình chuyển nhượng, thanh toán tiền đều do ông Nguyễn Văn L thực hiện với bên chuyển nhượng, bà không trao đổi, làm việc với bên chuyển nhượng. Tuy nhiên,

bà đã trả tiền chuyển nhượng thông qua ông Nguyễn Văn L, đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà.

Bị đơn ông Trần Mộng H, bà Đặng Thu T có người đại diện theo ủy quyền là bà Kiều Vũ Thụy U trình bày:

Ông Trần Mộng Hu và Bà Đặng Thị Thu T có sở hữu 04 thửa đất, cụ thể:

- Thửa đất số 1 theo Giấy chứng nhận QSDĐ số 00949/5B QSDĐ/4253/UB do UBND TP.HCM cấp ngày 18/06/2001, đăng ký thay đổi ngày 26/04/2002; Tờ khai lệ phí trước bạ ngày 29/05/2002.

- Thửa đất số 2 theo Giấy chứng nhận QSDĐ số 00948/5B QSDĐ/4254/UB do UBND TP.HCM cấp ngày 18/06/2001, đăng ký thay đổi ngày 26/04/2002; Tờ khai lệ phí trước bạ ngày 29/05/2002

- Thửa đất số 9 theo Giấy chứng nhận QSDĐ số 00951/5B QSDĐ/4251/UB do UBND TP.HCM cấp ngày 18/06/2001, đăng ký thay đổi ngày 26/04/2002; Tờ khai lệ phí trước bạ ngày 29/05/2002

- Thửa đất số 8 theo Giấy chứng nhận QSDĐ số 00952/5B QSDĐ/4250/UB do UBND TP.HCM cấp ngày 18/06/2001, đăng ký thay đổi ngày 26/04/2002; Tờ khai lệ phí trước bạ ngày 29/05/2002

Năm 2007, ông Phan Thanh M có ký các hợp đồng đặt cọc liên quan đến 08 thửa đất (trong đó có 4 thửa đất nêu trên), cụ thể:

(i) Hợp đồng đặt cọc ngày 25/10/2007 với bà Chu Thị Kim M, ông Nguyễn Văn L để đặt cọc chuyển nhượng 06 thửa đất (trong đó có thửa đất số 1,2 nêu trên) với đơn giá 14.200.000 đồng/m^2 và

(ii) Hợp đồng đặt cọc ngày 06/11/2007 với ông Lành để đặt cọc chuyển nhượng thửa 8,9 nêu trên với đơn giá 14.500.000 đồng/m^2.

Sau đó, ông Phan Thanh M được biết ông Lành chuyển nhượng 08 thửa đất trên cho bà Chu Thị Kim M, Lê Chu Thùy Q, Phạm Ngọc L, Trần Nguyễn Thanh M. Theo đề nghị của ông Nguyễn Văn Lành, bà Chu Thị Kim M, Lê Chu Thùy Q, Phạm Ngọc L, Trần Nguyễn Thanh M thì các chủ sở hữu của các thửa đất nêu trên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan công chứng. Sau khi ký kết các Hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, các bên đã tiến hành thủ tục thanh toán tiền nhận chuyển nhượng và bàn giao đất trên thực địa, thực hiện thủ tục sang tên, trước bạ đối với các thửa đất 6,7,10,11.

Bên chuyển nhượng nhận tổng tiền thanh toán là 32.973.900.000 đồng, trong đó tổng tiền thanh toán từ ông Lành là 16.873.900.000 đồng và tổng tiền thanh toán nhận từ bà Minh là 16.100.000.000 đồng. Ngày 06/02/2008, ông Phan Thanh M có trả lại cho ông Nguyễn Văn L số tiền 25.000 USD (hai mươi lăm ngàn đô la Mỹ).

Đối với thửa 8,9, chỉ mới nhận tiền đặt cọc là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) vào ngày 06/11/2007. Ông Trần Mộng H, bà Đặng Thu T nhận tiền

chuyển nhượng thông qua ông Nguyễn Văn L, không nhận tiền thanh toán từ bà Lê Chu Thùy Q.

Căn cứ Điều 429 Bộ Luật Dân sự năm 2015 quy định về thời hiệu khởi kiện, đến nay vụ án trên đã hết thời hiệu khởi kiện, đề nghị Tòa án áp dụng thời hiệu đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Trường hợp Tòa án nhân dân Quận 2 xác định không hết thời hiệu khởi kiện, thì trong trường hợp này, do việc thương lượng các bên không đạt được, thời gian quá lâu, vì vậy ông Trần Mộng H, bà Đặng Thu T yêu cầu tuyên bố chấm dứt Hợp đồng đặt cọc ngày 06/11/2007 với ông Nguyễn Văn L và Hợp đồng số 27301, Hợp đồng số 27300 cùng ngày 16/11/2007 với bà Lê Chu Thùy Q bởi lẽ:

Khoản 2.4 Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc ngày 06/11/2007 quy định: Bên nhận chuyển nhượng sẽ thanh toán cho Bên chuyển nhượng số tiền tương đương 90% của tổng giá trị hợp đồng (bao gồm cả tiền đặt cọc) khi hai bên ký kết hợp đồng này tại các phòng công chứng Thành phố H. Thời hạn ký Hợp đồng công chứng chậm nhất là 30/11/2007.

Khoản 7.2 Điều 7 của Hợp đồng đặt cọc ngày 06/11/2007 quy định: *Bên nhận chuyển nhượng cam kết thực hiện đúng và đầy đủ những thỏa thuận với Bên chuyển nhượng đã ghi trong Hợp đồng này.*

Trên thực tế, ông Nguyễn Văn L chỉ mới đặt cọc số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) vào ngày 06/11/2007 và không thanh toán bất kỳ khoản tiền nào khác cho việc nhận chuyển nhượng đối với thửa 8,9. Ngoài ra, ngày 06/02/2008, ông Phan Thanh M có trả lại cho ông Nguyễn Văn L số tiền 25.000 USD (hai mươi lăm ngàn đô la Mỹ).

Do đó, căn cứ các Điều 414, Điều 424, Điều 425, Điều 698 và Điều 701 Bộ luật dân sự năm 2005, do Bên nhận chuyển nhượng vi phạm nghĩa vụ thanh toán, thời gian quá dài mà các bên cũng không đạt được thỏa thuận giải quyết nên đề nghị Tòa án nhân dân Quận B:

Tuyên bố hủy bỏ hợp đồng, chấm dứt thực hiện các hợp đồng gồm: Hợp đồng đặt cọc ngày 06/11/2007 giữa ông Phan Thanh M với ông Nguyễn Văn L, Hợp đồng số 27301, Hợp đồng số 27300 cùng ngày 16/11/2007 giữa ông Trần Mộng H, bà Đặng Thu T vớibà Lê Chu Thùy Q. Bên chuyển nhượng hoàn trả lại tiền đặt cọc 1 tỷ đồng cho ông Nguyễn Văn L (sau đi trừ đi số tiền 25000 USD quy đổi thành tiền Việt Nam tại thời điểm xét xử mà ông Phan Thanh M đã chuyển trả cho ông Nguyễn Văn L vào ngày 06/02/2008).

