TÒA ÁN NHÂN DÂN **Thành phố H**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 85/2024/DS-PT
Ngày: 25/01/2024
V/v: Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất về thực hiện nghĩa vụ theo thỏa thuận

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN Thành phố H

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Thơ.

Các Thẩm phán: 1. Ông Đào Hồng Cảnh.

2. Ông Trần Quang Phúc.

Thư ký phiên tòa: Bà Giản Thị Dung – Thư ký Tòa án Nhân dân Thành phố H.

Đại diện Viện kiểm sát Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Nguyễn Văn Hoàng – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố H, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 464/2023/TLPT-DS ngày 10/10/2023 về việc "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất về thực hiện nghĩa vụ theo thỏa thuận".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 2739/2023/DS-ST ngày 31/7/2023 của Tòa án Nhân dân thành phố T, Thành phố H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 5343/2023/QĐPT-DS ngày 14 tháng 11 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số: 16698/2023/QĐPT-DS ngày 13 tháng 12 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 10897/2023/QĐPT-DS ngày 27 tháng 12 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị Mai H . Sinh năm: 1975.

Nơi cư trú: đường Đ, phường M, quận N, Thành phố H. (*Có mặt*).

Nguyên đơn xác định không có yêu cầu Người đại diện theo ủy quyền và Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp tại cấp phúc thẩm.

2. Bị đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Nông sản M.

Trụ sở: đường H, Phường B, quận T, Thành phố H.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trương H – Giám đốc.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0301423697, đăng ký lần đầu ngày 25/4/1992; Đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 21/3/2023 của Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền:

Ông Trần Vĩnh A. (*Vắng mặt theo Thông báo số: 01/24 ngày 23/01/2024 của Giám đốc Công ty TNHH Nông sản M về chấm dứt việc ủy quyền*).

Bà Trần Thanh T (Theo Giấy ủy quyền số: 01/2023 ngày 27/12/2023 của Giám đốc Công ty TNHH Nông sản M. (Có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn: Bà Ngô Lệ Q – Luật sư Công ty Luật Trách nhiệm hữu hạn K – Chi nhánh Thành phố Hthuộc Đ luật sư Thành phố H. Thẻ Luật sư số: 8715/LS do Liên Đ Luật sư Việt Nam cấp ngày 07/02/2014. (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Lương Đỗ Đ ; Sinh năm: 1974; Nơi cư trú: phường C, quận B, Thành phố H. (Có đơn xin xét xử vắng mặt đề ngày 20/12/2023).

2. Bà Nguyễn Thị T ; Sinh năm: 1971; Nơi cư trú: phường C, quận B, Thành phố H. (Có đơn xin xét xử vắng mặt đề ngày 20/12/2023).

3. Ông Lương Cao K ; Sinh năm: 1954; Nơi thường trú: phường M, quận H, thành phố . Địa chỉ liên lạc: phường V, quận Đ, thành phố N (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Phụng Hoàng T .

Theo Giấy ủy quyền được Công chứng số: 233.2024/GUQ; Quyển số: 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/01/2024 tại Văn phòng Công chứng T, thành phố N. (có mặt)

4. Bà Lê Thị Đ; Sinh năm: 1968; Chết năm 2020; Nơi cư trú: phường Đ, quận H, thành phố N. Địa chỉ liên lạc: phường V, quận Đ, thành phố N.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Đ:

4.1. Ông Lương Cao K , sinh năm 1954; Nơi thường trú: phường M, quận H, thành phố N. Địa chỉ liên lạc: phường V, quận Đ, thành phố N (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Phụng Hoàng T . (có mặt).

4.2. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1928; Địa chỉ: phường M, quận T, thành phố N. (Vắng mặt).

