TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 45/2023/DS-PT
Ngày 15-02-2023
V/v yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Ông Ngô Văn Minh

Các Thẩm phán: Ông Cao Huy Cường

Bà Trần Thị Thắm

- 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: Bà Đặng Hà Nhung – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08 và 15 tháng 02 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 223/2022/TLPT-DS ngày 05/10/2022 về việc "yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2022/DS-ST ngày 27 tháng 6 năm 2022 của Toà án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 220/2022/QĐ-PT ngày 07/11/2022, Thông báo mở lại phiên tòa số 01/2023/TB-TA ngày 05/01/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 38/2023/QĐ-PT ngày 13/01/2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Công ty TNHH G; địa chỉ: ấp 7, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương. Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Mỹ Viện, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Mỹ V: Ông Nguyễn Hoài D, sinh năm 1982; địa chỉ: 238/3 Hoàng Diệu 2, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 29/11/2022), có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Văn T, Luật sư thuộc Công ty Luật hợp danh S – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí

Minh; địa chỉ: 72/1, đường Phạm Ngọc T, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

- *Bị đơn:* Công ty TNHH C; địa chỉ: ấp 7, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Đinh Thị Kim N, chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: bà Trương Thị Dạ T, sinh năm 1990; địa chỉ: 38, đường P, phường T, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 21/11/2022), có mặt.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Võ Trung T; địa chỉ: 38, đường P, phường T, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

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

1. Ông Lê Đức B, sinh năm 1980; địa chỉ: ấp 6, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Ông Bùi Huy V, sinh năm 1973; địa chỉ: ấp Xóm Q, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Công ty TNHH Sản xuất Thương mại T; địa chỉ: ấp Xóm Q, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương. Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Vũ T, sinh năm 1995; địa chỉ: ấp T, đồi 61, huyện T, tỉnh Đồng Nai, chức vụ: Giám đốc, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

4. Văn phòng Công chứng Trần Thanh V; địa chỉ: 331 đường T, khu phố Tây A, phường Đ, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Hữu Hoàng V - Trưởng văn phòng, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

5. Bà Nguyễn Thị Mỹ V, sinh năm 1954; địa chỉ: 166 đường N, Phường 14, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: ấp 7, xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương, có mặt.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn là Công ty TNHH G và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Mỹ V.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn, quá trình tham gia tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Công ty TNHH Giấy A (sau đây viết tắt là Công ty A) và Công ty TNHH C (sau đây viết tắt là Công ty C) ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng tại Văn phòng Công chứng Trần Thanh V ngày 21/7/2021 đối với các thửa đất số 05, 06 tờ bản đồ số 39 tọa lạc tại xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương thuộc quyền sử dụng đất của Công ty A. Theo quy định của pháp luật thì hai công ty không được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ được chuyển nhượng tài sản trên đất, hoặc chuyển

nhượng phần vốn góp, trường hợp chuyển nhượng phần vốn góp thì thực hiện tại Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương, nên việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty A và Công ty C là trái pháp luật. Mặt khác, thành viên góp vốn Công ty A là bà Nguyễn Thị Mỹ V bị ép buộc phải bán toàn bộ máy móc, thiết bị, quyền sử dụng đất của doanh nghiệp nhưng không được thông báo. Việc chuyển nhượng không phải chịu thuế giá trị gia tăng, nhưng Công ty A xuất hóa đơn để Công ty C hạch toán là không đúng quy định của pháp luật. Giao dịch không tự nguyện, bị ép buộc, số tiền chuyển nhượng không đúng thực tế, trái quy định của Luật Công chứng, Bộ luật Dân sự và Luật Thuế giá trị gia tăng. Vì vậy, đề nghị Tòa án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được công chứng tại Văn phòng Công chứng Trần Thanh V ngày 21/7/2021 giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu.

- *Quá trình tham gia tố tụng, người đại diện theo pháp luật của bị đơn là bà Đinh Thị Kim Ngọc trình bày:*

Việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tự nguyện đã được Văn phòng Công chứng Trần Thanh V công chứng. Bên nhận chuyển nhượng là Công ty C đã thanh toán hết số tiền 35.000.000.000 đồng cho Công ty A qua Ngân hàng TMCP K Việt Nam (sau đây viết tắt là Ngân hàng K). Công ty C cũng đã quản lý, sử dụng tài sản nhận chuyển nhượng là các thửa đất số 05, 06 tờ bản đồ số 39 tọa lạc tại xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương. Tiền thuế theo hóa đơn giá trị gia tăng cũng do Công ty C chịu chứ không yêu cầu bên Công ty A phải chịu. Vì vậy, Công ty C không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Đức B trình bày*:

Trước đây ông B là người đại diện theo pháp luật của Công ty C. Qua sự giới thiệu của ông Bùi Huy V, Công ty C có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất gồm các thửa đất số 05, 06, tờ bản đồ số 39 tại xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương của Công ty A, giá chuyển nhượng là 35.000.000.000 đồng. Sau khi thỏa thuận thì Công ty A, Công ty C và Ngân hàng K đã làm văn bản thỏa thuận thống nhất để Công ty C tất toán số tiền nợ của Công ty A cho Ngân hàng K. Sau khi tất toán nợ thì Ngân hàng K đã giải chấp 02 thửa đất nêu trên để Công ty A ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Công ty C. Việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng là tự nguyện, không có việc ép buộc Công ty A ký kết hợp đồng chuyển nhượng, đã tất toán hết số tiền cho Ngân hàng K. Sau khi ký công chứng thì Công ty C đã sử dụng và quản lý 02 thửa đất nêu trên. Việc Công ty A cho rằng Công ty TNHH Sản xuất thương mại T (sau đây viết tắt là Công ty T) còn nợ tiền của Công ty A là việc riêng không liên quan đến việc Công ty C và Công ty A ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Ông Bình đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện

của Công ty A.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Huy V trình bày*:

