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

Bản án số: 399/2020/DS-PT
Ngày: 19-11-2020
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng nợ tiền mua đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán -Chủ tọa phiên tòa: Bà Đinh Thị Ngọc Yến

Các Thẩm phán: Ông Lê Minh Tuấn

Ông Nguyễn Văn Cảnh

- ***Thư ký phiên toà:*** Ông Phạm Văn Vĩnh, Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:*** Ông Huỳnh Phạm Khánh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 14 tháng 9, 13 và 19 tháng 11 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 388/2020/TLPT-DS ngày 21 tháng 8 năm 2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng nợ tiền mua đất".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 73/2020/DS-ST ngày 01 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 400/2020/QĐ-PT ngày 26 tháng 8 năm 2020 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Bà Lê Thị T, sinh năm 1941.

2. Ông Nguyễn Văn Ch, sinh năm 1957.

3. Bà Phan Thị S, sinh năm 1961.

4. Ông Lê Minh Đ, sinh năm 1980.

5. Bà Nguyễn Thị Kim H, sinh năm 1981.

6. Ông Nguyễn Thành C, sinh năm 1992.

7. Ông Nguyễn Thành D, sinh năm 1988.

8. Bà Nguyễn Hồng L, sinh năm 1988.

Cùng địa chỉ: Số ….. ấp T, xã Đ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

9. Bà Nguyễn Thị Hoa L, sinh năm 1979.

10. Ông Trương Thanh D, sinh năm 1971.

Cùng địa chỉ: Ô….. khu B, thị trấn H, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn Ch.

(Theo các Giấy ủy quyền của bà Lê Thị T, bà Phan Thị S, ông Nguyễn Thành C, ông Nguyễn Thành D, bà Nguyễn Thị Hoa L, bà Nguyễn Thị Kim H chứng thực số 104, 105, 106, 107, 108, 109 quyển số 01/-SCT/CK,ĐC ngày 06/11/2018 của Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Ch: Ông Trần Ngọc V – Luật sư Công ty Luật TNHH Trần – Sơn - Nguyễn, thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa ĐL *(gọi tắt: Công ty ĐL)*.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Hồng Th, chức danh: Giám đốc.

Địa chỉ trụ sở: Số ….. ấp T, xã Đ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

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

1. Văn phòng Công chứng Võ Văn N *(Kế thừa quyền, nghĩa vụ của Văn phòng Công chứng Tân M, huyện Đức Hòa)*.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Võ Văn N - Trưởng Văn phòng.

Địa chỉ trụ sở: Số ….. đường 823, Ô ….., khu B, thị trấn H, huyện Đức Hoà, Long An.

2. Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thành C – Chi Cục trưởng.

Địa chỉ: Đường N, khu B, thị trấn H, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

3. Công ty TNHH XNK Hòa Hiệp P *(gọi tắt: Công ty Hòa Hiệp P)*.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Thái Huy P, chức danh: Chủ tịch Hội đồng thành viên.

Địa chỉ trụ sở chính: Số ….. Khuông V, phường P, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Công ty TNHH MTV Hoàng H *(gọi tắt: Công ty Hoàng H)*.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn H, chức danh: Giám đốc.

Địa chỉ trụ sở chính: Ấp Thị trấn ….., thị trấn H, huyện Hòa Bình, tỉnh Bạc Liêu.

5. Ông Trần Văn C, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Ấp Mới ….., xã M, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

6. Bà Phan Thị H, sinh năm 1972.

Địa chỉ: Ấp Mới ….., xã M, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Ca, bà Hạnh: Ông Huỳnh Như H, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Số ….. ấp 1, xã A, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Phan Thị H: Luật sư Lê Bá Q, Công ty Luật TNHH Biển Đ, Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai.

Người kháng cáo: Các nguyên đơn là bà Lê Thị T, ông Nguyễn Văn Ch, bà Phan Thị S, bà Nguyễn Thị Kim H, ông Nguyễn Thành C, ông Nguyễn Thành D, bà Nguyễn Thị Hoa L.

Người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn bà Lê Thị T, bà Phan Thị S, bà Nguyễn Thị Kim H, ông Nguyễn Thành C, ông Nguyễn Thành D, bà Nguyễn Thị Hoa L: Ông Nguyễn Văn Chào.

(Theo các Giấy ủy quyền của bà Lê Thị T, bà Phan Thị S, ông Lê Minh Đ, bà Nguyễn Thị Kim H, ông Nguyễn Thành C, ông Nguyễn Thành D, bà Nguyễn Thị Hoa L, số chứng thực: 75, 76, 77, 78, 79, 80, 81 quyển số 01/2020-SCT/CK,ĐC ngày 11/9/2020 của Ủy ban nhân dân xã Đ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, các nguyên đơn gồm: bà Lê Thị T, ông Nguyễn Văn Ch, bà Phan Thị S, ông Lê Minh Đ, bà Nguyễn Thị Kim H, ông Nguyễn Thành C, ông Nguyễn Thành D, bà Nguyễn Hồng L, bà Nguyễn Thị Hoa L, ông Trương Thanh D trình bày:

Ngày 09/10/2013, bà Phan Thị S đại diện cho các con ký Hợp đồng nợ tiền chuyển nhượng đất (nợ tiền mua đất) với Công ty ĐL do bà Nguyễn Thị Hồng Th là người đại diện hợp pháp theo pháp luật. Theo thỏa thuận, gia đình ông Ch, bà S sẽ chuyển nhượng cho Công ty ĐL diện tích đất 11.457m^2 tại các thửa đất số 314, 315, 316, 318, 320, 322, 323, 800, 802, 801, 803, 804; tờ bản đồ số 20, tại ấp T, xã Đ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An; số tiền thỏa thuận chuyển nhượng là 13.000.000.000 đồng; mục đích mua đất là xây dựng Bệnh viện Đa khoa ĐL; sau khi ra công chứng Công ty ĐL sẽ đặt cọc cho bên bán số tiền 100.000.000 đồng; còn nợ lại 12.900.000.000 đồng và có thỏa thuận về thời gian và phương thức thanh toán số tiền chuyển nhượng đất.

Ngày 10/10/2013, bà Lê Thị T, ông Nguyễn Văn Ch, bà Phan Thị S, ông Lê Minh Đ, bà Nguyễn Thị Kim H, ông Nguyễn Thành C, ông Nguyễn Thành D, bà Nguyễn Hồng L, bà Nguyễn Thị Hoa L, ông Trương Thanh D ký 06 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 314, 315, 316, 318, 320, 322, 323, 800, 802, 801, 803, 804 với Công ty ĐL; công chứng tại Văn phòng Công

chứng Tân M; mỗi hợp đồng đều ghi giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng, nhằm mục đích giảm tiền thuế phải nộp cho cả hai bên. Cùng ngày 10/10/2013, ông Ch và bà S có ký Hợp đồng vay tiền mua đất với Công ty ĐL để thỏa thuận số tiền Công ty ĐL phải thanh toán cho 06 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 13.000.000.000 đồng. Về nội dung hợp đồng này giống như nội dung hợp đồng nợ tiền chuyển nhượng đất (nợ tiền mua đất) ngày 09/10/2013, nhưng được công chứng tại Văn phòng Công chứng Tân M, công chứng số 2130 ngày 10/10/2013.

Trước khi công chứng các hợp đồng chuyển nhượng, Công ty ĐL có giao cho ông Ch, bà S số tiền 100.000.000 đồng; không có ghi biên nhận hoặc giấy nhận cọc. Sau khi công chứng xong, ông Ch, bà S đã giao bản chính các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để Công ty ĐL làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đến ngày 31/8/2014 thì Công ty ĐL được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa đất số 314, 320, tờ bản đồ số 20, mục đích sử dụng đất: Xây dựng cơ sở y tế tại ấp T, xã Đ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đến nay, Công ty ĐL chưa thanh toán nợ gốc và khoản tiền lãi nào cho ông Ch, bà S. Ông Ch, bà S đã giao đất cho Công ty ĐL để san lấp cát thực hiện dự án. Ngoài ra, từ khi công chứng các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng vay tiền mua đất cho đến ngày 04/02/2017 thì ông Ch, bà S với Công ty ĐL có ký 14 văn thỏa thuận gia hạn thời gian thanh toán số tiền 12.900.000.000 đồng.