4.3. Bà Lương PHA, sinh năm 1981; Địa chỉ: phường V, quận G, thành phố N. (Vắng mặt).

4.4. Ông Lương Cao T, sinh năm 1982; Địa chỉ: phường L, quận T, thành phố N. (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Bản án sơ thẩm có nội dung như sau:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 01/8/2016, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn – Bà Trần Thị Mai H và Người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Văn Đ trình bày:

Ngày 08 tháng 7 năm 2007, bà H có ký phụ lục hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Nông Sản M (Sau đây viết tắt là Công ty M) và ông Lương Đỗ Đ với tư cách là bên thứ 3 đồng ý thống nhất chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích là 172m² thuộc lô A06 tọa lạc tại phường B, Quận H (nay là thành phố T) của Công ty M với giá chuyển nhượng là 14.000.000 đồng/m², tổng giá trị chuyển nhượng là 2.408.000.000 đồng. Bà H đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T (vợ ông Lương Đỗ Đ) bằng tiền mặt và chuyển khoản ngân hàng được thể hiện tại Giấy xác nhận ngày 12/9/2017 và bảng sao kê tài khoản ngân hàng được bà Trần Thị Mai H xác nhận. Mặt khác, Hợp đồng chuyển nhượng và phiếu thu tiền đều ghi tên ông Lương Đỗ Đ là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Công ty M. Hiện nay, bà Hvới ông Đ, bà Trần Thị Mai H không có tranh chấp đối với việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Bà H là người nhận chuyển nhượng ngay tình và đúng quy định pháp luật. Ngoài ra, ngày 28/5/2020, ông Lương Đỗ Đ khẳng định "Ngày 08/7/2007 bà H có ký phụ lục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong đó chuyển nhượng lô đất A06 khu quy hoạch nhà ở Biệt thự và Chung cư phường B, Quận H cho Bà Trần Thị Mai H, CMND 023210628, lô đất này bà H mua của Công ty M theo hợp đồng số A06/BTT – CNSDĐ ngày 28/3/2007. Nay Công ty M không bàn giao đất cho bà Hlà không làm đúng trách nhiệm của chủ đầu tư và không đúng quy định". Ngoài ra, thời điểm ông Đ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Công ty M, ông Kđang chấp hành hình phạt tù với mức án 17 năm tù, thời hạn tù tính từ ngày ông K bị bắt tạm giam 20/10/2005 theo bản án số 353/2008/HSPT ngày 28/3/2008 của Tòa phúc thẩm tại Thành phố H nên việc ông Kvà Công ty M cho rằng ông K là người tH lượng, thanh toán tiền để nhận chuyển nhượng nền đất là không phù hợp với thực tế.

Do đó, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Công ty M thực hiện nghĩa vụ giao nền đất số A06, diện tích 177,6m^2 và thực hiện các thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số A06/BTT-CNSDĐ ngày 28/3/2007 và phụ lục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/7/2007 mà các bên đã giao kết. Bà H đồng ý thanh toán giá trị đối với diện tích chênh lệch 5,6m^2.

Bị đơn – Công ty Trách nhiệm hữu hạn Nông sản M (viết tắt là Công ty M) có ông Trần Vĩnh A là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Công ty M được giao đất theo Quyết định số 1041/QĐ- UBND ngày 13/3/2006 của Ủy ban nhân dân Thành phố H. Công ty M đã chuyển nhượng cho ông Lương Cao K hai lô đất ký hiệu số A06 và A07 thuộc khu nhà ở biệt thự và chung cư tại phường B, Quận H với tổng diện tích là 344m^2. Ông K không trực tiếp đứng tên trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà

nhờ em trai là ông Lương Đỗ Đ đứng tên hộ trên cả hai Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số A06/BTT- CNSDĐ và A07/BTT-CNSDĐ xác lập cùng ngày 28/3/2007. Việc thỏa thuận để ông Đ đứng tên thay cho ông K không lập thành văn bản. Về lô đất A06, giá chuyển nhượng là 12.000.000 đồng/m^2 (mười hai triệu đồng/ m^2). Tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Ktrực tiếp thanh toán cho Công ty M. Ngày 08/7/2007, ông Đ lúc này là cán bộ Ngân hàng THmại Cổ phần ngoại tHViệt Nam không tiện đứng tên trên hai hợp đồng nên ông Đ nhờ bà con, bạn bè bên vợ đứng tên hộ hai lô đất trên. Công ty M cho rằng đây chỉ là việc thay đổi người đứng tên hộ cho ông Lương Cao K , không nghi ngờ gì nên đã hỗ trợ ký Phụ lục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/7/2008 với nội dung là chuyển đổi người đứng tên bên nhận chuyển nhượng lô A06 chuyển qua tên Bà Trần Thị Mai H. Trên bản Phụ lục hợp đồng còn ghi rõ là căn cứ vào nguyện vọng của ông Đ về việc thay đổi người đứng tên bên mua.