Ông V là cha của ông Bùi Vũ T – Giám đốc Công ty T. Ngày 31/5/2021, bà Mỹ V, bà V là thành viên và đại diện theo pháp luật của Công ty A có gặp ông Vũ và nói khoản nợ của Công ty A sắp đến lượt phải đáo hạn nên đề nghị ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà xưởng (gồm 03 thửa đất 05, 06, 07 và nhà xưởng, 05 chiếc xe cùng các tài sản khác) của Công ty A cho Công ty T với giá 66.000.000.000 đồng thì ông Vũ đồng ý (vì là bạn hàng của nhau lâu năm). Sau đó ông V thấy việc bà Mỹ V, bà V làm vậy là không đúng, giá quá cao nên giới thiệu Công ty C nhận chuyển nhượng lại tài sản của Công ty A thì Công ty C và Công ty A đồng ý thống nhất. Sau đó việc chuyển nhượng và giao tiền thế nào là việc Công ty C và Công ty A không liên quan đến Công ty T. Bà Mỹ V, bà V cho rằng do Công ty T chưa chuyển số tiền 21.000.000.000 đồng nên yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Công ty C là không có căn cứ. Bởi giữa các bên đã thống nhất để Công ty C nhận chuyển nhượng đất và tài sản trên đất của Công ty A. Thỏa thuận giữa Công ty A và Công ty T đã theo thỏa thuận mới từ ngày 06/7/2021 và 14/7/2021. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và nợ giữa Công ty A và Công ty C là việc riêng. Trường hợp Công ty A kiện Công ty T thì ông V sẽ đứng ra đối chất và làm rõ việc nợ nần của các bên.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Sản xuất Thương mại T là ông Bùi Vũ T trình bày:*

Việc giữa Công ty A và Công ty T là việc riêng không liên quan gì đến việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty A và Công ty C. Đối với việc thỏa thuận giữa ông Bùi Huy V (cha ông T) với Công ty A, ông Tuấn không biết và đó cũng là thỏa thuận riêng giữa ông V và Công ty A.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Trần Thanh V do ông Nguyễn Hữu Hoàng V đại diện trình bày*:

Ngày 21/7/2021, Công ty A và Công ty C có đến văn phòng công chứng làm thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với 02 thửa đất 05, 06 tờ bản đồ số 39 tọa lạc tại xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương, giá chuyển nhượng là 35.000.000.000 đồng. Sau khi xem xét hồ sơ của các bên đã đầy đủ, việc giao kết hợp đồng là tự nguyện, các bên có đủ năng lực trách nhiệm dân sự, các bên cam đoan chịu trách nhiệm trước pháp luật về tính chính xác, hợp pháp của giấy tờ đã cung cấp, mục đích, nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái với đạo đức xã hội, các bên đã đọc lại hợp đồng, đồng ý toàn bộ nội dung của hợp đồng và ký trước mặt công chứng viên, nên công chứng viên đã công chứng hợp đồng nêu trên.

Công ty A đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng nêu trên vô hiệu thì ông không có ý kiến gì, việc công chứng hợp đồng là đúng theo quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mỹ V trình bày*:

Bà Mỹ V là mẹ của bà Nguyễn Thị Mỹ V, Chủ tịch kiêm giám đốc Công ty A và cũng là thành viên góp vốn của Công ty A. Quá trình kinh doanh gặp nhiều khó khăn, nên Công ty A có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho Công ty C. Tuy nhiên, quá trình chuyển nhượng thì bà Mỹ V bị ép buộc, không tự nguyện và Công ty C đã cho nhiều đối tượng ép buộc bà Mỹ V cũng như Công ty A phải chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho Công ty C. Việc này đã được bà Mỹ V báo lên cơ quan có thẩm quyền.

Bà Mỹ V đề nghị Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa Công ty A và Công ty C đối với các thửa đất số 05, 06 tờ bản đồ số 39 tọa lạc tại xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương vô hiệu.

Tại Bản án dân sự số 14/2022/DS-ST ngày 27/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Giấy A đối với Công ty TNHH C về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa Công ty TNHH Giấy A và Công ty TNHH C được công chứng tại Văn phòng Công chứng Trần Thanh V ngày 21/7/2021 đối với thửa đất số 05, 06 tờ bản đồ số 39 tọa lạc tại xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương vô hiệu.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn là Công ty A và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Mỹ V có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Mỹ V vẫn giữ yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- *Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, Luật sư Phạm Văn T trình bày:*

Căn cứ pháp lý chứng minh cho kháng cáo của nguyên đơn gồm:

- Về tố tụng: Thứ nhất, Tòa án cấp sơ thẩm ban hành quyết định sửa chữa, bổ sung bản án ngày 10/10/2022 là sau khi giao hồ sơ cho Tòa án cấp phúc

thẩm. Thứ hai, Tòa án cấp sơ thẩm không công khai đầy đủ tài liệu, chứng cứ thu thập được là Công văn số 2877/CCTKV-KTr3 ngày 04/5/2022 của Chi cục thuế khu vực Tân Uyên; Công văn số 394/22/CLM/TCB ngày 13/01/2022 của Ngân hàng K; Văn bản số 008/2022/CV.C ngày 12/5/2022 của Công ty C; không thông báo cho các bên đương sự biết, không công khai các chứng cứ này là vi phạm Điều 109, khoản 1 Điều 210 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Thứ ba, vụ kiện tranh chấp về việc "yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vô hiệu" nhưng quá trình giải quyết, Tòa án cấp sơ thẩm không hỏi các đương sự về việc giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là không đúng quy định của pháp luật. Thứ tư, văn phòng công chứng có đơn xin vắng mặt gửi sau khi Tòa án cấp sơ thẩm hoãn phiên tòa. Thứ năm, những tài sản Công ty C đang chiếm giữ hiện nay Ngân hàng TMCP Công Thương Việt Nam đang khởi kiện và Tòa án nhân dân huyện P đang thụ lý giải quyết nhưng Tòa án không đưa Ngân hàng Công Thương vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Thứ sáu, sau khi hòa giải ngày 24/5/2022, Tòa án tống đạt giấy triệu tập số 160/TT-TA triệu tập đương sự có mặt vào lúc 08 giờ 00 phút ngày 15/6/2022 để tham gia phiên tòa nhưng không giao quyết định đưa vụ án ra xét xử cho đương sự. Thứ bảy, ông Bùi Huy V, ông Lê Đức B, ông Bùi Vũ Tuấn có đơn xin giải quyết vắng mặt là có biểu hiện thiếu minh bạch, cụ thể là đơn có cùng nội dung và hình thức, không ghi ngày tháng.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ không khách quan, không đầy đủ theo đúng bản chất vụ việc là giá chuyển nhượng 66.000.000.000 đồng, không phải 35.000.000.000 đồng như bị đơn xác định. Thực chất Công ty C là sân sau của Công ty T (hai doanh nghiệp này là một) nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét nghĩa vụ của Công ty C có liên quan đến thỏa thuận theo hợp đồng ngày 31/5/2021 giữa nguyên đơn và Công ty T. Mặt khác, việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 21/7/2021 không đúng ý chí của nguyên đơn. Bị đơn dùng vũ lực "xã hội đen" buộc nguyên đơn giao tài sản. Vì vậy, hợp đồng ngày 21/7/2021 không đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, Luật sư Võ Trung T trình bày:

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa nguyên đơn và bị đơn là hoàn toàn tự nguyện và hợp pháp. Bị đơn thanh toán tiền chuyển nhượng cho nguyên đơn theo đúng thỏa thuận là 35.000.000.000 đồng thông qua việc bị đơn giải chấp tài sản mà nguyên đơn thế chấp tại Ngân hàng, được nguyên đơn và Ngân hàng đồng ý. Nguyên đơn cho rằng bị đơn ép nguyên đơn ký hợp đồng chuyển nhượng thấp hơn giá thị trường và ép nguyên dơn giao tài sản là không có căn cứ. Việc nợ, thỏa thuận tiền cọc giữa nguyên đơn và Công ty T là việc riêng, bị đơn không liên quan. Bị đơn xác định quyền lợi của bị đơn chỉ liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và

tài sản gắn liền với đất được Văn phòng Công chứng Trần Thanh V chứng nhận ngày 21/7/2021 (thửa đất số 05 và 06). Các tài sản ngoài đối tượng của hợp đồng này bị đơn không có ý kiến. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bà Mỹ V, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

- Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm. Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan kháng cáo là đúng về thời hạn luật định.

Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm thủ tục tố tụng trong việc thu thập chứng cứ như sau:

- Hồ sơ vụ án thể hiện, Tòa án cấp sơ thẩm có Văn bản số 06/TA-KDTM ngày 12/01/2022 hỏi Ngân hàng K trước thời điểm Tòa án thụ lý vụ án (thụ lý ngày 29/4/2022). Sau đó Ngân hàng có Công văn số 394/22/CLM-TCB ngày 13/01/2022 trả lời văn bản trên của Tòa án nhưng trong quá trình công khai chứng cứ Tòa án cấp sơ thẩm không công khai chứng cứ này và Công văn số 06/TA-KDTM ngày 12/01/2022 cũng không có trong hồ sơ vụ án. Việc thu thập tài liệu chứng cứ này không đảm bảo về thủ tục theo quy định tại Điều 6 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng Trần Thanh V công chứng số 011203 ngày 21/7/2021 vô hiệu. Quá trình giải quyết, Tòa án cấp sơ thẩm cũng không giải thích cho đương sự về việc có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu hay không; Tòa án cấp sơ thẩm cũng không tiến hành xem xét thẩm định, định giá tài sản tranh chấp để xác định tài sản nào là tài sản các bên thỏa thuận chuyển nhượng theo hợp đồng, tài sản nào không chuyển nhượng, vì thực tế hiện nay bị đơn đang quản lý toàn bộ nhà xưởng và máy móc trong nhà xưởng nhưng hợp đồng chuyển nhượng không có nội dung nào thỏa thuận chuyển nhượng máy móc.