Do Công ty ĐL không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo Hợp đồng vay tiền mua đất và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/10/2013 nên bà T; ông Ch, bà S; ông Đ, bà H; ông C; ông D, bà L; bà L, ông D đã thỏa thuận với Công ty ĐL hủy 06 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để trả lại đất theo 06 Văn bản xác nhận của Công ty ĐL ngày 05/11/2018, nhưng thửa đất số 314, 320 của Công ty ĐL đã thế chấp cho người khác nên gia đình ông Ch với Công ty ĐL không thể công chứng thỏa thuận hủy bỏ 06 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/10/2013; trên một phần diện tích đất đã chuyển nhượng cho Công ty ĐL có một ngôi nhà tường rộng 350m^2; theo thỏa thuận thì sau khi Công ty ĐL thanh toán đủ tiền thì gia đình ông Ch sẽ chuyển đi nơi khác để giao nhà, đất còn lại cho Công ty ĐL thực hiện dự án và đến nay gia đình ông Ch vẫn sinh sống trong căn nhà trên đất chuyển nhượng.

Ông Nguyễn Văn Ch và bà Phan Thị S yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công chứng số 2131, quyển số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/10/2013 tại Văn phòng công chứng Tân M, tại các thửa đất số 314, 315, 316, 318, 320, 322, 323; tờ bản đồ số 20, diện tích 10.820m^2, tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An; hủy Hợp đồng vay tiền mua đất công chứng số 2130 ngày 10/10/2013 tại Văn phòng Công chứng Tân M và hủy hợp đồng nợ tiền chuyển nhượng đất (nợ tiền mua đất) ngày 09/10/2013 giữa ông Ch và bà S với Công ty ĐL.

Ông Nguyễn Văn Ch yêu cầu Công ty ĐL giao trả lại toàn bộ diện tích đất đã chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 2131 ngày 10/10/2013.

Ông Nguyễn Thành C yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Công ty ĐL; công chứng số 2135, quyển số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/10/2013 tại Văn phòng công chứng Tân M, tại thửa đất số 802, tờ bản đồ số 20, diện tích 128m^2, tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Bà Nguyễn Thị Hoa L và ông Trương Thanh D yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Công ty ĐL; công chứng số 2134, quyển số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/10/2013 tại Văn phòng công chứng Tân M, tại thửa đất số 801, tờ bản đồ số 20, diện tích 136m^2, tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Ông Nguyễn Thành D và bà Nguyễn Hồng L yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Công ty ĐL; công chứng số 2132, quyển số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/10/2013 tại Văn phòng công chứng Tân M, tại thửa đất số 803, tờ bản đồ số 20, diện tích 120m^2, tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Bà Nguyễn Thị Kim H và ông Lê Minh Đ yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Công ty ĐL; công chứng số 2163, quyển số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/10/2013 tại Văn phòng công chứng Tân M, tại thửa đất số 804, tờ bản đồ số 20, diện tích 109m^2, tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Bà Nguyễn Thị Kim H, ông Lê Minh Đ yêu cầu Công ty ĐL giao trả lại toàn bộ diện tích đất đã chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng số 2163 ngày 10/10/2013.

Bà Lê Thị T yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Công ty ĐL; công chứng số 2133, quyển số 05TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/10/2013 tại Văn phòng công chứng Tân M, tại thửa đất số 800, tờ bản đồ số 20, diện tích 144m^2, tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Bà Lê Thị T, bà Nguyễn Thị Kim H và ông Lê Minh Đ, ông Nguyễn Thành D và bà Nguyễn Hồng L, bà Nguyễn Thị Hoa L và ông Trương Thanh D, ông Nguyễn Thành C, ông Nguyễn Văn Ch và bà Phan Thị S cùng yêu cầu Tòa án hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BV 515044 và BV515043 ngày 21/8/2014 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho Công ty ĐL.

Bà Phan Thị S, bà Lê Thị T, ông Nguyễn Thành C, ông Nguyễn Thành D và bà Nguyễn Hồng L rút lại một phần yêu cầu khởi kiện theo Đơn yêu cầu rút lại một phần yêu cầu khởi kiện ngày 21/02/2020 đối với yêu cầu Công ty ĐL giao trả lại toàn bộ diện tích đất đã chuyển nhượng theo các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/10/2013 tại Văn phòng Công chứng Tân M, huyện Đức Hòa.

Các nguyên đơn xác định không yêu cầu Tòa án hủy Quyết định số 1729/QĐ-UBND ngày 29/5/2014 của UBND tỉnh Long An cho phép Công ty ĐL chuyển mục đích sử dụng đất diện tích 10.706m^2, từ đất lúa sang đất cơ sở y tế vào mục đích đầu tư dự án bệnh viện đa khoa.

Các nguyên đơn không có yêu cầu Công ty ĐL bồi thường thiệt hại. Đối với số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng mà ông Ch và bà S đã nhận của Công ty ĐL thì ông Ch và bà S đồng ý trả lại cho bị đơn sau khi Tòa án hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Bị đơn Công ty ĐL do bà Nguyễn Thị Hồng Th đại diện theo pháp luật trình bày:

Bà Th là người đại diện theo pháp luật, đồng thời là chủ sở hữu của Công ty ĐL, Công ty ĐL hiện vẫn còn đang hoạt động.

Bà Th với ông Nguyễn Văn Ch, bà Phan Thị S là họ hàng xa. Vào khoảng tháng 4 năm 2013, Công ty ĐL với gia đình ông Ch, bà S có thỏa thuận hợp tác đầu tư lập bằng văn bản, hiện nay bà Th còn đang giữ. Nội dung thỏa thuận là gia đình ông Ch, bà S sẽ góp vốn tất cả các thửa đất của gia đình ông Ch để xây dựng trụ sở Công ty ĐL và được chia lợi nhuận sau khi bệnh viện đi vào hoạt động và có thu lợi nhuận; đây chỉ là thỏa thuận bên ngoài; còn về thủ tục pháp lý thì gia đình ông Ch đã ký 06 hợp đồng chuyển nhượng đất cho Công ty ĐL; theo các hợp đồng công chứng và đăng ký theo quy định của pháp luật thì giá trị đất thỏa thuận chuyển nhượng ghi trên mỗi hợp đồng là 100.000.000 đồng; nhưng thực tế thỏa thuận mua bán các thửa đất của 06 hợp đồng là 13.000.000.000 đồng; việc ghi giá trị chuyển nhượng trong hợp đồng ít hơn giá trị thỏa thuận chuyển nhượng thực tế là nhằm mục đích nộp thuế cho nhà nước ít hơn. Sau khi ký hợp đồng, Công ty ĐL đã thanh toán cho gia đình ông Ch, bà S được 100.000.000 đồng và ông Ch, bà S đã giao toàn bộ giấy tờ bản chính các giấy đất để Công ty ĐL làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Trước khi Công ty ĐL với gia đình ông Ch công chứng 06 hợp đồng chuyển nhượng đất tại Văn phòng Công chứng Tân M thì giữa Công ty ĐL với gia đình ông Ch, bà S có ký Hợp đồng nợ tiền chuyển nhượng đất (nợ tiền mua bán đất) lúc 01 giờ ngày 09/10/2013; hợp đồng có đóng dấu của Công ty ĐL; nội dung hợp đồng là thỏa thuận việc mua bán đất và thỏa thuận chuyển tiền mua bán đất 13.000.000.000 đồng sẽ thành tiền nợ của Công ty ĐL đối với ông Ch, bà S sau khi công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cùng thời điểm với ngày công chứng 06 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/10/2013 thì giữa Công ty ĐL với ông Ch, bà S có ký công chứng Hợp đồng vay tiền mua bán đất; nội dung của hợp đồng vay tiền mua bán đất ngày 10/10/2013 với hợp đồng nợ tiền chuyển nhượng đất (nợ tiền mua bán đất) ngày 09/10/2013 giống nhau, nhưng do ông Ch, bà S đề nghị công chứng để đảm bảo tính pháp lý của thỏa thuận trước đó.