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà Kiều Vũ Thụy U tự nguyện trả tiền gốc và tiền lãi theo lãi suất cơ bản do ngân hàng nhà nước quy định cho phía ông Nguyễn Văn L tính từ ngày ông Nguyễn Văn L thanh toán lần cuối cùng là 04/02/2008 đến thời điểm xét xử sơ thẩm. Số tiền đã thanh toán đối với thửa 8^{-1317}và thửa số 9^{-1317} theo như ông Nguyễn Văn L đã xác định tại phiên tòa là 2.711.850.000đồng/1 thửa.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L trình bày:

- Ngày 25/10/2007 ông Phan Thanh M (đại diện cho chủ sử dụng đất là ông Trần Mộng H và bà Đặng Thu T) ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông.

Nội dung hợp đồng: (+) Ông Phan Thanh M chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn L và bà Chu Thị Kim M 06 thửa đất gồm 1^{-1317}, 2^{-1317}, 6^{-1317}, 7^{-1317}, 10^{-1317} và $11^{-}1317$ tại phường T; (+) Thanh toán: đợt 1 đặt cọc 1.323.900.000 đồng, đợt 2 thanh toán 90% giá trị hợp đồng sau khi ký hợp đồng tại phòng Công chứng, đợt 3 số còn lại sau khi hoàn thành đăng bộ. Cùng ngày 25/10/2007, ông Nguyễn Văn L lập hợp đồng viết tay chuyển nhượng 06 thửa đất nêu trên cho bà Chu Thị Kim M, trong hợp đồng chuyển nhượng nêu rõ, nguồn gốc đất do ông Nguyễn Văn L mua lại của ông Phan Thanh M theo hợp đồng đặt cọc ngày 25/10/2007.

- Ngày 06/11/2007 ông Phan Thanh M (đại diện cho vợ chồng ông Trần Mộng H bà Đặng Thu T) tiếp tục ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Nguyễn Văn L.

Nội dung hợp đồng: (+) Ông Phan Thanh M chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn L 02 thửa đất gồm 8^{-1317} và 9^{-1317} tại phường T; (+) Thanh toán: đợt 1 đặt cọc 3.000.000.000 đồng, đợt 2 thanh toán 90% giá trị hợp đồng sau khi ký hợp đồng tại phòng Công chứng, đợt 3 số còn lại sau khi hoàn thành đăng bộ; (+) Thủ tục giao nhận đất và giấy tờ: Trong thời gian chưa bàn giao đất, bên chuyển nhượng có trách nhiệm bảo quản thửa đất; Các bên giao nhận bản chính giấy tờ sau khi hoàn tất việc chuyển nhượng; Bên bán cam kết các thửa đất không bị tranh chấp về quyền sử dụng đất.

- Ngày 08/11/2007, ông Nguyễn Văn L lập hợp đồng viết tay chuyển nhượng 02 thửa đất nêu trên cho bà Lê Chu Thùy Q. Ngày 16/11/2007, ông Trần Mộng H và bà Đặng Thu T (ủy quyền cho ông Đặng Phú Vinh) ký Hợp đồng (có xác nhận của Phòng Công chứng số 3) chuyển nhượng 06 thửa đất (gồm 1^{-1317}, 2^{-1317}, 6^{-1317}, 7^{-1317}, 10^{-1317} và 11^{-1317}) cho bà Chu Thị Kim M và 02 thửa đất (gồm 8^{-1317} và 9^{-1317}) cho bà Lê Chu Thùy Q.

- Nghĩa vụ giao giấy tờ:

Sau khi ký các hợp đồng, ông Trần Mộng H bà Đặng Thu T đã thực hiện nộp các khoản nghĩa vụ tài chính, đăng bộ 04 thửa đất (gồm 6^{-1317}, 7^{-1317}, 10^{-1317} và 11^{-1317}) và giao 04 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho bà Chu Thị Kim M. Các thửa đất còn lại gồm thửa số 1^{-1317} và số 2^{-1317} của bà Chu Thị Kim M, thửa số 8^{-1317} và 9^{-1317} của bà Lê Chu Thùy Q, ông Trần Mộng H, bà Đặng Thu T không thực hiện đăng bộ, không bàn giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng.

- Về nghĩa vụ thanh toán:

06 lô đất (đợt 1): 2.457 m^2 x 13.500.000 đồng/m^2 = 33.169.500.000 đồng

02 lô đất (đợt 2): 840 m^2 x 13.900.000 đồng/m^2 = 11.676.000.000 đồng

Tổng cộng = 44.845.500.000 đồng

Kể từ thời điểm ký Hợp đồng đặt cọc đến ngày 04/02/2008 ông Nguyễn Văn L đã thanh toán cho ông Phan Thanh M 32.973.900.000 đồng (trong đó có số tiền bà Chu Thị Kim M chuyển cho ông Phan Thanh M 16.100.000.000 đồng), Số tiền ông Nguyễn Văn L còn nợ chưa thanh toán cho ông Phan Thanh M là: 11.871.600.000 đồng (xác nhận theo Biên bản làm việc giữa ông Phan Thanh M và ông Nguyễn Văn L ngày 03/10/2014 và bản khai của ông Phan Thanh M tại Tòa án ngày 16/5/2019).

- Về nghĩa vụ giao đất:

Ngay tại thời điểm các bên ký kết các Hợp đồng công chứng, bà Nguyễn Thị B và cháu rể là Đào Văn K (là chủ đất cũ) tiến hành chiếm giữ toàn bộ 8 thửa đất (làm nhà trên 02 thửa đất và trồng hoa màu trên các thửa đất còn lại). Khi phát hiện hành vi lấn chiếm đất, ông Nguyễn Văn L, bà Chu Thị Kim M và bà Lê Chu Thùy Q đã thông báo cho ông Phan Thanh M cùng hợp tác giải quyết. Sự việc đã được chính quyền xử lý nhiều năm nhưng không có kết quả. Ngày 03/10/2014, ông Nguyễn Văn L và ông Phan Thanh M có Biên bản làm việc, trong đó xác nhận giá trị ông Nguyễn Văn L phải thanh toán là 44.845.500.000 đồng; ông Nguyễn Văn L yêu cầu ông Phan Thanh M phối hợp giải quyết tranh chấp, giao đất và làm thủ tục đăng bộ các thửa đất còn lại; ông Phan Thanh M yêu cầu nếu muốn giao đủ đất, ông Nguyễn Văn L phải thanh toán tiền lãi suất ngân hàng trên số nợ chậm thanh toán từ năm 2008 là 9.423.959.145 đồng.