Về nội dung: hồ sơ vụ án thể hiện xuất phát từ việc nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ trả nợ cho ngân hàng theo hợp đồng tín dụng đến hạn, nên mới thỏa thuận với Công ty T về việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa 05 diện tích 7.980m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK033818, thửa 06 diện tích 6.742,3m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK075098, thửa 07 diện tích 7.117m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB592250 và một số máy móc với giá là 66.000.000.000 đồng. Công ty T đã đặt cọc số tiền 5.000.000.000 đồng (năm tỷ đồng) cho nguyên đơn ngày 31/5/2021. Ngày 06/7/2021, hai bên lập văn bản thỏa thuận có nội dung chỉ định ông Lê Đức B là người thứ ba đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thanh toán tiền chuyển nhượng đối với các thửa đất trên. Tuy nhiên, ngày 14/7/2021 các bên có thỏa thuận lại là Công ty T chỉ định Công ty C đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng và thanh toán tiền đối với các thửa

đất 05, 06. Như vậy, có căn cứ xác định việc Công ty C là bên thứ ba được chỉ định đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng để thực hiện một phần hợp đồng đặt cọc ngày 31/5/2022 đã ký giữa Công ty A và Công ty T. Tòa án cấp sơ thẩm cũng chưa đánh giá những chứng cứ này mà chỉ căn cứ vào lời khai của Công ty T, Công ty C để xác định việc chuyển nhượng đất giữa Công ty A và Công ty C không liên quan đến công ty T là đánh giá chứng cứ chưa đầy đủ. Việc Công ty C được chỉ định đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Công ty A được thể hiện rõ trong văn bản thỏa thuận ngày 06/7/2021. Như vậy, theo hợp đồng đặt cọc ngày 31/5/2021 thì Công ty T đã đặt cọc cho Công ty A 5.000.000.000 đồng. Cấp sơ thẩm cũng chưa làm rõ số tiền 5.000.000.000 đồng này với số tiền 35.000.000.000 đồng có liên quan đến nhau và là một phần thỏa thuận của các bên trong hợp đồng đặt cọc ngày 31/5/2021 giữa Công ty A và Công ty T hay không. Bản án sơ thẩm giải quyết là chưa phù hợp. Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Mỹ V kháng cáo đề nghị sửa án có cơ sở chấp nhận một phần.

Từ những phân tích trên có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Do cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng, điều tra thu thập đánh giá chứng cứ chưa đầy đủ. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2022/DS-ST ngày 27/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương, giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân huyện P giải quyết lại theo thủ tục chung.

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Luật sư, Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Kháng cáo của nguyên đơn là Công ty A và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Mỹ V được thực hiện trong thời hạn luật định; hình thức đơn kháng cáo phù hợp quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên vụ án được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan gồm ông Bùi Huy V, ông Lê Đức B, Văn phòng Công chứng Trần Thanh V, Công ty T có văn bản yêu cầu Tòa án giải quyết vắng mặt, nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 21/7/2021 được ký kết giữa Công ty A với Công ty C vô hiệu. Bị đơn Công ty C không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì cho rằng hợp đồng được ký kết tự nguyện, được công chứng đúng quy định. Bị đơn đã thanh toán đầy đủ tiền chuyển nhượng và cũng đã quản lý, sử dụng tài sản nhận chuyển nhượng là

các thửa đất số 05, 06 tờ bản đồ số 39 tọa lạc tại xã A, huyện P và các tài sản gắn liền với đất hợp pháp. Nguyên đơn ngược lại cho rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất nêu trên không đúng ý chí tự nguyện của nguyên đơn mà do bên bị đơn ép buộc ký hợp đồng chuyển nhượng và dùng vũ lực buộc nguyên đơn giao tài sản là quyền sử dụng đất và máy móc, thiết bị chế biến mủ cao su (là tài sản hiện nay bị đơn đang quản lý).

Tại phiên toà phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, ngoài yêu cầu Toà án tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 21/7/2021 vô hiệu, còn yêu cầu Toà án xem xét giá trị pháp lý của "Hợp đồng đặt cọc và mua bán đất, nhà xưởng" ngày 31/5/2021 ký giữa nguyên đơn và Công ty T. Đại diện nguyên đơn cho rằng quyền lợi, nghĩa vụ của hai bên (nguyên đơn, bị đơn) thể hiện tại giao dịch này, vì Công ty T và bị đơn về danh nghĩa là hai pháp nhân, nhưng thực tế là một. Vì vậy, bị đơn phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng cho nguyên đơn theo giá thoả thuận tại hợp đồng ngày 31/5/2021 là 66.000.000.000 đồng chứ không phải 35.000.000.000 đồng như bị đơn xác định.

[3] Xét nội dung tranh chấp và kháng cáo của nguyên đơn: Đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ký ngày 21/7/2021 được công chứng giữa nguyên đơn và bị đơn là quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất gồm:

- Thửa đất số 05, tờ bản đồ số 39, diện tích 7.980m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK033818, số vào sổ cấp GCN CT03505 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 28/12/2012, đăng ký biến động ngày 28/12/2012; đất cơ sở sản xuất kinh doanh; nguồn gốc đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất tài sản gắn liền với đất là nhà kho có diện tích 2.160m^2 được cấp chứng nhận quyền sở hữu ngày 01/4/2013 do Công ty A đứng tên.

- Thửa đất số 06, tờ bản đồ số 39, diện tích 6.742,3m^2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK 075098, số vào sổ cấp GCN CT03700 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 28/01/2013, đăng ký biến động ngày 16/7/2021; đất cơ sở sản xuất kinh doanh; nguồn gốc đất: Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất; tài sản gắn liền với đất là xưởng diện tích 1.661,4m^2, văn phòng diện tích 208,2m^2 và nhà ăn diện tích 121,4m^2 do Công ty A đứng tên.