Theo thỏa thuận trong hợp đồng vay tiền mua bán đất ngày 10/10/2013 thì Công ty ĐL nợ tiền mua đất của gia đình ông Ch là 12.900.000 đồng (đã trừ

100.000.000 đồng tiền đặt cọc), được chuyển thành tiền nợ chưa thanh toán của Công ty ĐL. Đến nay, Công ty ĐL cũng chưa thanh toán số tiền nợ trên cho gia đình ông Ch. Sau khi công chứng hợp đồng vay tiền mua bán đất ngày 10/10/2013 thì mỗi năm ông Ch, bà S đều yêu cầu Công ty ĐL phải ký văn bản gia hạn nợ chưa thanh toán. Giấy gia hạn nợ lần cuối ký là ngày 04/02/2017.

Sau khi được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận đầu tư và giấy phép xây dựng thì Công ty ĐL đã ký hợp đồng với Công ty Hoàng H để san lấp và thi công xây dựng trụ sở Bệnh viện Đa khoa ĐL theo thiết kế đã được Nhà nước phê duyệt; Công ty Hoàng H đã san lấp cát một phần diện tích đất của công trình bệnh viện và đã thi công nhà bảo vệ, nhà ban quản lý công trường và tường rào bằng gạch chưa tô; một phần đất còn lại Công ty ĐL tự san lấp. Sau khi thi công một số hạng mục thì Công ty Hoàng H thỏa thuận với Công ty ĐL chuyển giao các tài sản đã đầu tư cho Công ty ĐL quản lý, sở hữu và Công ty ĐL có hoàn trả giá trị tài sản đã đầu tư cho Công ty Hoàng H là 500.000.000 đồng; thỏa thuận có văn bản hiện tại Công ty ĐL đang giữ. Sau khi chấm dứt hợp đồng thi công với Công ty Hoàng H thì Công ty ĐL có ký hợp đồng thi công với Công ty Hòa Hiệp P để tiếp tục thi công dự án bệnh viện theo thiết kế và Công ty Hòa Hiệp P đã tiếp tục san lấp, dựng lán trại, đổ cột ép trên đất và còn đang tiếp tục thi công xây dựng bệnh viện như hiện nay.

Năm 2018, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa có quyết định kê biên các thửa đất số 314, 320 của Công ty ĐL để thi hành án cho bà Phan Thị H, ông Trần Văn C nên ông Ch, bà S có đề nghị bà Th ký giấy xác nhận trả đất cho gia đình ông Ch ngày 05/11/2018 để gia đình ông Ch làm thủ tục khởi kiện yêu cầu hủy bỏ các hợp đồng, hủy giấy tờ có liên quan tại Tòa án.

Theo yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn thì Công ty ĐL không đồng ý hủy 06 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 10/10/2013 tại Văn phòng Công chứng Tân M; không đồng ý hủy Hợp đồng vay tiền mua bán đất công chứng số 2130 ngày 10/10/2013 tại Văn phòng Công chứng Tân M và Hợp đồng nợ tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 09/10/2013 vì các hợp đồng vẫn đang còn hiệu lực; các bên đã thỏa thuận gia hạn thời gian trả nợ; không đồng ý hủy các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 515044; BV 515043 ngày 21/8/2014 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho Công ty Đức Lập và không đồng ý trả đất lại toàn bộ diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các nguyên đơn vì Công ty ĐL vẫn đang tiếp tục dự án.

Gia đình ông Ch, bà S vẫn còn đang quản lý, sử dụng trên một phần thửa đất số 320 gắn với căn nhà cấp 4 mà trước đây đã thỏa thuận bán cho Công ty ĐL thì Công ty ĐL vẫn để gia đình ông Ch tiếp tục ở cho đến khi Công ty ĐL trả xong tiền nợ cho ông Ch, bà S. Khi Công ty ĐL trả xong số nợ 12.900.000.000 đồng cho ông Ch, bà S thì gia đình ông Ch, bà S phải giao nhà, đất đang sử dụng cho Công ty ĐL.

Công ty ĐL sẽ trả cho các nguyên đơn số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 12.900.000.000 đồng sau khi nhận tiền giải ngân từ nhà đầu tư nước

ngoài. Công ty ĐL không có yêu cầu phản tố đối với các nguyên đơn. Công ty ĐL đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn do ông Ch đại diện theo ủy quyền.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Võ Văn N do ông Võ Văn N đại diện theo pháp luật trình bày:

Qua kiểm tra hồ sơ của Văn phòng Công chứng Tân M được lưu trữ tại Văn phòng công chứng Võ Văn N, tỉnh Long An (chuyển đổi từ Phòng Công chứng số 4, tỉnh Long An) xác nhận: Trong kho Văn phòng Công chứng Tân M có lưu hồ sơ công chứng các hợp đồng của bà Lê Thị T, bà Nguyễn Thị Kim H, ông Lê Minh Đ, ông Nguyễn Thành D, bà Nguyễn Hồng L, bà Nguyễn Thị Hoa L, ông Trương Thanh D, ông Nguyễn Thành C, ông Nguyễn Văn Ch, bà Phan Thị S với Công ty ĐL.

Văn phòng Công chứng Võ Văn N đề nghị Tòa án cho phép đại diện văn phòng Công chứng được vắng mặt trong suốt quá trình xét xử, giải quyết vụ kiện tại Tòa án các cấp.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa do ông Nguyễn Thành C đại diện theo pháp luật trình bày:

Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa đang thụ lý và tổ chức thi hành Bản án số 80/2018/DS-PT ngày 05/3/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An, nội dung thi hành án là Công ty ĐL phải trả cho ông Trần Văn C số tiền 16.900.000.000 đồng và lãi chậm thi hành án; án phí phải nộp là 122.000.000 đồng và Quyết định số 272/2017/QĐST-DS ngày 26/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, nội dung thi hành án là Công ty ĐL phải trả cho bà Phan Thị H số tiền 14.000.000.000 đồng và án phí phải nộp là 62.450.000 đồng.

Quá trình tổ chức việc thi hành án đến nay chưa thi hành được khoản tiền nào. Chi cục đã có quyết định cưỡng chế kê biên tài sản là quyền sử dụng đất của Công ty ĐL tại thửa đất số 314, 320, tờ bản đồ số 20, tọa lạc tại ấp Tân H, xã Đ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, nhưng chưa tiến hành kê biên do tài sản có quyết định kê biên nói trên hiện Tòa án đang thụ lý, giải quyết tranh chấp nên Chi cục Thi hành án đang hoãn thi hành án chờ kết quả giải quyết của Tòa án.

Ngày 23/10/2019, Chi cục Thi hành án có nhận được yêu cầu thi hành án của Công ty ĐL, có nội dung yêu cầu bà Phan Thị H trả lại cho Công ty ĐL 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 515043 và số BV 515044 do UBND tỉnh Long An cấp ngày 21/8/2014. Tuy nhiên, đến nay bà H chưa nộp trả lại 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nói trên.

Do điều kiện công tác, Chi cục Thi hành án xin vắng mặt và đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Hòa Hiệp P do ông Thái Huy P đại diện theo pháp luật trình bày:

Ông Thái Huy P là người đại diện theo pháp luật, đồng thời là chủ sở hữu của Công ty Hòa Hiệp P. Công ty Hòa Hiệp P hiện vẫn còn đang hoạt động.

Vào ngày 08/12/2016, Công ty Hòa Hiệp P và Công ty ĐL có ký Hợp đồng nguyên tắc số 02/HĐNT-2016 và Hợp đồng tổng thầu để thi công công trình xây dựng và cung cấp trang thiết bị dự án Bệnh viện Đa khoa ĐL tại ấp T, xã Đ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Từ khi ký hợp đồng thì chủ đầu tư Công ty ĐL bàn giao mặt bằng, Công ty Hòa Hiệp P đã triển khai san lấp, dựng lán trại, đổ cột ép trên đất và còn đang tiếp tục thi công xây dựng bệnh viện. Hiện nay, Công ty Hòa Hiệp P chưa thống kê tổng chi phí đã đầu tư vào dự án của Công ty ĐL.

