

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 227/2020/DS-PT
Ngày 31-8-2020
V/v tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất và kiện đòi tài sản

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Trúc

Các Thẩm phán:

Ông Nguyễn Văn Tài

Ông Nguyễn Trung Dũng

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hùng Cường - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Ông Phan Văn Lợi – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 25 và 31 tháng 8 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 185/2020/TLPT-DS ngày 19 tháng 5 năm 2020 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và kiện đòi tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 72/2019/DS-ST ngày 18 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 218/2020/QĐPT-DS, ngày 07 tháng 7 năm 2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty S; địa chỉ trụ sở: Khu phố B, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trương Nhật Q, sinh năm 1975, địa chỉ: Số 32, đường số 1, khu phố Đ, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 01/7/2020).

- Bị đơn: Ông Lê Văn T, sinh năm 1959; địa chỉ: Số 31/6, khu phố B, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Thái Thanh H, sinh năm 1979; trú tại: Tổ 2, khu phố 1, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 31/7/2020).

- Người có quyền và nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Bùi Minh Q1, sinh năm 1966;
2. Bà Trần Thị Ng, sinh năm 1974;
- Cùng địa chỉ: Khu phố L, phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương;
3. Ông Bùi Văn U, sinh năm 1964; địa chỉ: Số 422, phường T, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh;
4. Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1952;
5. Ông Phan Văn H1, sinh năm 1944;
6. Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1939;
7. Ông Nguyễn Thọ T1, sinh năm 1971;
8. Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1945 (chết ngày 26/5/2016 theo Giấy khai tử số 18 ngày 31/5/2016).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Nguyễn Văn C:

- + Ông Nguyễn Thọ T1, sinh năm 1971;
 - + Bà Nguyễn Thanh N, sinh năm 1976;
 - + Ông Nguyễn Hoàng S1, sinh năm 1978;
 - + Bà Nguyễn Thúy L2, sinh năm 1985;
 - + Bà Nguyễn Ngọc T2, sinh năm 1988;
- Cùng địa chỉ: Tổ 2, khu phố T, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương;
9. Ông Đỗ Trọng T3, sinh năm 1970;
 10. Ông Võ Văn T4, sinh năm 1960;
 11. Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1960;
 12. Ông Nguyễn Văn H2, sinh năm 1975;
 13. Bà Nguyễn Thị Lệ H3, sinh năm 1976;
 14. Ông Nguyễn Văn C1, sinh năm 1959;
 15. Bà Đặng Thị Bích S2, sinh năm 1962;
 16. Ông Đỗ Văn L3, sinh năm 1940; chết ngày 20/6/2016.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Đỗ Văn L3:

- + Ông Đỗ Minh L4, sinh năm 1990;
 - + Ông Đỗ Chí L5, sinh năm 1987;
 - + Bà Trần Thị Đ, sinh năm 1944;
17. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1959;
 18. Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1960;
 19. Ông Võ Văn N1, sinh năm 1938; chết ngày 15/5/2016.

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Võ Văn N1: Bà Nguyễn Thị L6, sinh năm 1939;

20. Ông Trần Văn H4, sinh năm 1964;
21. Ông Dương Văn Gi;
22. Bà Ngô Thị B1, sinh năm 1936;
23. Ông Đỗ Minh L4, sinh năm 1990;
24. Ông Đỗ Chí L5, sinh năm 1987;
25. Bà Nguyễn Thị Kim C2, sinh năm 1971;
26. Bà Nguyễn Thị Minh Th, sinh năm 1982;
27. Bà Nguyễn Thị Đ1, sinh năm 1959;
28. Bà Nguyễn Thị D1, sinh năm 1987;
29. Ông Nguyễn Hoàng G, sinh năm 1985;
30. Bà Nguyễn Thị Hồng V;
31. Bà Nguyễn Ngọc D2, sinh năm 1989;
32. Bà Nguyễn Thị V1, sinh năm 1982;
33. Ông Nguyễn Hoàng V2, sinh năm 1993;
34. Bà Nguyễn Thị D1, sinh năm 1980;
35. Bà Nguyễn Hồng N2, sinh năm 1988;
36. Ông Nguyễn Thiên N3, sinh năm 1985;
37. Bà Đỗ Thị P1, sinh năm 1960;
38. Bà Nguyễn Thị L6, sinh năm 1939;
39. Bà Trần Thị N4, sinh năm 1957;
40. Bà Nguyễn Thị Mỹ L7, sinh năm 1980;
41. Bà Nguyễn Thị Kim N5, sinh năm 1983;
42. Ông Nguyễn Đức H5, sinh năm 1978;
43. Bà Nguyễn Thị Bích T5, sinh năm 1985;
44. Ông Phan Hoàng T6, sinh năm 1990;
45. Ông Phan Minh H6, sinh năm 1974;
46. Bà Phan Thị T8, sinh năm 1977;
47. Ông Phan Hoàng T7, sinh năm 1990;
48. Bà Đỗ Thị B2, sinh năm 1936;