Việc giao dịch giữa ông Đ với bà H, Công ty M hoàn toàn không biết. Công ty M không biết bà H là ai. Phụ lục hợp đồng ngày 08/7/2007 là do ông Đ soạn thảo và khi mang đến Công ty thì đã có sẵn chữ ký với họ tên Trần Thị Mai H , bà H cũng không đến Công ty M để ký phụ lục hợp đồng. Cho đến năm 2012, khi ông Đ và bà H đến Công ty M yêu cầu được nhận nền đất và hồ sơ pháp lý có liên quan, Công ty M liên hệ với ông Kthì ông K gửi văn bản đến Công ty M yêu cầu ngăn chặn. Do đó, Công ty M đã yêu cầu ông Đ và những người đứng tên hộ muốn được giao nền đất phải có sự đồng thuận của ông Khải, vì lô đất A06 là do ông K nhận chuyển nhượng. Công ty M không chấp nhận yêu cầu của bà Hvì công ty chỉ giao dịch với ông K lô A06 theo hợp đồng, nay diện tích thực tế của lô A06 có thay đổi so với diện tích hợp đồng chuyển nhượng, đồng thời lô đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận, do đó đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn đồng ý với Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 26/6/2023; Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ đề ngày 07/6/2023 và Chứng thư thẩm định giá số 1980623/CT-TV ngày 28/6/2023.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ông Lương Đỗ Đ có đơn đề nghị vắng mặt, nhưng trong quá trình giải quyết vụ án có bản khai trình bày:

Ngày 28/3/2007, ông Đ ký Hợp đồng số A06/BTT-CNSDĐ với Công ty M để nhận chuyển nhượng lỗ đất mang số A06, diện tích 172 m^2, thực tế hiện nay là lô A6 diện tích 177,6 m^2 thể hiện tại Bản đồ hiện trạng vị trí - phân lô số 21852.KĐ/GĐ-TNMT ngày 13/9/2012 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H xác lập, giá chuyển nhượng là 12.000.000 đồng/m (mười hai triệu đồng/m^2). Ngày 18/11/2008, trên cơ sở đề nghị của ông, Công ty M ký Phụ lục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để xác nhận chuyển nhượng lô đất này cho Bà Trần Thị Mai H. Ông Đ thừa nhận ông Đ chỉ là người đứng tên giúp cho ông K. Nay đối với yêu cầu của bà H về việc được công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Đ xác nhận đã nhận đủ tiền chuyển

nhượng của bà H, đề nghị Tòa án chấp nhận. Ông Đ không có yêu cầu gì khác và đề nghị được vắng mặt trong quá trình Tòa giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan – Ông Lương Cao K có đơn đề nghị vắng mặt, nhưng trong quá trình giải quyết vụ án có bản khai trình bày:

Ông K và ông Lương Đỗ Đ là anh em ruột. Ông K có nhờ ông Đ đứng tên lô đất A06, A07 thuộc khu nhà ở biệt thự và chung cư, phường B, Quận H. Việc thỏa thuận đứng tên giúp giữa ông Kvà ông Đ không lập thành văn bản. Sau đó, ông Đ đã cấu kết với anh chị em bên vợ và bạn bè tự ý làm giấy tờ, tự giao dịch mà không thông báo gì cho ông Kbiết nhằm chiếm đoạt tài sản của ông K Ông Đ chuyển nhượng lô A06 cho bà H là bạn của ông Đ. Tuy nhiên ông K đã kịp thời gửi đơn ngăn chặn nên Công ty M chưa bàn giao nền đất cho bà H. Ông K xác nhận hiện nay ông Đ đã chuyển toàn bộ số tiền chuyển nhượng đối với lô A06 cho ba ruột của ông K. Ông K không có yêu cầu độc lập trong vụ án này, thống nhất với trình bày của bị đơn Công ty M.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan - Bà Nguyễn Thị T có đơn đề nghị vắng mặt, nhưng trong quá trình giải quyết vụ án có bản khai trình bày:

Bà Trần Thị Mai H có nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất giúp cho ông Đ. Nay bà Trần Thị Mai H không tranh chấp và không có yêu cầu gì, đề nghị được vắng mặt trong quá trình Tòa giải quyết vụ án.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của bà Lê Thị Đ là ông Lương Cao K , bà Nguyễn Thị N, bà Lương Phương A và ông Lương Cao T có ông Lương Cao K là người đại diện theo ủy quyền có đơn đề nghị vắng mặt, nhưng trong quá trình giải quyết vụ án có bản khai trình bày:

Thống nhất với lời trình bày của ông Lương Cao K , không có yêu cầu hay trình bày nào khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố T phát biểu quan điểm về việc giải quyết vụ án:

Quá trình thụ lý và giải quyết vụ án, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án:

Căn cứ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/3/2007 được ký kết giữa Công ty M và ông Đ, phiếu thu số 05/03 do Công ty M lập ngày 28/3/2007 thu của ông Đ số tiền 2.064.000.000 đồng với lý do "*thu tiền lô đất A06 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 406/BTT-CNSDĐ ngày 28/3/2007"* xác định ông Đ là người nộp tiền và đứng tên hợp pháp trên hợp đồng. Ông K và Công ty M cho rằng ông Đ là người nộp tiền và đứng tên thay cho ông Knhưng không xuất trình được các tài liệu, chứng cứ để chứng minh. Ngoài ra, tại bản án hình sự phúc thẩm số 353/2008/HSPT ngày 28/3/2008 của Tòa phúc thẩm tại Thành phố Hđã tuyên phạt ông Lương Cao K 17 năm tù, thời hạn tù tính từ ngày ông Kbị bắt tạm giam 20/10/2005. Như vậy, lời trình bày của Công ty M và ông K cho rằng ông Klà người trao đổi, thanh

toán tiền chuyển nhượng cho Công ty M và nhờ ông Đ đứng tên giùm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 28/3/2007 là không có căn cứ.

Căn cứ Điều 3 của phụ lục hợp đồng ngày 08/7/2007, ký giữa Công ty M, ông Lương Đỗ Đ và Bà Trần Thị Mai H có nội dung "*Công ty TNHH Nông sản M với tư cách là chủ đầu tư, chấp thuận và công nhận đối tác (bên mua) theo hợp đồng số A06/BTT-CNSDĐ ngày 28/3/2007 đối với Bà Trần Thị Mai H*" và thực tế bà H đã thanh toán đủ số tiền chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị T (vợ của ông Đ) bằng tiền mặt và chuyển khoản qua Ngân hàng. Ông Đ và bà Trần Thị Mai H xác nhận đã nhận đủ tiền và không tranh chấp với bà H. Việc bà Hthừa nhận do tin tưởng nên đã nhờ ông Đ ký thay tại phụ lục hợp đồng không làm thay đổi bản chất sự việc, và ý chí ký kết hợp đồng giữa các bên. Như vậy, có căn cứ xác định việc chuyển nhượng lô đất A06 giữa bà H, ông Đ và Công ty M được thực hiện đúng quy định pháp luật.

Do nền đất A06 có diện tích thực tế là 177,6m^2, chênh lệch 5,6m^2 so với phần diện tích được các bên ký kết chuyển nhượng (172m^2), để tiếp tục thực hiện hợp đồng, bà H có nghĩa vụ phải trả cho Bị đơn - Công ty M số tiền số tiền chênh lệch theo giá do đơn vị định giá đưa ra là: 5,6m^2 x 67.104.000 đồng = 375.782.400 đồng.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Từ những cơ sở trên, cấp sơ thẩm đã xem xét về quan hệ pháp luật tranh chấp, về thẩm quyền giải quyết vụ án, về người tham gia tố tụng và yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Bà Trần Thị Mai H.

