

Bản án số: 190/2020/DS-PT

Ngày: 23/3/2020

V/v yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và công trình trên đất

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Vũ Thị Xuân Trang**

Các Thẩm phán: 1. Ông **Lưu Trường Sanh**

2. Ông **Lại Huỳnh Tú**

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa : Bà **An Phương Trang**, Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:
Bà **Hoàng Anh Nga** – Kiểm sát viên.

Ngày 23/3/2020 tại phòng xử án của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 87/2020/TLPT-DS ngày 20/01/2020 về việc “Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công trình trên đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 578/2019/DS-ST ngày 09/12/2019 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 457/2020/QĐ-PT ngày 11/02/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 1887/2020/QĐ-PT ngày 05/3/2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Trần Thị T**, sinh năm 1952 (vắng mặt)

Địa chỉ: A, phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tấn T1, sinh năm 1968 (có mặt)

Địa chỉ: A1, phường B1, quận C1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: **Công ty TNHH San lắp xây dựng kinh doanh phát triển nhà
ND**

Địa chỉ: A2, phường B2, quận C2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Ngọc H, sinh năm 1991 (có mặt)

Địa chỉ: A3, phường B3, Quận C3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1962 (vắng mặt)

Địa chỉ: A4, phường B4, quận C4, Thành phố Hồ Chí Minh.
Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1968 (xin vắng)
Địa chỉ: A5, phường B5, quận C5, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG

Theo đơn khởi kiện ngày 14/06/2018 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Tấn T1 cùng trình bày:

Lô đất tại thửa 124, tờ bản đồ số 90 có diện tích 75.5m² tọa lạc tại phường Sơn Kỳ, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh được UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00929/5A ngày 22/01/2008 thuộc quyền sở hữu của công ty TNHH san lấp xây dựng kinh doanh phát triển nhà ND(sau đây gọi tắt là công ty ND).

Bà Trần Thị T là thành viên góp vốn của công ty ND với phần vốn góp 50%, bà Thi Trần Ngọc D có phần vốn góp là 50%.

Bà Ngọc D là người giữ con dấu, hồ sơ sổ sách, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và các giấy tờ khác của công ty, bà T chỉ giữ hóa đơn GTGT.

Quá trình hoạt động của công ty chủ yếu do bà Ngọc D điều hành, tuy nhiên, nhiều năm qua bà D không tiến hành tổ chức họp công ty cũng như công bố các hoạt động kê cả phần thu chi tài chính của công ty mặc dù bà T đã nhắc nhở nhiều lần.

Gần đây bà T được biết công ty ND do bà D làm đại diện đã ký chuyển nhượng phần đất tại thửa 124, tờ bản đồ số 90 diện tích 75,5m² tọa lạc tại phường Sơn Kỳ, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh được UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00929/5A ngày 22/01/2008 thuộc quyền sở hữu của công ty ND cho ông Nguyễn Văn H1.

Bà T không được biết về việc chuyển nhượng trên và bà D không thông báo cho bà T biết vì công ty không hề tổ chức cuộc họp, không có Biên bản thống nhất về việc chuyển nhượng lô đất trên.

Bà T có đơn đề nghị giám định chữ ký, chữ viết của bà trong biên bản họp Hội đồng thành viên ngày 06/11/2017 nhưng không cung cấp được bản chính. Do không có bản chính để giám định, bà T nhận lại tiền đóng tạm ứng chi phí giám định.

Ngày 14/05/2019, ông T1 có đơn đề nghị thu thập chứng cứ: bản chính của biên bản họp hội đồng thành viên mà công ty ND dùng vào việc lập hợp đồng chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn H1 vào ngày 02/02/2018 tại Văn phòng đăng

ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh và xác định nhà đất trên đã được cấp Giấy chứng nhận cho ông H1 chưa.

Nay bà T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công trình nhà ở xây dựng trên đất giữa công ty ND và ông H1 lập ngày 02/02/2018 thuộc quyền sở hữu của công ty ND.

Bà T không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng trên, nếu có kiện giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng trên bà T sẽ kiện trong vụ kiện khác.