Trước đó, Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa có làm việc bằng văn bản đề nghị Công ty Hòa Hiệp P ngưng thi công chờ kết quả giải quyết yêu cầu thi hành án của bà Phan Thị H, ông Trần Văn C nên từ đó Công ty Hòa Hiệp P tạm ngưng thi công. Mặc dù, Công ty Hòa Hiệp P có tạm ngưng thi công dự án, nhưng Công ty Hòa Hiệp P vẫn đang bổ túc cho hoàn thiện thiết kế và sẽ tiếp tục triển khai dự án theo như kế hoạch được duyệt.

Việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 314, 320 và hợp đồng vay tiền mua đất ngày 10/10/2013 giữa gia đình ông Ch và Công ty ĐL thì không có liên quan đến quyền lợi và nghĩa vụ của Công ty Hòa Hiệp P, nhưng việc nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa 314, 320 mà Công ty Hòa Hiệp P đang thi công là không phù hợp với qui định pháp luật, sẽ ảnh hưởng đến quyền lợi của Công ty Hòa Hiệp P nên đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu của các nguyên đơn. Công ty Hòa Hiệp P không có yêu cầu trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn C do ông Huỳnh Như H đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Nguyễn Thị Hồng Th và Công ty ĐL có nợ ông Trần Văn C số tiền 16.900.000.000 đồng. Bà Th và Công ty ĐL đã thỏa thuận trả tiền cho ông C theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 272/2017/QĐST-DS ngày 26/9/2017 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa. Hiện nay, bà Th và Công ty ĐL chưa trả cho ông C khoản tiền nào. Ông C được biết Công ty ĐL thỏa thuận trả đất cho gia đình ông Ch thì ông C không đồng ý.

Gia đình ông Ch khởi kiện Công ty ĐL yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 515044 và BV515043 ngày 21/8/2014 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho Công ty ĐL tại thửa số 314, 320 thì ông C không đồng ý theo các yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn. Ông C không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Đồng thời ông C có đơn yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu và đình chỉ giải quyết vụ án do thời hiệu khởi kiện vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng của ông Ch với Công ty ĐL đã hết; nguyên đơn và bị đơn tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng là cố ý kéo dài thời gian trốn tránh nghĩa vụ thi hành án, làm ảnh hưởng đến quyền của ông C mà hiện nay Cơ quan thi hành án đã thụ lý, quyết định kê biên theo

quy định pháp luật. Ông C đề nghị Tòa án áp dụng điểm e, khoản 1, khoản 2 Điều 398 và Điều 429 của Bộ luật dân sự năm 2015 để đình chỉ giải quyết vụ án do hết thời hiệu khởi kiện.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Phan Thị H do ông Huỳnh Như H đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Phan Thị H là người được thi hành án theo Bản án dân sự sơ thẩm số 212/2017/DS-ST ngày 31/10/2017 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa và Bản án dân sự phúc thẩm số 80/2018/DS-PT ngày 05/3/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An; theo nội dung bản án thì Công ty ĐL có nghĩa vụ trả cho bà H số tiền là 14.000.000.000 đồng. Bà H đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 515044 và BV515043 ngày 21/8/2014 của Công ty ĐL tại thửa số 314, 320; khi nào Công ty ĐL trả tiền cho bà H thì bà H trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty ĐL.

Gia đình ông Ch khởi kiện Công ty ĐL yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 515044 và BV515043 ngày 21/8/2014 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp tại thửa số 314, 320 thì bà H không đồng ý theo các yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn. Bà H không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Bà H cũng có đơn yêu cầu áp dụng thời hiệu và đình chỉ giải quyết vụ án do thời hiệu khởi kiện vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng của gia đình ông Ch với Công ty ĐL đã hết; nguyên đơn và bị đơn tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng là cố ý kéo dài thời gian trốn tránh nghĩa vụ thi hành án, làm ảnh hưởng đến quyền của bà H và những người khác mà hiện nay Cơ quan thi hành án đã thụ lý, kê biên theo quy định pháp luật. Bà H đề nghị Tòa án áp dụng điểm e, khoản 1, khoản 2 Điều 398 và Điều 429 của Bộ luật dân sự năm 2015 để đình chỉ giải quyết vụ án do hết thời hiệu khởi kiện.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Hoàng H do ông Nguyễn Thanh H đại diện theo pháp luật vắng mặt trong suốt giai đoạn chuẩn bị xét xử và không cung cấp giao nộp cho Tòa án văn bản ghi ý kiến, tài liệu, chứng cứ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An đã tiến hành hòa giải tranh chấp giữa các bên nhưng kết quả không thành.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 73/2020/DS-ST ngày 01 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35 và khoản 1 Điều 39; các Điều 147, Điều 157, Điều 165, điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 218, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Uỷ 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 năm 2017;

Căn cứ các Điều 692, Điều 697 của Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 3 Điều 188 của Luật đất đai năm 2013.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Ch và bà Phan Thị S về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa ĐL, tại các thửa đất số 314, 315, 316, 318, 320, 322, 323; tờ bản đồ số 20, loại đất: LUA, ONT, diện tích 10.820m^2, tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Ch về việc yêu cầu bị đơn Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa ĐL giao trả lại các thửa đất số 314, 315, 316, 318, 320, 322, 323; tờ bản đồ số 20, loại đất: LUA, ONT, diện tích 10.820m^2, tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Ch và bà Phan Thị S về việc tranh chấp hợp đồng nợ tiền mua đất ngày 09/10/2013 và ngày 10/10/2013 với bị đơn Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa ĐL.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thành C về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa ĐL, tại thửa đất số 802, tờ bản đồ số 20, loại đất: ONT, diện tích 128m^2, tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hoa L về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa ĐL, tại thửa đất số 801, tờ bản đồ số 20, loại đất: ONT, diện tích 136m^2, tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thành D về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa ĐL, tại thửa đất số 803, tờ bản đồ số 20, loại đất: ONT, diện tích 120m^2, tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim H về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa ĐL, tại thửa đất số 804, tờ bản đồ số 20, loại đất: ONT, diện tích 109m^2, tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim H về việc yêu cầu bị đơn Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa ĐL giao trả lại thửa đất số 804, tờ bản đồ số 20, loại đất: ONT, diện tích 109m^2, tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

6. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa ĐL, tại thửa đất số 800, tờ bản đồ số 20, loại đất: ONT, diện tích 144m^2, tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

7. Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn

bà Phan Thị S, bà Lê Thị T, ông Nguyễn Thành C, ông Nguyễn Thành D, bà Nguyễn Thị Hoa L đối với yêu cầu TNHH Bệnh viện Đa khoa ĐL giao trả lại toàn bộ diện tích đất đã chuyển nhượng theo các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 10/10/2013 tại Văn phòng Công chứng Tân M, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

8. Đình chỉ giải quyết đối với một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Lê Thị T, ông Nguyễn Văn Ch, bà Phan Thị S, bà Nguyễn Thị Kim H, ông Nguyễn Thành C, ông Nguyễn Thành D, bà Nguyễn Thị Hoa L về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BV 515044; BV515043 ngày 21/8/2014 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa ĐL, tại thửa số 314, 320, tờ bản đồ số 20, loại đất: DYT, tổng diện tích: 11.457m^2, tại ấp T, xã Đ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

9. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trương Thanh D, bà Nguyễn Thị Hồng L, ông Lê Minh Đ đối với Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa ĐL.

Ông D, bà L và ông Đ được quyền khởi kiện lại vụ án theo quy định của pháp luật.

Về chi phí tố tụng:

Buộc bà Lê Thị T, ông Nguyễn Văn Ch, bà Phan Thị S, ông Lê Minh Đ, bà Nguyễn Thị Kim H, ông Nguyễn Thành C, ông Nguyễn Thành D, bà Nguyễn Hồng L, bà Nguyễn Thị Hoa L, ông Trương Thanh D phải liên đới chịu tiền chi phí tố tụng là 124.000.000 đồng. Các đương sự đã nộp xong.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

1. Ông Nguyễn Văn Ch được miễn nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

2. Buộc bà Phan Thị S phải nộp số tiền 600.000 đồng án phí sơ thẩm; khấu trừ 1.200.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo các Biên lai thu số 0003884 ngày 04/01/2019, Biên lai thu số 0004505 ngày 14/01/2020 và Biên lai thu số 0004084 ngày 19/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa sang thi hành án phí. Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn Ch và bà Phan Thị S 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí còn thừa.