Ngày 17/11/2016 vợ chồng ông Đào Văn K viết giấy tay nhận của bà Chu Thị Kim M số tiền 500 triệu đồng để tháo dỡ nhà và trả lại đất, chấm dứt việc lấn chiếm, tranh chấp đất (giấy có chữ ký của 02 người làm chứng). Ngày 21/11/2016 vợ chồng ông Đào Văn K và bà Nguyễn Thị H viết giấy tay giao trả lại 02 lô đất (thửa số 8^{1317} và 9^{1317}) đồng thời nhận của ông Phan Thanh M và bà Lê Chu Thùy Q số tiền hỗ trợ 01 tỷ đồng, chấm dứt việc lấn chiếm, tranh chấp đất (giấy có chữ ký của ông Phan Thanh M và bà Lê Chu Thùy Q).

Sau khi giải quyết việc lấn chiếm đất, bên mua đã đề nghị thanh toán số tiền còn nợ và đề nghị vợ chồng ông Trần Mộng H bà Đặng Thu T thực hiện đăng bộ, bàn giao giấy tờ và giao đất thực địa nhưng không được bên bán chấp nhận. Ông đồng ý thanh toán số nợ còn lại và yêu cầu vợ chồng ông Trần Mộng H bà Đặng Thu T thực hiện đăng bộ và bàn giao GCNQSDĐ cho bà Lê Chu Thùy Q.

Đối với các yêu cầu phản tố của bị đơn ông Trần Mộng H, bà Đặng Thu T, ông có ý kiến như sau:

- Về thời hiệu khởi kiện:

Do bên bán vi phạm cam kết đất không tranh chấp nên bên mua không chấp nhận thanh toán lãi chậm trả. Đến khi việc chiếm giữ đất chấm dứt vào

ngày 21/11/2016, ông Phan Thanh M chi 01 tỷ đồng cho người lấn chiếm đất, sự việc mới chấm dứt, tại thời điểm này, ông Nguyễn Văn L đồng ý thanh toán số tiền còn lại và bên mua đã yêu cầu ông Trần Mộng H bà Đặng Thu T bàn giao giấy tờ nhưng không được chấp nhận. Do đó bị đơn căn cứ vào ngày xác lập hợp đồng (16/11/2007) để tính thời hiệu khởi kiện là không có cơ sở.

- Nội dung yêu cầu xử lý vô hiệu hợp đồng theo Điều 124 BLDS vì lý do các bên xác lập giao dịch dân sự giả tạo nhằm che dấu một giao dịch dân sự khác: Hợp đồng đặt cọc giữa ông Phan Thanh M và ông Nguyễn Văn L chỉ là một văn bản giao kết dân sự để làm cơ sở ký kết hợp đồng chính thức giữa vợ chồng ông Trần Mộng H và người mua. Người bán và người mua đều biết và thực hiện giao dịch thông qua ông Nguyễn Văn L với vai trò là người môi giới. Bản chất giao kết môi giới của ông Nguyễn Văn L không trái pháp luật và được thực hiện công khai. Do đó bị đơn cho rằng hợp đồng công chứng của các thửa đất nêu trên thực chất là che đậy cho giao dịch giữa chủ sở hữu với ông Nguyễn Văn L là không có cơ sở.

- Việc thanh toán giữa ông Nguyễn Văn L với ông Phan Thanh M không phân biệt riêng cho từng lô, việc dừng thanh toán là do bên bán vi phạm cam kết đất không tranh chấp. Sau khi kết thúc tranh chấp (21/11/2016), bên mua đề nghị giao đất nhưng bên bán yêu cầu thanh toán lãi chậm nên đến năm 2017, bên bán đã khiếu kiện đến tòa án.

Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Nguyễn Văn L trình bày: Ông xác định đã thanh toán cho 4 thửa còn lại gồm 1^{-1317}, 2^{-1317} , 8^{-1317}và thửa số 9^{-1317} là 10.847.400.000đồng, số tiền này được chia đều cho bốn thửa, như vậy, mỗi thửa ông thanh toán được 2.711.850.000đồng. Các thửa đã thanh toán và thực hiện thủ tục xong, các bên không có tranh chấp. Ông đề nghị thanh toán số tiền còn lại và đề nghị buộc bên bán phải thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai thửa 8^{-1317}và số 9^{-1317} cho bà Lê Chu Thùy Q.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Thanh M trình bày:

Năm 2007, ông có ký các hợp đồng đặt cọc liên quan đến 08 thửa đất tại Quận B (trong đó có 4 thửa đất gồm: Thửa đất số 1 theo Giấy chứng nhận QSDĐ số 00949/5B QSDĐ/4253/UB do UBND TP.HCM cấp ngày 18/06/2001, thửa đất số 2 theo Giấy chứng nhận QSDĐ số 00948/5B QSDĐ/4254/UB do UBND TP.HCM cấp ngày 18/06/2001, thửa đất số 8 theo Giấy chứng nhận QSDĐ số 00952/5B QSDĐ/4250/UB do UBND TP.HCM cấp ngày 18/06/2001, thửa đất số 9 theo Giấy chứng nhận QSDĐ số 00951/5B QSDĐ/4251/UB do UBND TP.HCM cấp ngày 18/06/2001), cụ thể:

- Hợp đồng đặt cọc ngày 25/10/2007 với bà Minh, ông Lành để đặt cọc chuyển nhượng 06 thửa đất (trong đó có Thửa đất số 1,2 nêu trên) với đơn giá 14.200.000 đồng/m^2 và Hợp đồng đặt cọc ngày 06/11/2007 với ông Lành để đặt cọc chuyển nhượng thửa 8,9 nêu trên với đơn giá 14.500.000 đồng/m^2.

Sau đó, ông được biết ông Lành chuyển nhượng các thửa đất trên cho bà Chu Thị Kim M, bà Lê Chu Thùy Q. Theo đề nghị của ông Nguyễn Văn L, bà

Chu Thị Kim M, Lê Chu Thùy Q thì các chủ sở hữu của các thửa đất nêu trên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại cơ quan công chứng.

Tổng cộng ông đã nhận số tiền thanh toán cho 08 thửa đất là 32.973.900.000 đồng (Ba mươi hai tỷ chín trăm bảy mươi ba triệu chín trăm ngàn đồng), trong đó tổng tiền thanh toán từ ông Lành là 16.873.900.000đồng và tổng tiền thanh toán nhận từ bà Minh là 16.100.000.000 đồng.