Bị đơn công ty TNHH san lấp xây dựng kinh doanh phát triển nhà ND có người đại diện theo ủy quyền ông Phạm Ngọc H trình bày:

Ngày 02/02/2018 công ty ND đã ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ B6 thửa 124, tờ bản đồ số 90 khu nhà tọa lạc tại phường Sơn Kỳ, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Nguyễn Văn H1. Tính đến thời điểm hiện tại ông H1 chưa thanh toán cho công ty số tiền 500.000.000 đồng.

Quá trình thực hiện việc chuyển nhượng các bên đã tuân thủ theo quy định của pháp luật, do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ.

Phía bị đơn đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công trình nhà ở xây dựng trên đất mà phía nguyên đơn đưa ra đồng thời đề nghị Tòa án yêu cầu người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H1 thanh toán nốt số tiền còn lại của hợp đồng là 500.000.000 đồng cho công ty.

Phía công ty không có bản chính biên bản họp Hội đồng thành viên ngày 06/11/2017 nên không cung cấp cho Tòa án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H1 có người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Văn T2 trình bày:

Công ty ND là công ty có hai thành viên (bà D là giám đốc, bà T là mẹ ruột của bà D). Ngày 14/11/2017 giữa công ty ND và ông H1 có ký hợp đồng chuyển nhượng thửa đất trên tại Văn phòng công chứng Đồng Tâm để xác lập là hai bên có mua bán thửa đất trên. Tuy nhiên đến ngày 02/02/2018 giữa công ty ND và ông H1 lại ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công trình nhà ở xây dựng trên đất số 08/HĐ-2018. Hợp đồng số 08 này phù hợp với quy định pháp luật và thay thế cho hợp đồng công chứng ngày 14/11/2017.

Việc mua bán nhà đất trên giữa công ty ND và ông H1 theo hợp đồng 08/HĐ-2018 ngày 02/02/2018 là phù hợp với quy định pháp luật, đề nghị Tòa án công nhận hợp đồng trên, bác toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Trong trường hợp nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà T thì ông không yêu cầu giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng chuyển nhượng trên. Nếu có kiện giải quyết hậu quả của hợp đồng chuyển nhượng trên thì ông H1 sẽ kiện trong vụ kiện khác.

Ngày 05/10/2018 ông H1 có nộp đơn yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan về việc yêu cầu bà Trần Thị T và công ty ND phải bồi thường thiệt hại cho ông về việc ngăn chặn chuyển nhượng quyền sở hữu đối với nhà đất thuộc thửa 124, tờ bản đồ số 90 khu nhà tọa lạc tại phường Sơn Kỳ, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh gây thiệt hại cho ông H1 về tiền thuê nhà và các khoản chi phí khác. Đến ngày 30/09/2019 ông H1 nộp đơn rút lại yêu cầu độc lập này.

Bản án sơ thẩm đã tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công trình nhà ở xây dựng trên đất số 08/HĐ-2018 ngày 02/02/2018 giữa công ty TNHH san lấp xây dựng kinh doanh phát triển nhà ND và ông Nguyễn Văn H1 đối với toàn bộ quyền sử dụng đất (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở sổ vào sổ T00929/5A do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22/01/2008 có diện tích đất 75,5m² và căn nhà xây dựng tại nền B6 thửa 124, tờ bản đồ số 90 khu nhà tọa lạc tại phường Sơn Kỳ, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh có giá trị pháp luật.

- Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn H1. Ông Nguyễn Văn H1 được quyền khởi kiện lại trong vụ kiện khác đối với yêu cầu này.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự cũng như các quy định về thi hành án dân sự.

Ngày 20/12/2019 nguyên đơn bà Trần Thị T kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và đơn kháng cáo.

Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau giải quyết vụ án.

Ông T1 đại diện bà T yêu cầu hủy án sơ thẩm lý do Tòa sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng: không thu thập chứng cứ theo đơn yêu cầu của đương sự, xét xử không khách quan, chưa làm rõ một số tình tiết liên quan trong vụ án cụ thể hóa đơn bà T giữ khi chuyển nhượng công ty có xuất hóa đơn cho ông H1 không thì không rõ.

