

Bản án số: 717/2020/DS-PT

Ngày: 29/7/2020

V/v tranh chấp đòi lại tài sản là giá
trị quyền sử dụng đất và 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 HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lại Huỳnh Tú

Các Thẩm phán:

1. Bà Trần Thị Tuyết Loan

2. Ông Nguyễn Thanh Vân

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Phạm
Hoàng Lâm- Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 327/2020/TLPT-DS ngày 01 tháng 6 năm 2020 về việc “*Tranh chấp đòi lại tài sản là giá trị quyền sử dụng đất*”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 50/2020/DS-ST ngày 27/02/2020 của Tòa án nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3019/2020/QĐ-PT ngày 15 tháng 6 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 6877/2020/QĐ-PT ngày 07 tháng 7 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lee Kang C, sinh năm 1964

Địa chỉ: Đường H, Phường B, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phan Chí C, bà Trần Đàm Quỳnh T là người đại diện theo ủy quyền - Hợp đồng ủy quyền ngày 02/8/201. (Có mặt)

Địa chỉ: Đường N, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn:

2.1. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1947

2.2. Ông Đỗ Khắc Đ, sinh năm 1947

Cùng địa chỉ: Đường P, Phường C, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: ông Trần T là đại diện theo uỷ quyền (Hợp đồng uỷ quyền ngày 01/4/2019). (Có mặt)

Địa chỉ: Đường L, Tổ K, Khu phố L, phường P, Thành phố T, Tỉnh B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Đỗ Việt H, sinh năm 1974

Địa chỉ: Đường P, Phường B, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

2. Bà Dương Thị Ngọc N, sinh năm 1978

Địa chỉ: Đường L, Tổ B, Khu phố L, phường L, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông Đỗ Việt T, sinh năm 1975

Địa chỉ: Đường N, Khu dân cư K, phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà N, ông T: Ông Khâu Văn S là người đại diện theo uỷ quyền - Giấy uỷ quyền ngày 19/5/2020. (Có mặt)

4. Văn phòng Công chứng P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị H là Trưởng văn phòng.

Địa chỉ: Đường D, phường P, Quận G, thành phố Hồ Chí Minh. (Có đơn xin Vắng mặt)

5. Công ty TNHH Thương Mại - Dịch Vụ H

Địa chỉ trụ sở : Tổ A, Thôn B, xã S, huyện C, tỉnh B.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị N - chức vụ: Giám đốc

Địa chỉ: Đường P, Phường B, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

Người kháng cáo: Ông Lee Kang C là nguyên đơn; bà Nguyễn Thị N, ông Đỗ Khắc Đ là bị đơn; bà Dương Thị Ngọc N, ông Đỗ Việt T là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Người kháng nghị: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tóm tắt nội dung án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện nguyên đơn trình bày:

Do có quan hệ làm ăn từ trước nên vào năm 2007 ông Lee Kang C có nhờ bà Nguyễn Thị N và ông Đỗ Khắc Đ nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, mục đích để xây dựng nhà máy, sản xuất kinh doanh hàng dệt may tại Việt Nam. Ông Lee Kang C đã đưa cho bà N, ông số tiền 630.000 USD (*sáu trăm ba mươi ngàn Đô la Mỹ*) để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 10.186,4 m² thuộc thửa đất số 511, 512 tờ bản đồ số 20 (BĐDC đo năm 2003) tại phường Long Phước, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngoài ra, ông Lee Kang C còn chuyển cho bà N số tiền 30.000USD (Ba mươi ngàn Đô la Mỹ) để thực hiện việc san lấp mặt bằng chuẩn bị cho việc xây dựng nhà máy. Nhưng vì là người nước ngoài, không được đứng tên chủ quyền trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên ông Lee Kang C đã nhờ bà N, ông Đ làm đại diện thực hiện các giao dịch (Ký kết hợp đồng nhận chuyển nhượng đất, thanh toán tiền mua đất, nộp thuế) và sau đó nhờ bà N ông Đ tạm thời đứng tên sở hữu giúp ông Lee Kang C trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đợi đến khi Công ty của ông Lee Kang C được cấp giấy phép đăng ký kinh doanh sẽ chuyển tên thửa đất sang cho Công ty của ông Lee Kang C.

Do đó, sau khi làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà N ông Đ đã đứng tên hộ ông Lee Kang C trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH891253, vào sổ số H011102/26857 do Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp ngày 27/11/2007. Tại Giấy xác nhận ngày 02/3/2019, bà N và ông Đ đã thừa nhận có nhận tiền của ông Lee Kang C để chi trả cho việc nhận chuyển nhượng đất và đứng tên hộ ông Lee Kang C trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như đã nêu trên.

Trong khi việc xin giấy phép thành lập Công ty của ông Lee Kang C chưa thực hiện được thì ngày 30/01/2019, bà N và ông Đ uỷ quyền cho con trai là ông Đỗ Việt H, sau đó ông H đã tự ý chuyển nhượng toàn bộ hai thửa đất trên cho ông Đỗ Việt T và bà Dương Thị Ngọc N mà không có sự đồng ý của ông Lee Kang C, bằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2375 ngày 30/01/2019 tại Văn phòng Công chứng P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì ông Lee Kang C là người bỏ tiền ra nhận chuyển nhượng các thửa đất trên, là chủ sở hữu đất thực sự còn bà N, ông Đ chỉ đứng tên hộ, cho nên việc bà N ông Đ tự ý chuyển nhượng các thửa đất trên cho ông T, bà N là trái với ý chí và xâm phạm đến quyền lợi hợp pháp của ông Lee Kang C.