3. Buộc bà Nguyễn Thị Kim H phải nộp 300.000 đồng án phí sơ thẩm không có giá ngạch và 22.294.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch; tổng cộng là 22.594.000 đồng. Sung công quỹ nhà nước tiền tạm ứng án phí mà ông Lê Minh Đ đã nộp là 300.000 đồng; khấu trừ tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0003885 ngày 04/01/2019, Biên lai thu số 0004508 ngày 14/01/2020 và Biên lai thu số 0004821 ngày 19/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa sang thi hành án phí. Bà Nguyễn Thị Kim H còn phải nộp tiếp số tiền án phí còn thiếu là 11.147.000 đồng.

4. Buộc bà Lê Thị T phải nộp số tiền 300.000 đồng án phí sơ thẩm không có giá ngạch; khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0003889

ngày 04/01/2019 và Biên lai thu số 0004506 ngày 14/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa sang thi hành án phí. Hoàn trả lại bà Lê Thị T 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí còn thừa.

5. Buộc ông Nguyễn Thành C phải nộp số tiền 300.000 đồng án phí sơ thẩm không có giá ngạch; khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0003887 ngày 04/01/2019 và Biên lai thu số 0004504 ngày 14/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa sang thi hành án phí. Hoàn trả lại ông Nguyễn Thành C 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí còn thừa.

6. Buộc ông Nguyễn Thành D phải nộp 300.000 đồng án phí sơ thẩm. Sung công quỹ nhà nước tiền tạm ứng án phí mà bà Nguyễn Hồng L đã nộp là 300.000 đồng; khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0003886 ngày 04/01/2019 và Biên lai thu số 0004509 ngày 14/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa sang thi hành án phí.

7. Buộc bà Nguyễn Thị Hoa L phải nộp 300.000 đồng án phí sơ thẩm. Sung công quỹ nhà nước tiền tạm ứng án phí mà ông Trương Thanh D đã nộp là 300.000 đồng; khấu trừ 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0003888 ngày 04/01/2019 và Biên lai thu số 0004507 ngày 14/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa sang thi hành án phí.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền và thời hạn kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án đối với các đương sự.

Bản án chưa có hiệu lực pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 13/7/2020, các nguyên đơn là bà Lê Thị T, ông Nguyễn Văn Ch, bà Phan Thị S, bà Nguyễn Thị Kim H, ông Nguyễn Thành C, ông Nguyễn Thành D, bà Nguyễn Thị Hoa L kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm số 73/2020/DS-ST ngày 01 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2163 quyển số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/10/2013 và ngày 14/10/2013 (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Kim H, ông Lê Minh Đ với Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa ĐL) do Văn phòng công chứng Tân M chứng nhận được ký kết giữa các nguyên đơn và bị đơn. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 515043 và BV 515044 ngày 21/8/2014 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa ĐL.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau, ông Nguyễn Văn Ch là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của các nguyên đơn bà Lê Thị T, bà Phan Thị S, ông Lê Minh Đ, bà Nguyễn Thị Kim H, ông Nguyễn Thành C, ông Nguyễn Thành D, bà Nguyễn Thị Hoa L vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm số 73/2020/DS-ST ngày 01 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, hủy

các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2163 quyển số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/10/2013 và ngày 14/10/2013 do Văn phòng công chứng Tân M chứng nhận được ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn. Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 515043 và BV 515044 ngày 21/8/2014 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa ĐL.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn ông Nguyễn Văn Ch: Luật sư Trần Ngọc V, Công ty Luật TNHH Trần – Sơn – Nguyễn, Đoàn Luật sư thành phố Hồ Chí Minh trình bày ý kiến như sau:

Các nguyên đơn đã giao kết 06 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn vào ngày 10/10/2013 và ngày 14/10/2013, công chứng tại Văn phòng Công chứng Tân M, tỉnh Long An; cùng ngày ông Ch, bà S cũng đã giao kết hợp đồng vay tiền mua bán đất với Công ty ĐL có nội dung xác định Công ty ĐL nợ tiền chuyển nhượng đất theo 06 hợp đồng là 13.000.000.000 đồng; đã thanh toán được 100.000.000 đồng tiền đặt cọc, còn nợ lại 12.900.000.000 đồng và có thỏa thuận nếu bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán thì các hợp đồng chuyển nhượng không có hiệu lực; trước đó vào ngày 09/10/2013 thì bà S cũng ký với Công ty ĐL hợp đồng nợ tiền chuyển nhượng đất (Nợ tiền mua bán đất) với nội dung tương tự hợp đồng vay tiền mua đất ngày 10/10/2013.

Như vậy, các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hợp đồng chính; còn hợp đồng vay tiền mua đất ngày 10/10/2013 là hợp đồng phụ nên việc Công ty ĐL không thanh toán tiền đúng hạn theo thỏa thuận tại hợp đồng phụ thì 06 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có hiệu lực; các bên phải trả lại cho nhau những gì đã nhận; gia đình ông Ch đồng ý trả lại số tiền 100.000.000 đồng và yêu cầu Công ty ĐL trả lại phần diện tích đất đã nhận do các hợp đồng chuyển nhượng đất bị hủy bỏ là có căn cứ; ông Ch không yêu cầu Công ty ĐL bồi thường thiệt hại là hoàn toàn tự nguyện.

Mặt khác, sau khi Công ty ĐL được cấp giấy chứng nhận đã cầm cố cho bà H để vay tiền, chứng tỏ Công ty ĐL không đủ năng lực tài chính để trả tiền chuyển nhượng đất như đã giao kết. Trong lần gia hạn cuối cùng ngày 04/02/2017 thì Công ty ĐL đồng ý trả lại đất cho nguyên đơn nếu không thanh toán được tiền. Hiện nay, Công ty ĐL đã bị Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An chấm dứt hoạt động, thu hồi Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư của chủ dự án (theo Quyết định số 542/QĐ-SKHĐT ngày 15/5/2020, Quyết định số 761/QĐ-SKHĐT ngày 24/6/2020). Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm, hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2163 quyển số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/10/2013 và ngày 14/10/2013 (Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Kim H, ông Lê Minh Đ với Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa ĐL) do Văn phòng công chứng Tân M chứng nhận được ký kết giữa các nguyên đơn và bị đơn. Hủy hợp đồng vay tiền mua đất ngày 10/10/2013 và hủy Hợp đồng nợ tiền chuyển nhượng đất ngày 09/10/2013 giữa

ông Ch, bà S với Công ty ĐL. Đồng thời yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 515043 và BV 515044 ngày 21/8/2014 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa ĐL trả lại toàn bộ diện tích đất đã chuyển nhượng cho các nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bà Phan Thị H: Luật sư Lê Bá Q, Công ty Luật TNHH Biển Đ, Đoàn Luật sư tỉnh Đồng Nai trình bày ý kiến như sau:

Bà Phan Thị H là người được thi hành án theo Bản án dân sự sơ thẩm số 212/2017/DS-ST ngày 31/10/2017 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa và Bản án dân sự phúc thẩm số 80/2018/DS-PT ngày 05/3/2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Long An. Theo nội dung bản án thì Công ty ĐL có nghĩa vụ trả cho bà H số tiền là 14.000.000.000 đồng. Bà H đang giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 515044 và BV515043 ngày 21/8/2014 của Công ty ĐL tại thửa số 314, 320; khi nào Công ty ĐL trả tiền cho bà H thì bà H trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty ĐL.