Ông H đại diện bị đơn yêu cầu giữ nguyên án sơ thẩm.

Ông T2 đại diện ông H1 yêu cầu giữ nguyên án sơ thẩm và xin vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và các thành viên Hội đồng xét xử cũng như các đương sự đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Xét kháng cáo của bà T, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Công ty TNHH san lấp xây dựng kinh doanh phát triển nhà ND (sau đây gọi tắt là công ty ND) có chức năng mua bán nhà đất, công ty ND đã ký hợp đồng chuyển nhượng với ông H1 đúng quy định của pháp luật và đã bàn giao nhà đất cho ông H1, ông H1 đã giao tiền cho công ty ND theo đúng hợp đồng.

Ông H1 không biết và cũng không liên quan đến điều lệ công ty, biên bản họp hội đồng thành viên vì đây là hoạt động của nội bộ công ty. Nếu các thành viên công ty có tranh chấp với nhau sẽ giải quyết bằng một vụ án khác.

Bà T không thể lấy các lý do thuộc nội bộ thành viên công ty để yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công trình nhà ở xây dựng trên đất số 08/HĐ-2018 ngày 02/02/2018 giữa công ty TNHH san lấp xây dựng kinh doanh phát triển nhà ND và ông Nguyễn Văn H1.

Do vậy tòa sơ thẩm không hoãn phiên tòa theo yêu cầu của bà T để thu thập biên bản họp hội đồng thành viên ngày 06/11/2017 là đúng quy định.

Bà T kháng cáo nhưng không đưa ra được bất cứ chứng cứ nào để chứng minh cho yêu cầu của mình là đúng pháp luật nên Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bà T, giữ nguyên án sơ thẩm như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

Đối với yêu cầu của bị đơn đòi ông H1 trả số tiền còn lại của hợp đồng là 500.000.000 đồng, tại cấp sơ thẩm bị đơn không có yêu cầu, án sơ thẩm không xem xét nên cấp phúc thẩm không xét.

Án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm: bà T được miễn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 117 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Điều 194 Luật đất đai 2013;

Căn cứ Điều 25, 26 Luật nhà ở 2014;

Căn cứ Điều 9, 13 và Điều 17 Luật kinh doanh bất động sản 2014;

Căn cứ Điều 56 Luật doanh nghiệp 2014;

Căn cứ Điều 31, Khoản 2 Điều 41 và Điều 72 Nghị định 43/2014/NĐ-CP của Chính phủ ngày 15/5/2014;

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

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị T.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và công trình nhà ở xây dựng trên đất số 08/HĐ-2018 ngày 02/02/2018 giữa công ty TNHH san lấp xây dựng kinh doanh phát triển nhà ND và ông Nguyễn Văn H1 đối với toàn bộ quyền sử dụng đất (Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở số vào sổ T00929/5A do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22/01/2008 có diện tích đất 75,5m² và căn nhà xây dựng tại nền B6 thửa 124, tờ bản đồ số 90 khu nhà tọa lạc tại phường Sơn Kỳ, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh có giá trị pháp luật.

2. Đình chỉ yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Văn H1. Ông Nguyễn Văn H1 được quyền khởi kiện lại trong vụ kiện khác đối với yêu cầu này.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: bà Trần Thị T được miễn.

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp cho bà Trần Thị T số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số AA/2017/0011377 ngày 05/7/2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận Bình Tân.

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp cho Nguyễn Văn H1 số tiền 57.080.000 đồng (Năm mươi bảy triệu không trăm tám mươi nghìn đồng) theo biên lai thu số AA/2017/0011377 ngày 12/10/2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận Bình Tân.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: bà Trần Thị T được miễn.

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí đã nộp cho bà Trần Thị T số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số AA/2019/0020338 ngày 25/12/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận Bình Tân.

Các đương sự thi hành án theo các Điều 2, 6, 7, 7a, 7b, 9 và 30 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

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

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Q.Tân Phú;
- Chi cục THADS Q.Tân Phú;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

Vũ Thị Xuân Trang