

Bản án số: 1124/2019/DS-PT

Ngày: 28-11-2019

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đặng Mạnh Đoan Trang

Các Thẩm phán: Bà Đỗ Thị Kim Phụng

Bà Nguyễn Thị Bích Vân

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Đình Đông Quân, Thư ký Tòa án - Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

Ông Đỗ Văn Hiếu - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 19 và 28 tháng 11 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 465/2019/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2019 về việc “Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 190/2019/DS-ST ngày 16 tháng 8 năm 2019 của Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo và kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 4845/2019/QĐ-PT ngày 14 tháng 10 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số **9353/2019/QĐ-PT** ngày 07/11/2019 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Tôn Thất Hoàng H, sinh năm 1968 (Tên cũ: Tôn Thất H theo quyết định thay đổi, cải chính hộ tịch ngày 24/7/2008) (Có mặt).

Địa chỉ: Số 356H đường L, phường X, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: Số 173/23/123 đường K, phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:* Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp T.

Trụ sở: Lô 16 Đường số 2, Khu công nghiệp T, phường G, quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn: Bà Đặng Thị Hoàng Y - Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm: 1985 và ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1988, ông Nguyễn M (Theo giấy uỷ quyền số 311/UQ/ITACO-19 ngày 04/11/2019). (Có mặt).

Địa chỉ liên lạc: Lô 16, đường số 2, Khu công nghiệp T, phường T, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Ông Lê Quý D, sinh năm 1969 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số 32 đường N, Phường X, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: Căn hộ 06.11 Tòa L, Khu đô thị V số 720A đường P, Phường X, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Bà Trương Thị N, sinh năm 1947 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Số 24/31 đường T, phường B, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Người kháng cáo: Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp T – Bị đơn.

Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhà Bè kháng nghị

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ghi ngày 09/3/2015 và các bản tự khai, biên bản hòa giải, biên bản đối chất và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Tôn Thất Hoàng H trình bày:

Ông H với Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp T (sau đây gọi là Công ty T) có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) số 89/CN được chứng thực tại UBND xã Nhơn Đức huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 18/01/2008 với nội dung: Tổng diện tích chuyển nhượng: 4.472m² thuộc thửa đất số: 303 (diện tích 300m², loại đất ở tại nông thôn), 311 (diện tích 3.392m², loại đất trồng lúa) và 312 (diện tích 780m², loại đất trồng lúa) tờ bản đồ số 81 xã Nhơn Đức huyện Nhà Bè theo ba Giấy chứng nhận QSDĐ số: AG 012760 (số vào sổ H01984) do UBND huyện Nhà Bè cấp ngày 05/10/2007 được cập nhật biến động ngày 02/11/2007 cho ông Tôn Thất H, số AG 012849 (số vào sổ H02064) do UBND huyện Nhà Bè cấp ngày 07/11/2007 cho ông Tôn Thất H và AG 012850 (số vào sổ H02065) do UBND huyện Nhà Bè cấp ngày 07/11/2007 cho ông Tôn Thất H.

Giá chuyển nhượng: 6.708.000.000đồng. Phương thức thanh toán tiền mặt một lần sau khi ký hợp đồng chứng thực tại UBND xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè nhưng ký xong hợp đồng phía Công ty T không đưa tiền chuyển nhượng và ông

H đã nhiều lần liên hệ phía Công ty nhưng Công ty không thực hiện trả tiền chuyển nhượng cho đến nay, giấy chứng nhận Công ty đang giữ.

Hiện nay, phần đất này ông H đang sử dụng và trước đây ông H chưa ký biên bản bàn giao đất cho Công ty T.

Ngày 03/12/2014, ông H có gặp bà N với Công ty T đại diện là ông Thái Văn Mến để bàn bạc trao đổi về tiền chuyển nhượng 6.708.000.000đồng chưa trả cho ông H, phía Công ty cho rằng tiền này đã trả cho ông H thông qua bà N, do đó ông H không đồng ý cách thực hiện này.

Ngày 06/08/2014, ông H có đến Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng (BTGPMT) huyện Nhà Bè để nhận thông báo, quyết định và các giấy tờ liên quan đến việc giải tỏa và đền bù trong Dự án xây dựng đường cao tốc Bến Lức - Long Thành phần diện tích hơn 1.300m², diện tích đất còn lại của ông H là hơn 3.100m². Ngày 05/01/2015 ông H đã ký biên bản bàn giao hơn 1.300m² bị giải tỏa cho BTGPMT huyện Nhà Bè cho việc làm đường cao tốc qua đây.