Gia đình ông Ch khởi kiện Công ty ĐL yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hủy các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại thửa số 314, 320 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp ngày 21/8/2014 (số BV 515044 và BV515043), bà H không đồng ý theo các yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn. Các nguyên đơn và bị đơn tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng là cố ý kéo dài thời gian trốn tránh nghĩa vụ thi hành án, làm ảnh hưởng đến quyền của bà H mà hiện nay Cơ quan thi hành án đã thụ lý, kê biên tài sản theo quy định pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu 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: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và các đương sự tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đơn kháng cáo của các nguyên đơn được gửi đến Tòa án trong thời hạn luật định nên đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung vụ án: Ngày 10/10/2013, bà Lê Thị T, ông Nguyễn Văn Ch, bà Phan Thị S, ông Lê Minh Đ, bà Nguyễn Thị Kim H, ông Nguyễn Thành C, ông Nguyễn Thành D, bà Nguyễn Hồng L, bà Nguyễn Thị Hoa L, ông Trương Thanh D ký 06 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 314, 315, 316, 318, 320, 322, 323, 800, 802, 801, 803, 804 với Công ty ĐL; công chứng tại Văn phòng Công chứng Tân M; mỗi hợp đồng đều ghi giá chuyển nhượng là 100.000.000 đồng, nhằm mục đích giảm tiền thuế phải nộp cho cả hai bên. Cùng ngày 10/10/2013, ông Ch và bà S có ký Hợp đồng vay tiền mua đất với Công ty ĐL để thỏa thuận số tiền Công ty ĐL phải thanh toán cho 06 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 13.000.000.000 đồng. Về nội dung hợp đồng này giống như nội dung hợp đồng nợ tiền chuyển nhượng đất (nợ tiền mua đất) ngày

09/10/2013, nhưng được công chứng tại Văn phòng Công chứng Tân M, công chứng số 2130 ngày 10/10/2013.

Theo thỏa thuận trong hợp đồng vay tiền mua bán đất ngày 10/10/2013, Công ty ĐL còn nợ các nguyên đơn số tiền 12.900.000.000 đồng. Hai bên đã thỏa thuận việc gia hạn thời hạn trả nợ 14 lần, lần gia hạn nợ cuối cùng là vào ngày 04/02/2017, Công ty ĐL do bà Nguyễn Thị Hồng Th lập giấy thỏa thuận có nội dung cam kết nếu đến hết quý II/2018 (tức là hết 30/6/2018) không xây dựng dự án Bệnh viện Đa khoa ĐL xong thì bà Th sẽ trả lại cho các nguyên đơn số đất trên theo đúng số thửa đã ghi trên hợp đồng công chứng ngày 10/10/2013. Nhưng đến nay Công ty ĐL vẫn không thanh toán cho các nguyên đơn số tiền còn nợ trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số tiền 12.900.000.000 đồng. Hiện nay, các thửa đất các nguyên đơn đã chuyển nhượng cho Công ty ĐL đang bị kê biên tài sản để thi hành án theo các bản án, quyết định của Tòa án đã có hiệu lực pháp luật.

Nhận thấy, Công ty ĐL đã vi phạm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các nguyên đơn. Tuy nhiên, phần đất trên đã được Công ty ĐL thuê san lấp và xây dựng một số hạng mục của công trình Bệnh viện Đa khoa ĐL, bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ ngày 21/8/2014 cho đến nay nhưng đến năm 2019 các nguyên đơn mới tranh chấp. Mặt khác, trong vụ án này bị đơn có hành vi Lừa đảo chiếm đoạt tài sản, vốn điều lệ thành lập Công ty ĐL đăng ký là 290.000.000.000 đồng; trong khi các khoản nợ ông C 16.900.000.000 đồng; bà H 14.000.000.000 đồng và các nguyên đơn là 12.900.000.000 đồng nhưng bà Th không có khả năng trả nợ, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

Xét yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị T, bà Phan Thị S, ông Lê Minh Đ, bà Nguyễn Thị Kim H, ông Nguyễn Thành C, ông Nguyễn Thành D, bà Nguyễn Thị Hoa L do ông Nguyễn Văn Ch đại diện là có cơ sở chấp nhận một phần. Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của các nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của các nguyên đơn bà Lê Thị T, ông Nguyễn Văn Ch, bà Phan Thị S, bà Nguyễn Thị Kim H, ông Nguyễn Thành C, ông Nguyễn Thành D, bà Nguyễn Thị Hoa L được thực hiện đúng quy định tại Điều 272 Bộ luật Tố tụng dân sự và được gửi đến Tòa án trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Bị đơn – Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa ĐL do bà Nguyễn Thị Hồng Th là Người đại diện hợp pháp theo pháp luật và Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Công ty TNHH XNK Hòa Hiệp P, Công ty TNHH MTV Hoàng H vắng mặt tại phiên tòa ngày 28/10/2020 và ngày 03/11/2020 mặc dù đã được tống đạt thủ tục hợp lệ. Văn phòng công chứng Võ

Văn N và Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đức Hòa có đơn xin xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn và các đương sự nêu trên.

[3] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Các nguyên đơn khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng nợ tiền mua đất với bị đơn. Bị đơn có nơi cư trú tại huyện Đức Hòa nên Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền.

[4] Về nội dung vụ án: Xét yêu cầu kháng cáo của bà Lê Thị T, ông Nguyễn Văn Ch, bà Phan Thị S, bà Nguyễn Thị Kim H, ông Nguyễn Thành C, ông Nguyễn Thành D, bà Nguyễn Thị Hoa L do ông Nguyễn Văn Ch đại diện, thấy rằng:

[4.1] Đối với yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn là bà T, ông Ch, bà S, bà Kim H, ông C, ông D, bà Hoa L do ông Nguyễn Văn Ch đại diện yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm số 73/2020/DS-ST ngày 01 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An; chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2163 quyển số 05 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 10/10/2013 và ngày 14/10/2013 do Văn phòng công chứng Tân M chứng nhận được ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn, thấy rằng:

[4.1.1] Vào ngày 10/10/2013 và ngày 14/10/2013, bà Lê Thị T, ông Nguyễn Văn Ch, bà Phan Thị S, ông Lê Minh Đ, ông Nguyễn Thành C, ông Nguyễn Thành D, bà Nguyễn Hồng L, bà Nguyễn Thị Hoa L, ông Trương Thanh D, bà Nguyễn Thị Kim H với Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa ĐL đã ký kết 06 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 314, 315, 316, 318, 320, 322, 323, 800, 801, 802, 803, 804; tờ bản đồ số 20; loại đất LUA, ONT có tổng diện tích 11.457m^2, tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An; các hợp đồng chuyển nhượng được công chứng tại Văn phòng Công chứng Tân M, huyện Đức Hòa. Ngày 21/8/2014, Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa ĐL được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 515043 đối với thửa đất số 320, diện tích 751m^2 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 515044 đối với thửa đất số 314, diện tích 10.706m^2 cùng tờ bản đồ số 20, mục đích sử dụng đất là xây dựng cơ sở y tế tại xã Đ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

[4.1.2] Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ do phía nguyên đơn và Văn phòng công chứng Võ Văn N (Kế thừa quyền, nghĩa vụ của Văn phòng công chứng Tân M) cung cấp, thể hiện: 06 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được hai bên tự nguyện giao kết, thể hiện đúng ý chí mỗi bên, đúng hình thức, trình tự và thủ tục đăng ký theo quy định tại các Điều 689, 690, 692 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và khoản 3 Điều 188 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 79 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, nên các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có hiệu lực pháp luật và phát sinh quyền, nghĩa vụ giữa hai bên tham gia giao kết hợp đồng. Các nguyên đơn cũng đã bàn giao phần lớn diện tích các thửa đất số (cũ) là 232, 314, 315, 316, 318 (1p), 322 (1p),

804, 320 cho Công ty ĐL để thi công san lấp, xây dựng tường bao, xây dựng cổng chính, cổng rào để thực hiện dự án Bệnh viện Đa khoa ĐL. Hiện nay, các nguyên đơn chỉ còn đang quản lý, sử dụng các thửa đất số 800, 801, 802, 803 và 318 (1p), 322 (1p) gắn liền với một nhà cấp 4, 01 nhà vệ sinh và các cây trồng gắn liền với đất. Ngoài ra, hai bên còn lập Hợp đồng vay tiền mua đất ngày 10/10/2013; Hợp đồng nợ tiền chuyển nhượng đất ngày 09/10/2013, số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng của bị đơn đối với nguyên đơn được xem như thanh toán một phần nghĩa vụ từ các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngoài ra, nguyên đơn và bị đơn đã có 14 lần thỏa thuận gia hạn thời hạn thanh toán, lần gia hạn gần nhất là vào ngày 04/02/2017.

