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

Bản án số: 145/2018/DS-PT
Ngày 23 - 8 - 2018
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH KIÊN GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Đình Thi

Các Thẩm phán: Ông Võ Kế Nghiệp

Bà Nguyễn Thị Kim Hường

- ***Thư ký phiên tòa***: Ông Lâm Nguyễn Thanh Huy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Kiên Giang tham gia phiên tòa***: Bà Trần Thị Lành - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 03 tháng 8 và 23 tháng 8 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Kiên Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 75/2018/TLPT-DS ngày 11 tháng 6 năm 2018 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2018/DS-ST ngày 16 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố RG, tỉnh Kiên Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 139/2018/QĐ-PT ngày 16 tháng 7 năm 2018 giữa các đương sự:

- *Đồng nguyên đơn:*

1. Bà Nguyễn Thị Ng, sinh năm: 1970 (Có mặt).

Địa chỉ cũ: Số 05 PVT, phường VTV, thành phố RG, tỉnh Kiên Giang.

Địa chỉ hiện nay: Số 328 khu phố HH, Thị trấn GR, huyện GR, tỉnh Kiên Giang.

2. Ông Phạm Minh Th, sinh năm: 1962. Địa chỉ: Số 328 khu phố HH, thị trấn GR, huyện GR, tỉnh Kiên Giang (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị Ng: Ông Phạm Minh Th, sinh năm: 1962 (Theo văn bản ủy quyền ngày 21/3/2018) - (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đồng nguyên đơn: Luật sư Huỳnh Văn Ph - Văn phòng luật sư Phạm Văn C, đoàn luật sư tỉnh Kiên Giang (Có mặt).

- *Bị đơn:* Bà Trần Thị Phương A, sinh năm: 1977. Địa chỉ: Số 19 CVA, phường VL, thành phố RG, tỉnh Kiên Giang (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Luật sư Đoàn Công Th - Văn phòng luật sư Đoàn Công Th, đoàn luật sư tỉnh Kiên Giang (Có mặt).

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

1. NLQ1 (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

2. NLQ2 (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

3. NLQ3 (Có măt).

4. NLQ4 (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

5. NLQ5 (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

6. NLQ6 (Có mặt).

7. NLQ7 (Có mặt).

8. NLQ8 (Vắng mặt).

9. NLQ9 (Có mặt).

- *Người kháng cáo:* Đồng nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ng và ông Phạm Minh Th.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Đồng nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ng và ông Trần Minh Th trình bày:

Nguồn gốc đất tọa lạc lô B8 - 48, 49, 50, 51 đường 3/2, phường VB, thành phố RG, tỉnh Kiên Giang là đất của bà Nguyễn Thị Ng. Nguồn tiền bà Ng mua đất là từ ông H (anh ruột bà Ng) gửi tiền về nhờ NLQ3 mua đất cho bà Ng. Sau khi có tiền, NLQ3 mới liên hệ cho NLQ4 mua giùm bà Ng với giá 580.000.000 đồng/lô ngang 5m x dài 30m. Tổng cộng bốn lô là 2.320.000.000 đồng. Việc mua bán đất chỉ có NLQ3, NLQ4 trực tiếp giao dịch với nhau có biên nhận đặt cọc 100.000.000 đồng, thủ tục mua bán hoàn tất do bà Ng đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Năm 2007, bà Ng khởi công xây dựng nhà hàng Thanh Nh trên bốn lô đất này, mọi chi phí trả tiền thợ, tiền vật liệu xây dựng có khi do bà Ng trả và bà Ng có nhờ bà Phương A chi trả tiền mua vật tư do bà Ng đưa cho bà Phương A trả,

khi đưa tiền hai bên không có làm giấy biên nhận. Bà Ng nhờ NLQ3 thuê ông Lâm Li để ép cừ, ép cọc, sau đó bà Ng giao lại cho bà Phương A xây dựng nhà hàng Thanh Nh, mọi chi phí trả tiền thợ, tiền vật liệu xây dựng do bà Ng đưa cho bà Phương A trả, khi đưa tiền hai bên không có làm giấy biên nhận.