Buộc Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Nông sản M thực hiện nghĩa vụ bàn giao mặt bằng và thực hiện các thủ tục để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Hđối với nền đất A06 theo Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tân Đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 13/9/2012 và ngày 26/6/2023.

Bà Trần Thị Mai H có trách nhiệm thanh toán cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn M số tiền 375.782.400 đồng.

Trường hợp Công ty Trách nhiệm hữu hạn Nông sản M không thực hiện các thủ tục để cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H thì bà Hđược quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nền đất nêu trên theo quy định của pháp luật

Ngoài ra cấp sơ thẩm còn áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội giải quyết về án phí dân sự sơ thẩm không giá ngạch đối với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Nông sản M và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với bà Hcùng quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 07/8/2023, Tòa án nhân dân thành phố T, Thành phố H ra Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số: 148/2023/QĐ –SCBSBA tại dòng số 12, 13, 14 từ trên xuống tại trang số 11 của Bản án Dân sự sơ thẩm số: 2739/2023/DS-ST ngày 31/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, Thành phố H“ Án phí dân sự sơ thẩm: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Nông sản M phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch là 200.000 đồng.

Ngày 09/8/2023, ông Trần Vĩnh A - Phó giám đốc Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Nông sản M là bị đơn đã làm đơn kháng cáo sửa Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của bà H.

Ngày 16/8/2023, Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Nông sản M nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2023/0004528 ngày 16 tháng 8 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, Thành phố H

Ngày 16/8/2023, Tòa án nhân dân thành phố T có Thông báo kháng cáo số 5800/TB-TA và tống đạt cho các đương sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Bị đơn - Người kháng cáo, Công ty Trách nhiệm Hữu hạn Nông sản M (Gọi tắt là Công ty M) giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa hoặc hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 2739/2023/DS-ST ngày 31/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, Thành phố Hvì áp dụng không đúng quy định của pháp luật, không đánh giá đúng các tài liệu, chứng cứ của vụ án, không đảm bảo quyền lợi cho công ty. Tại phiên tòa phúc thẩm, Công ty xác định lại yêu cầu kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm với lý do Công ty bị lừa dối vì qua thư tay của ông Đ là em của ông K thì không có việc chuyển nhượng; Bà Hkhông có ký tên vào bản phụ lục hợp đồng, liên tục thay đổi lời khai, số tiền thanh toán, chuyển khoản không khớp với giá chuyển nhượng; Phụ lục hợp đồng giữa ông Đ và bà H là thay đổi hình thức chứ không làm thay đổi nội dung người mua là Lương Cao K ; Thời điểm ký phụ lục hợp đồng là năm 2007 nhưng đến năm 2017 mới đến Công ty đề nghị nhận nền nhà.

Ngày 16/01/2024, bà Ngô Lệ Q là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn - Công ty M có Đơn đề nghị Tòa án chuyển hồ sơ vụ án dân sự có dấu hiệu tội phạm đến cơ quan điều tra để xác minh làm rõ dấu hiệu phạm tội “Lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản theo khoản 4 Điều 175 Bộ luật hình sự năm 2015 sửa đổi, bổ sung năm 2017” với các lý do:

Thư tay ngày 25/10/2008 của ông Đ là em ruột gửi cho ông Klà anh ruột có đoạn “ông Đ tự soạn phụ lục hợp đồng và tự ký tên bà Hvào phụ lục hợp đồng”. Bà Hthừa nhận là không ký tên vào phụ lục hợp đồng được thể hiện trong bản dân sự sơ thẩm.

Việc thanh toán tiền chuyển nhượng lô đất A06 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số A06/BTT-CNSDĐ ngày 28/3/2007 và Phụ lục hợp đồng ngày 08/7/2007, ký giữa Công ty M, ông Lương Đỗ Đ và Bà Trần Thị

Mai H không khớp với số tiền trong phụ lục hợp đồng cụ thể: Qua 05 lần chuyển khoản là 1.424.500.000 đồng nhưng số tiền chuyển nhượng là 1.408.000.000 đồng.