Sau đó, ông có đưa lại cho ông Nguyễn Văn L số tiền 25.000 USD tương đương 581.500.000đồng tạm tính theo tỷ giá mua USD của ACB ngày 14/7/2020 (có Giấy nhận tiền do ông Nguyễn Văn L ký). Việc này đã được ông Nguyễn Văn L xác nhận tại buổi đối chất tại TAND Quận B. Ông khẳng định giữa ông và ông Nguyễn Văn L không có quan hệ giao dịch nào khác ngoài quan hệ mua bán, chuyển nhượng theo Hợp đồng đặt cọc ngày 25/10/2007 và Hợp đồng đặt cọc ngày 06/11/2007 nêu trên. Sau khi trừ đi số tiền thanh toán cho 04 thửa đất đã hoàn tất thủ tục đăng bộ sang tên thì số tiền còn lại mà ông đã nhận thay cho ông Trần Mộng H, bà Đặng Thu T là = 32.973.900.000 đồng – 22.126.500.000 đồng = 10.847.400.000đồng cho 4 thửa. Như vậy, mỗi thửa ông Nguyễn Văn L thanh toán được 2.711.850.000đồng. Do đó, sau khi trừ lại số tiền tương đương 25.000 USD nêu trên là 581.500.000 đồng, tổng cộng số tiền ông nhận thay cho ông Trần Mộng H, bà Đặng Thu T là 10.265.900.000 đồng.

Về Biên bản làm việc ngày 03/10/2014 và ngày 04/10/2014 chỉ là việc ông xác nhận số tiền 32.973.900.000 đồng đã nhận nêu trên chứ không phải là nội dung thỏa thuận nào giữa ông với ông Nguyễn Văn L hay bà Lê Chu Thùy Q liên quan đến các thửa đất. Tại thời điểm đó, ông cũng không được ông Trần Mộng H, bà Đặng Thu T ủy quyền làm việc với ông Nguyễn Văn L, bà Lê Chu Thùy Q để thỏa thuận gì về các thửa đất.

Ông giữ quan điểm về việc thời hiệu khởi kiện vụ án dân sự đã hết, ông đề nghị Tòa án nhân dân Quận 2 đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Chu Thị Kim M:

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành niêm yết các văn bản tố tụng và đăng thông tin trên phương tiện thông tin đại chúng cho bà Chu Thị Kim M, nhưng bà Chu Thị Kim M vẫn không tham gia tố tụng để giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2020/DS-ST ngày 07/9/2020 của Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố H đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – Bà Lê Chu Thùy Q đề nghị buộc ông Trần Mộng H, bà Đặng Thu T phải thực hiện hành vi sang tên, đăng bộ cho bà hai thửa đất số 8^{-1317} và $9^{-}1317$ theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16 tháng 11 năm 2007, số công chứng 27300 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2007, số công chứng 27301 tại phòng công chứng số 3, Thành phố H ngay khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn - ông Trần Mộng H, bà Đặng Thu T:

Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16 tháng 11 năm 2007, số công chứng 27300 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2007, số công chứng 27301 tại phòng công chứng số 3, Thành phố H được ký kết giữa ông Trần Mộng H, bà Đặng Thu T với bà Lê Chu Thùy Q. Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 6/11/2007 được ký kết giữa ông Phan Thanh M và ông Nguyễn Văn L.

Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn đề nghị Tòa án áp dụng thời hiệu đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Mộng H, bà Đặng Thu T trả cho ông Nguyễn Văn L tổng cộng số tiền 11.643.064.323đồng, bao gồm số tiền gốc đã nhận của ông Nguyễn Văn L là 5.423.700.000đồng cho hai thửa 8^{-1317} và $9^{-}1317$ và lãi suất chậm thanh toán từ ngày 04/02/2008 đến thời điểm xét xử sơ thẩm theo lãi suất cơ bản do ngân hàng nhà nước quy định tương ứng số tiền 6.219.364.323đồng. Cấn trừ số tiền 25.000USD, quy đổi thành tiền Việt Nam đồng là 581.750.000đồng, mà ông Phan Thanh M đã chuyển trả cho ông Nguyễn Văn L vào ngày 06/02/2008. Buộc ông Trần Mộng H, bà Đặng Thu T phải trả cho ông Nguyễn Văn L tổng số tiền 11.061.314.323đồng.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Mộng H, bà Đặng Thu T, đồng ý trả cho bà Lê Chu Thùy Q số tiền 337.355.805đồng mà bà Lê Chu Thùy Q đã đóng để làm đường.

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

Ngày 08/9/2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Tại Văn bản "Ý kiến và yêu cầu" ngày 11/01/2020, ông Nguyễn Văn L trình bày:

- Tòa án cấp sơ thẩm xác định yêu cầu của bị đơn là yêu cầu phản tố là không đúng, vì đơn phản tố của bị đơn là đối với ông, có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của ông nên đơn này là yêu cầu độc lập đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo Khoản 5 Điều 72 Bộ luật tố tụng dân sự. Đồng thời ông khẳng định trong vụ án này ông không có yêu cầu gì đối với nguyên đơn và bị đơn.

- Người nhận chuyển nhượng là bà Chu Thị Kim M và bà Lê Chu Thùy Q chứ không phải là ông như Tòa án sơ thẩm nhận định.

- Số tiền ông đã giao cho ông Phan Thanh M là 32.973.900.000 đồng là thanh toán chung cho cả 08 lô đất chứ không phải như Tòa án sơ thẩm nhận định trong đó số tiền 22.126.500.000 đồng là thanh toán cho 04 lô đất (04 lô đất Tòa cho rằng không tranh chấp, đã hoàn tất thủ tục), số tiền còn lại là 10.847.400.000 đồng là thanh toán cho 04 lô đất còn lại.

- Trong quá trình tố tụng tại Tòa án sơ thẩm, ông đã xác nhận số tiền 10.847.400.000 đồng còn lại là số tiền ông thanh toán cho 04 lô đất còn lại, trong đó có lô đất số 8 và số 9 tranh chấp, từ đó suy ra mỗi lô ông chỉ mới thanh toán 2.711.850.000 đồng. Sau phiên tòa sơ thẩm và sau khi tính toán lại, ông khẳng định ông đã thanh toán cho người bán số tiền trên 8.000.000.000 đồng cho 02 lô đất số 8 và số 9. Như vậy ông đã thanh toán gần đủ số tiền chuyển nhượng và không vi phạm nghĩa vụ thanh toán như Tòa sơ thẩm nhận định. Mặt khác, thực tế người đại diện của ông Trần Mộng H, bà Đặng Thu T đã bàn giao đất cho bà Lê Chu Thùy Q ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng và bà Lê Chu Thùy Q đã ứng tiền trước để xây bờ kè, đổ đất và trả tiền cho chủ dự án bên cạnh để có lối đi vào 6 lô đất đã mua. Việc chậm thanh toán tiền còn lại là yếu tố khách quan vì đất bị lấn chiếm. Tòa án sơ thẩm không đánh giá đúng và khách quan mà chỉ đổ lỗi cho bên mua mà không đề cập đến lỗi của bên bán khi đất của người bán đã bị lấn chiếm.

- Tòa án sơ thẩm cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Chu Thùy Q và ông Trần Mộng H, bà Đặng Thu T là hình thức nhằm hợp thức hóa cho việc mua bán giữa ông và ông Trần Mộng H, bà Thùy là không có cơ sở.