Tiền mua vật tư xây dựng nhà hàng Thanh Nh là do bà Ng nhờ bà Phương A đứng ra vay tiền Ngân hàng KL giùm bà Ng với số tiền 1.000.000.000 đồng và bà Ng dùng tài sản của mình là bốn lô đất C10 - 22, 23, 24, 25 đường NAN, phường VB, thành phố RG, tỉnh Kiên Giang ra thế chấp. Ngoài ra, bà Ng còn đứng ra trực tiếp vay tiền Ngân hàng NN&PT VN số tiền 1.300.000.000 đồng và dùng tài sản của bà Ng thế chấp là đất tọa lạc tại B8 - 48, 49, 50, 51 đường 3/2, phường VB, thành phố RG, tỉnh Kiên Giang.

Ngày 22/12/2007, nhà hàng Thanh Nh hoạt động, ngày 02/05/2008 bà Ng, ông Th bán nhà hàng Thanh Nh cho bà Phương A với giá 6.500.000.000 đồng, có làm hợp đồng chuyển nhượng tại NLQ5. Sau hợp đồng ký tại NLQ5 thì vào ngày 12/5/2008 bà Ng còn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất B8 - 48, 49, 50, 51 đường Ba Tháng Hai, phường VB cho bà Phương A với giá 600.000.000 đồng tại NLQ6. Đến ngày 30/5/2008 thì bà Nga trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng tài sản quyền sử dụng đất với giá 100.000.000 đồng cũng tại NLQ6. Tổng cộng số tiền hai hợp đồng là 700.000.000 đồng, mục đích chuyển nhượng hai hợp đồng này là để bà Phương A giảm bớt thuế. Trong quá trình thực hiện ba hợp đồng bà Phương A không thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho hợp đồng nào.

Nay ông Th và bà Ng yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng bốn lô đất và tài sản trên đất tọa lạc lô B8 - 48, 49, 50, 51 đường 3/2, phường VB, thành phố RG ngày 02/5/2008 do bà Phương A không thực hiện nghĩa vụ trả tiền và yêu cầu tuyên bố hai hợp đồng vào ngày 12/5/2008 và ngày 30/5/2008 vô hiệu do trái pháp luật. Bà Ng và ông Th yêu cầu bà Phương A trả lại quyền sử dụng đất cho ông Th và bà Ng, đất tọa lạc theo địa chỉ trên. Đồng thời bà Ng và ông Th yêu cầu bà Phương A bồi thường thiệt hại cho ông Th và bà Ng do không quản lý sử dụng khai thác tài sản bốn lô đất trên trong thời gian 07 năm không sử dụng tương đương với số tiền 1.256.000.000 đồng.

Ngày 22/4/2016 ông Th và bà Ng có đơn thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện như sau: Yêu cầu Tòa án hủy bỏ tất cả các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Ng với bà Phương A và yêu cầu bà Phương A giao trả lại giá trị của bốn lô đất và giá trị quán Thanh Nh theo kết quả định giá của Tòa án. Ông Th và bà Ng không yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất giữa bà Trần Thị Phương A với NLQ1, NLQ2.

Tại phiên tòa, ông Th, bà Ng thống nhất yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung:

Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng bốn lô đất và tài sản trên đất tọa lạc lô B8 - 48, 49, 50, 51 đường 3/2, phường VB, thành phố RG ngày 02/5/2008 do bà Phương A không thực hiện nghĩa vụ trả tiền.

Yêu cầu tuyên bố hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/5/2008 và hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất ngày 30/5/2008 vô hiệu do trái pháp luật. Yêu cầu giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu buộc bà Phương A trả lại giá trị quyền sử dụng đất theo kết quả định giá của Công ty trách nhiệm hữu hạn định giá TV ngày 28/11/2017 là 17.937000.000 đồng và trả giá trị quán Thanh Nh theo kết quả định giá ngày 29/9/2010 là 2.116.340.000 đồng cho ông bà. Không yêu cầu trả quyền sử dụng đất mà giữ nguyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Trần Thị Phương A với NLQ1, NLQ2, vì hiện nay NLQ1 đã nhận sử dụng ổn định và đầu tư xây dựng kiên cố.

Bị đơn bà Trần Thị Phương A trình bày:

Nguồn gốc bốn lô đất B8 - 48, 49, 50, 51 đường 3/2, phường VB là bà mua của NLQ4 nhưng không trực tiếp trả tiền, không trực tiếp giao dịch mà nhờ NLQ3 đứng ra mua giùm.

