

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 178/2019/DS-PT
Ngày 29-7-2019
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng dự án

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

<i>Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:</i>	Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng
<i>Các Thẩm phán:</i>	Bà Lê Thị Kim Anh Ông Nguyễn Trung Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Dung – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:
Ông Phan Văn Lợi – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 7 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 103/2019/TLPT-DS ngày 04/3/2019 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng dự án”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 122/2018/DS-ST ngày 16/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 166/2019/QĐPT-DS, ngày 06 tháng 5 năm 2019, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Lê Văn H, sinh năm 1967; địa chỉ: Số 47, đường 16, khu phố 5, phường A, Quận 2, Thành phố H.
2. Ông Đặng Xuân M, sinh năm 1969; địa chỉ: Số 14, đường Nguyễn Văn V, phường 4, quận T, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Quảng Khoa Toàn, sinh năm 1982; địa chỉ: Số 16C, Vũ Ngọc P, phường 13, quận B, Thành phố H (văn bản ủy quyền ngày 01/02/2018).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Huy P – Luật sư của Công Luật TNHH Một thành viên TC & A thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H.

- *Bị đơn:* Công ty TNHH C; địa chỉ: Đường 30/4, khu phố 8, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương; người đại diện: Ông Kim Ki D, sinh năm 1956; Quốc tịch: Hàn Quốc; Hộ chiếu số YP1861919 cấp ngày 06/02/2006, nơi cấp: Bộ Ngoại giao và Thương mại Hàn Quốc; địa chỉ thường trú: 1520-1, Silim-Dong, Kwanak-Ku, Seoul, Korea (Hàn Quốc).

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

1. Bà Phạm Thị B, sinh năm 1938;
2. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1958;
3. Bà Nguyễn Kim N, sinh năm 1960;
4. Bà Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1961;
5. Ông Nguyễn Kim H, sinh năm 1969;
6. Bà Nguyễn Thị Kim P, sinh năm 1970;
7. Bà Nguyễn Kim T, sinh năm 1973;
8. Bà Nguyễn Ngọc S, sinh năm 1977;
9. Ông Ngô Nguyễn Hoàng D, sinh năm 1997;

Cùng địa chỉ: Số 31/12, khu phố T, phường A, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

10. Ông Kiều Đại B, sinh năm 1972; địa chỉ: Số 3.5 lầu 3, lô B – chung cư 109, Nguyễn B, Phường 1, Quận 5, Thành phố H; địa chỉ liên hệ: 10abc, đường Thái Văn L, phường B, Quận 1, Thành phố H.

11. Công ty Cổ phần L; địa chỉ: Số 612, Đại lộ B, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Tào Mạnh K, sinh năm 1975; địa chỉ: phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 23/6/2018).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Lê Văn H, ông Đặng Xuân M.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn trình bày:

Ngày 15/6/2015, ông Lê Văn H, ông Đặng Xuân M ký hợp đồng chuyển nhượng dự án với ông Kiều Đại B (người đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH C (viết tắt Công ty C) – theo giấy ủy quyền ngày 01/4/2015). Theo nội dung hợp đồng: Công ty C (bên A) chuyển nhượng cho ông H, ông M (bên B) toàn bộ dự án sản xuất kinh doanh cùng với quyền sử dụng đất diện tích 5.364,016m² và tài sản gắn liền trên đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (viết tắt GCNQSDĐ) số H401791, số vào sổ 118 do Ủy ban nhân dân (viết

tất UBND) tỉnh Bình Dương cấp ngày 24/7/1997 (hợp đồng thuê đất số 241/HĐ – TĐ ngày 17/7/1997) và diện tích đất 435m² Công ty C nhận chuyển nhượng của hộ bà Phạm Thị B, cùng tọa lạc tại phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương với giá 4.500.000.000 đồng; bên B đặt cọc cho bên A số tiền 200.000.000 đồng; bên A có nghĩa vụ hỗ trợ thủ tục để bên B xin gia hạn giấy chứng nhận đầu tư và gia hạn thời hạn sử dụng đất, bàn giao toàn bộ khuôn viên đất và tài sản trên đất cho bên B quản lý. Ngoài ra, tại khoản 2 Điều 6 các bên còn thỏa thuận về trách nhiệm do vi phạm hợp đồng: “Nếu bên A vi phạm các nghĩa vụ của mình được nêu tại khoản 1 Điều 4 của hợp đồng thì phải bồi thường cho bên B số tiền 3.000.000.000 đồng”. Ngay khi ký hợp đồng, ông H và ông M đã đặt cọc cho ông Bằng số tiền 200.000.000 đồng. Tuy nhiên, công ty không thực hiện đúng thỏa thuận, cụ thể: Không thực hiện việc bàn giao toàn bộ khuôn viên đất và tài sản trên đất cho bên nhận chuyển nhượng dự án quản lý sau khi đã nhận tiền cọc; vi phạm cam kết hỗ trợ bên nhận chuyển nhượng trong việc gia hạn giấy chứng nhận đầu tư và thời gian thuê đất tại cơ quan có thẩm quyền.