Hai giấy nhận đặt cọc ngày 19/12/2007 về việc mua bán đất với ông Lê Quý D là không đúng, ông H không có giao dịch với ông D, cũng như về mặt nội dung thì cũng không liên quan gì đến việc chuyển nhượng giữa ông H với Công ty T về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) số 89/CN.

- Bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp T có người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Văn Thế và ông Nguyễn Văn H tại các bản tự khai, biên bản hòa giải, biên bản đối chất và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm trình bày:

Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp T (gọi tắt là Công ty T) có nhờ ông D và bà N thực hiện việc tìm mua bán đất với các hộ dân với diện tích gần 20.000m², với giá 1.500.000đồng/m². Trong đó có 4.472m² đất thuộc thửa đất số: 303 (300m²), 311 (3.392m²) và 312 (780m²) được ký hợp đồng chuyển nhượng số 89/CN ngày 18/01/2008 chứng thực tại UBND xã Nhơn Đức huyện Nhà Bè, giữa ông H và công ty T. Tổng giá trị chuyển nhượng là 4.472m² x 1.500.000đồng = 6.708.000.000đồng, hình thức thanh toán theo Khoản 3 Điều 2 Hợp đồng số 89/CN do hai bên tự thực hiện. Công ty T đã thanh toán cho ông H số tiền 6.708.000.000đồng thông qua việc ủy nhiệm chi cho ông D và bà N thanh toán cho ông H, cùng những chứng cứ đã đưa ra là hai giấy nhận đặt cọc ngày 19/12/2007 về việc mua bán đất với ông Lê Quý D có những người làm chứng là ông Tiến ông Nam chứng kiến việc trả tiền. Ông D và bà N thỏa thuận mua đất của ông H giá 1.000.000đồng/m², đã thanh toán cho ông H 4.472.000.000đồng (Bốn tỷ bốn trăm bảy mươi hai triệu đồng) rồi sau đó ông D và bà N đưa lại Công ty giá 1.500.000đồng/m² để hưởng chênh lệch.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trương Thị N và ông Lê Quý D tại các bản tự khai, biên bản đối chất, biên bản hòa giải và trong quá trình giải quyết vụ án trình bày:

Bà N ông D là mẹ con cho nên việc chuyển nhượng do ông D ký kết theo hai giấy nhận đặt cọc ngày 19/12/2007 với nguyên đơn ông H dưới hình thức trả tiền chuyển nhượng đối với diện tích 4.472m^2 thuộc thửa đất số: 303 (300m^2), 311 (3.392m^2) và 312 (780m^2) làm 4 đợt, tổng cộng là 4.472.000.000đồng.

Công ty T và ông D có thỏa thuận về việc ông D sẽ liên hệ các chủ đất để tìm mua đất cho Công ty T, trong đó có 4.472m^2 đất thuộc thửa đất số: 303 (300m^2), 311 (3.392m^2) và 312 (780m^2) của ông H. Giá đất Công ty T ủy quyền cho ông D đi mua là 1.500.000đồng/ m^2 . Giá đất ông D đã thỏa thuận và trả cho ông H là 1.000.000đồng/ m^2 . Ông D đã nhận đủ tiền từ Công ty T và đã thanh toán đủ cho ông H số tiền theo hai giấy nhận đặt cọc ngày 19/12/2007, tổng cộng là 4.472.000.000đồng (tương đương 1.000.000đồng/ m^2).

Ông D bà N không có yêu cầu độc lập khác trong việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng số 89/CN được chứng thực tại UBND xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè ngày 18/01/2008 và hai giấy nhận đặt cọc ngày 19/12/2007. Ông D cho biết về việc thanh toán chuyển nhượng giữa Công ty T cho ông Hải thì Công ty có ủy thác cho ông D bà N trả tiền chuyển nhượng theo hai giấy nhận đặt cọc ngày 19/12/2007, tổng cộng 4.472.000.000đồng, việc ủy thác không có lập văn bản.

- Người làm chứng ông Trương Thế Tiến, ông Trần Quốc Nam tại bản tự khai, biên bản đối chất trình bày: Ông Tiến và ông Nam cam đoan khai báo trung thực và cam đoan chịu hoàn toàn trách nhiệm trước pháp luật về lời khai của mình trước Tòa án như sau: Ông Tiến và ông Nam không có làm chứng trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) số 89/CN được chứng thực tại UBND xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè ngày 18/01/2008 về việc nhận tiền mà ông Tiến và ông Nam chỉ làm chứng về hai giấy nhận đặt cọc ngày 19/12/2007 thì ông Tiến và ông Nam có thấy ông D bà N đưa cho ông H số tiền 1.000.000.000đồng vào ngày 19/01/2008. Ông Tiến và ông Nam có thấy ông D bà N đưa cho ông H số tiền 200.000.000đồng vào ngày 18/01/2008. Ông Tiến có thấy ông D bà N đưa cho ông H số tiền một tỷ mấy vào ngày 22/01/2008. Ngoài ra ông Tiến ông Nam không có chứng kiến và không biết gì nữa.