Ngày 15/9/2020, nguyên đơn bà Lê Chu Thùy Q kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Tại Văn bản "Ý kiến và yêu cầu" ngày 11/01/2020, bà Lê Chu Thùy Q trình bày:

- Tòa án sơ thẩm cho rằng bà và người bán là ông Trần Mộng H, bà Đặng Thu T không hề gặp nhau, bàn bạc trao đổi là không đúng.

- Cơ sở nào Tòa án sơ thẩm xác định ông Nguyễn Văn L đã thanh toán số tiền 10.847.400.000 đồng còn lại là cho 04 lô đất còn lại, trong đó có lô đất số 8 và số 9 tranh chấp, từ đó suy ra mỗi lô ông Nguyễn Văn L chỉ mới thanh toán 2.711.850.000 đồng. Sau phiên tòa sơ thẩm và sau khi tính toán lại, ông Nguyễn Văn L khẳng định ông đã thanh toán cho người bán số tiền trên 8.000.000.000 đồng cho 02 lô đất số 8 và số 9. Mặt khác, thực tế người đại diện của ông Trần Mộng H, bà Đặng Thu T đã bàn giao đất cho bà Lê Chu Thùy Q ngay sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng và bà Lê Chu Thùy Q đã ứng tiền trước để xây bờ kè, đổ đất và trả tiền cho chủ dự án bên cạnh để có lối đi vào 6 lô đất đã mua. Việc chậm thanh toán tiền còn lại là yếu tố khách quan vì đất bị lấn chiếm.

- Tòa án sơ thẩm cho rằng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Chu Thùy Q và ông Trần Mộng H, bà Đặng Thu T là hình thức nhằm hợp thức hóa cho việc mua bán giữa ông Nguyễn Văn L và ông Trần Mộng H, bà Đặng Thu T là không có cơ sở.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Bị đơn bà Lê Chu Thùy Q và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo như đã trình bày tại các văn bản nộp cho Tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến hết quá trình xét xử phúc thẩm. Các đương sự được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ theo quy định.

Về nội dung kháng cáo: Theo trình bày của các đương sự thì bản chất sự việc là ông Trần Mộng H chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn L, rồi sau đó ông Nguyễn Văn L chuyển nhượng cho bà Lê Chu Thùy Q. Việc xác lập hợp đồng giữa ông Trần Mộng H và ông Nguyễn Văn L được các bên dừng lại ở giai đoạn hợp đồng đặt cọc nhưng đã thực hiện trả tiền đến phần nội dung của hợp đồng. Do việc thực hiện chuyển nhượng giữa ông Trần Mộng H và ông Nguyễn Văn L chỉ bằng giấy tay và để cho các bên thuận tiện làm thủ tục thì ông Nguyễn Văn L yêu cầu vợ chồng ông Trần Mộng H ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng với bà Lê Chu Thùy Q, nhưng mọi giao dịch đều do ông Nguyễn Văn L thực hiện giao nhận tiền với ông Trần Mộng H.

Đối với 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2007 giữa ông Đặng Phú V (đại diện của ông Trần Mộng H và bà Đặng Thu T) và bà Lê Chu Thùy Q được ký tại phòng công chứng số 3 thể hiện giá trị hợp đồng chuyển nhượng thửa số 8^{-1317}và 9^{-1317} là 300.000.000 đồng là không đúng và chênh lệch quá nhiều so với giá trị thực tế của 02 phần diện tích đất trên. Theo quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2005 về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự thì hai hợp đồng chuyển nhượng nêu trên có giá chuyển nhượng không đúng thực tế và mục đích là nhằm hợp thức hóa việc chuyển nhượng giữa ông Trần Mộng H, bà Đặng Thu T chuyển cho ông Nguyễn Văn L rồi sau đó ông Nguyễn Văn L chuyển nhượng cho bà Lê Chu Thùy Q. Như vậy, mục đích của hai hợp đồng trên là nhằm che giấu một giao dịch khác, do đó cần xác định hai hợp đồng chuyển nhượng trên vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật. Tại đơn phản tố ngày 05/3/2019 của bị đơn cũng xác định yêu cầu tuyên bố giao dịch vô hiệu đối với hợp đồng số 27301, 27300 cùng ngày 16/11/2007 do đây là giao dịch dân sự giả tạo nhằm che giấu một giao dịch khác.

Theo giải đáp số 01/2017/GD-TANDTC ngày 07/4/2017 và nghị quyết 02/2004 ngày 10/8/2004 thì khi giải quyết dân sự có yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu nhưng đương sự không yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu thì Tòa án phải giải thích cho các đương sự về hậu quả pháp lý của việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu, việc giải thích phải được ghi vào biên bản và lưu vào hồ sơ vụ án. Như vậy trong vụ án này, Tòa án cấp sơ thẩm không giải thích cho đương sự và lập biên bản lưu vào hồ sơ vụ án đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự.

Đối với số tiền 25.000 USD theo giấy nhận tiền không ghi ngày, không thể hiện ông Nguyễn Văn L nhận tiền của ông Phan Thanh M với nội dung gì, ông Nguyễn Văn L thừa nhận có nhận 25.000 USD của ông Phan Thanh M nhưng là việc khác không liên quan đến giao dịch này. Trong giao dịch này, ông Phan Thanh M chỉ là người ký hợp đồng đặt cọc thay cho ông Trần Mộng H,

không phải là chủ sở hữu đất. Do vậy không có căn cứ để cấn trừ số tiền này vào số tiền mà phía bị đơn phải trả cho ông Nguyễn Văn L. Tòa án cấp sơ thẩm cấn trừ số tiền này là không phù hợp.

Do vậy, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận kháng cáo của bà Lê Chu Thùy Q và ông Nguyễn Văn L, hủy bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Tại phiên tòa phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phan Thanh M vắng mặt nhưng đã có đơn yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt; bà Chu Thị Kim M vắng mặt dù đã được Tòa án tống đạt hợp lệ nên theo quy định tại Khoản 1 Điều 228, điểm b Khoản 1 Điều 238 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự nêu trên.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bà Lê Chu Thùy Q và ông Nguyễn Văn L, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 25/10/2007, ông Phan Thanh M đại diện của ông Trần Mộng H, bà Đặng Thu T ký hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Văn L để chuyển nhượng thửa đất số 1^{-1317}, 2^{-1317}, 6^{-1317}, 7^{-1317}, 10^{-1317}, 11^{-1317} tờ bản đồ số 1, phường T, Quận B, với giá 14.200.000đồng/m2 (trong giấy nhận tiền ông Phan Thanh M và ông Nguyễn Văn L thỏa thuận giá là 13.500.000đồng/m2). Ông Nguyễn Văn L đã đặt cọc số tiền 1.323.000.000đồng. Cùng ngày 25/10/2007 ông Nguyễn Văn L lập hợp đồng viết tay chuyển nhượng cho bà Chu Thị Kim M 6 thửa đất trên.