Cùng địa chỉ: Khu phố T, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

49. Ông Lý Khánh H7, sinh năm 1986; địa chỉ: Số 8/3, khu phố A, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương;

50. Ông Huỳnh Văn T9, sinh năm 1961; địa chỉ: Khu phố T, phường H, thị xã T, tỉnh Bình Dương;

51. Bà Huỳnh Thị N6, sinh năm 1961; địa chỉ: Khu phố T, phường H, thị xã T, tỉnh Bình Dương;

52. Ông Huỳnh Văn A, sinh năm 1964; địa chỉ: Khu phố 4, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương;

53. Ông Huỳnh Văn E, sinh năm 1966; địa chỉ: Số 202, tổ 4, ấp Đ, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương;

54. Ông Huỳnh Hiệp P2, sinh năm 1972; địa chỉ: Khu phố T, phường H, thị xã T, tỉnh Bình Dương;

55. Ông Huỳnh Công M, sinh năm 1978; địa chỉ: Khu phố T, phường H, thị xã T, tỉnh Bình Dương;

56. Ông Huỳnh Ngọc M1, sinh năm 1959; địa chỉ: Số 74/54 ấp 6, xã H, thành phố T, tỉnh Bình Dương;

57. Ông Phạm Văn T10; địa chỉ: Khu phố K, phường K, thị xã T, tỉnh Bình Dương;

58. Ủy ban nhân dân thị xã T: địa chỉ: Khu phố 2, phường U, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

- *Người làm chứng:* Ông Phan Văn T11, sinh năm 1967; địa chỉ: Khu phố T, phường H, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Công ty S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Công ty S và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Trương Nhật Q trình bày:

Doanh nghiệp tư nhân (DNTN) S được thành lập và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 4601000290 ngày 21/8/2001, được chuyển đổi thành Công ty S (sau đây gọi tắt là Công ty S) và hoạt động theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh và đăng ký thuế do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp ngày 24/02/2009.

Ngày 13/12/2007, ông Lê Văn T và ông Nguyễn Đức M2 - Chủ DNTN S ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung như sau: Ông Lê Văn T chuyển nhượng cho DNTN S toàn bộ các thửa đất thuộc tờ bản đồ số 03, tổng diện tích 120.000m² tọa lạc tại phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương (diện tích đất này đã được UBND thị xã T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân và ông T có trách nhiệm phải làm thủ tục để các hộ dân chuyển nhượng toàn bộ sang cho DNTN Làng Du lịch Sài Gòn). Giá chuyển nhượng: 155.000 đồng/m², tổng giá trị chuyển nhượng: 18.600.000.000 đồng. Thời điểm và phương thức thanh toán như sau:

+ Lần 1: Vào ngày 13/12/2007 thanh toán 03 tỷ đồng;

+ Lần 2: Thanh toán 04 tỷ sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho DNTN Làng Du lịch Sài Gòn;

+ Lần 3: Thanh toán hết số tiền còn lại sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích 120.000m² và có quyết định chấp thuận chủ trương của UBND thị xã T và UBND tỉnh Bình Dương cho phép DNTN S đầu tư khu dân cư trên diện tích đất nêu trên.

Ông Lê Văn T có trách nhiệm lo toàn bộ thủ tục giấy tờ ký hợp đồng chuyển nhượng đất cho DNTN S và xin chủ trương cho DNTN S xây dựng khu dân cư trên đất (chi phí lo thủ tục nêu trên do ông T chịu); giao đủ diện tích đất cho DNTN Làng Du lịch Sài Gòn; đảm bảo từng thửa đất có nguồn gốc hợp pháp, không tranh chấp.