[3.1] Tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện: giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh thay đổi lần thứ 5 ngày 03/02/2021 thì Công ty A có 02 thành viên gồm bà Nguyễn Thị Mỹ V và bà Nguyễn Thị Mỹ V. Bà Viện là người đại diện theo pháp luật của Công ty A (bút lục 11).

Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu ngày 09/7/2021 thì Công ty C có hai thành viên là ông Lê Đức B và Nguyễn Văn B, trong đó ông Lê Đức B là người đại diện theo pháp luật của công ty (bút lục 46).

Ngày 31/5/2021, giữa Công ty A và Công ty T có ký kết hợp đồng đặt cọc và mua bán đất nhà xưởng, giá chuyển nhượng 66.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, đến ngày 06/7/2021, đại diện Công ty A là bà Mỹ V và đại diện Công ty T là ông Vũ đã ký văn bản thỏa thuận thay đổi một số nội dung trong hợp đồng ngày 31/5/2021, trong đó tại khoản 5 Điều 1 của văn bản thoả thuận thể hiện "Bên B (Công ty T) xác nhận ông Lê Đức B là người thứ ba do Bên B chỉ định để đứng tên nhận chuyển nhượng trên hợp đồng và thanh toán tiền chuyển nhượng đối với các thửa đất nêu trên; tại Điều 6 của văn bản thoả thuận thể hiện: bên B chuẩn bị đủ số tiền 35.000.000.000 đồng để thanh toán giá chuyển nhượng cho bên A (là Công ty A) bằng phương thức thanh toán qua ngân hàng mà bên A đang thế chấp. Trên cơ sở đó, ngày 14/7/2021, bà Mỹ V, ông Vũ và Công ty C có thỏa thuận để Công ty C là bên thứ ba thay bên B đứng tên nhận chuyển nhượng và thanh toán đối với hai thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BK033818 và BK075098 (tức thửa đất số 05 và 06).

[3.2] Như vậy, thời điểm ký kết hợp đồng ngày 31/5/2021 thì người ký hợp đồng bên Công ty A là bà V, người ký hợp đồng bên Công ty T là ông Bùi Huy V, đều là người đại diện theo pháp luật của hai pháp nhân. Đối với các văn bản thỏa thuận thay đổi một số nội dung của hợp đồng được ký vào các ngày 06/7/2021 và ngày 14/7/2021 thì bên Công ty A người ký là bà Mỹ V. Mặc dù bà Mỹ V không phải là người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn, nhưng là thành viên của nguyên đơn (Công ty A); đồng thời bà Mỹ V là mẹ của bà Viện (bà V là con dâu của bà Mỹ V). Sau đó bà V không có ý kiến phản đối hoặc thắc mắc gì về nội dung thoả thuận nêu trên. Thực tế, nguyên đơn và bị đơn thực hiện theo thoả thuận ngày 06/7/2021 và ngày 14/7/2021.

[3.3] Đã có căn cứ khẳng định ban đầu nguyên đơn thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền với đất thuộc các thửa đất số 05, 06 và 07 cho Công ty T và hai bên đã lập hợp đồng đặt cọc, chuyển nhượng ngày 31/5/2021. Tuy nhiên, quá trình thực hiện hợp đồng, các bên có sự thỏa thuận thống nhất và thay đổi để bị đơn (Công ty C) là người đứng tên nhận chuyển nhượng và thanh toán tiền chuyển nhượng đối với thửa đất số 05, 06 và các tài sản gắn liền hai thửa đất này.

[3.4] Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 21/7/2021 được công chứng tại Văn phòng Công chứng Trần Thanh V, thấy rằng: Quyền sử dụng đất và các tài sản gắn liền hai thửa đất số 05 và 06 do nguyên đơn thế chấp tại Ngân hàng K theo Hợp đồng thế chấp số CLN202013078849/HĐTC ngày 20/7/2020 để đảm bảo các khoản vay của nguyên đơn. Để thực hiện việc chuyển nhượng thửa đất số 05 và số 06 và các tài sản gắn liền với đất thì giữa nguyên đơn, bị đơn và Ngân hàng K đã lập văn bản thỏa thuận ngày 21/7/2021 (bút lục 57, 58), trong đó người ký kết thỏa thuận và đóng dấu của Công ty A là bà Viện, bên Công ty C là ông Lê Đức B và đại diện Ngân hàng K. Theo nội dung thỏa thuận này thì khoản vay của Công ty A tại Ngân hàng K đã quá hạn, Ngân hàng K đang xử lý tài sản thế chấp để thu hồi khoản vay của Công ty A. Công ty C là "Bên mua tài sản" thanh toán thay Công

ty A nộp đủ số tiền 35.000.000.000 đồng để giải chấp tài sản thế chấp. Ngân hàng K đồng ý để Công ty C là bên thứ ba thanh toán số tiền 35.000.000.000 đồng và tiến hành giải chấp tài sản thế chấp và trực tiếp bàn giao tài sản cho bên C (Công ty C). Sự thỏa thuận nêu trên của các bên phù hợp với quy định tại Điều 370 của Bộ luật Dân sự về việc chuyển giao nghĩa vụ.

[3.5] Về tài sản chuyển nhượng: Tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng thì tài sản chuyển nhượng đã được xóa thế chấp theo nội dung xác nhận ngày 20/7/2021 của Văn phòng Đăng ký đất đai tỉnh Bình Dương.