Bà có đưa cho NLQ3 500.000.000 đồng để trả tiền cọc và đưa 2.100.000.000 đồng để NLQ3 trả tiền mua đất, nhưng hai bên không có làm giấy tờ gì với nhau. Việc bà nhờ NLQ3 đi mua đất giùm, vì NLQ3 là bạn thân với ông H (trước đây là chồng sắp cưới của bà) và bà muốn NLQ3 hưởng tiền hoa hồng khi mua đất. Còn việc bà Ng đứng tên, vì bà Ng là em ruột của ông H, nên bà mới cho bà Ng đứng tên giùm, nhằm lấy lòng ông H.

Sau khi mua đất xong, bà đứng ra trực tiếp xây dựng nhà hàng Thanh Nh và trả các khoản chi phí cho thợ, trả tiền vật liệu xây dựng và hiện tại bà còn giữ giấy tờ gốc khi mua vật tư xây dựng đã cung cấp cho Tòa án. Nguồn tiền chi trả cho thợ và mua vật liệu xây dựng nhà hàng Thanh Nh là tiền bà vay Ngân hàng NN&PTNT VN - Chi nhánh VL tài sản thế chấp là bốn lô đất B8 - 48, 49, 50, 51 đường Ba Tháng Hai, phường VB vào tháng 10/2007 với số tiền 1.300.000.000 đồng, khoảng tháng 01/2008 bà tiếp tục vay Ngân hàng KL với số tiền 1.000.000.000 đồng, tài sản thế chấp là lô C10 - 22, 23, 24, 25 đường NAN, phường VB đó là tài sản của ông H do bà Ng đứng tên giùm. Hoàn toàn không có việc bà Ng bỏ tiền ra để xây dựng nhà hàng Thanh Nh như trình bày của bà Ng và ông Th.

Đối với tờ thỏa thuận viết tay về việc chuyển nhượng đất gắn liền với nhà lập ngày 02/05/2008 nội dung: Phía bà Ng chuyển nhượng cho bà 04 lô đất B8 -

48, 49, 50, 51 đường Ba Tháng Hai, phường VB với giá 6.500.000.000 đồng, tờ thỏa thuận này chỉ mang tính chất hình thức chứ không có nghĩa vụ thực hiện, do ông H nghĩ ra để giàn xếp gia đình, hơn nữa đất tại phường VB mà giấy xác nhận ký tại phường VL là không đúng thẩm quyền.

Ngày 12/05/2008 bà Ng chuyển nhượng cho bà bốn lô đất nêu trên với giá 600.000.000 đồng và ngày 30/05/2008 bà Ng chuyển nhượng cho bà tài sản trên bốn lô đất với giá 100.000.000 đồng, hai hợp đồng này mới là hợp đồng chính thức. Bà đã trả cho bà Nga 700.000.000 đồng tại NLQ6 và có mặt của anh Lê Văn Vững chứng kiến.

Nay bà Ng và ông Th yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng bốn lô đất và tài sản trên đất tọa lạc lô B8 - 48, 49, 50, 51 đường Ba Tháng Hai, phường VB, thành phố RG, bà không đồng ý. Vì bà đã chuyển nhượng hợp đồng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất cho NLQ1 với số tiền 5.800.000.000 đồng theo đúng quy định pháp luật. Việc chuyển nhượng sau khi bản án phúc thẩm đã giải quyết xong và có hiệu lực pháp luật.

Bà yêu cầu phản tố: Yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/05/2008 và hợp đồng chuyển nhượng tài sản trên đất ngày 30/5/2008 giữa bà Ng với bà, vì hợp đồng đã được công chứng hợp pháp và đã giao đủ số tiền 700.000.000 đồng.

Tại phiên tòa với tư cách là bị đơn, đồng thời là người đại diện theo pháp luật của NLQ9 có ý kiến:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Th và bà Ng. Giữ nguyên yêu cầu phản tố là yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/05/2008 và hợp đồng chuyển nhượng tài sản trên đất ngày 30/5/2008 giữa bà Ng với bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. NLQ3 trình bày:

Nguồn gốc bốn lô đất B8 - 48, 49, 50, 51 đường 3/2, phường VB, thành phố RG, tỉnh Kiên Giang là ông mua của NLQ4 giá 580.000.000 đồng x 4 lô = 2.320.000.000 đồng. Do ông trực tiếp giao dịch với NLQ4, lúc ông đưa tiền cọc 100.000.000 đồng có ông Phan Hữu Đ đi theo chứng kiến, nguồn tiền mua đất là của ông Nguyễn Hưng H ở Mỹ (ông H là anh ruột của bà Ng) gửi tiền về nhiều lần. Ngoài ra ông H còn nhờ những người bạn bên Mỹ gửi tiền về để đó cho tới thời điểm mua đất, thì mới rút ra mua đất, nhưng ông không nhớ rõ là bao nhiêu tiền. Mục đích của việc gửi tiền là để mua đất Lô C10 - 22, 23, 24, 25 đường NAN, phường VB nhưng không nhớ rõ năm ông H không đứng tên được và ông cũng không biết ai đứng tên giùm ông H.

Vài năm sau, ông H gửi tiền về mua thêm 04 lô B8 - 48, 49, 50, 51 đường 3/2, phường VB, thành phố RG, tỉnh Kiên Giang của NLQ4. Khi mua ông có giao kèo với NLQ4 là NLQ4 tự chịu trách nhiệm sang tên và theo yêu cầu ông H là để cho bà Ng đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Đối với nhà hàng Thanh Nh ông không nhớ ngày xây dựng, nhưng ông là người trực tiếp thuê Công ty Lâm L đổ cừ và ép cừ, ông chỉ biết là để xây dựng 04 lô B8 - 48, 49, 50, 51 đường 3/2, phường VB. Có lần ông có biên nhận trả tiền cho Công ty Lâm L nhưng không nhớ rõ số tiền, tiền trả Công ty là do ông H gửi về, sau khi ép cừ xong, thì ông không còn tham gia nữa.

Sự việc bà Phương A trình bày là nhờ ông đứng ra mua đất của NLQ4 là không có và ông cũng không có nhận tiền gì từ bà Phương Anh.

Tại phiên toà NLQ3 đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

2. NLQ4 có ý kiến tại Biên bản lấy lời khai đề ngày 21/9/2010 như sau:

Nguồn gốc bốn lô đất B8 - 48, 49, 50, 51 đường 3/2, phường VB, thành phố RG, tỉnh Kiên Giang là của người bạn ở Cà Mau là bà Lâm Mỹ L và ông Huỳnh Quốc Kh (nay đã chết).

Trước đó bà L cầm cho ông, rồi kêu ông kiếm người mai mối bán đất, nên ông cấm bản ghi số điện thoại. Trước đây, chị Phương A có điện thoại hỏi mua đất, trước chị Phương A cũng có vài người điện hỏi mua đất ông kêu giá bán bốn lô là 2.320.000.000 đồng. Sau đó NLQ3 và ông làm giấy đặt cọc, sau đó làm thủ tục sang tên; NLQ3 nói mua giùm cho chị Ng, NLQ3 đưa giấy chứng minh nhân dân của chị Ng từ đó sang tên cho chị Ng.

Sau khi Tòa án thụ lý lại vụ án đến nay NLQ3 không có ý kiến theo Thông báo thụ lý, Thông báo hòa giải và không có mặt theo 02 lần triệu tập xét xử của Tòa án sơ thẩm

3. NLQ5, NLQ6, NLQ8, tỉnh Kiên Giang: Không có ý kiến bằng văn bản theo thông báo thụ lý hợp lệ của Tòa án và cũng không có mặt theo hai lần thông báo hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa của Tòa án cấp sơ thẩm.

4. NLQ1, NLQ2; NLQ7: Không có ý kiến bằng văn bản theo thông báo thụ lý hợp lệ của Tòa án và cũng không có mặt theo hai lần thông báo hòa giải, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa của Tòa án.

Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2018/DS-ST ngày 16 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố RG, tỉnh Kiên Giang đã quyết định:

- Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: "Tranh chấp yêu cầu bồi thường thiệt hại".

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ng và ông Phạm Minh Th về việc yêu cầu hủy Tờ thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với nhà ngày 02/5/2008 giữa bà Nguyễn Thị Ng và bà Trần Thị Phương A.

- Tuyên bố hủy tờ thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với nhà ngày 02/5/2008 giữa bà Nguyễn Thị Ng và bà Trần Thị Phương A.

- Bác yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ng và ông Phạm Minh Th về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/5/2008 và hợp đồng chuyển nhượng tài sản trên đất ngày 30/5/2008.