Nay, ông H, ông M yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng dự án ngày 15/6/2015, buộc Công ty C trả lại tiền cọc 200.000.000 đồng và bồi thường 3.000.000.000 đồng do vi phạm hợp đồng, tổng cộng 3.200.000.000 đồng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Kiều Đại B trình bày:

Thông nhất trình bày của nguyên đơn về thời gian ký kết hợp đồng, nội dung hợp đồng, giá chuyển nhượng, số tiền đặt cọc đã nhận 200.000.000 đồng, về việc hỗ trợ để gia hạn giấy chứng nhận đầu tư và hợp đồng thuê đất. Cùng ngày 15/6/2015, ông Bằng đã giao toàn bộ giấy tờ có liên quan của Công ty C cho ông H, để ông H thực hiện thủ tục gia hạn và xin phép gia hạn giấy phép đầu tư. Tuy nhiên, ông H không thực hiện được thủ tục gia hạn xin giấy phép. Đối với số tiền 200.000.000 đồng đã nhận, ông B đã chuyển giao cho ông Kim-Ki-D bằng hình thức chuyển khoản 50.000.000 đồng, số tiền 150.000.000 đồng còn lại đã chuyển giao cho ông Kim Ki D bằng tiền mặt. Ông B không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho bị đơn Công ty C; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phạm Thị B, ông Nguyễn Văn C, bà Nguyễn Kim N, bà Nguyễn Ngọc T, ông Nguyễn Kim H, bà Nguyễn Thị Kim P, bà Nguyễn Kim T, bà Nguyễn Ngọc S, ông Ngô Nguyễn Hoàng D, Công ty cổ phần L nhưng các đương sự nêu trên không đến Tòa án tham gia tố tụng, không gửi văn bản có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn Công ty C; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà B, ông C, bà N, bà T, ông H, bà Pg, bà T, bà S, ông D, ông B vắng mặt không có lý do; Công ty Cổ phần L có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 122/2018/DS-ST ngày 16/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Căn cứ vào Điều 26; Điều 35; Điều 147, Điều 173, Điều 179, Điều 227; Điều 228; Điều 266, Điều 269, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; các Điều 45, 48 Luật Đầu tư; các Điều 166, 170, 175, 183, 189 Luật Đất đai năm 2013; các Điều 122, 129, 131 Bộ Luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 về án phí, lệ phí Tòa án 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.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn H, ông Đặng Xuân M về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng dự án” đối với Công ty TNHH C.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng dự án ngày 15/6/2015 giữa ông Lê Văn H, ông Đặng Xuân M và Công ty TNHH C vô hiệu.

Buộc Công ty TNHH C thanh toán cho ông Lê Văn H, ông Đặng Xuân M số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành trả số tiền nêu trên, thì hàng tháng còn phải trả số tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn H, ông Đặng Xuân M về việc yêu cầu Công ty TNHH C bồi thường số tiền 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 27/11/2018 nguyên đơn ông Lê Văn H, ông Đặng Xuân M có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại vụ án theo hướng buộc Công ty C giao toàn bộ tài sản gắn liền đất (nhà xưởng, khu văn phòng, phòng bảo vệ và các trang thiết bị khác) cho nguyên đơn; buộc Công ty C giao lại phần diện tích đất 215m² mà Công ty C nhận chuyển nhượng của hộ bà Phạm Thị B là phần chuyển nhượng cá nhân cho nguyên đơn; trường hợp Công ty C không giao lại tất cả tài sản nêu trên cho nguyên đơn thì căn cứ khoản 2 Điều 6 của hợp đồng chuyển nhượng dự án ngày 15/6/2015 buộc Công ty C phải bồi thường cho nguyên đơn số tiền 3.000.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm: Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng và tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Hợp đồng giữa hai bên không phải là hợp đồng chuyển nhượng, việc giao kết là có điều kiện, tức là khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cho phép. Giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật. Bị đơn không cung cấp giấy tờ để bên B gia hạn, không bàn giao tài sản trên đất là vi phạm nghĩa vụ tại điều 4 nên phải bồi thường, đề nghị sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Bị đơn Công ty C; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông C, bà N, bà T, ông H, bà P, bà T, bà S, ông D, vắng mặt không có lý do; ông B, bà B, Công ty Cổ phần L có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Về nội dung:

[2.1] Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng dự án, yêu cầu Công ty C trả lại số tiền cọc 200.000.000 đồng:

Công ty C là doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài, với ngành nghề kinh doanh: Sản xuất mũ vải, mũ da, găng tay da, túi xách bằng vải, vải giả da, quần áo các loại, gia công thêu mũ vải, mũ da, găng tay, túi xách, quần áo các loại, được thành lập trên cơ sở đăng ký lại từ Giấy phép đầu tư số 1280/GP ngày 22/6/1995 cấp cho Công ty Captovina theo Giấy chứng nhận đầu tư số 461043000738 ngày 30/6/2011 do Chủ tịch UBND tỉnh Bình Dương cấp cho Công ty C, thực hiện dự án trên cơ sở thuê diện tích đất 5.364,016m² tọa lạc tại đường 30/4 phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, theo Hợp đồng thuê đất số 241/HĐ.ĐĐ ngày 17/07/1997 giữa Công ty C và Sở Địa chính tỉnh Bình Dương. Ngày 15/6/2015, ông Lê Văn H, ông Đặng Xuân M và Công ty C xác lập hợp đồng chuyển nhượng dự án với nội dung: Công ty C chuyển nhượng cho ông H, ông M toàn bộ dự án sản xuất kinh doanh cùng với toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất thuộc quyền sở hữu của C (các tài sản khác không thuộc C thì ông H, ông M sẽ thuê lại theo quy định chung), có diện tích đất là 5.364,016m² tọa lạc tại đường 30/4, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H401791, sổ vào sổ cấp GCNQSDĐ số 118 QSDĐ do UBND tỉnh Bình Dương cấp ngày 24/7/1997 (Hợp đồng thuê đất số 241/HĐ.ĐĐ ngày 17/07/1997) và phần diện tích đất 435m² làm đường đi từ Công ty C ra tới đường 30/4 thành phố T, có nguồn gốc

nhận chuyển nhượng của hộ bà Phạm Thị B. Theo quy định tại Điều 189 Luật Đất đai năm 2013 thì doanh nghiệp có vốn đầu tư nước ngoài được bán tài sản gắn liền với đất thuê của Nhà nước khi có đủ các điều kiện sau đây: “a) *Tài sản gắn liền với đất thuê được tạo lập hợp pháp theo quy định của pháp luật; ...*”, và người mua tài sản gắn liền với đất thuê phải bảo đảm các điều kiện sau đây: “a) *Có năng lực tài chính để thực hiện dự án đầu tư; b) Có ngành nghề kinh doanh phù hợp với dự án đầu tư; ...*”. Quá trình giải quyết vụ án, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương đã có Công văn số 283/STNMT-CCQLĐĐ ngày 19/01/2017 xác định: Công ty TNHH Captovina thuê nhà xưởng với tổng diện tích 1.080m² của Công ty Xuất nhập khẩu Sông Bé (nay là Công ty Cổ phần L). Do đó, Công ty C không có quyền chuyển nhượng đối với tài sản gắn liền với đất thuê. Ngoài ra, ông H và ông M là cá nhân cũng không xuất trình chứng nhận về ngành nghề kinh doanh phù hợp với dự án đầu tư đã được cơ quan có thẩm quyền cấp phép mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng từ Công ty C. Vì vậy, ông H và ông M cũng chưa đủ điều kiện để nhận chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất tại dự án của Công ty C.