Theo hợp đồng ngày 21/7/2021, nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 05 và tài sản gắn liền đất là nhà kho diện tích 2.160m^2, thửa đất số 06 và tài sản gắn liền đất gồm xưởng diện tích 1.661,4m^2, văn phòng diện tích 208,2m^2 và nhà ăn diện tích 121,4m^2. Quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền đất nêu trên thì nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền đất. Theo biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 20/12/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương thể hiện: khuôn viên công ty đều có tường xây bảo vệ, trong khuôn viên có hai nhà xưởng, 01 nhà văn phòng, 01 nhà ăn; bà Mỹ V xác định hai nhà xưởng thuộc thửa đất số 05 và 06. Các tài sản được xem xét thẩm định tại chỗ là phù hợp với các tài sản được ghi nhận trong hợp đồng chuyển nhượng cũng như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cấp cho nguyên đơn.

Như vậy, có cơ sở xác định tài sản chuyển nhượng theo hợp đồng ngày 21/7/2021 là quyền sử dụng đất (thửa 05 và 06) và tài sản gắn liền với hai thửa đất gồm nhà xưởng thuộc thửa 05 (biên bản thẩm định ghi nhận là nhà kho – tức là ghi theo hiện trạng sử dụng); nhà xưởng, nhà văn phòng và nhà ăn thuộc thửa 06.

[3.6] Xét quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất: nguyên đơn là tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với thửa đất số 05 và 06. Căn cứ quy định tại Điều 174 Luật Đất đai thì tổ chức kinh tế được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản thuộc sở hữu của mình gắn liền với đất. Chủ thể ký kết hợp đồng là người đại diện theo pháp luật của hai công ty là phù hợp với quy định của pháp luật.

[3.7] Xét giá trị của hợp đồng: Theo văn bản thỏa thuận ngày 21/7/2021 giữa ba bên là nguyên đơn, bị đơn và Ngân hàng K, thì bị đơn đồng ý nhận chuyển nhượng các tài sản nêu trên của Công ty A số tiền là 35.000.000.000 đồng. Giá ghi trong Hợp đồng chuyển nhượng ngày 21/7/2021 ký giữa nguyên đơn và bị đơn phù hợp với giá ghi trong văn bản thoả thuận (ba bên nguyên đơn, bị đơn và Ngân hàng) có nội dung giải chấp, chuyển nhượng tài sản thế chấp ngày 14/7/2021 là 35.000.000.000 đồng; giá này là cao hơn giá trị tài sản mà Ngân hàng K đã thẩm định theo hợp đồng thế chấp ngày 20/7/2020 và chứng thư thẩm định giá của Ngân hàng K, cụ thể giá trị tài sản thế chấp (gồm quyền

sử dụng đất và các tài sản gắn liền đất như thể hiện trong hợp đồng chuyển nhượng ngày 21/7/2021) là 20.781.236.000 đồng.

Theo đơn kháng cáo, nguyên đơn và bà Mỹ V cho rằng thỏa thuận chuyển nhượng với Công ty T là 66.000.000.000 đồng (theo thoả thuận trong hợp đồng ngày 31/5/2021) nhưng trên hợp đồng chuyển nhượng thì Văn phòng Công chứng Trần Thanh V chỉ ghi 35.000.000.000 đồng, nguyên đơn đã phản ứng và đề nghị công chứ`ng viên ghi đúng giá thỏa thuận, nhưng công chứng viên không đồng ý. Tuy nhiên, nguyên đơn không có chứng cứ gì chứng minh.

Xét thấy, thỏa thuận giữa nguyên đơn (bên A) và Công ty T (Bên B) theo hợp đồng ngày 31/5/2021 là thỏa thuận chuyển nhượng 03 thửa đất (các thửa số 05, 06, 07 và các tài sản gắn liền đất, các xe cơ giới gồm 02 xe máy xúc, 01 xe cuốc và 01 xe nâng); phương thức thanh toán chia thành 3 đợt: đợt 1 ngay sau khi ký hợp đồng, bên B đặt cọc cho bên A 5.000.000.000 đồng; đợt 2 chậm nhất ngày 22/6/2021 bên B thanh toán cho bên A số tiền 40.000.000.000 đồng; đợt 3 thanh toán số tiền còn lại là 21.000.000.000 đồng. Như vậy, số lượng tài sản và phương thức thanh toán, số tiền thanh toán theo thỏa thuận ngày 31/5/2021 không phù hợp với thoả thuận theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa nguyên đơn và bị đơn ngày 21/7/2021 và được công chứng.

Đối với thửa đất số 07 theo tài liệu, chứng cứ do bà Mỹ V cung cấp tại phiên toà phúc thẩm thì bà Mỹ V đã chuyển nhượng cho ông Lê Đức B với giá 19.000.000.000 đồng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng được Văn phòng Công chứng Trần Thanh V công chứng ngày 06/7/2021 (trước thời điểm nguyên đơn thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bị đơn).