[4.1.3] Sau khi được Nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy chứng nhận đầu tư và giấy phép xây dựng thì Công ty ĐL đã ký hợp đồng với Công ty Hoàng H để san lấp và thi công xây dựng trụ sở Bệnh viện Đa khoa ĐL theo thiết kế đã được Nhà nước phê duyệt; Công ty Hoàng H đã san lấp cát một phần diện tích đất của công trình bệnh viện và đã thi công nhà bảo vệ, nhà ban quản lý công trường và tường rào bằng gạch chưa tô; một phần đất còn lại Công ty ĐL tự san lấp. Sau khi thi công một số hạng mục thì Công ty Hoàng H thỏa thuận với Công ty ĐL chuyển giao các tài sản đã đầu tư cho Công ty ĐL quản lý, sở hữu và Công ty ĐL có hoàn trả giá trị tài sản đã đầu tư cho Công ty Hoàng H là 500.000.000 đồng; thỏa thuận có văn bản hiện tại Công ty ĐL đang giữ. Sau khi chấm dứt hợp đồng thi công với Công ty Hoàng H thì Công ty ĐL có ký hợp đồng thi công với Công ty Hòa Hiệp P để tiếp tục thi công dự án bệnh viện theo thiết kế và Công ty Hòa Hiệp P đã tiếp tục san lấp, dựng lán trại, đổ cột ép trên đất (mục 2 phụ lục 4 Chứng thư thẩm định giá ngày 02/10/2019 của Công ty Cổ phần Thông tin và Thẩm định giá MN).

[4.1.4] Luật sư của nguyên đơn cho rằng bị đơn không thanh toán đủ số tiền 12.900.000.000 đồng cho nguyên đơn đúng hạn thì hợp đồng công chứng sang tên không có hiệu lực, là căn cứ để các nguyên đơn yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2163 được ký kết giữa các nguyên đơn và bị đơn. Tuy nhiên, hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất từ tháng 10/2013 cho đến nay, bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần lớn diện tích đất vào ngày 21/8/2014 nhưng vẫn không thanh toán số tiền 12.900.000.000 đồng còn nợ nguyên đơn, các nguyên đơn vẫn không khởi kiện bị đơn ra Tòa án mà vẫn tiếp tục gia hạn thời hạn thanh toán nợ (14 lần gia hạn). Chỉ đến khi Cơ quan Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa có quyết định kê biên các thửa đất số 314, 320 để thi hành án cho ông C, bà H thì giữa các nguyên đơn và Công ty ĐL mới phát sinh tranh chấp và khởi kiện vụ án đến Tòa án.

Vì vậy, yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn bà Lê Thị T, ông Nguyễn Văn Ch, bà Phan Thị S, bà Nguyễn Thị Kim H, ông Nguyễn Thành C, ông Nguyễn Thành D, bà Nguyễn Thị Hoa L do ông Nguyễn Văn Ch đại diện yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm số 73/2020/DS-ST ngày 01 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa; hủy các hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất số 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2163 ngày 10/10/2013 và ngày 14/10/2013 do Văn phòng công chứng Tân M chứng nhận được ký kết giữa các nguyên đơn và bị đơn là không có căn cứ pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn là có căn cứ.

[4.2] Đối với yêu cầu kháng cáo của các nguyên đơn là bà Lê Thị T, ông Nguyễn Văn Ch, bà Phan Thị S, bà Nguyễn Thị Kim H, ông Nguyễn Thành C, ông Nguyễn Thành D, bà Nguyễn Thị Hoa L yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 515043 và BV 515044 ngày 21/8/2014 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa ĐL, thấy rằng:

Trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa ĐL. Theo quy định của Luật đất đai và Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ thì việc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc xác nhận nội dung biến động trong trường hợp thực hiện hợp đồng (các trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 105 của Luật đất đai) là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt; cơ quan, tổ chức có thẩm quyền sẽ thực hiện việc đăng ký biến động, cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cơ sở kết quả giao dịch có hiệu lực. Vì vậy, trong vụ án này Tòa án cấp sơ thẩm không đưa cơ quan có thẩm quyền trong việc cấp giấy tham gia tố tụng và không cần phải tuyên hủy giấy chứng nhận cấp cho người nhận chuyển nhượng là phù hợp với hướng dẫn tại Công văn số 64/TANDTC-PC ngày 03/4/2019 của Tòa án nhân dân Tối cao. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định việc cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty ĐL trên sơ sở giao dịch đất đai của các bên đã xác lập. Cho nên Tòa án xét thấy không cần tiếp tục đưa Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An vào tham gia tố tụng với tư cách Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và không cần thiết phải hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho Công ty ĐL nên đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 515043 và BV 515044 ngày 21/8/2014 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho Công ty ĐL là không chính xác. Lẽ ra, Tòa án cấp sơ thẩm nên tuyên không chấp nhận yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các nguyên đơn. Tuy nhiên, việc đình chỉ này không làm ảnh hưởng đến nội dung của vụ án, nên Hội đồng xét xử xét thấy không cần thiết phải sửa bản án sơ thẩm.

Vì vậy, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu hủy 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 515043 và BV 515044 ngày 21/8/2014 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa ĐL của các nguyên đơn bà Lê Thị T, ông Nguyễn Văn Ch, bà Phan Thị S, bà Nguyễn Thị Kim H, ông Nguyễn Thành C, ông Nguyễn Thành D, bà Nguyễn Thị Hoa L do ông Nguyễn Văn Ch đại diện theo ủy quyền.

[4.3] Đối với đề nghị xem xét dấu hiệu hình sự về "Tội lừa đảo chiếm đoạt

tài sản" của bà Nguyễn Thị Hồng Th là Người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa ĐL của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tại phiên tòa, thấy rằng: Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa ĐL được Ủy ban nhân dân tỉnh Long An cấp giấy chứng nhận đầu tư lần đầu ngày 13/11/2013 thực hiện dự án Bệnh viện Đa khoa ĐL, hạng mục khối khám và điều trị diện tích khoảng 11.457m^2 tại xã Đ, huyện Đức Hòa; được Phòng đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Long An cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH hai thành viên trở lên vào ngày 10/4/2013 với vốn điều lệ là 290.000.000.000 đồng. Việc Công ty ĐL chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các nguyên đơn và có nghĩa vụ thi hành án cho ông Trần Văn C, bà Phan Thị H là từ các giao dịch dân sự. Dự án thành lập Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa ĐL là có thật nên không thỏa mãn dấu hiệu của "Tội lừa đảo chiếm đoạt tài sản" được quy định tại Điều 174 Bộ luật hình sự nên Hội đồng xét xử không đề cập xem xét.

Trong vụ án này, các nguyên đơn bà Lê Thị T, ông Nguyễn Văn Ch, bà Phan Thị S, ông Lê Minh Đ, bà Nguyễn Thị Kim H, ông Nguyễn Thành C, ông Nguyễn Thành D, bà Nguyễn Hồng L, bà Nguyễn Thị Hoa L, ông Trương Thanh D cùng yêu cầu Tòa án hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2131, 2332, 2333, 2134, 2135 được công chứng ngày 10/10/2013 và 2163 được công chứng ngày 14/10/2013 giữa các nguyên đơn và Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa ĐL. Yêu cầu hủy hợp đồng vay tiền mua đất công chứng số 2130 ngày 10/10/2013 tại Văn phòng công chứng Tân M và hủy hợp đồng nợ tiền chuyển nhượng đất (nợ tiền mua đất) ngày 09/10/2013 giữa ông Chào, bà Sen và Công ty ĐL. Đồng thời, các nguyên đơn cùng có yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BV 515043 và Bv 515044 ngày 21/8/2014 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa ĐL. Tại phiên tòa sơ thẩm, ông Ch đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu hủy 06 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất buộc Công ty ĐL trả lại đất cho các nguyên đơn, không yêu cầu nhận tiền theo giá trị của các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn nợ lại là 12.900.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả cũng như bồi thường thiệt hại (nếu có). Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Ch là người kháng cáo đồng thời là người đại diện theo ủy quyền cho các nguyên đơn có kháng cáo là bà T, bà S, bà Kim H, ông C, ông D, bà Hoa L vẫn giữ yêu cầu như tại Tòa án cấp sơ thẩm. Trong trường hợp Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả lại đất thì các nguyên đơn cũng không yêu cầu bị đơn phải trả số tiền còn nợ là 12.900.000.000 đồng và tính lãi chậm trả cũng như bồi thường thiệt hại (nếu có). Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét giải quyết buộc bị đơn phải có nghĩa vụ trả cho các nguyên đơn số tiền còn nợ theo các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 12.900.000.000 đồng là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 5 của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Trường hợp này, các nguyên đơn có quyền khởi kiện vụ án khác để yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn phải có nghĩa vụ trả lại số tiền 12.900.000.000 đồng còn nợ khi có căn cứ cho rằng quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Lê Thị T, ông Nguyễn Văn Ch là người cao tuổi, đã có đơn xin miễn nộp tạm ứng án phí phúc thẩm và được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận nên được miễn nộp án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