Tại bản án Dân sự sơ thẩm số 190/2019/DS-ST ngày 16/08/2019, Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Tôn Thất Hoàng H (tên trong hợp đồng chuyển nhượng là Tôn Thất H) tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng

quyền sử dụng đất số 89/CN được chứng thực tại UBND xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 18/01/2008 với diện tích chuyển nhượng: 4.472m² thuộc thửa đất số: 303 (diện tích 300m², loại đất ở tại nông thôn), 311 (diện tích 3.392m², loại đất trồng lúa) và 312 (diện tích 780m², loại đất trồng lúa) tờ bản đồ số 81 xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh giữa Tôn Thất H với Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp T xác lập là hợp đồng vô hiệu.

2. Buộc bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp T trả lại cho ông Tôn Thất Hoàng H (tên trong hợp đồng chuyển nhượng là Tôn Thất H) ba bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau:

- Giấy chứng nhận QSDĐ số: AG 012760 (số vào sổ H01984) do UBND huyện Nhà Bè cấp ngày 05/10/2007 được cập nhật biến động ngày 02/11/2007 cho ông Tôn Thất H.

- Giấy chứng nhận QSDĐ số: AG 012849 (số vào sổ H02064) do UBND huyện Nhà Bè cấp ngày 07/11/2007 cho ông Tôn Thất H.

- Giấy chứng nhận QSDĐ số: AG 012850 (số vào sổ H02065) do UBND huyện Nhà Bè cấp ngày 07/11/2007 cho ông Tôn Thất H.

Thời hạn trả ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật, trong trường hợp bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp T không thực hiện thì ông Tôn Thất Hoàng H (tên trong hợp đồng chuyển nhượng Tôn Thất H) liên hệ cơ quan có thẩm quyền xin cấp phó bản theo quy định.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đồng (Ba trăm ngàn đồng) nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Tôn Thất Hoàng H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Tôn Thất Hoàng H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 57.354.000đồng theo biên lai thu tiền số AG/2011/01154 ngày 26/3/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

Về chi phí định giá, thẩm định: không hoàn lại cho nguyên đơn đã tạm nộp chi phí do ông H tự nguyện chịu chi phí này.

Ngoài ra bản án còn tuyên án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 28/8/2019, Công ty cổ phần Đầu tư và Công nghiệp T có đơn kháng cáo yêu cầu sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đề nghị công nhận Hợp đồng chuyển nhượng số 89/CN ngày 18/01/2008 có hiệu lực pháp luật.

Ngày 26/8/2019, Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhà Bè kháng nghị một phần bản án dân sự sơ thẩm số 190/2019/DS - ST với lý do ông H đã nhận đủ tiền 4.472.000.000 đồng từ ông D, bà N thông qua hai giấy nhận cọc trên là đúng quy định pháp luật.

Do 4.472m² ông H chuyển nhượng cho Công ty chỉ có 300m² là đất ở tại nông thôn) còn lại 4.172 m² là đất nông nghiệp, ngoài ra đất chưa được đăng ký tại cơ quan nhà nước có thẩm quyền (chưa đăng bộ sang tên) nên hợp đồng 89/CN ngày 18/01/2008 bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật. Hợp đồng bị vô hiệu phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do cả hai đều biết việc chuyển nhượng đất nông nghiệp bị pháp luật cấm nên lỗi là ngang nhau. Tuy nhiên, theo quy định của pháp luật cần phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, do lỗi ngang nhau nên mỗi bên chịu phạt vi phạm 50% thiệt hại do sự thay đổi giá đất, cụ thể mỗi bên chịu 900.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bị đơn Công ty cổ phần và Công nghiệp T (viết tắt Công ty T) thay đổi nội dung kháng cáo yêu cầu tuyên hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, đình chỉ việc giải quyết vụ án do hết thời hiệu, yêu cầu xem xét lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG012849, AG012850 không phải là đất trồng lúa mà đã chuyển đổi mục đích trồng cây lâu năm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định pháp luật tố tụng. Các đương sự thực hiện quyền và nghĩa vụ theo đúng quy định pháp luật.