- Bác yêu cầu của ông Phạm Minh Th và bà Nguyễn Thị Ng về việc yêu cầu bà Phương A trả lại giá trị quyền sử dụng đất tổng số tiền 20.053.340.000 đồng.

- Chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Phương A.

- Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/5/2008 và hợp đồng chuyển nhượng tài sản trên đất ngày 30/5/2008 giữa bà Nguyễn Thị Ng với bà Trần Thị Phương A là có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên phần án phí, chi phí định giá tài sản và báo quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 14/4/2018, đồng nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ng và ông Phạm Minh Th có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm với nội dung: Hủy bản án sơ thẩm số 16/2018/DS-ST ngày 16/4/2018 của Tòa án nhân dân thành phố RG, tỉnh Kiên Giang.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Phạm Minh Th vẫn giữ nguyên nội dung kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử:

Đề nghị Hội đồng xét xử hủy hai hợp đồng ngày 12/5/2008 và 30/5/2008 do giả cách. Công nhận hợp đồng ngày 02/5/2008 với số tiền chuyển nhượng là 6.500.000.000 đồng. Buộc bà Trần Thị Phương A phải trả cho đồng nguyên đơn số tiền 6.500.000.000 đồng và lãi suất chận trả từ khi ký hợp đồng đến thời điểm xét xử sơ thẩm

Ngược lại, bị đơn bà Trần Thị Phương A, đồng thời là người đại diện theo pháp luật của NLQ9 không đồng ý nội dung kháng cáo của bị đơn, yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của đồng nguyên đơn. Công nhận hợp đồng ngày 12/5/2008 và 30/5/2008 có chứng thực của NLQ6.

Các đương sự không tự hòa giải với nhau được, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết.

Đại diện Viện kiểm sát phát biểu ý kiến kết luận vụ án: Thẩm phán, Hội đồng xét xử phúc thẩm và các đương sự từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm nghị án đã thực hiện và chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm số 16/2018/DS-ST ngày 06/4/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Rạch Giá, tỉnh Kiên Giang theo hướng tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ng, bác yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Phương A, buộc bà Trần Thị Phương A trả lại giá trị quyền sử dụng đất theo kết quả định giá của Công ty trách nhiệm hữu hạn định giá TV ngày 28/11/2017 là 17.937.000.000 đồng và trả giá trị quán Thanh Nh theo kết quả định giá ngày 29/9/2010 là 2.116.340.000 đồng cho ông bà. Tổng cộng 20.053.340.000 đồng.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, các quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan NLQ2, NLQ1, NLQ3, NLQ5 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ, nhưng có đơn xin vắng mặt, NLQ8 vắng mặt, nhưng không kháng cáo, nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 vẫn tiếp tục xét xử vụ án.

[2] Về nội dung: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa đồng nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ng, ông Phạm Minh Th với bà Trần Thị Phương A phát sinh từ ba hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm:

- Hợp đồng ngày 02/5/2008 (Tờ thỏa thuận về việc chuyển nhượng đất gắn liền với nhà) có chứng thực của NLQ5 ngày 02/5/2008.

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không ghi ngày tháng) được Phó Chủ tịch NLQ6 chứng thực ngày 12/5/2008.

- Hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất (không ghi ngày tháng) được Phó Chủ tịch NLQ6 chứng thực ngày 30/5/2008.

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng ngày 02/5/2008 nội dung chuyển nhượng bốn lô đất B8-48, 49, 50, 51 đường 3/2, phường VB, thành phố RG, tỉnh Kiên Giang, do bên nhận chuyển nhượng không thực hiện nghĩa vụ trả tiền. Đồng thời yêu cầu tuyên bố hai hợp đồng ngày 12/5/2008 và 30/5/2008 vô hiệu do trái pháp luật. Tòa án cấp sơ thẩm xác định nguồn gốc bốn lô đất đường 3/2 gồm các lô B8- 48, 49, 50 51 là của bà Ng là hoàn toàn có căn cứ, vì ông

NLQ4, NLQ3 là những người trực tiếp giao dịch chuyển nhượng và để cho bà Ng đứng tên, nguồn tiền nhận chuyển nhượng bốn lô đất nêu trên do anh bà Ng là ông Nguyễn Hưng H - Việt kiều gửi về.

Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/5/2008 các bên giao kết hợp đồng hoàn toàn tự nguyện, không trái đạo đức xã hội, các bên giao kết hợp đồng có đầy đủ năng lực trách nhiệm dân sự, hợp đồng lập thành văn bản có chứng thực của NLQ5 ngày 02/5/2008. Tòa án cấp sơ thẩm đã dựa vào xác nhận bằng chữ viết tay của Chủ tịch NLQ5 để tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/5/2008 vô hiệu do vi phạm khoản 1 Điều 127 Luật đất đai 2003 là chưa xem xét một cách đầy đủ, toàn diện các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Vì phường VB vừa được tách ra từ phường VL. Người dân chưa xác định được địa bàn quản lý hành chính được tách ra, địa giới hành chính phần nào thuộc phường VB, phần nào thuộc phường VL. Nên cần phải xác định hợp đồng "Thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với nhà ngày 02/5/2008" là có hiệu lực pháp luật.

Xét nội dung khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02/5/2008 và trả giá trị quyền sử dụng đất là 20.053.340.000 đồng, thấy rằng Tòa án cấp sơ thẩm tuyên tờ thỏa thuận chuyển nhượng đất gắn liền với nhà vô hiệu, chấp nhận hủy, nhưng không giải quyết hậu quả của việc hủy hợp đồng là không thỏa đáng.

Tuy nhiên, tờ thỏa thuận việc chuyển nhượng đất gắn liền với nhà đã phát sinh hiệu lực như nhận định trên, nên không có căn cứ để hủy tờ thỏa thuận, với lý do bên nhận chuyển nhượng không thực hiện nghĩa vụ trả tiền. Nên sửa bản án dân sự sơ thẩm về phần này. Cần bác một phần yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ng, ông Phạm Minh Th là thỏa đáng. Đồng thời không chấp nhận nội dung kháng cáo của đồng nguyên đơn yêu cầu hủy bản án sơ thẩm, vì Tòa án cấp sơ thẩm không vi phạm thủ tục tố tụng dân sự.

[3] Xét phản tố của bị đơn yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không ghi ngày tháng) được NLQ6 chứng thực ngày 12/5/2008 và hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất (không ghi ngày tháng) được NLQ6 chứng thực ngày 30/5/2008. Thấy rằng: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được NLQ6 chứng thực ngày 12/5/2008 thể hiện các bên giao dịch hoàn toàn tự nguyện, không ai mất năng lực hành vi dân sự. Do đó, không thể có việc bà Ng tự nguyện chuyển nhượng bốn lô đất số B8-48, 49, 50, 51 đường 3/2, phường VB với giá 600.000.000 đồng. Vì bốn lô đất nói trên giá thời điểm mua năm 2007 là 2.320.000.000 đồng, chỉ hơn ¼ giá trị khi mua, nên đây là hợp đồng giả tạo, nhằm che giấu một mối quan hệ khác.

Riêng hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất do NLQ6 xác nhận ngày 30/5/2008, bản án sơ thẩm xác định tài sản trên bốn lô đất là Nhà hàng Thanh Nh, do bà Phương A xây dựng, điều này là hoàn toàn có căn cứ, phù hợp với các chứng cứ có trong hồ sơ, các hóa đơn, thanh toán vật liệu xây dựng, với giá trị xây dựng hơn 2.000.000.000 đồng, nhưng bà Phương A phải làm hợp

đồng nhận chuyển nhượng lại của bà Ng với giá 100.000.000 đồng là bất hợp lý. Do vậy, đây cũng là hợp đồng giả tạo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Phương A thừa nhận: Bốn lô đất B8-48, 49, 50, 51 đường 3/2 phường VB và tài sản gắn liền với đất là Nhà hàng Thanh Nh là tài sản của bà, nhưng để đòi lại tài sản của bà, bà Nguyễn Thị Ng yêu cầu bà đưa 700.000.000 đồng, nên bà phải làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất. Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất được chứng thực ngày 30/5/2008 chỉ là để che giấu quân hệ đòi lại tài sản, nên cũng là hợp đồng giả tạo, không có giá trị để thực hiện. Đồng thời, lời khai của ông Lê Văn V ngày 04/11/2010 xác nhận bà Phương A trực tiếp giao cho bà Ng số tiền 700.000.000 đồng cũng không có cơ sở để chấp nhận.