Do đó, đại diện theo uỷ quyền của ông Lee Kang C yêu cầu:

Buộc bà Nguyễn Thị N và ông Đỗ Khắc Đ trả lại cho ông Lee Kang C toàn bộ giá trị quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 10.186,4 m² thuộc thửa đất số 511, 512 thuộc tờ bản đồ số 20 (BĐDC đo năm 2003) tại phường Long Phước, Quận 9, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 891253 do Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp ngày 27/11/2007, tạm tính giá trị theo kết quả định giá tại thời điểm xét xử và sẽ định giá lại tại thời điểm thi hành án;

Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2375 ngày 30/01/2019 ký tại Văn phòng Công chứng P, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bên chuyển nhượng là ông Đỗ Khắc Đ, bà Nguyễn Thị N (do ông Đỗ Việt H đại diện theo ủy quyền) với bên nhận chuyển nhượng là ông Đỗ Việt T, bà Dương Thị Ngọc N. Vì đây là hợp đồng giả cách nhằm trốn tránh nghĩa vụ của bà N và ông Đ;

Giao 02 thửa đất 511, 512 thuộc tờ bản đồ số 20 (BĐDC đo năm 2003) tại phường Long Phước, Quận 9, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 891253 do Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp ngày 27/11/2007 cho Cơ quan Thi hành án có thẩm quyền thực hiện đấu giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất để trả lại giá trị quyền sử dụng đất cho ông Lee Kang C.

Tại bản tự khai ngày 13 tháng 4 năm 2019 của người đại diện theo ủy quyền cho bị đơn và đơn phản tố của bà Nguyễn Thị N trình bày:

Vợ chồng bà Nguyễn Thị N, ông Đỗ Khắc Đ và ông Lee Kang C có mối quan hệ quen biết từ trước. Năm 2007, ông Lee Kang C có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 10.186,4m² thuộc thửa đất 511, 512 tờ bản đồ số 20 (BĐDC đo năm 2003) tại phường Long Phước, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 891253 của Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp ngày 27/11/2007. Ông Lee Kang C đưa cho bà Nguyễn Thị N, ông Đỗ Khắc Đ số tiền 630.000 USD để nhận chuyển nhượng hai thửa đất 511, 512 rồi nhờ bà N, ông Đ đứng tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 891253 cấp ngày 27/11/2007. Vì ông Lee Kang C là người nước ngoài không được đứng tên quyền sử dụng đất ở Việt Nam. Ông Lee Kang C cam kết với bị đơn sau này nếu chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác thì trừ số tiền mà ông Lee Kang C đã bỏ ra nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phần còn lại chia đôi mỗi bên một nửa vì bị đơn có công sức trông coi, bảo quản, giữ gìn đất. Ngoài ra, bị đơn còn mượn tiền thực hiện việc bơm cát, san lấp mặt bằng để ông Lee Kang C xây dựng nhà máy sản xuất giấy vớ tại Việt Nam.

Năm 2018, do ông Lee Kang C gặp khó khăn về tài chính nên nói với bị đơn chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bà N, ông Đ đã chuyển nhượng thửa đất 511 và 512 với giá 15.000.000.000 đồng. Sau khi trừ đi tiền thuê bơm cát, san lấp mặt bằng là 1.160.680.000 đồng và tiền lãi, bà N trả cho ông Lee Kang C số tiền 7.000.000.000 đồng. Ngày 03/02/2019, ông Lee Kang C viết giấy xác nhận (nội dung đất) cho phía bị đơn, vì sợ bị đơn chuyển nhượng xong sẽ không đưa phần tiền còn lại cho ông. Nay bà Nguyễn Thị N, ông Đỗ Khắc Đ phản tố yêu cầu Tòa án buộc ông Lee Kang C phải trả tiền chi phí bơm cát, san lấp mặt bằng và tiền lãi tính từ ngày 11/4/2007 đến ngày xét xử sơ thẩm với lãi suất 10%/ năm; Yêu cầu ông Lee Kang C trả cho bị đơn số tiền 7.000.000.000 đồng và tiền lãi của 7.000.000.000 đồng tính từ ngày 03/02/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm với lãi suất 0.83%/tháng; Yêu cầu Tòa án định giá lại toàn bộ diện tích đất nói trên để bị đơn trả lại giá trị đối với quyền sử dụng đất cho ông Lee Kang C.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn yêu cầu:

Toà án nhân dân Quận 9 đình chỉ giải quyết vụ án giữa nguyên đơn ông Lee Kang C bị đơn là bà Nữ, ông Đ, đồng thời bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn;

Buộc nguyên đơn ông Lee Kang C phải trả lại cho bị đơn là bà N, ông Đ số tiền đã nhận là 7.000.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 03/2/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm;

Hủy Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 05/2019/QĐ-BPKCTT ngày 18/3/2019 của Toà án nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ông Đỗ Việt H trình bày:

Ông Đ, bà N là cha mẹ của ông, vì tuổi già sức yếu nên có lập hợp đồng uỷ quyền ngày 10/02/2018 để ông làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 10.186,4m² thuộc thửa đất 511, 512 tờ bản đồ số 20 (BĐĐC đo năm 2003) tại phường Long Phước, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh. Đất đã được Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 891253 ngày 27/11/2007. Ngày 30/01/2019, ông Hưng lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2375 tại Văn phòng Công chứng P Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau đó, Toà án nhân dân Quận 9 đã áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời “Cấm chuyển dịch quyền về tài sản đối với tài sản đang tranh chấp”.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Văn phòng Công chứng P, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2375 ngày 30/01/2019 lập tại Văn phòng Công chứng P được giao kết giữa bên chuyển nhượng bà Nguyễn Thị N, ông Đỗ Khắc Đ do ông Đỗ Việt H làm đại diện theo hợp đồng uỷ quyền số 006562 tại Phòng công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 10/02/2018. Bên nhận chuyển nhượng ông Đỗ Việt T, sinh năm 1975 và bà Dương Thị Ngọc N, sinh năm 1978. Tại thời điểm công chứng, các bên giao kết hợp đồng có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, mục đích nội dung của hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội, các bên đã xuất trình bản chính các giấy tờ tùy thân, hợp đồng uỷ quyền và giấy tờ về tài sản theo quy định của pháp luật.... Đồng thời, Văn phòng Công chứng xin vắng mặt trong các buổi làm việc và xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2020/DS-ST ngày 27/02/2020 của Tòa án nhân dân Quận 9 tuyên:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn:

Buộc bà Nguyễn Thị N, ông Đỗ Khắc Đ phải trả cho ông Lee Kang C giá trị quyền sử dụng đất của hai thửa đất 511, 512 tờ bản đồ số 20 (BĐĐC đo năm 2003) tại phường Long Phước, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh với số tiền tạm tính là 35.652.400.000 đồng (*Ba mươi lăm tỷ sáu trăm năm mươi hai triệu bốn trăm ngàn đồng*);

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2375 ký ngày 30/01/2019 tại Văn phòng công chứng P, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Nguyễn Thị N, ông Đỗ Khắc Đ (đại diện theo uỷ quyền là ông Đỗ Việt H) với ông Đỗ Việt T, bà Dương Thị Ngọc N là vô hiệu;

Giao cho Cơ quan thi hành án có thẩm quyền tổ chức việc đấu giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai thửa đất 511, 512 tờ bản đồ số 20 (BĐĐC đo năm 2003) tại phường Long Phước, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn:

Buộc ông Lee Kang C phải có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị N, ông Đỗ Khắc Đ số tiền 9.645.060.756 đồng (*Chín tỷ sáu trăm bốn mươi lăm triệu không trăm sáu mươi ngàn bảy trăm năm mươi sáu đồng*).

Bác yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu đình chỉ giải quyết vụ án tranh chấp đòi tài sản là giá trị quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông Lee Kang C với bị đơn bà Nguyễn Thị N, ông Đỗ Khắc Đ;

Bác yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu Huỷ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số: 05/2019/QĐ-BPKCTT ngày 18/3/2019 của Tòa án nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh;

Duy trì Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/QĐ-BPKCTT ngày 18/3/2019 của Tòa án nhân dân Quận 9

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị N, ông Đỗ Khắc Đ thuộc trường hợp được miễn nộp án phí nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Ông Lee Kang C phải nộp án phí là 117.645.060 đồng nhưng được cản trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 69.300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng số AA/2018/0026576 ngày 23/9/2019 và Biên lai thu tiền tạm ứng số AA/2018/0009403 ngày 12/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Lee Kang C còn phải nộp 48.345.060 đồng.

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, 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. Về chi phí tố tụng: Ông Lee Kang C đã nộp đủ.

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

Ngày 27 tháng 2 năm 2020, nguyên đơn - Ông Lee Kang C kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm.

Ngày 10 tháng 3 năm 2020, bị đơn - Bà Nguyễn Thị N, ông Đỗ Khắc Đ kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Ngày 12 tháng 3 năm 2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Bà Dương Thị Ngọc N kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm.

Ngày 18 tháng 3 năm 2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Ông Đỗ Việt T kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm.

Ngày 19 tháng 5 năm 2020, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Bà Dương Thị Ngọc N, ông Đỗ Việt T kháng cáo bổ sung đề nghị sửa toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Ngày 13 tháng 3 năm 2020, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 9 kháng nghị đề nghị hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm do vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, cụ thể:

- Số tiền 630.000 USD mà ông Lee Kang C chuyển cho bà Nguyễn Thị N để đứng tên mua đất giùm là từ tài khoản của Công ty Cổ phần Sản xuất máy dệt tự động Stec chuyển cho Công ty TNHH Thương Mại Dịch Vụ H nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không thu thập, xác minh làm rõ số tiền này có liên quan gì đến 02 công ty hay không để đưa Công ty Stec vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

- Tòa án xác định Công ty TNHH Thương Mại Dịch Vụ H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án nhưng không tiến hành lấy lời khai, thu thập chứng cứ từ công ty H là chưa thực hiện đúng quy định tại Điều 98 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

- Tòa án chỉ căn cứ vào tài liệu do nguyên đơn cung cấp là Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty TNHH Han Dreamn (do ông Lee Kang C làm Giám đốc, chỗ ở hiện tại Quận 7, TP. Hồ Chí Minh và Visa AH0561828 có giá trị từ ngày 19/02/2019 đến ngày 19/3/2019) để xác định đơn khởi kiện của nguyên đơn thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 9 là chưa có cơ sở, vì Tòa án chưa tiến hành xác minh ông Lee Kang C có phải là đối tượng ở nước ngoài theo quy định tại Điều 7 Nghị quyết số 03/2012/NQ-HĐTP ngày 03/12/2012 hay không.