Trách nhiệm của DNTN S là thanh toán tiền đầy đủ, đúng thời hạn và phương thức.

Nếu vì bất cứ lý do gì mà ông Lê Văn T không chuyển nhượng đủ diện tích đất cho DNTN S thì phải bồi thường gấp đôi số tiền thanh toán lần 1, nếu DNTN S không nhận chuyển nhượng nữa sẽ mất số tiền thanh toán lần 1.

Sau khi ký kết hợp đồng, vào ngày 13/12/2007 DNTN S chuyển cho ông Lê Văn T số tiền 3.000.000.000 đồng, ngày 15/12/2007 chuyển thêm số tiền 5.000.000.000 đồng, tổng cộng: 8.000.000.000 đồng (tám tỷ đồng).

Ngày 05/02/2008, ông Lê Văn T viết giấy cam kết với nội dung: Ngày 16/02/2008, ông Lê Văn T sẽ giao cho DNTN S diện tích đất 44.000m² và quyết định chấp thuận chủ trương của UBND thị xã T tuy nhiên ông T không thực hiện đúng nội dung giấy cam kết đề ngày 05/02/2008.

Vào ngày 22/3/2008 hai bên lập giấy cam kết có nội dung: Ông Lê Văn T đã nhận 8.000.000.000 đồng, đến ngày 22/3/2008 ông T chưa chuyển giao giấy tờ cho DNTN S, ông T cam kết vào ngày 01/4/2008 sẽ giao đủ giấy tờ được ghi trong cam kết ngày 05/02/2008. Nếu ông T hoàn thành trước thời hạn trên sẽ được thưởng 30.000.000 đồng, nếu không thực hiện đúng thì DNTN S sẽ thanh lý hợp đồng và ông T phải đền bù theo nội dung hợp đồng. Tuy nhiên, ông T vẫn không thực hiện đúng trách nhiệm theo hợp đồng và các cam kết đã ký.

Do đó, ngày 11/8/2008 hai bên lập biên bản làm việc với nội dung: Ông Lê Văn T có trách nhiệm giao giấy tờ và chuyển đổi mục đích sử dụng diện tích đất 06 ha (giai đoạn 1) cho DNTN S chậm nhất là vào ngày 23/8/2008. DNTN S giao cho ông Bùi Minh Q1 là nhân viên của DNTN S đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trong thời hạn chậm nhất 01 tháng, kể từ ngày 11/8/2008 ông T phải giao cho DNTN S văn bản của UBND tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận cho DNTN S xây dựng khu dân cư trên diện tích đất nêu trên. Sau 01 tháng ông T không thực hiện đúng các cam kết nêu trên thì tự nguyện giảm giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất xuống 135.000 đồng/m² (giảm 20.000 đồng/m²) và phải giao lại cho DNTN S thực hiện việc xin chủ trương của UBND thị xã T và UBND tỉnh Bình Dương về việc chấp thuận cho DNTN S xây dựng khu dân cư trên diện tích đất nêu trên. Sau 45 ngày, kể từ ngày 11/8/2008, ông T không thực hiện được cam kết nêu trên thì phải trả lại cho DNTN S số tiền 8.000.000.000 đồng đã nhận và chịu phạt vi phạm hợp đồng với số tiền 8.000.000.000 đồng, tổng cộng là 16.000.000.000 đồng.

Tuy nhiên, ông Lê Văn T vẫn không thực hiện đúng cam kết, từ ngày 29/8/2008 đến tháng 10/2008, mới có 13 hộ gia đình, cá nhân chuyển nhượng cho DNTN S diện

tích đất 45.531m² (ông, bà Bùi Minh Q1 và Trần Thị Ng được giao đứng tên trong các giấy chứng nhận quyền sử dụng diện tích đất 45.531m²), hiện nay, Công ty S đang quản lý, sử dụng diện tích đất 45.531m² nêu trên (công ty đã giao cho nhân viên công ty là ông Bùi Minh Q1 và bà Trần Thị Ng đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Do ông Lê Văn T đã vi phạm Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/12/2007 dẫn đến hợp đồng vô hiệu một phần nên ông Lê Văn T phải trả lại một phần số tiền đã nhận. Cụ thể như sau: Công ty S đã giao cho ông Lê Văn T số tiền 8.000.000.000 đồng, ông T đã trả lại cho Công ty S số tiền 350.000.000 đồng. Như vậy, số tiền ông T thực nhận từ Công ty S là 7.650.000.000 đồng, theo hồ sơ cung cấp thông tin lưu tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất huyện T (nay là Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thị xã T) thì tổng giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Minh Q1 và bà Trần Thị Ng với 13 hộ dân là 1.678.000.000 đồng. Như vậy, ông T đã nhận dư số tiền: 7.650.000.000 đồng – 1.678.000.000 đồng = 5.972.000.000 đồng.