Do vậy, cần phải sửa án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Trần thị Phương A mới phù hợp.

[4] Về án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Ng và ông Phạm Minh Th phải nộp án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận 20.053.340.000 đồng là: {112.000.000 đồng + [0,1% x (20.053.340.000 đồng - 4.000.000.000 đồng)]} = 128.053.340 đồng. Bà Nga và ông Thành có đơn xin giảm án phí được chính quyền địa phương xác nhận, nên Hội đồng xét xử xem xét giảm cho bà Ng và ông Th 50% số tiền án phí phải nộp là 64.026.670 đồng, nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Bà Trần Thị Phương A phải nộp 200.000 đồng đối với yêu cầu phản tố không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Ng và ông Phạm Minh Th không phải nộp, hoàn trả lại tiền tạm ứng án phí cho bà Ng, ông Th.

[5] Về chi phí tố tụng khác:

- Chi phí thẩm định giá ba lần với số tiền 42.004.779 đồng, bà Nguyễn Thị Ng và ông Phạm Minh Th phải nộp và đã thực hiện xong.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng các Điều 147, Điều 157, Điều 296, của Bộ luật tố tụng dân sự.

Áp dụng Điều 122, Điều 124, Điều 168, Điều 450, Điều 455, Điều 689, Điều 690, Điều 692, Điều 727 Bộ luật dân sự năm 2005.

Áp dụng Điều 127 Luật đất đai năm 2003.

Áp dụng Điều 13; Điều 26; Điều 27; Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần kháng cáo của đồng nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ng và ông Phạm Minh Th.

Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 16/2018/DS-ST ngày 06 tháng 4 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố RG, tỉnh Kiên Giang.

- *Phần tuyên xử:*

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của đồng nguyên đơn bà Nguyễn Thị Ng, ông Phạm Minh Th về việc: "Tranh chấp yêu cầu bồi thường thiệt hại".

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Ng và ông Phạm Minh Th về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố vô hiệu đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/5/2008 và hợp đồng chuyển nhượng tài sản trên đất ngày 30/5/2008.

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bà Trần Thị Phương A.

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 12/5/2008 và hợp đồng chuyển nhượng tài sản trên đất ngày 30/5/2008 vô hiệu.

- Công nhận Tờ thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với nhà ngày 02/5/2008 giữa bà Nguyễn Thị Ng và bà Trần Thị Phương A có hiệu lực thi hành, bà Nguyễn Thị Ng có quyền khởi kiện yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo tờ thỏa thuận ngày 02/5/2008.

4. Bác yêu cầu của bà Nguyễn Thị Ng và ông Phạm Văn Th về việc yêu cầu bà Trần Thị Phương A trả lại giá trị quyền sử dụng đất tổng số tiền 20.053.340.000đ *(Hai mươi tỷ không trăm năm mươi ba triệu ba trăm bốn mươi nghìn đồng)*.

5. Về án phí

- Án phí dân sự sơ thẩm:

Bà Nguyễn Thị Ng và ông Phạm Minh Th phải nộp án phí dân sự sơ thẩm 64.026.670 đồng, khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 16.750.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 008507 ngày 10/5/2010 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố RG và 19.700.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004252 ngày 27/02/2017 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Kiên Giang. Bà Ng và ông Th còn phải nộp thêm 27.576.670đ *(Hai mươi bảy triệu năm trăm bảy mươi sáu nghìn sáu trăm bảy mươi đồng)*.

Bà Trần Thị Phương A phải nộp 200.000 đồng, khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp 16.000.000 đồng, theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 00155 ngày 20/12/2010 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố RG, tỉnh Kiên Giang. Bà Trần Thị Phương A còn được nhận lại 15.800.000đ *(Mười lăm triệu tám trăm nghìn đồng)*.

- Án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Ng và ông Phạm Minh Th số tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0004586 và 0004587 ngày 16 tháng 4 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố RG, tỉnh Kiên Giang.

6. Về chi phí tố tụng khác:

Buộc bà Nguyễn Thị Ng và ông Phạm Minh Th phải nộp chi phí thẩm định giá số tiền 42.004.779 đồng và đã thực hiện xong.

7. 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Kiên Giang;
- TAND Tp. RG;
- THA dân sự Tp. RG;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

(Đã ký và đóng dấu)

Phạm Đình Thi