Giấy xác nhận của bà Nguyễn Thị T là vợ của ông Đ ngày 12/9/2007 ghi số Chứng minh nhân dân là 024.121.898 do Công an Thành phố Hcấp ngày 12/12/2012 là mâu thuẫn về năm xác nhận là 2007 và Chứng minh nhân dân được cấp năm 2012.

Đề nghị Tòa án cấp phúc phẩm hủy bản án sơ thẩm để chuyển Cơ quan điều tra xem xét về hành vi lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lương Cao K không có ý kiến đối với yêu cầu và lý do của người kháng cáo.

Nguyên đơn - Bà Trần Thị Mai H giữ nguyên yêu cầu theo đơn khởi kiện: Buộc Công ty M thực hiện nghĩa vụ giao nền đất số A06, diện tích 177,6m^2 và thực hiện các thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Htheo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số A06/BTT-CNSDĐ ngày 28/3/2007 và phụ lục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/7/2007 mà các bên đã giao kết. Bà Hđồng ý thanh toán giá trị đối với diện tích chênh lệch 5,6m^2.

Đại diện Viện kiểm sát Nhân dân Thành phố H phát biểu ý kiến:

Về hình thức: Đơn kháng cáo trong hạn luật định.

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thẩm phán, Thư ký cấp phúc thẩm và Người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật. Người có quyền, nghĩa vụ liên quan trong vụ án được tống đạt hợp lệ, vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm, không làm ảnh hưởng đến nội dung vụ án nên phiên tòa tiến hành theo quy định pháp luật.

Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Cấp sơ thẩm, Tòa án nhân dân thành phố T, Thành phố Hthụ lý giải quyết và đưa ra xét xử là đúng thẩm quyền theo khoản 3 Điều 26 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định: *"đối tượng tranh chấp là bất động sản thì chỉ tòa án nơi có bất động sản có thẩm quyền giải quyết"*.

Về nội dung: Ngày 01/8/2016, Bà Trần Thị Mai H nộp đơn khởi kiện; Ngày 01/9/2016 Tòa án nhân dân Quận 2 thụ lý sơ thẩm. Quyết định giám đốc thẩm số 264/2022/DS-GĐT ngày 27/9/2022 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hđã hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 1200/2019/DS-PT ngày 19/12/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố H và Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2019/DS-ST ngày 08/3/2019 của Tòa án nhân dân Quận 2 (nay là thành phố T, Thành phố H).

Bản án sơ thẩm đã giải quyết đúng quan hệ pháp luật tranh chấp theo Quyết định giám đốc thẩm số 264/2022/DS-GĐT ngày 27/9/2022 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố H. Tại phiên tòa phúc thẩm,

người kháng cáo xác định yêu cầu kháng cáo là hủy án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của người khởi kiện nhưng không cung cấp các chứng cứ để chứng minh yêu cầu kháng cáo nên đề nghị không chấp nhận kháng cáo.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. *Về hình thức:*

Tòa án cấp sơ thẩm xét xử, tuyên án vào ngày 31 tháng 7 năm 2023 các đương sự có mặt.

- Ngày 09/8/2023, bị đơn Công ty M làm đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà H.

- Ngày 16/8/2023, Công ty M nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2023/0004528 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố H. Cùng ngày, Tòa án nhân dân thành phố T, Thành phố Hban hành Thông báo về việc kháng cáo số 5800/TB-TA và tống đạt cho các đương sự.

- Như vậy, Đơn kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định và nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên được Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, thụ lý giải quyết theo quy định pháp luật.

[2]. *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:*

Ngày 01/8/2016, nguyên đơn - Bà Trần Thị Mai H nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân Quận 2, nay là Tòa án nhân dân thành phố T, Thành phố H. Yêu cầu bị đơn thực hiện nghĩa vụ giao nền đất A06 và thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo hợp đồng và phụ lục hợp đồng đã ký kết, là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 3 Điều 26 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Đối tượng tranh chấp là bất động sản tọa lạc tại thành phố T. Ngày 01/9/2016, Tòa án nhân dân Quận 2 nay là Tòa án nhân dân thành phố T, Thành phố Hthụ lý xét xử sơ thẩm là đúng thẩm quyền.