- Trong đơn yêu cầu phản tố bị đơn bà N, ông Đ yêu cầu ông Lee Kang C trả lại cho bị đơn tiền bơm cát, san lấp mặt bằng là 1.160.680.000 đồng cộng với tiền lãi từ ngày 11/4/2007 đến khi Tòa án xét xử xong và số tiền 7 tỷ đồng cộng với tiền lãi của 7 tỷ đồng tính từ ngày 03/02/2019 đến khi Tòa án xét xử xong. Tuy nhiên, tại phiên tòa đại diện ủy quyền của bị đơn yêu cầu đình chỉ việc giải quyết vụ án, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời, buộc ông Lee Kang C phải trả lại cho bị đơn 7 tỷ đồng cộng với tiền lãi của 7 tỷ đồng tính từ ngày 03/02/2019 đến khi Tòa án xét xử xong, bị đơn không yêu cầu nguyên đơn trả tiền bơm cát, san lấp mặt bằng. Nhưng Tòa án không xem xét việc thay đổi, bổ sung, rút yêu cầu của bị đơn là vi phạm thủ tục tố tụng theo quy định tại Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Tòa án đã xét công sức đóng góp của ông Đ, bà N được hưởng để buộc nguyên đơn phải trả lại số tiền trên là không đúng với yêu cầu của bị đơn và có dấu hiệu vượt quá yêu cầu của đương sự.

- Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/02/2019 có nội dung: “Hiện trạng thửa đất 511, 512 tờ bản đồ số 20 (BĐĐC đo năm 2013) phường Long Phước, Quận 9 ghi nhận là đất trống, không có công trình xây dựng trên đất; hiện trạng không thay đổi so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH891253...do ông Đỗ Khắc Đ và bà Nguyễn Thị N đứng tên”. Trong khi bị đơn khai là có san lấp mặt bằng, bơm cát và đưa ra hóa đơn, chứng từ với số tiền là 1.160.680.000 đồng. Như vậy, có sự mâu thuẫn trong chứng cứ giữa xem xét thẩm định tại chỗ và lời khai của bị đơn. Tòa án không trưng cầu giám định để xem xét có việc bơm cát, san lấp đất và chi phí bơm cát, san lấp đất do bị đơn cung cấp có phù hợp thực tế hay không mà đã tuyên buộc ông Lee Kang C phải trả lại cho ông Đ, bà N khoản tiền trên cộng với tiền lãi là chưa thu thập đầy đủ chứng cứ, không đúng quy định tại Điều 102, Điều 108 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày nội dung kháng cáo, căn cứ của việc kháng cáo:

Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2020/DS-ST ngày 27/02/2020 của Tòa án nhân dân Quận 9 tuyên chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và buộc nguyên đơn phải trả lại cho bị đơn số tiền 9.496.680.000 đồng (bao gồm trả lại 7.000.000.000 đồng và 2.496.680.000 đồng tiền công sức tôn tạo, san lấp mặt bằng) nhưng các chứng cứ do bị đơn cung cấp không đủ cơ sở để xác định bị đơn có san lấp mặt bằng hay không và số tiền 7.000.000.000 đồng là do bị đơn tự ý chuyển tiền cho nguyên đơn nên nguyên đơn không có nghĩa vụ phải trả lại. Tuy nhiên, nguyên đơn rút lại 01 phần kháng cáo và đồng ý đối với số tiền 2.496.680.000 đồng mà Tòa cấp sơ thẩm đã tuyên nguyên đơn phải trả lại cho bị đơn xem như công sức đóng góp của bị đơn trong việc đứng tên đất giùm cho nguyên đơn.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày nội dung kháng cáo, căn cứ của việc kháng cáo: Không chấp nhận nội dung, quyết định của bản án mà Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên. Đề nghị đình chỉ vụ án do Tòa án nhân dân Quận 9 thụ lý sai vì đây là quan hệ kinh doanh thương mại không phải quan hệ dân sự. Đề nghị hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời đã được áp dụng theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/QĐ-BPKCTT ngày 18/3/2019 của Tòa án nhân dân Quận 9 và công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2375 ngày 30/01/2019 giữa ông Đỗ Việt H (đại diện cho ông Đ, bà N) với ông Đỗ Việt T, bà Dương Thị Ngọc N là hợp pháp, ngay tình.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ông T, bà N trình bày nội dung kháng cáo, căn cứ kháng cáo:

Ông Đỗ Việt T, bà Dương Thị Ngọc N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ ông Đỗ Việt H theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2375 do Văn phòng Công chứng P, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 30/01/2019 là hợp pháp, ngay tình, các bên thỏa thuận trên cơ sở tự nguyện, tại thời điểm chuyển nhượng đất không tranh chấp và không bị ngăn chặn bởi các quyết định của cơ quan có thẩm quyền. Do đó, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét công nhận hợp đồng trên vì ông T, bà N đã thanh toán số tiền 14.800.000.000 đồng, vượt quá $\frac{3}{4}$ số tiền

thỏa thuận mua bán đất là 18.200.000.000 đồng. Ông T, bà N đã nhận đất và đang trực tiếp quản lý, sử dụng. Số tiền còn lại theo hợp đồng sẽ giao theo như thỏa thuận hợp đồng của hai bên, ông T, bà N không tranh chấp gì đối với hợp đồng chuyển nhượng.