Đơn kháng cáo của bị đơn Công ty cổ phần và Công nghiệp T và Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhà Bè kháng nghị phù hợp và trong thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Về nội dung: Hủy bản án sơ thẩm vì Tòa cấp sơ thẩm đưa thiếu Ủy ban nhân dân xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè vào tham gia tố tụng là vi phạm tố tụng. Do vi phạm tố tụng nên không xét đơn kháng cáo và kháng nghị.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa, ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

1. Về hình thức: Đơn kháng cáo của Công ty T cùng Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 02/KNPT-VKS ngày 26/8/2019 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhà Bè thực hiện trong hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận.

2. Về tố tụng : Theo đơn kháng cáo ngày 28/8/2019 công ty T có đơn kháng cáo yêu cầu sửa toàn bộ bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu của

nguyên đơn đề nghị công nhận Hợp đồng chuyển nhượng số 89/CN ngày 18/01/2008 có hiệu lực pháp luật. Tại phiên tòa Công ty T thay đổi nội dung kháng cáo yêu cầu tuyên hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, đình chỉ việc giải quyết vụ án do hết thời hiệu, yêu cầu xem xét lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AG012849, AG012850 không phải là đất trồng lúa mà đã chuyển đổi mục đích trồng cây lâu năm. Căn cứ khoản 3 điều 298 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 thì HĐXX không xem xét nội dung kháng cáo mới của Công ty T do vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu.

3. Về nội dung:

Căn cứ hợp đồng số 89/CN ngày 18/01/2008 thì trong hợp đồng không thể hiện việc công ty nhận chuyển nhượng diện tích đất nêu trên với mục đích gì và Công ty T không được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt chấp thuận địa điểm quy hoạch, kế hoạch sử dụng đất đã được xét duyệt để làm dự án Trung tâm Khám chữa bệnh - Phục hồi chức năng - Dạy nghề cho trẻ em khuyết tật. Trong suốt thời gian từ khi ký hợp đồng đến nay phía Công ty T cũng chưa nhận bàn giao đất và chưa hoàn tất thủ tục để được chấp thuận dự án trên. Đồng thời trong hợp đồng có ghi thửa đất số 311 diện tích 3.392 m², số 312 diện tích 780 m². Thời hạn sử dụng đất của hai thửa đất số 311 đến ngày 10/8/2014, số 312 đến ngày 16/10/2014 đã hết.

Xét thấy, công ty T chỉ được nhận chuyển nhượng đất nông nghiệp để thực hiện làm dự án Trung tâm Khám chữa bệnh - Phục hồi chức năng - Dạy nghề cho trẻ em khuyết tật khi đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xét duyệt, nhưng tại thời điểm ký hợp đồng số 89/CN ngày 18/01/2008 thì công ty T vẫn chưa được xét duyệt nên không được phép chuyển nhượng. Do đó, hợp đồng trên bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo Điều 128 Bộ luật Dân sự năm 2005.

- Xét việc giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích chuyển nhượng: 4.472m² thuộc thửa đất số: 303 (diện tích 300m², loại đất ở tại nông thôn), 311 (diện tích 3.392m², loại đất trồng lúa) và 312 (diện tích 780m², loại đất trồng lúa) tờ bản đồ số 81 xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu thì không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập và các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, ông H và Công ty T chưa thực hiện giao đất do đó không xem xét vấn đề trả lại đất. Do đó Công ty T phải trả lại cho ông H ba bản chính Giấy chứng nhận QSDĐ số: AG 012760 (số vào sổ H01984) do UBND huyện Nhà Bè cấp ngày 05/10/2007 được cập nhật biến động ngày 02/11/2007 cho ông Tôn Thất H và AG 012849 (số vào sổ H02064) do UBND huyện Nhà Bè cấp ngày 07/11/2007 cho ông Tôn Thất H và AG 012850 (số vào sổ H02065) do UBND huyện Nhà Bè cấp ngày 07/11/2007 cho ông Tôn Thất H.