Hợp đồng chuyển nhượng dự án ngày 15/6/2015 được ký kết giữa bên A là Công ty C (do ông Kiều Đại B đại diện) và bên B là ông Lê Văn H, ông Đặng Xuân M. Như phân tích nêu trên, Công ty C là tổ chức có đăng ký kinh doanh nhưng không phải là tổ chức hoạt động kinh doanh bất động sản, ông H, ông M không có đăng ký kinh doanh. Đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng dự án bao gồm việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 5.364,016m² và 435m² cùng tài sản gắn liền với đất nhưng Hợp đồng không được công chứng, chứng thực theo quy định tại khoản 3 Điều 167 Luật đất đai năm 2013: “...*Hợp đồng chuyển nhượng, tặng cho, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất, quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất phải được công chứng hoặc chứng thực...*”. Do đó, hợp đồng chuyển nhượng dự án giữa ông Lê Văn H, ông Đặng Xuân M và Công ty C vi phạm về hình thức hợp đồng.

Đối với quyền sử dụng đất diện tích 5.364,016m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H 401791, số vào sổ 118 do Ủy ban nhân tỉnh Bình Dương cấp ngày 24/7/1997 cho Công ty Captovina được Công ty TNHH Captovina thuê của Sở Địa chính tỉnh Bình Dương theo hợp đồng thuê đất số 241/HĐ. TĐ ngày 17/7/1997, thời gian thuê đất là 20 năm, tiền thuê đất được trả hàng năm. Theo quy định tại các Điều 166, 170, 175 của Luật Đất đai năm 2013 thì tổ chức kinh tế, tổ chức sự nghiệp công lập sử dụng đất thuê trả tiền thuê đất hàng năm không có quyền chuyển nhượng đối với phần quyền sử dụng đất đã thuê. Ngoài ra, tại Điều 3 hợp đồng thuê đất số 241/HĐ.TĐ cũng quy định: Trong thời gian thực hiện hợp đồng Công ty Captovina không được chuyển giao khu đất thuê cho tổ chức, cá nhân khác nếu chưa được cơ quan có thẩm quyền của Nhà nước Việt Nam cho phép. Đồng thời, tại khoản 1 Điều 45 Luật Đầu tư 2014 quy định nhà đầu tư có quyền chuyển nhượng toàn bộ hoặc một phần dự án đầu tư cho nhà đầu tư khác khi đáp ứng các điều kiện: “...c) *Tuân thủ các*

điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai, pháp luật về kinh doanh bất động sản trong trường hợp chuyển nhượng dự án gắn với chuyển nhượng quyền sử dụng đất...”. Vì vậy, Công ty C thỏa thuận chuyển nhượng toàn bộ dự án trong đó có quyền sử dụng phần đất 5.364,016m² cho ông Lê Văn H, ông Đặng Xuân M đã vi phạm hợp đồng thuê đất và vi phạm điều cấm pháp luật.

Đối với quyền sử dụng đất diện tích 435m² có nguồn gốc do Công ty C thỏa thuận bồi thường cho bà Phạm Thị B với số tiền 108.750.000 đồng theo biên bản ngày 20/12/1999. Tuy nhiên, tại thời điểm chuyển nhượng dự án ngày 15/6/2015, Công ty C chưa thực hiện thủ tục đăng ký, chỉnh lý biên động để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định. Do đó, việc Công ty C chuyển nhượng khi chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là trái quy định tại điểm a khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai năm 2013. Ngoài ra, theo nội dung hợp đồng hai bên xác định chuyển nhượng toàn bộ dự án sản xuất kinh doanh cùng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất thuộc sở hữu của C. Tuy nhiên, quá trình giải quyết, nguyên đơn thừa nhận không rõ những tài sản nào thuộc sở hữu của C, không xác định được những tài sản cụ thể nào được thỏa thuận chuyển nhượng. Các bên chưa thực hiện việc bàn giao và tiếp nhận dự án, quyền sử dụng đất cũng như tài sản gắn liền với đất. Do đó, về đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được.

Từ những phân tích trên, xét thấy, hợp đồng chuyển nhượng dự án ngày 15/6/2015 giữa ông Lê Văn H, ông Đặng Xuân M và Công ty C vi phạm hình thức hợp đồng, vi phạm điều cấm pháp luật và có đối tượng không thể thực hiện được nên vô hiệu theo quy định tại Điều 122, Điều 129 Bộ luật Dân sự. Căn cứ Điều 131 của Bộ luật Dân sự thì giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu Công ty C có trách nhiệm trả lại số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng là có cơ sở.