Về quan hệ giao dịch giữa ông Lee Kang C với bà Nguyễn Thị N, ông Đỗ Khắc Đ và giao dịch giữa công ty Cổ phần Sản xuất máy dệt tự động Stec với Công ty TNHH Thương Mại Dịch Vụ H là một giao dịch khác không liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng giữa ông H với ông T, bà N.

Việc thỏa thuận các bên ký xác nhận ngày 02/3/2019 giữa bà Nguyễn Thị N, ông Đỗ Khắc Đ với ông Lee Kang C sau ngày công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2375 do Văn phòng Công chứng P, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 30/01/2019 là thỏa thuận trái pháp luật vì phần đất này đã có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngày 27/11/2007; các bên đã giả tạo việc chuyển số tiền 630.000 USD để làm căn cứ cho việc tranh chấp đòi lại tài sản là giá trị quyền sử dụng đất.

Mặt khác, ông Lee Kang C đã biết rõ và đồng ý việc ông T, bà N nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất này từ ông H (đại diện ông Đ, bà N); Cụ thể là trước thời điểm chuyển nhượng thì phần đất này được thế chấp tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn Thương Tín – Chi nhánh trung tâm Phòng giao dịch Huỳnh Văn Bánh để đảm bảo cho khoản vay 3.400.000.000 đồng của ông Đ, bà N (do ông H làm đại diện), ông H đã thông báo cho ông Lee Kang C biết và đồng ý bán đất lấy tiền của bên mua để giải chấp số tiền 3.400.000.000 đồng vay tại Ngân hàng; ông Lee Kang C cũng đã nhận 7.000.000.000 đồng từ việc chuyển khoản (đây là tiền mua đất mà ông T, bà N thanh toán cho ông H).

Do đó, ông T, bà N đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, xem xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2375 do Văn phòng Công chứng P, Thành phố Hồ Chí Minh chứng nhận ngày 30/01/2019 giữa ông Đỗ Việt H với ông Đỗ Việt T, bà Dương Thị Ngọc N là hợp pháp; ông T, bà N sẽ thanh toán số tiền còn lại theo hợp đồng cho ông H là 3.400.000.000 đồng.

Nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, rút một phần yêu cầu kháng cáo; bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

Các đương sự không có phương án hòa giải.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự chấp hành đúng pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 02 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, khoản 2 Điều 133, Điều 143, Điều 168 Bộ luật Dân sự 2015, Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016; Tuyên xử: Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 9, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 50/2020/DS-ST ngày 27/02/2020 của Tòa án nhân dân Quận 9 theo hướng:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bà Nguyễn Thị N và ông Đỗ Khắc Đ trả lại cho ông Lee Kang C toàn bộ số tiền 630.000 USD (quy ra tiền Việt Nam là 10.114.650.000 đồng) mà ông Lee đã đưa cho bị đơn để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất diện tích 10.186,4m² thuộc thửa 511, 512 tại phường Phước Long, Quận 9 cộng với công sức đóng góp (các bên được hưởng ngang nhau) là số tiền chênh lệch giữa số tiền nhận chuyển nhượng ban đầu so với giá theo kết quả định giá là: $(35.652.400.000 - 10.114.650.000) : 2 = 12.768.875.000$ đồng. Do ông Lee đã nhận trước 7.000.000.000 đồng nên bà N, ông Đ phải đưa thêm cho ông Lee tổng cộng là 15.883.525.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2375 ngày 30/01/2019 ký tại Văn phòng Công chứng P, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bên chuyển nhượng là ông Đỗ Khắc Đ, bà Nguyễn Thị N (do ông Đỗ Việt H đại diện uỷ quyền) với bên nhận chuyển nhượng là ông Đỗ Việt T, bà Dương Thị Ngọc N.

Chấp nhận yêu cầu kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Quận 9 về việc đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn về tiền san lấp và hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho bị đơn.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn về việc hủy bỏ quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2019/QĐ-BPKCTT ngày 18/3/2019.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc buộc ông Lee Kang C phải có trách nhiệm trả lại cho bị đơn số tiền 7.000.000.000 đồng.

Về án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm và chi phí tố tụng các đương sự phải chịu theo quy định.

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:

Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 9 trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Việt H, Công ty TNHH Thương Mại - Dịch Vụ H, Văn phòng Công chứng P, Thành phố Hồ Chí Minh vắng mặt nên căn cứ điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng P, Thành phố Hồ Chí Minh có đơn đề nghị xét xử vắng mặt nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Về nội dung kháng cáo, kháng nghị; Hội đồng xét xử nhận thấy:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Theo đơn khởi kiện do ông Lee Kang C nộp ngày 07 tháng 3 năm 2019 và Thông báo thụ lý số

112/2019/TLST-DS ngày 13 tháng 3 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận 9 thì ông Lee Kang C có mặt tại Việt Nam vào thời điểm thụ lý vụ án, được thể hiện qua các tài liệu: Visa AH0561828 do Cục quản lý xuất nhập cảnh Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 19/02/2019, Hợp đồng ủy quyền do ông Lee Kang C ủy quyền cho ông Huỳnh Ngô Tường B lập tại Văn phòng Công chứng T ngày 05/3/2019, Giấy ủy quyền do ông Lee Kang C ủy quyền cho bà Nguyễn Lưu Bích T tại Văn phòng Công chứng H ngày 23/4/2019, Vi bằng do Văn phòng Thừa phát lại Quận 8 lập ngày 31/5/2019 (do ông Lee Kang C là người yêu cầu).