Về hình thức thanh toán tiền chuyển nhượng:

Căn cứ Khoản 3 Điều 2 Hợp đồng số 89/CN thì việc thanh toán tiền do hai bên tự thực hiện. Phía Công ty T thừa nhận không trả trực tiếp cho ông H mà chuyển số tiền 6.708.000.000 đồng cho ông D và bà N để ông D, bà N thanh toán cho ông H theo hình thức ủy nhiệm chi, nhưng ông H không thừa nhận đã nhận số tiền này. Do đó, không có căn cứ để chứng minh là ông H đã nhận tiền thanh toán từ công ty.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với diện tích 4.472m² thuộc thửa đất số: 303, 311 và 312 tờ bản đồ số 81 xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh vô hiệu do phía bị đơn Công ty T thực hiện giao dịch mua đất là không đúng quy định pháp luật vì không có đủ điều kiện nhận chuyển nhượng đất. Xét thấy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cả hai bên đều có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu thì không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập và các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Ông H chưa nhận tiền từ phía công ty T và công ty T cũng chưa nhận đất mà chỉ mới nhận 03 bản chính Giấy chứng nhận QSDĐ số: AG 012760 (số vào sổ H01984) do UBND huyện Nhà Bè cấp ngày 05/10/2007 được cập nhật biến động ngày 02/11/2007 cho ông Tôn Thất H và AG 012849 (số vào sổ H02064) do UBND huyện Nhà Bè cấp ngày 07/11/2007 cho ông Tôn Thất H và AG 012850 (số vào sổ H02065) do UBND huyện Nhà Bè cấp ngày 07/11/2007 cho ông Tôn Thất H nên công ty T phải trả lại cho ông H 3 bản chính giấy chứng nhận như nêu trên.

Xét đề nghị của Viện kiểm sát tại phiên tòa yêu cầu hủy án sơ thẩm vì không đưa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân xã Nhơn Đức vào tham gia tố tụng, HĐXX không chấp nhận vì các đương sự chỉ yêu cầu tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất số 89/CN ngày 18/01/2008 nên không cần thiết đưa Ủy ban xã Nhơn Đức vào tham gia tố tụng.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của công ty T và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhà Bè.

Các phần khác của bản án sơ thẩm, các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nên có hiệu lực pháp luật.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Công ty T phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 128, Điều 136, Điều 290; Điều 293, Điều 701 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 132 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 mức thu miễn giảm thu nộp quản lý sử dụng án phí lệ phí Tòa án do Ủy ban Thường vụ Quốc hội ban hành ngày 31/12/2016;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn công ty T, không chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện Nhà Bè. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 190/2019/DS-ST ngày 16/8/2019.

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Tôn Thất Hoàng H (tên trong hợp đồng chuyển nhượng là Tôn Thất H) tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 89/CN được chứng thực tại UBND xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh ngày 18/01/2008 với diện tích chuyển nhượng: 4.472m² thuộc thửa đất số: 303 (diện tích 300m², loại đất ở tại nông thôn), 311 (diện tích 3.392m², loại đất trồng lúa) và 312 (diện tích 780m², loại đất trồng lúa) tờ bản đồ số 81 xã Nhơn Đức, huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Tôn Thất H với Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp T xác lập là hợp đồng vô hiệu.

2. Buộc bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp T trả lại cho ông Tôn Thất Hoàng H (tên trong hợp đồng chuyển nhượng là Tôn Thất H) ba bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau:

- Giấy chứng nhận QSDĐ số: AG 012760 (số vào sổ H01984) do UBND huyện Nhà Bè cấp ngày 05/10/2007 được cập nhật biến động ngày 02/11/2007 cho ông Tôn Thất H.

- Giấy chứng nhận QSDĐ số: AG 012849 (số vào sổ H02064) do UBND huyện Nhà Bè cấp ngày 07/11/2007 cho ông Tôn Thất H.

- Giấy chứng nhận QSDĐ số: AG 012850 (số vào sổ H02065) do UBND huyện Nhà Bè cấp ngày 07/11/2007 cho ông Tôn Thất H.

Thời hạn trả ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật, trong trường hợp bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp T không thực hiện thì ông Tôn Thất Hoàng H (tên trong hợp đồng chuyển nhượng Tôn Thất H) liên hệ cơ quan có thẩm quyền xin cấp phó bản theo quy định.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư và Công nghiệp T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đồng (Ba trăm ngàn đồng) nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Tôn Thất Hoàng H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho ông Tôn Thất Hoàng H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 57.354.000đồng theo biên lai thu tiền số

AG/2011/01154 ngày 26/3/2015 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhà Bè, Thành phố Hồ Chí Minh.

Về chi phí định giá, thẩm định: không hoàn lại cho nguyên đơn đã tạm nộp chi phí do ông H tự nguyện chịu chi phí này.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bị đơn Công ty T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2018/0034451 ngày 29/8/2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự 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 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 kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Tối cao;
- Tòa án nhân dân Cấp cao tại TPHCM;
- Viện Kiểm sát nhân dân TPHCM;
- Tòa án nhân dân huyện Nhà Bè;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện Nhà Bè;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ (25).

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

Đặng Mạnh Đoàn Trang