Xét thấy, tại phiên toà phúc thẩm, đại diện nguyên đơn còn dẫn chứng biên bản đối chiếu công nợ (không ghi ngày, tháng) thoả thuận theo nội dung ghi trong hợp đồng đặt cọc và mua bán đất, nhà xưởng ngày 31/5/2021 để xác định giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất là 66.000.000.000 đồng và xác định bị đơn chưa thanh toán hết tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho nguyên đơn. Tuy nhiên, bị đơn không là một trong các bên chủ thể tham gia biên bản đối chiếu công nợ nêu trên; mặt khác văn bản thoả thuận có nội dung Công ty T và Công ty An Bình trừ khoản nợ 21.000.000.000 đồng. Ngoài ra trong văn bản đối chiếu công nợ các bên còn có nội dung: "Số tiền Công ty T đặt cọc 5 tỷ đồng sẽ trả cho Công ty A qua tài khoản ngân hàng cá nhân. Khi công chứng giấy tờ xong giữa Công ty A và Công ty T thì Công ty T có trách nhiệm chuyển ngược lại tiền ngoài từng đợt qua tài khoản cá nhân, để Công ty An Bình chuyển trả vào tài khoản của Công ty T để phù hợp với công nợ sổ sách giữa hai công ty với số tiền là 17.365.295.000 đồng".

Tại biên bản đối chất ngày 09/01/2023, người đại diện theo pháp luật của Công ty T là anh Bùi Vũ Tuấn trình bày: Về hợp đồng chuyển nhượng giữa

Công ty A và Công ty C thì Công ty T không có ý kiến, về số tiền đặt cọc 5.000.000.000 đồng thì Công ty T và Công ty A sẽ tự giải quyết với nhau.

Tại biên bản đối chất nêu trên, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn cũng xác định giữa Công ty A và Công ty T đã ký đối chiếu công nợ, khoản nợ giữa hai công ty là 17.365.295.000 đồng, còn hai khoản tiền Công ty T phải thanh toán cho Công ty A là 8.634.705.000 đồng, xác định nguyên đơn đã nhận số tiền cọc 5.000.000.000 đồng của Công ty T, đề nghị Tòa án triệu tập ông Bùi Huy V, ông Lê Đức B, Công ty T để đối chất về nội dung vụ việc.

Như đã nhận định ở phần trên, đối chiếu công nợ không có bị đơn tham gia và có bên thứ ba là công ty An Bình không thuộc nội dung theo hợp đồng nguyên đơn tranh chấp. Tại Toà án cấp sơ thẩm, ông Bùi Vũ T – giám đốc cũ của Công ty T có lời khai như sau: Bà Viện, bà Mỹ V cho rằng do chúng tôi chưa chuyển số tiền 21 tỷ đồng nên yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Công ty C là không có căn cứ. Bởi chúng tôi đã thống nhất để Công ty C nhận chuyển nhượng đất và tài sản trên đất của Công ty A. Thoả thuận giữa Công ty A và Công ty T đã theo thoả thuận mới từ ngày 06/7/2021 và 14/7/2021. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa Công ty A và Công ty C là việc riêng. Việc nợ giữa Công ty A và Công ty T là việc riêng. Trường hợp Công ty A kiện Công ty T thì tôi sẽ đứng ra đối chất và làm rõ việc nợ nần của các bên (bút lục 77).

Xét thấy, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã triệu tập các đương sự để đối chất vào các ngày 20/12/2022 và ngày 09/01/2023, các vấn đề cần đối chất đã được làm rõ; ông Vũ cũng đã có lời khai nêu rõ ý kiến của mình trong hồ sơ vụ án. Mặt khác, ông Bùi Huy V là người đại diện theo pháp luật cũ của Công ty T thì các thỏa thuận do người đại diện theo pháp luật cũ đã ký kết sẽ tiếp tục được Công ty tiếp nhận và kế thừa theo quy định của Luật Doanh nghiệp. Anh Bùi Vũ Tuấn là người đại diện theo pháp luật mới của Công ty T cũng đã khẳng định không có ý kiến đối với hợp đồng chuyển nhượng giữa nguyên đơn và bị đơn, số tiền đặt cọc 5.000.000.000 đồng thì Công ty T và Công ty A sẽ tự giải quyết với nhau. Vì vậy, Tòa án không tiếp tục đối chất lại theo yêu cầu của đại diện nguyên đơn.

Quá trình tham gia tố tụng, người đại diện hợp pháp của bị đơn và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn có ý kiến thống nhất xác định thửa đất số 07 và các tài sản là máy móc, thiết bị chế biến mủ cao su mà nguyên đơn cho rằng bị đơn chiếm giữ trái pháp luật, đồng thời là tài sản hiện nay ngân hàng đang khởi kiện đối với nguyên đơn tại Tòa án nhân dân huyện P không thuộc đối tượng của hợp đồng nguyên đơn đang tranh chấp và văn bản thỏa thuận ba bên (nguyên đơn, bị đơn, Ngân hàng K ngày 14/7/2021.

[3.8] Xét việc bà Mỹ V cho rằng việc Công ty C tự ý vào nhà xưởng và khuôn viên đất mà không được sự đồng ý của nguyên đơn, giữa hai bên chưa có việc bàn giao tài sản chuyển nhượng. Bà Mỹ V cung cấp cho Tòa án thông báo kết quả giải quyết nguồn tin về tội phạm số 328/TB-CSĐT-ĐTTH ngày

29/6/2022 của cơ quan cảnh sát điều tra Công an huyện P thể hiện bà Mỹ V tố cáo ông Bùi Huy V có hành vi xâm phạm chỗ ở của người khác, cưỡng đoạt tài sản và hủy hoại tài sản của bà Mỹ V vào ngày 17/02/2022. Nội dung thông báo đã thể hiện rõ Công ty C đã nhiều lần yêu cầu bà Mỹ V có trách nhiệm đưa các đồ dùng cá nhân, tài sản của mình ra khỏi công ty nhưng bà Mỹ V không thực hiện nên Giám đốc Công ty C đã thuê người dọn đồ dùng cá nhân của bà Mỹ V ra khỏi công ty là không vi phạm pháp luật. Tố cáo của bà Mỹ V là không có căn cứ. Mặt khác, theo thoả thuận ba bên giữa nguyên đơn, bị đơn và ngân hàng thì bị đơn tiếp nhận tài sản từ ngân hàng. Vì vậy, nguyên đơn cho rằng bị đơn dùng vũ lực để chiếm giữ tài sản của nguyên đơn là không có căn cứ.