Ngày 06/11/2007, ông Phan Thanh M đại diện của ông Trần Mộng H, bà Đặng Thu T ký hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Văn L để chuyển nhượng thửa đất số 8^{-1317}và thửa số 9^{-1317} với giá 14.500.000đồng/m2 (trong giấy nhận tiền ông Phan Thanh M và ông Nguyễn Văn L thỏa thuận giá là 13.900.000đồng/m2). Ông Nguyễn Văn L đã đặt cọc 1.000.000.000đồng. Ngày 8/11/2007 ông Nguyễn Văn L lập hợp đồng viết tay chuyển nhượng cho bà Lê Chu Thùy Q 02 thửa đất trên.

Sau đó ông Nguyễn Văn L thanh toán làm nhiều lần, nhưng không ghi là thanh toán cho thửa nào. Tổng cộng ông Nguyễn Văn L đã thanh toán 32.973.900.000đồng. Tại tòa án cấp sơ thẩm, cả phía ông Nguyễn Văn L, và đại diện theo ủy quyền của ông Trần Mộng H, bà Đặng Thu T đều thống nhất về số tiền đã thanh toán là đã thanh toán đã thanh toán 32.973.900.000đồng, trong đó các thửa 6^{-1317}, 7^{-1317}, 10^{-1317}, 11^{-1317} tờ bản đồ số 1, phường T, các bên đã thanh toán xong, thực hiện xong các thủ tục chuyển nhượng, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tổng cộng giá trị của 4 lô này là 22.126.500.000đồng. Các bên không tranh chấp đối với 4 thửa này. Sau khi trừ đi số tiền của 4 thửa trên

thì số tiền còn lại ông Nguyễn Văn L đã thanh toán cho 4 thửa còn lại gồm số 1-1317, 2-1317, 8-1317và số 9-1317 là 10.847.400.000đồng.

Tại các tài liệu, gồm: Biên bản lấy lời khai ngày 22/5/2020, biên bản làm việc ngày 14/5/2020, biên bản đối chất ngày 14/5/2020, ông Nguyễn Văn L xác định tổng số tiền đã trả, và số tiền đã trả cho mỗi lô. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Nguyễn Văn L xác định số tiền đã thanh toán, và được chia đều cho 4 thửa còn lại. Phía bị đơn cũng xác nhận số tiền được thanh toán cho mỗi thửa, đồng ý thanh toán tiền gốc và lãi đã nhận sau khi được chia tương đương cho thửa số 8-1317 và 9-1317. Như vậy, có căn cứ xác định đối với thửa số 8-1317và 9-1317 ông Nguyễn Văn L đã thanh toán được 2.711.850.000đồng/1 thửa. Ông Nguyễn Văn L kháng cáo cho rằng sau phiên tòa sơ thẩm, ông đã suy nghĩ lại và khẳng định ông đã thanh toán cho người bán số tiền trên 8.000.000.000 đồng cho 02 thửa số 8-1317 và 9-1317 nên ông đã thanh toán gần đủ số tiền chuyển nhượng và không vi phạm nghĩa vụ thanh toán như Tòa sơ thẩm nhận định. Hội đồng xét xử nhận thấy, sau khi xét xử sơ thẩm ông Nguyễn Văn L mới kháng cáo thay đổi lời khai, khẳng định ông đã thanh toán cho người bán số tiền trên 8.000.000.000 đồng cho 02 thửa số 8-1317 và 9-1317 với lý do nhầm lẫn và tính toán lại là không có lý do chính đáng và không có tài liệu, chứng cứ chứng minh nên không là căn cứ giải quyết vụ án.

Ngày 16/11/2007, ông Trần Mộng H, bà Đặng Thu T do ông Đặng Phú Vinh làm đại diện đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai thửa 8-1317 và thửa số 9-131 cho bà Lê Chu Thùy Q. Trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa bà Lê Chu Thùy Q trình bày toàn bộ việc chuyển nhượng, trả tiền do ông Nguyễn Văn L thực hiện với bên chuyển nhượng, bà không biết và không trả tiền cho ông Trần Mộng H, bà Đặng Thu T, bà trả tiền cho ông Nguyễn Văn L, và ông Nguyễn Văn L thực hiện thỏa thuận với bên chuyển nhượng (bút lục 364, 366). Lời khai này là phù hợp với lời khai của ông Nguyễn Văn L, bị đơn ông Trần Mộng H, bà Đặng Thu T và ông Phan Thanh M, đồng thời phù hợp với các hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng. Như vậy có cơ sở xác định rằng: Người chuyển nhượng là ông Trần Mộng H, bà Đặng Thu T, người nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn L (thông qua hợp đồng đặt cọc và ông Nguyễn Văn L là người trực tiếp thỏa thuận giá cả và giao tiền cho bên chuyển nhượng), bà Chu Thị Kim M là người nhận chuyển nhượng lại của ông Nguyễn Văn L đối với 06 thửa đất số 1-1317, 2-1317, 6-1317, 7-1317, 10-1317, 11-1317 (thông qua hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay với ông Nguyễn Văn L và hợp đồng ký công chứng với ông Trần Mộng H, bà Đặng Thu T), bà Lê Chu Thùy Q là người nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn L đối với 02 thửa đất số 8-1317và thửa số 9-1317 (thông qua hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay với ông Nguyễn Văn L và hợp đồng ký công chứng với ông Trần Mộng H, bà Đặng Thu T). Ông Trần Mộng H, bà Đặng Thu T nhận đặt cọc để chuyển nhượng đất cho ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Văn L sau khi đặt cọc đã thỏa thuận giá và chuyển nhượng giấy tay cho bà Chu Thị Kim M và bà Lê Chu Thùy Q. Do đó việc ông Trần Mộng H, bà Đặng Thu T ký hợp đồng công chứng với bà Chu Thị Kim M, bà Lê Chu Thùy Q là để thực hiện việc chuyển nhượng theo

Hợp đồng đặt cọc với ông Nguyễn Văn L. Như vậy ông Nguyễn Văn L được Tòa án cấp sơ thẩm xác định là người nhận chuyển nhượng của ông Trần Mộng H, bà Đặng Thu T là có cơ sở.

Thực chất, bà Lê Chu Thùy Q đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do nhận chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Văn L; ông Trần Mộng H, bà Đặng Thu T ký kết hợp đồng chuyển nhượng với bà Lê Chu Thùy Q theo yêu cầu của ông Nguyễn Văn L. Thực chất ông Trần Mộng H, bà Đặng Thu T thực hiện việc chuyển nhượng với ông Nguyễn Văn L. Do đó, ông Nguyễn Văn L có nghĩa vụ thực hiện đúng thỏa thuận với ông Trần Mộng H, bà Đặng Thu T, trong đó có nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng.