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số 0315543169 do Sở Kế hoạch và Đầu tư, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 05/3/2019 cho Công ty TNHH Han Dreamn (do ông Lee Kang C làm Giám đốc, chỗ ở hiện tại Quận 7, TP. Hồ Chí Minh) thì ông Lee Kang C làm ăn ở Việt Nam.

Do đó, đây không phải là trường hợp đương sự ở nước ngoài theo quy định tại khoản 1 Điều 7 Nghị quyết số: 03/2012/NQ-HĐTP ngày 03/02/2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao.

Ông Lee Kang C khởi kiện tranh chấp đòi lại tài sản là giá trị quyền sử dụng đất đối với các thửa đất 511, 512 tờ bản đồ số 20 tại phường Long Phước, Quận 9 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH891253 do Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp ngày 27/11/2007 và hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2375 ngày 30/01/2019 ký tại Văn phòng Công chứng P, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bên chuyển nhượng là ông Đỗ Khắc Đ, bà Nguyễn Thị N (do ông Đỗ Việt H đại diện theo ủy quyền) với bên nhận chuyển nhượng là ông Đỗ Việt T, bà Dương Thị Ngọc N. Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì Tòa án nhân dân Quận 9 thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ xác định quan hệ tranh chấp là “Đòi lại tài sản là giá trị quyền sử dụng đất” là chưa đầy đủ, quan hệ tranh chấp được xác định là “Đòi lại tài sản là giá trị quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

[2] Theo “Giấy xác nhận nội dung đất ngày 02/3/2019” ký giữa ông Lee Kang C bà Nguyễn Thị N, ông Đỗ Khắc Đ và các tài liệu trong hồ sơ thể hiện số tiền 630.000.000 USD được chuyển từ tài khoản của Công ty Cổ phần Sản xuất máy dệt tự động Stec (gọi tắt là Công ty Stec) chuyển cho Công ty TNHH Thương Mại Dịch Vụ H (gọi tắt là Công ty H), chia làm 04 lần vào ngày 05/02/2007, 14/3/2017, 11/6/2007, 14/11/2007. Tuy nhiên, Giấy xác nhận này được ký với tư cách giữa cá nhân ông Lee Kang C với bà Nguyễn Thị N, ông Đỗ Khắc Đ, không phải là đại diện cho công ty và cũng không có đóng dấu của 02 công ty. Các bên đương sự đều thừa nhận số tiền này là do ông Lee Kang C đưa cho bà Nguyễn Thị N, ông Đỗ Khắc Đ để nhận chuyển nhượng và đứng tên giùm cho ông Lee Kang C quyền sử dụng đất các thửa đất số 511, 512 tờ bản đồ số 20 tọa lạc tại phường Phước Long, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH891253 ngày 27/11/2007. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa Công ty Stec vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là có cơ sở. Công ty H là Công ty

TNHH gồm 02 thành viên là bà Nguyễn Thị N (Giám đốc – Đại diện theo pháp luật) và ông Đỗ Việt H (con bà N) là thành viên góp vốn, bà N thừa nhận số tiền 630.000.000 USD là nhận từ cá nhân ông Lee Kang C, ông H cũng thừa nhận việc thay mặt bà N chuyển trả cho ông Lee Kang C số tiền 7 tỷ nên việc lấy lời khai, thu thập chứng cứ từ công ty H là không cần thiết.

[3] Theo đơn yêu cầu phản tố; bị đơn bà N, ông Đ yêu cầu ông Lee Kang C trả cho bị đơn tiền bơm cát, san lấp mặt bằng là 1.160.680.000 đồng cộng với tiền lãi từ ngày 11/4/2007 đến thời điểm xét xử. Tuy nhiên, tại phiên tòa sơ thẩm đại diện của bị đơn không yêu cầu trả tiền bơm cát, san lấp mặt bằng vì cho rằng đây là khoản đầu tư trên đất mà bị đơn đang đứng tên nên mặc nhiên bị đơn được hưởng. Tòa cấp sơ thẩm không đình chỉ yêu cầu này của bị đơn là vi phạm quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự (Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự), còn việc xem xét công sức đóng góp cho bị đơn sẽ được xem xét theo nội dung Án lệ số 02/2006/AL ngày 06/4/2016 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Do đó, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 9 đối với nội dung này là có cơ sở, cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm.

[4] Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 17/12/2019 có nội dung: “Hiện trạng thửa đất 511, 512 tờ bản đồ số 20 (BĐĐC đo năm 2003) phường Long Phước, Quận 9 ghi nhận là đất trống, không có công trình xây dựng trên đất; hiện trạng là không thay đổi so với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AH 891253 được Ủy ban nhân dân Quận 9 cấp ngày 27/11/2007. Chứng cứ do bị đơn cung cấp gồm: Hợp đồng san lấp mặt bằng ngày 01/3/2007, Biên bản thanh lý hợp đồng ngày 30/8/2007 tại vị trí đất nêu trên. Như vậy, có cơ sở xác định bị đơn đã bỏ ra số tiền 1.160.680.000 đồng để bơm cát, san lấp trước khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và chứng cứ do bị đơn đưa ra là phù hợp với biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 17/12/2019. Do đó, không cần thiết phải trưng cầu giám định theo nội dung kháng nghị của Viện trưởng viện kiểm sát nhân dân Quận 9.