[3.9] Nguyên đơn đã thanh toán đủ số tiền 35.000.000.000 đồng là giá trị của hợp đồng chuyển nhượng thể hiện trong các văn bản thoả thuận vào tài khoản của Ngân hàng K và đã được Ngân hàng K xác nhận (bút lục 62,73). Lời trình bày của nguyên đơn và bà Mỹ V về việc giá trị ghi trong hợp đồng thấp hơn giá trị thực tế; bị đơn chưa thanh toán hết tiền chuyển nhượng đất cho nguyên đơn theo giá 66.000.000.000 đồng là không có căn cứ. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/7/2021 giữa nguyên đơn và bị đơn là phù hợp quy định pháp luật, các bên đã thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng, bên nhận chuyển nhượng là Công ty C đã thanh toán đủ tiền và đã nhận tài sản từ ngân hàng và thực hiện quyền quản lý sử dụng hợp pháp.

[3.10] Từ các phân tích trên, có cơ sở xác định thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa nguyên đơn và bị đơn ban đầu xuất phát từ thỏa thuận giữa nguyên đơn với Công ty T, nhưng sau đó đã tách biệt thành một thỏa thuận độc lập. Trường hợp giữa Công ty T và Công ty A có tranh chấp liên quan đến hợp đồng đặt cọc ngày 31/5/2021 (đối với tài sản còn lại, ngoài các tài sản mà nguyên đơn đã chuyển nhượng cho bị đơn) và quyền lợi, nghĩa vụ theo văn bản đối chiếu công nợ do các bên thoả thuận giải quyết, trường hợp có tranh chấp, đương sự có quyền khởi kiện bằng vụ án khác.

[4] Nguyên đơn và bà Mỹ V kháng cáo; ý kiến của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm có nhiều vi phạm thủ tục tố tụng, nhưng chỉ yêu cầu sửa bản án sơ thẩm để đảm bảo quyền lợi của nguyên đơn và của bà Mỹ V. Xét thấy, mặc dù Tòa án cấp sơ thẩm có những vi phạm tố tụng trong việc giải quyết vụ án, nhưng không thuộc trường hợp vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng gây ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, một số vi phạm đã được cấp phúc thẩm khắc phục, điều tra, xác minh, thu thập chứng cứ làm rõ; nội dung liên quan đến quyền lợi hợp pháp của các bên đã được Toà án cấp sơ thẩm xem xét giải quyết đúng với tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ, nên không cần huỷ bản án sơ thẩm để giải quyết lại. Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử xem xét công nhận hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/5/2021 nhằm buộc bị đơn phải thực hiện nghĩa vụ theo giá ghi trong hợp đồng này (66.000.000.000 đồng) là không có căn cứ xem

xét. Bởi lẽ, trong đơn khởi kiện, nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề này nên không thuộc phạm vi khởi kiện (phạm vi giải quyết vụ án theo quy định tại Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự) và phạm vi xét xử phúc thẩm theo quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nội dung nhận định nêu trên và xét thấy, việc Tòa án hỏi đương sự có yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, qua hai cấp xét xử không có căn cứ xác định hợp đồng vô hiệu, nên không xâm phạm quyền lợi của đương sự. Hội đồng xét xử không thống nhất ý kiến của đại diện Viện kiểm sát đề nghị huỷ bản án sơ thẩm.

Nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Mỹ V kháng cáo bản án sơ thẩm đề nghị sửa bản án sơ thẩm là không có căn cứ chấp nhận.

Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là không phù hợp.

Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là có căn cứ.

[6] Từ các phân tích trên, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Công ty A phải chịu, bà Mỹ V là người cao tuổi nên được miễn án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của 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 kháng cáo của nguyên đơn Công ty TNHH G và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Mỹ V.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2022/DS-ST ngày 27/6/2022 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Bình Dương:

2.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Giấy A đối với Công ty TNHH C về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa Công ty TNHH Giấy A và Công ty TNHH C được công chứng tại Văn phòng Công chứng Trần Thanh V ngày 21/7/2021 đối với thửa đất số 05, 06 tờ bản đồ số 39 tọa lạc tại xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương vô hiệu.

2.2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty TNHH Giấy A phải nộp 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ số tiền 3.000.000 đồng (ba triệu đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số 0008238 ngày 25/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Dương. Công ty TNHH Giấy A được nhận lại số tiền 2.700.000 đồng (hai triệu bảy trăm nghìn đồng).

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Nguyên đơn là Công ty TNHH Giấy A phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008358 ngày 07/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Dương.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Thị Mỹ V được miễn nộp, hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Mỹ V số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0008357 ngày 07/7/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND huyện P;
- Chi cục THADS huyện P;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tổ HCTP.

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

Ngô Văn Minh