Căn cứ hợp đồng đặt cọc ngày 6/11/2007 giữa ông Nguyễn Văn L và ông Trần Mộng H, bà Đặng Thu T do ông Phan Thanh M làm đại diện (không có giấy ủy quyền nhưng được bên chuyển nhượng xác nhận). Theo đó việc thanh toán được thỏa thuận theo 3 đợt: Đợt 1: Đặt cọc 3.000.000.000đồng. Đợt 2: thanh toán số tiền tương đương 90% giá trị hợp đồng khi hai bên ký hợp đồng công chứng, thời hạn công chứng chậm nhất là ngày 30/11/2007. Đợt 3, thanh toán tiếp 10% còn lại tương đương 10% tổng giá trị hợp đồng sau khi hai bên hoàn thành nghĩa vụ thuế và đăng bộ. Theo trình bày của ông Nguyễn Văn L tại phiên tòa sơ thẩm, thì cho đến thời điểm xét xử ông Nguyễn Văn L chỉ mới thanh toán được cho hai thửa đất này là 2.711.850.000đồng x 2= 5.423.700.000đồng, tương đương 47%, trên số tiền phải thanh toán là 11.676.000.000đồng. Theo yêu cầu của ông Nguyễn Văn L, ông Trần Mộng H, bà Đặng Thu T đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai thửa đất trên cho bà Lê Chu Thùy Q. Hợp đồng đã được công chứng. Như vậy, theo thỏa thuận giữa các bên, vào thời điểm công chứng, bên nhận chuyển nhượng phải thanh toán đủ 90% giá trị hợp đồng, tuy nhiên cho đến thời điểm công chứng ông Nguyễn Văn L mới chỉ thanh toán được 1 tỷ đồng theo giấy nhận tiền cọc ngày 6/11, và tính đến thời điểm hiện nay ông Nguyễn Văn L mới chỉ thanh toán được 46% trên giá trị hợp đồng. Do đó, ông Nguyễn Văn L đã vi phạm điều khoản thanh toán do hai bên thỏa thuận.

Xét ý kiến của ông Nguyễn Văn L cho rằng, ông không vi phạm thỏa thuận, ông không tiếp tục thanh toán do đang có người chiếm giữ trên đất, bên chuyển nhượng vi phạm thỏa thuận đất không có tranh chấp, không thể thực hiện nghĩa vụ giao đất. Căn cứ hợp đồng đặt cọc ngày 6/11/2007, không có quy định cụ thể thời điểm bên chuyển nhượng phải giao đất, chỉ ghi nhận việc trong thời hạn chưa giao đất thì bên chuyển nhượng phải có trách nhiệm bảo quản thửa đất đó. Khi ông Nguyễn Văn L chưa giao tiền đủ tiền và đúng thời hạn, thì chưa phát sinh nghĩa vụ giao đất của bên chuyển nhượng. Như vậy, bên nhận chuyển nhượng không vi phạm nghĩa vụ giao đất.

Mặt khác, tại Biên bản làm việc ngày 03/10/2014 giữa ông Nguyễn Văn L và ông Phan Thanh M thể hiện nội dung: "Ngày 04/02/2008 xảy ra sự việc gia đình bà Ba, ông Đủ (chủ đất cũ trước khi nhà nước thu hồi giao đất cho dự án)

tranh chấp và lấn chiếm xây dựng nhà ở". Như vậy, các bên xác nhận đến ngày 04/2/2008 mới xảy ra việc lấn chiếm đất. Trong khi hợp đồng do các bên thỏa thuận thời hạn công chứng hợp đồng chậm nhất là ngày 30/11/2007, và khi ký hợp đồng công chứng thì bên nhận chuyển nhượng phải thanh toán đến 90% giá trị hợp đồng. Thực tế hợp đồng đã được công chứng ngày 16/11/2007. Như vậy, ngay cả khi chưa xảy ra việc lấn chiếm, bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Văn L đã vi phạm nghiêm trọng thời hạn thanh toán do các bên thỏa thuận. Do đó, ý kiến của ông Nguyễn Văn L cho rằng bên chuyển nhượng vi phạm nghĩa vụ giao đất, dẫn đến ông không tiếp tục thanh toán là không có cơ sở để chấp nhận.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Mộng H, bà Đặng Thu T với bà Lê Chu Thùy Q. Căn cứ lời trình bày của bà Lê Chu Thùy Q tại biên bản làm việc ngày 17/7/2020 (bút lục 364), biên bản đối chất ngày 14/5/2020 (bút lục 366), và tại phiên tòa, bà Lê Chu Thùy Q không biết và không trực tiếp bàn bạc vấn đề chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bên chuyển nhượng là ông Trần Mộng H, bà Đặng Thu T. Bà Lê Chu Thùy Q không trực tiếp thanh toán tiền, tất cả việc chuyển nhượng đều thông qua ông Nguyễn Văn L. Như vậy, bà Lê Chu Thùy Q là người nhận chuyển nhượng lại quyền sử dụng đất từ ông Nguyễn Văn L. Bà Lê Chu Thùy Q có nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn L, ông Nguyễn Văn L có nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng cho ông Trần Mộng H, bà Đặng Thu T. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký giữa ông Trần Mộng H, bà Đặng Thu T và bà Lê Chu Thùy Q thể hiện giá trị chuyển nhượng là 300.000.000đồng là không đúng thực tế và các bên cũng chưa thực hiện được theo hợp đồng.

Ngoài ra, việc hợp thức hóa còn được thể hiện ở đơn giá tính trên m^2 đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Nguyễn Văn L cho bà Lê Chu Thùy Q cao hơn đơn giá tính trên m^2 đất theo hợp đồng chuyển nhượng của ông Trần Mộng H, bà Đặng Thu T cho ông Nguyễn Văn L. Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng giữa ông Trần Mộng H, bà Đặng Thu T cho bà Lê Chu Thùy Q là hình thức, để hợp thức hóa cho việc chuyển nhượng từ ông Trần Mộng H, bà Đặng Thu T cho ông Nguyễn Văn L. Dù ông Nguyễn Văn L hay bà Lê Chu Thùy Q là người nhận chuyển nhượng thì phải thanh toán đúng thỏa thuận. Do bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vi phạm nghiêm trọng thỏa thuận về thời hạn thanh toán, nên phải chịu trách nhiệm đối với sự vi phạm của mình.