[5] Ngày 10/02/2018, tại Phòng Công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh bà Nguyễn Thị N, ông Đỗ Khắc Đ đã lập Hợp đồng ủy quyền cho ông Đỗ Việt H là con ruột được quyền chuyển nhượng thửa đất 511, 512 tờ bản đồ số 20 (BĐĐC đo năm 2003) tại phường Long Phước, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 30/01/2019, ông Đỗ Việt H đã chuyển nhượng toàn bộ 02 thửa đất này cho ông Đỗ Việt T và bà Dương Thị Ngọc N theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2375 ngày 30/01/2019 và phụ lục hợp đồng lập tại Văn phòng Công chứng P, Thành phố Hồ Chí Minh với giá chuyển nhượng là 18.200.000.000 đồng; ông T, bà N đã giao cho ông H 14.800.000.000 đồng (đây là các tài liệu, chứng cứ mới do ông T, bà N xuất trình tại cấp phúc thẩm). Ngày 02/3/2019, bà Nguyễn Thị N, ông Đỗ Khắc Đ với ông Lee Kang C mới làm giấy xác nhận “Nội dung đất” về việc bà N, ông Đ đứng tên đất giùm cho ông Lee Kang Cheol. Như vậy, việc chuyển nhượng đất giữa ông H với ông T, bà N là trước khi bà Nguyễn Thị N, ông Đỗ Khắc Đ làm giấy xác nhận với ông Lee Kang C. Tại mục 7, 8 của Giấy xác nhận nội dung đất ngày 02/3/2019 giữa bà N, ông Đ

với ông Lee Kang C thể hiện: “Ngày 30 tháng 01 năm 2019 đất này đã bán cho người Việt Nam khác Nguyễn Thị N và Đỗ Khắc Đ. Nguyễn Thị N và Đỗ Khắc Đ đã bán đất nhận tiền đưa cho ông Lee Kang C 7.000.000.000 đồng. Nội dung trên là sự thật” và thực tế phía ông Lee Kang C đã nhận 7.000.000.000 đồng tiền bán đất từ bà N, ông Đ. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện cho ông Lee Kang C cũng thừa nhận toàn bộ nội dung trong Giấy xác nhận nội dung đất ngày 02/3/2019 giữa bà N, ông Đ với ông Lee Kang C được dịch chính xác từ tiếng Hàn Quốc sang tiếng Việt Nam. Như vậy, ông Lee Kang C đã biết và thống nhất việc bà N, ông Đ (ủy quyền cho ông Đỗ Việt H) bán đất cho người khác (tức ông T, bà N) và trên thực tế các bên đã bàn giao đất; ông T, bà N là người đang trực tiếp quản lý, sử dụng đất. Ngoài ra, nguyên đơn chỉ khởi kiện đòi lại tài sản là giá trị quyền sử dụng đất. Do đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2375 ngày 30/01/2019 tại Văn phòng Công chứng P giữa ông Đỗ Khắc Đ, bà Nguyễn Thị N (do ông Đỗ Việt H làm đại diện theo ủy quyền) với ông Đỗ Việt T, bà Dương Thị Ngọc N là hợp pháp, ngay tình. Tại khoản 2 Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015 quy định: “Trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu nhưng tài sản đã được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền, sau đó chuyển giao bằng một giao dịch khác cho người thứ ba ngay tình và người này căn cứ vào việc đăng ký đó mà xác lập, thực hiện giao dịch thì giao dịch đó không bị vô hiệu”. Tòa án cấp sơ thẩm xác định hợp đồng này vô hiệu do giả tạo nhằm trốn tránh nghĩa vụ với ông Lee Kang C để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2375 ngày 30/01/2019 là không có cơ sở.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện bị đơn với ông T, bà N không tranh chấp đối với hợp đồng chuyển nhượng trên và cũng không yêu cầu xem xét số tiền chuyển nhượng còn lại theo hợp đồng nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[6] Xét về công sức đóng góp của người đứng tên giữ quyền sử dụng đất: Áp dụng Án lệ số 02/2016/AL ngày 06/4/2016: “Người nước ngoài đã bỏ tiền ra để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhờ người ở trong nước đứng tên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hộ mình, khi giải quyết tranh chấp thì Tòa án phải xem xét và tính công sức bảo quản, giữ gìn, tôn tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất cho người đứng tên hộ; trường hợp không xác định được chính xác công sức của người đó thì cần xác định người thực chất trả tiền để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và người đứng tên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hộ có công sức ngang nhau để chia phần giá trị chênh lệch tăng thêm so với tiền gốc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ban đầu”.

Như đã nhận định tại đoạn [4] thì thực tế bị đơn đã bỏ ra số tiền 1.160.680.000 đồng để san lấp đất. Ngoài ra; bị đơn còn có công sức bảo quản, giữ gìn làm tăng giá trị quyền sử dụng đất, các bên tranh chấp và không xác định được chính xác công sức đóng góp nên theo nội dung Án lệ thì trường hợp này được xác định là công sức ngang nhau để chia phần giá trị chênh lệch tăng thêm so với tiền gốc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ban đầu. Cụ thể:

Số tiền ông Lee Kang C giao cho bà N, ông Đ mua đất: $630.000 \text{ USD} \times 16.055 \text{ đồng (tỷ giá USD mua vào năm 2007)} = 10.114.650.000 \text{ đồng}$.

Số tiền bà N, ông Đ chuyển nhượng cho ông T, bà N: 18.200.000.000 đồng.

Giá trị chênh lệch tăng thêm: $18.200.000.000 - 10.114.650.000 = 8.085.350.000 \text{ đồng}$.