Các nguyên đơn bà Phan Thị S, bà Nguyễn Thị Kim H, ông Nguyễn Thành C, ông Nguyễn Thành D, bà Nguyễn Thị Hoa L phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của các nguyên đơn: Bà Lê Thị T, ông Nguyễn Văn Ch, bà Phan Thị S, bà Nguyễn Thị Kim H, ông Nguyễn Thành C, ông Nguyễn Thành D, bà Nguyễn Thị Hoa L do ông Nguyễn Văn Ch đại diện theo ủy quyền.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 73/2020/DS-ST ngày 01 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Căn cứ vào các Điều 26, 37, 39, 147, 148, Điều 157, Điều 165, điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 218, Điều 227, Điều 228, Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Căn cứ các Điều 692, Điều 697 của Bộ luật dân sự năm 2005; khoản 3 Điều 188 của Luật đất đai năm 2013.

Căn cứ các Điều 26, 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Uỷ 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 năm 2017.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Ch và bà Phan Thị S về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa ĐL, tại các thửa đất số 314, 315, 316, 318, 320, 322, 323; tờ bản đồ số 20, loại đất: LUA, ONT, diện tích 10.820m^2, tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Ch về việc yêu cầu bị đơn Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa ĐL giao trả lại các thửa đất số 314, 315, 316, 318, 320, 322, 323; tờ bản đồ số 20, loại đất: LUA, ONT, diện tích 10.820m^2, tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn Ch và bà Phan Thị S về việc tranh chấp hợp đồng nợ tiền mua đất ngày 09/10/2013 và ngày 10/10/2013 với bị đơn Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa ĐL.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thành

C về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa ĐL, tại thửa đất số 802, tờ bản đồ số 20, loại đất: ONT, diện tích 128m^2, tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Hoa L về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa ĐL, tại thửa đất số 801, tờ bản đồ số 20, loại đất: ONT, diện tích 136m^2, tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thành D về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa ĐL, tại thửa đất số 803, tờ bản đồ số 20, loại đất: ONT, diện tích 120m^2, tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim H về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa ĐL, tại thửa đất số 804, tờ bản đồ số 20, loại đất: ONT, diện tích 109m^2, tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim H về việc yêu cầu bị đơn Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa ĐL giao trả lại thửa đất số 804, tờ bản đồ số 20, loại đất: ONT, diện tích 109m^2, tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

6. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa ĐL, tại thửa đất số 800, tờ bản đồ số 20, loại đất: ONT, diện tích 144m^2, tọa lạc tại ấp T, xã Đ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

7. Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Phan Thị S, bà Lê Thị T, ông Nguyễn Thành C, ông Nguyễn Thành D, bà Nguyễn Thị Hoa L đối với yêu cầu TNHH Bệnh viện Đa khoa ĐL giao trả lại toàn bộ diện tích đất đã chuyển nhượng theo các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng ngày 10/10/2013 tại Văn phòng Công chứng Tân M, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

8. Đình chỉ giải quyết đối với một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Lê Thị T, ông Nguyễn Văn Ch, bà Phan Thị S, bà Nguyễn Thị Kim H, ông Nguyễn Thành C, ông Nguyễn Thành D, bà Nguyễn Thị Hoa L về yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BV 515044; BV515043 ngày 21/8/2014 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp cho Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa ĐL, tại thửa số 314, 320, tờ bản đồ số 20, loại đất: DYT, tổng diện tích: 11.457m^2, tại ấp T, xã Đ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

9. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông Trương Thanh D, bà Nguyễn Thị Hồng L, ông Lê Minh Đ đối với Công ty TNHH Bệnh viện Đa khoa ĐL.

Ông D, bà L và ông Đ được quyền khởi kiện lại vụ án theo quy định của pháp luật.

Về chi phí tố tụng:

Buộc bà Lê Thị T, ông Nguyễn Văn Ch, bà Phan Thị S, ông Lê Minh Đ, bà Nguyễn Thị Kim H, ông Nguyễn Thành C, ông Nguyễn Thành D, bà Nguyễn Hồng L, bà Nguyễn Thị Hoa L, ông Trương Thanh D phải liên đới chịu tiền chi phí tố tụng là 124.000.000 đồng. Các đương sự đã nộp xong.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

1. Ông Nguyễn Văn Ch được miễn nộp toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm.

2. Buộc bà Phan Thị S phải nộp số tiền 600.000 đồng án phí sơ thẩm; khấu trừ 1.200.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo các Biên lai thu số 0003884 ngày 04/01/2019, Biên lai thu số 0004505 ngày 14/01/2020 và Biên lai thu số 0004084 ngày 19/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa sang thi hành án phí. Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Văn Ch và bà Phan Thị S 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí còn thừa.

3. Buộc bà Nguyễn Thị Kim H phải nộp 300.000 đồng án phí sơ thẩm không có giá ngạch và 22.294.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch; tổng cộng là 22.594.000 đồng. Sung công quỹ nhà nước tiền tạm ứng án phí mà ông Lê Minh Đ đã nộp là 300.000 đồng; khấu trừ tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0003885 ngày 04/01/2019, Biên lai thu số 0004508 ngày 14/01/2020 và Biên lai thu số 0004821 ngày 19/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa sang thi hành án phí. Bà Nguyễn Thị Kim H còn phải nộp tiếp số tiền án phí còn thiếu là 11.147.000 đồng.

4. Buộc bà Lê Thị T phải nộp số tiền 300.000 đồng án phí sơ thẩm không có giá ngạch; khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0003889 ngày 04/01/2019 và Biên lai thu số 0004506 ngày 14/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa sang thi hành án phí. Hoàn trả lại bà Lê Thị T 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí còn thừa.

5. Buộc ông Nguyễn Thành C phải nộp số tiền 300.000 đồng án phí sơ thẩm không có giá ngạch; khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0003887 ngày 04/01/2019 và Biên lai thu số 0004504 ngày 14/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa sang thi hành án phí. Hoàn trả lại ông Nguyễn Thành C 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí còn thừa.

6. Buộc ông Nguyễn Thành D phải nộp 300.000 đồng án phí sơ thẩm. Sung công quỹ nhà nước tiền tạm ứng án phí mà bà Nguyễn Hồng L đã nộp là 300.000 đồng; khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0003886 ngày 04/01/2019 và Biên lai thu số 0004509 ngày 14/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa sang thi hành án phí.

7. Buộc bà Nguyễn Thị Hoa L phải nộp 300.000 đồng án phí sơ thẩm. Sung công quỹ nhà nước tiền tạm ứng án phí mà ông Trương Thanh D đã nộp là 300.000 đồng; khấu trừ 600.000 đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu số 0003888 ngày 04/01/2019 và Biên lai thu số 0004507 ngày 14/01/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa sang thi hành án phí.

Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Lê Thị T, ông Nguyễn Văn Ch là người cao tuổi, có đơn xin miễn án phí và được xem xét miễn nộp án phí phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự.

Bà Phan Thị S, bà Nguyễn Thị Kim H, ông Nguyễn Thành C, ông Nguyễn Thành D, bà Nguyễn Thị Hoa L mỗi người phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm là. Chuyển 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà S đã nộp theo biên lai số 0005817; chuyển 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà Kim H đã nộp theo biên lai số 0005813; chuyển 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông C đã nộp theo biên lai số 0005814; chuyển 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông D đã nộp theo biên lai số 0005815; chuyển 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà Hoa L đã nộp theo biên lai số 0005816, cùng ngày 13 tháng 7 năm 2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An sang thi hành án phí phúc thẩm.

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:
- TANDCC tại Tp.HCM
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Đinh Thị Ngọc Yến