Do đó, bà Lê Chu Thùy Q hay ông Nguyễn Văn L yêu cầu ông Trần Mộng H, bà Đặng Thu T tiếp tục thực hiện các hợp đồng chuyển nhượng là không có cơ sở xem xét. Việc thanh toán tiền chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn L lần cuối cùng là ngày 4/02/2008, với số tiền đã thanh toán được cho thửa số 8^{-1317}và 9^{-131} là 2.711.850.000đồng x 2= 5.423.700.000đồng, là vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán. Do đó bị đơn yêu cầu hủy bỏ hợp đồng, chấm dứt thực hiện hợp đồng đặt cọc và hai hợp đồng chuyển nhượng đối với hai thửa đất số 8^{-1317}và 9^{-1317} là có cơ sở chấp nhận. Mặt khác, việc bên chuyển nhượng không thông báo và chuyển trả số tiền đã nhận của bên nhận chuyển nhượng

cũng vi phạm. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm, phía bị đơn tự nguyện đồng ý trả cho phía ông Nguyễn Văn L số tiền 5.423.700.000đồng đã nhận của hai thửa 8, 9 và tiền lãi 6.219.364.323đồng theo lãi suất cơ bản do ngân hàng nhà nước quy định tương ứng với số tiền đã nhận và thời gian chậm thanh toán tính từ ngày 04/02/2008 đến nay, tổng số tiền 11.643.064.323 đồng (tạm tính đến ngày 07/9/2020) là phù hợp quy định.

Trong vụ án này, giữa ông Nguyễn Văn L và bà Lê Chu Thùy Q không có tranh chấp, do đó nếu các bên có tranh chấp về sồ tiền chuyển nhượng bà Lê Chu Thùy Q đã giao cho ông Nguyễn Văn L sẽ được giải quyết trong vụ án khác nếu có yêu cầu.

Đối với số tiền 25.000USD, tương đương 581.750.000đồng (theo tỷ giá quy đổi của ngân hàng ngoại thương Việt Nam ngày 7/9/2020, 1USD = 23.270đồng) theo giấy mượn tiền ngày 06/02/2008. Xét quan hệ giữa ông Phan Thanh M và ông Nguyễn Văn L: Ông Phan Thanh M và ông Nguyễn Văn L không có quan hệ nào khác ngoài việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên. Ông Nguyễn Văn L thừa nhận đã nhận số tiền trên và cho rằng số tiền này là mượn của việc khác không liên quan, nhưng ông không có chứng cứ chứng minh số tiền này là của việc khác nên bị đơn yêu cầu cấn trừ số tiền này vào số tiền phải trả cho ông Nguyễn Văn L là có căn cứ được chấp nhận. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm khấu trừ số tiền 25.000 USD là có căn cứ.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H về việc đề nghị áp dụng Khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận kháng cáo của bà Lê Chu Thùy Q và ông Nguyễn Văn L, hủy bản án dân sự sơ thẩm vì lý do xác định hai hợp đồng công chứng vô hiệu và đề nghị giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là vượt quá yêu cầu khởi kiện của đương sự. Bản án sơ thẩm không tuyên bố hợp đồng vô hiệu và khấu trừ 25.000 USD là đúng, hơn nữa các bên cũng không kháng cáo về nội dung này.

Do đó, Hội đồng xét xử không đồng ý với ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H. Hội đồng xét xử áp dụng Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Lê Chu Thùy Q và ông Nguyễn Văn L; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2020/DS-ST ngày 07/9/2020 của Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố H.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 3 Điều 26, Điều 148; Điều 228, Điều 238, Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng vào các Điều 4, 6, 7, 414, 424, 425, 427, 697, 698, 699, 700, 701 và Điều 702 Bộ luật dân sự năm 2005;

Áp dụng các Điều 149, 154, 156, 157 Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Lê Chu Thùy Q và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn L; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 41/2020/DS-ST ngày 07/9/2020 của Tòa án nhân dân Quận B, nay là thành phố T, Thành phố H:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – Bà Lê Chu Thùy Q đề nghị buộc ông Trần Mộng H, bà Đặng Thu T phải thực hiện hành vi sang tên, đăng bộ cho bà hai thửa đất số 8^{-1317} và $9^{-}1317$ theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16 tháng 11 năm 2007, số công chứng 27300 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2007, số công chứng 27301 tại phòng công chứng số 3, Thành phố H ngay khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn - ông Trần Mộng H, bà Đặng Thu T:

Hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16 tháng 11 năm 2007, số công chứng 27300 và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 16/11/2007, số công chứng 27301 tại phòng công chứng số 3, Thành phố H được ký kết giữa ông Trần Mộng H, bà Đặng Thu T với bà Lê Chu Thùy Q. Hủy bỏ hợp đồng đặt cọc ngày 6/11/2007 được ký kết giữa ông Phan Thanh M và ông Nguyễn Văn L.

Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn đề nghị Tòa án áp dụng thời hiệu đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Mộng H, bà Đặng Thu T trả cho ông Nguyễn Văn L tổng cộng số tiền 11.643.064.323đồng, bao gồm số tiền gốc đã nhận của ông Nguyễn Văn L là 5.423.700.000đồng cho hai thửa 8^{-1317} và $9^{-}1317$ và lãi suất chậm thanh toán từ ngày 04/02/2008 đến thời điểm xét xử sơ thẩm theo lãi suất cơ bản do ngân hàng nhà nước quy định tương ứng số tiền 6.219.364.323đồng. Cấn trừ số tiền 25.000USD, quy đổi thành tiền Việt Nam đồng là 581.750.000đồng, mà ông Phan Thanh M đã chuyển trả cho ông Nguyễn Văn L vào ngày 06/02/2008. Buộc ông Trần Mộng H, bà Đặng Thu T phải trả cho ông Nguyễn Văn L tổng số tiền 11.061.314.323đồng.

3. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Trần Mộng H, bà Đặng Thu T, đồng ý trả cho bà Lê Chu Thùy Q số tiền 337.355.805đồng mà bà Lê Chu Thùy Q đã đóng để làm đường.

Các bên Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Lê Chu Thùy Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000đồng, cấn trừ số tiền đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0015240 ngày 05/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B, nay là thành phố T. Bà Lê Chu Thùy Q đã nộp xong án phí.

Ông Trần Mộng H, bà Đặng Thu T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền 300.000đồng. Cấn trừ số tiền 300.000đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0016085 ngày 06/3/2019. Ông Trần Mộng H, bà Đặng Thu T đã nộp xong án phí.

Trả lại cho ông Trần Mộng H, bà Đặng Thu T số tiền 21.000.000đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Toà án số 0027318 ngày 12/2/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B, nay là thành phố T, Thành phố H.

5. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Lê Chu Thùy Q phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng, được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo theo Biên lai thu số 0027928 ngày 16/9/2020 của Chi cục thi hành án dân sự Quận B, nay là thành phố T. Bà Lê Chu Thùy Q đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Ông Nguyễn Văn L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng, được cấn trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (ba trăm ngàn đồng) đã nộp theo theo Biên lai thu số 0027909 ngày 08/9/2020 của Chi cục thi hành án dân sự Quận B, nay là thành phố T. Ông Nguyễn Văn L đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.H;
- VKSND TP.H;
- Cục THADS TP.H;
- TAND thành phố T;
- Chi cục THADS thành phố Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, HS.

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

Nguyễn Minh Quang