Công sức mỗi bên được hưởng: $8.085.350.000 : 2 = 4.042.675.000 \text{ đồng}$.

Như vậy, bà N, ông Đ có trách nhiệm trả lại cho ông Lee Kang C số tiền: $(10.114.650.000 + 4.042.675.000) - 7.000.000.000 = 7.157.325.000 \text{ đồng}$.

[7] Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông T, bà N có yêu cầu hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời đã được áp dụng theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/QĐ-BPKCTT ngày 18/3/2019 của Tòa án nhân dân Quận 9. Như đã nhận định tại đoạn [5] thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2375 ngày 30/01/2019 giữa ông Đỗ Việt H (đại diện cho ông Đ, bà N với ông Đỗ Việt T, bà Dương Thị Ngọc N là hợp pháp, ngay tình. Do đó, để đảm bảo quyền lợi cho người thứ ba ngay tình là ông T, bà N Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của bị đơn, ông T, bà N về việc hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/QĐ-BPKCTT ngày 18/3/2019 của Tòa án nhân dân Quận 9.

Từ những lý lẽ đã viện dẫn, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn; chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông T, bà N; chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh; Sửa án sơ thẩm theo hướng phân tích trên.

Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lee Kang C chịu 136.495.057 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu đòi lại tài sản là giá trị quyền sử dụng đất không được chấp nhận ($35.652.400.000 - 7.157.325.000 = 28.495.057.000 \text{ đồng}$), nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 69.000.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng số AA/2018/0009403 ngày 12/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Lee Kang C phải nộp thêm 67.495.057 đồng.

Ông Lee Kang C chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2375 ngày 30/01/2019

không được chấp nhận, nhưng được cản trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng số AA/2018/0026576 ngày 23/9/2019 Chi cục Thi hành án dân sự Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Nguyễn Thị N, ông Đỗ Khắc Đ thuộc trường hợp được miễn nộp tiền án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và án phí, lệ phí Tòa án.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa nên người kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 2 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2006 về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn.

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn.

Chấp nhận kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Chấp nhận một phần kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2020/DS-ST ngày 27/02/2020 của Tòa án nhân dân Quận 9.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

1.1. Buộc bà Nguyễn Thị N, ông Đỗ Khắc Đ phải trả cho ông Lee Kang C giá trị quyền sử dụng đất của 02 thửa đất 511, 512 tờ bản đồ số 20 (BĐĐC đo năm 2003) tại phường Long Phước, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh với số tiền là 7.157.325.000 (Bảy tỷ một trăm năm mươi bảy triệu ba trăm hai mươi lăm ngàn) đồng.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Lee Kang C về việc Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2375 ký ngày 30/01/2019 tại Văn phòng công chứng P, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bà Nguyễn Thị N, ông Đỗ Khắc Đ (đại diện theo uỷ quyền là ông Đỗ Việt H) với ông Đỗ Việt T, bà Dương Thị Ngọc N.

Kể từ khi có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền phải thi hành án theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn.

2.1. Không chấp nhận yêu cầu của bà Nguyễn Thị N, ông Đỗ Khắc Đ về việc buộc ông Lee Kang C phải trả lại cho bà N, ông Đ số tiền đã nhận là

7.000.000.000 đồng cộng với tiền lãi tính từ ngày 03/2/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm.

2.2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của bà Nguyễn Thị N, ông Đỗ Khắc Đ về việc buộc ông Lee Kang C phải trả lại cho bà N, ông Đ tiền bơm cát, san lấp là 1.160.680.000 đồng cộng với tiền lãi từ ngày 11/4/2007 đến ngày xét xử xét xử sơ thẩm.

2.3. Không chấp nhận yêu cầu của bị đơn về việc đình chỉ giải quyết vụ án tranh chấp đòi tài sản là giá trị quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông Lee Kang C với bị đơn bà Nguyễn Thị N, ông Đỗ Khắc Đ.

2.4. Chấp yêu cầu của bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông T, bà N về việc hủy bỏ biện pháp khẩn cấp tạm thời đã được Toà án nhân dân Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh áp dụng theo Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2019/QĐ-BPKCTT ngày 18/3/2019.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Lee Kang C chịu 136.495.057 (Một trăm ba mươi sáu triệu bốn trăm chín mươi lăm ngàn không trăm năm mươi bảy) đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 69.000.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng số AA/2018/0009403 ngày 12/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Lee Kang C phải nộp thêm 67.495.057 (Sáu mươi bảy triệu bốn trăm chín mươi lăm ngàn không trăm năm mươi bảy) đồng.

Ông Lee Kang C chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch nhưng được cân trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng số AA/2018/0026576 ngày 23/9/2019 Chi cục Thi hành án dân sự Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Nguyễn Thị N, ông Đỗ Khắc Đ được miễn nộp tiền án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và án phí, lệ phí Tòa án.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn lại cho ông Lee Kang C số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai số AA/2019/0013381 ngày 09/3/2020 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn lại cho bà Nguyễn Thị N, ông Đỗ Khắc Đ số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai số AA/2019/0013393 ngày 10/3/2020 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn lại cho ông Đỗ Việt T số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai số AA/2019/0013424 ngày 18/3/2020 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn lại cho bà Dương Thị Ngọc N số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai số AA/2019/0013406 ngày 12/3/2020 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- TANDTC;
- TAND Cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND Cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận 9;
- Chi cục THADS Quận 9;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ. (20)

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

Lại Huỳnh Tú