Quyết định Giám đốc thẩm số 264/2022/DS-GĐT ngày 27/9/2022 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hđã hủy toàn bộ Bản án dân sự phúc thẩm số 1200/2019/DS-PT ngày 19/12/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố H và Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2019/DS-ST ngày 08/3/2019 của Tòa án nhân dân Quận 2 (nay là thành phố T).

Cấp sơ thẩm đã thụ lý giải quyết xác định quan hệ pháp luật tranh chấp về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất về thực hiện nghĩa vụ theo thỏa thuận là đúng theo quy định pháp luật.

Cấp sơ thẩm đã xác định Công ty M được Ủy ban nhân dân Thành phố Hgiao đất để đầu tư xây dựng khu nhà ở tại phường B, Quận H (nay là thành phố T), Thành phố Htheo Quyết định số 1041/QĐ-UBND ngày 13/3/2006. Lô đất A06 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số A06/BTT-CNSDĐ ngày 28/3/2007 và phụ lục hợp đồng ngày 08/7/2007, ký giữa Công ty M, ông Lương Đỗ Đ và Bà Trần Thị Mai H.

Do đó, Tòa án nhân dân thành phố T, Thành phố Hthụ lý và giải quyết vụ án theo quy định tại khoản 3 Điều 26; Điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 là đúng theo quy định pháp luật.

[3] *Về người tham gia tố tụng*:

Cấp sơ thẩm đã xem xét đầy đủ tư cách người tham gia tố tụng, thực hiện đầy đủ thủ tục tống đạt. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Lương Đỗ Đ , bà Nguyễn Thị T , ông Lương Cao K ; Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà Lê Thị Đ: Bà Nguyễn Thị N, bà Lương PHA , ông Lương Cao T có ông Lương Cao K là người đại diện theo ủy quyền có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, căn cứ khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên là đúng theo quy định.

Tại phiên tòa phúc thẩm đã thực hiện tống đạt đầy đủ cho những người tham gia tố tụng. các đương sự vắng mặt đã được tống đạt hợp lệ văn bản tố tụng và việc vắng mặt không làm ảnh hưởng nội dung vụ án theo đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hnên cấp phúc thẩm tiến hành xét vắng mặt các đương sự tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Theo khoản 1 Điều 294 và khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[4] *Về nội dung kháng cáo*:

Ngày 09/8/2023, Công ty M có ông Trần Vĩnh A là người đại diện hợp pháp của bị đơn làm đơn kháng cáo với lý do: Bản án sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Bà Trần Thị Mai H là áp dụng không đúng quy định của pháp luật, không đánh giá đúng đắn các tài liệu, chứng cứ của vụ án và không đảm bảo quyền lợi cho công ty. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hoặc hủy bản án sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền và Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn xác định yêu cầu kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chuyển hồ sơ vụ án cho Cơ quan điều tra vì cho rằng ông Đ, bà Hcó dấu hiệu phạm tội lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản.

Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại phiên tòa. Người kháng cáo, Công ty M không chứng minh và nêu được các lý do yêu cầu hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố T, Thành phố H.

Các lý do trình bày tại phiên tòa phúc thẩm đã được cấp sơ thẩm xem xét theo Quyết định giám đốc thẩm số 264/2022/DS-GĐT ngày 27/9/2022 của Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố H. Không có các chứng cứ mới giữa Công ty M và ông Lương Cao K về việc ông K nhờ ông Đ đứng tên giùm trên Hợp đồng mua lô đất A06 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số A06/BTT-CNSDĐ ngày 28/3/2007 và Phụ lục hợp đồng ngày 08/7/2007, ký kết giữa Công ty M, ông Lương Đỗ Đ và Bà Trần Thị Mai H mà chỉ thể hiện trên các thư tay của ông Đ nên Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hđã nhận định *"Tranh chấp giữa ông K và ông Đ nếu có được giải quyết bằng một vụ kiện khác"*.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn đồng thời là người kháng cáo trình bày tranh luận đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy Bản án dân sự sơ thẩm do ông Đ, bà Hcó dấu hiệu phạm tội lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản là không có căn cứ; Ngày 16/01/2024, bà Ngô Lệ Q gửi đơn đến Tòa án đề nghị chuyển hồ sơ vụ án dân sự do có dấu hiệu tội phạm đến cơ quan điều tra để xác minh, làm rõ không thuộc phạm vi của cấp phúc thẩm.