Theo kết quả đo đạc thực tế thì tổng diện tích đất là 43.807,7m², cụ thể như sau:

+ Khu I gồm các thửa số 17, 18, 37, 38, 39, 40, 66, 67, 440, 439, 63, 62, 41, 432, 433, 43, 45, 47, 434, 59, 48, 435, 436, 437, 52, 53, 438, 94, 58, 96, 364, 57, 424, 425, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 441, 105, 106, 107, 108, thuộc tờ bản đồ số 03 tại phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương có diện tích là 28.165,4m².

+ Khu II và khu III gồm các thửa số 285, 284, 282, 281, 249, 279, 280, 278 tờ bản đồ số 03, 08; thửa số 324, 326, 276, 327, 274, 273, 345 thuộc tờ bản đồ số 03; các thửa 1288, 1289, 27, 28, 29, 30, 31, 1261 thuộc tờ bản đồ số 08 và các thửa số 266, 267, 269 thuộc tờ bản đồ số 03, tổng diện tích 15.298,3m² tọa lạc tại phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Nay nguyên đơn khởi kiện:

1. Yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/12/2007 giữa ông Lê Văn T và DNTN S vô hiệu một phần; công nhận cho Công ty S được quyền sử dụng diện tích đất đo đạc thực tế là 43.807,7m² tọa lạc tại khu phố T, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương.

2. Yêu cầu ông Lê Văn T phải trả lại số tiền đã nhận dư là 5.972.000.000 đồng và tiền lãi của số tiền nêu trên với mức lãi suất 9%/năm, kể từ ngày 15/12/2007 đến ngày 15/02/2013 là 2.732.190.000 đồng; tổng cộng là 8.704.190.000 đồng.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn thống nhất với kết quả đo đạc, thẩm định, định giá, không yêu cầu đo đạc, thẩm định, định giá lại và xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn thanh toán lãi suất với số tiền là 2.732.190.000 đồng.

Bị đơn ông Lê Văn T và người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Thái Thanh Hải trình bày:

Ngày 13/12/2007, ông Lê Văn T và DNTN S do ông Nguyễn Đức M2 là chủ doanh nghiệp ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất thuộc tờ bản đồ số 03, tổng diện tích 120.000m² tọa lạc tại phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Lúc này cả hai bên đều biết các thửa đất nêu trên vẫn do các hộ gia đình, cá nhân đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông T thỏa thuận sẽ

chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất trên sang cho DNTN S tại UBND phường T và xin chủ trương cho DNTN S được phép xây dựng khu nhà ở thương mại tại diện tích đất 120.000m² nêu trên.

Sau khi ký kết hợp đồng, ngày 13/12/2007 DNTN S giao cho ông T 3.000.000.000 đồng và ngày 15/12/2007 giao thêm 5.000.000.000 đồng, tổng cộng: 8.000.000.000 đồng; đến ngày 19/8/2008, ông T đã trả lại cho Công ty S số tiền 350.000.000 đồng.

Ngày 24/12/2007, ông T đã hoàn tất thủ tục chuyển nhượng 1/3 diện tích đất như đã cam kết và ngày 21/4/2008 xin được chủ trương của UBND thị xã T về việc chấp thuận cho DNTN S đầu tư xây dựng khu nhà ở thương mại tại khu phố T, phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Khi ông T liên hệ với UBND tỉnh Bình Dương và các ban ngành liên quan để xin chủ trương thì UBND tỉnh Bình Dương yêu cầu DNTN S phải đáp ứng điều kiện là chứng minh được khả năng tài chính và mô hình của dự án. Sau khi tiếp nhận thông tin nêu trên, ông T đã thông báo và yêu cầu cung cấp nhưng phía DNTN S không không có ý kiến gì phản hồi cũng nhưng không cung cấp giấy tờ gì chứng minh khả năng tài chính như chính quyền yêu cầu.