Nguyên đơn đang giữ các giấy tờ của bị đơn theo biên bản giao nhận ngày 15/6/2015 (gồm: Giấy chứng nhận đầu tư số 461043000728 ngày 30/6/2011 của Công ty TNHH C (bản chính); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H401791 ngày 24/7/1997 cấp cho Công ty TNHH C (bản chính); Hợp đồng thuê đất số 241/HĐ.TĐ ngày 17/7/1997 của Sở Địa chính tỉnh Sông Bé với Công ty TNHH C (bản chính); Quyết định số 2111/QĐ-UB ngày 23/7/1997 của UBND tỉnh Bình Dương (bản chính); Tờ trình số 165/TT-ĐC ngày 17/7/1997 của Sở Địa chính tỉnh Bình Dương (bản chính); Công văn số 2599/UB-KTTH ngày 16/9/1998 của UBND tỉnh Bình Dương (bản chính); Công văn số 38/CV-ĐC ngày 25/11/1995 của Sở Địa chính (bản phô tô) và các giấy tờ chuyển nhượng đất của bà Phạm Thị B (bản phô tô)). Tòa án cấp sơ thẩm không buộc nguyên đơn trả lại cho bị đơn là có thiếu sót, cần sửa lại một phần bản án sơ thẩm.

[2.2] Yêu cầu bồi thường số tiền 3.000.000.000 đồng: Nguyên đơn căn cứ theo khoản 2 Điều 6 của hợp đồng yêu cầu bị đơn bồi thường số tiền 3.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, như phân tích trên, hợp đồng chuyển nhượng dự án ngày 15/6/2015 giữa ông Lê Văn H, ông Đặng Xuân M và Công ty C bị vô hiệu toàn bộ. Do đó, yêu cầu bồi thường của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích trên, cần sửa một phần bản án sơ thẩm.

Kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa phúc thẩm là chưa phù hợp.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự,

- Căn cứ 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,

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Lê Văn H, ông Đặng Xuân M.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 122/2018/DS-ST ngày 16/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn H, ông Đặng Xuân M về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng dự án” đối với Công ty TNHH C.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng dự án ngày 15/6/2015 giữa ông Lê Văn H, ông Đặng Xuân M và Công ty TNHH C vô hiệu.

Buộc Công ty TNHH C thanh toán cho ông Lê Văn H, ông Đặng Xuân M số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Buộc ông Lê Văn H, ông Đặng Xuân M liên đới trả lại cho Công ty TNHH C các giấy tờ, tài liệu theo biên bản giao nhận ngày 15/6/2015 gồm: Giấy chứng nhận đầu tư số 461043000728 ngày 30/6/2011 của Công ty TNHH C (bản chính); Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số H401791 ngày 24/7/1997 cấp cho Công ty TNHH C (bản chính); Hợp đồng thuê đất số 241/HĐ.TĐ ngày 17/7/1997 của Sở Địa chính tỉnh Sông Bé với Công ty TNHH C (bản chính); Quyết định số 2111/QĐ-UB ngày 23/7/1997 của UBND tỉnh Bình Dương (bản

chính); Tờ trình số 165/TT-ĐC ngày 17/7/1997 của Sở Địa chính tỉnh Bình Dương (bản chính); Công văn số 2599/UB-KTTH ngày 16/9/1998 của UBND tỉnh Bình Dương (bản chính); Công văn số 38/CV-ĐC ngày 25/11/1995 của Sở Địa chính (bản phô tô) và các giấy tờ chuyển nhượng đất của bà Phạm Thị B (bản phô tô).

2.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn H, ông Đặng Xuân M về việc yêu cầu Công ty TNHH C bồi thường số tiền 3.000.000.000 đồng (ba tỷ đồng).

2.3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty TNHH C phải chịu số tiền 10.000.000 đồng (mười triệu đồng).

Ông Lê Văn H, ông Đặng Xuân M phải liên đới chịu số tiền 92.000.000 đồng (chín mươi hai triệu đồng), được khấu trừ vào số tiền 48.000.000 đồng (bốn mươi tám triệu đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2013/01148 ngày 19/5/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T. Ông Lê Văn H, ông Đặng Xuân M phải tiếp tục liên đới nộp số tiền 44.000.000 đồng (bốn mươi bốn triệu đồng).

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Lê Văn H, ông Đặng Xuân M mỗi người phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng số 0033255, 0033256 ngày 11/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Kể từ ngày bản án, quyết định 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 các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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 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:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố T;
- TAND thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Thị Duyên Hằng