Đối với kết luận của đại diện Viện kiểm sát Nhân dân Thành phố Hđề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn - Công ty M về hủy bản án sơ thẩm là có căn cứ nên chấp nhận.

[5]. *Về án phí dân sự phúc thẩm*: Đơn kháng cáo của bị đơn - Công ty M không được chấp nhận nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí lệ phí tòa án;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 148; Điều 238; Điều 296 và khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 4, 6, 7, 121, 122, 688, 689, 697, 698 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ vào các Điều 116, 117, 118, 119, 120, 121, 278, 280; Khoản 1 Điều 351; Điều 357; Khoản 1 Điều 358; Khoản 1 Điều 377; Khoản 2 Điều 468 và Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 7, Điều 39 Luật kinh doanh bất động sản năm 2006;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí lệ phí tòa án;

Căn cứ Luật thi hành án dân sự năm 2008, sửa đổi năm 2014;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Bà Trần Thị Mai H.

Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn Nông sản M thực hiện nghĩa vụ bàn giao mặt bằng và thực hiện các thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bà Trần Thị Mai H đối với nền đất A06 có diện tích thực tế là 177,6m^2, chênh lệch 5,6m^2 so với phần diện tích được các bên ký kết chuyển nhượng (172m^2) theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số A06/BTT-CNSDĐ ngày 28/3/2007; Phụ lục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/7/2007 và Bản đồ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố H lập ngày 13/9/2012 và ngày 26/6/2023.

2. Bà Trần Thị Mai H có nghĩa vụ phải trả cho bị đơn - Công ty Trách nhiệm hữu hạn Nông sản M số tiền chênh lệch theo giá do đơn vị định giá đưa ra là: 5,6m^2 x 67.104.000 đồng = 375.782.400 (ba trăm bảy mươi lăm triệu bảy trăm tám mươi hai nghìn bốn trăm đồng chẵn).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Trường hợp Công ty Trách nhiệm hữu hạn Nông sản M không thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn - Bà Trần Thị Mai H thì bà H được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để thực hiện thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nền đất nêu trên theo quy định pháp luật.

Các bên Thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

4. Về chi phí tố tụng: Số tiền đo vẽ, xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản, bà H tự nguyện chịu, không yêu cầu nên Tòa án không xem xét.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Bị đơn - Công ty TNHH Nông sản M phải chịu án phí dân sự không có giá ngạch là 200.000 đồng (hai trăm nghìn đồng).

5.2 Nguyên đơn - Bà Trần Thị Mai H phải chịu án phí dân sự có giá ngạch là 18.789.120 (Mười tám triệu bảy trăm tám mươi chín nghìn một trăm hai mươi) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà Hđã nộp là 40.080.000 (Bốn mươi triệu không trăm tám mươi nghìn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AC/2012/04847 ngày 30/8/2016 và 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số AA/2017/0016108 ngày 11/3/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2 (nay là thành phố T). Hoàn trả cho bà Hsố tiền là 21.590.880 (hai mươi mốt triệu năm trăm chín mươi nghìn tám trăm tám mươi) đồng.

Thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bị đơn - Công ty Trách nhiệm hữu hạn Nông sản M phải nộp án phí dân sự phúc thẩm 300.000 (ba trăm nghìn) đồng. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2023/0004528 ngày 16/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, Thành phố H.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 1, Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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 (sửa đổi bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- VKSND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- TAND thành phố T;
- Chi cục THA thành phố T;
- Cục THA Dân sự TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, VP.

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

Nguyễn Hữu Thơ