Sau khi ký hợp đồng, ngày 24/12/2007, ông T đã giao toàn bộ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của 13 hộ dân cho DNTN S với tổng diện tích 45.531m² và Công ty S đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích nêu trên (Công ty giao cho ông Bùi Minh Q1 và bà Trần Thị Ng đứng tên).

Như vậy, nguyên đơn mới là người vi phạm cam kết vì không cung cấp được các tài liệu để ông T xin chủ trương của UBND tỉnh Bình Dương chấp thuận cho Công ty S xây dựng khu nhà ở thương mại trên diện tích đất nêu trên.

Thực tế, để có 45.531m² đất giao cho DNTN S, ông T đã liên hệ với 13 hộ gia đình, cá nhân để họ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho DNTN S và đã trả cho họ tổng số tiền là 7.926.785.000 đồng.

Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn đồng ý công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/12/2007, Công ty S được quyền sử dụng diện tích đất 45.531m² nhưng không đồng ý thanh toán số tiền 8.704.190.000 đồng theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn có yêu cầu phản tố buộc Công ty S phải trả lại cho ông Lê Văn T số tiền 276.785.000 đồng, bị đơn xin rút một phần yêu cầu phản tố đối với số tiền 291.000.000 đồng vì bà Lương Thị Ch có nhận số tiền 291.000.000 đồng theo giấy đặt cọc để chuyển nhượng diện tích đất 3.239m², tuy nhiên, sau đó bà Chúc không đến UBND phường T để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa, đại diện bị đơn thống nhất với kết quả đo đạc, thẩm định, định giá, không yêu cầu đo đạc, thẩm định, định giá lại.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị Ng và ông Bùi Minh Q1 trình bày: Ông, bà là nhân viên của Công ty S. Năm 2008 Công ty giao cho ông, bà đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất là 43.807,7m², tiền nhận chuyển nhượng diện tích đất nêu trên là của Công ty S. Vì vậy, ông bà thống nhất với kết quả đo đạc, định giá và thống nhất với ý kiến của nguyên đơn. Do bận công việc nên đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt ông, bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Văn U trình bày: Ông không góp vốn với Công ty S để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông không có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án. Do bản công việc nên đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị L, ông Phạm Văn Hùm, bà Nguyễn Thị L1, ông Nguyễn Thọ T1, ông Nguyễn Văn C, ông Đỗ Trọng T3, ông Võ Văn T4, bà Nguyễn Thị D, ông Nguyễn Văn H2, bà Nguyễn Thị Lệ H3, ông Nguyễn Văn C1, bà Đặng Thị Bích S2, ông Đỗ Văn L3, ông Nguyễn Văn B, ông Nguyễn Văn P, ông Võ Văn N1, ông Trần Văn H4, ông Lý Khánh H7, bà Ngô Thị B1, ông Đỗ Minh L4, ông Đỗ Chí L5, bà Nguyễn Thị Kim C2, bà Nguyễn Thị Minh Th, bà Nguyễn Thị Đ1, bà Nguyễn Thị D1, ông Nguyễn Hoàng G, bà Nguyễn Thị Hồng V, bà Nguyễn Ngọc D2, bà Nguyễn Thị V1, ông Nguyễn Hoàng V2, bà Nguyễn Thị D1, bà Nguyễn Hồng N2, ông Nguyễn Thiên N3, bà Nguyễn Thị L6, bà Trần Thị N4, bà Nguyễn Thị Mỹ L7, bà Nguyễn Thị Kim N5, ông Nguyễn Đức H5, bà Nguyễn Thị Bích T5, ông Phan Hoàng T6, ông Phan Minh H6, bà Phan Thị T8, ông Phan Hoàng T7 thống nhất trình bày: Vào năm 2008 các ông bà có đến trụ sở UBND phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Bùi Minh Q1 và bà Trần Thị Ng và đã nhận đủ tiền. Hiện nay, ông Bùi Minh Q1 và bà Trần Thị Ng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không tranh chấp, không còn quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án. Do bản công việc nên đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt các ông, bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Đỗ Thị B2 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của ông Huỳnh Văn M3 là ông Huỳnh Ngọc M1, ông Huỳnh Văn T9, bà Huỳnh Thị N6, ông Huỳnh Văn A, ông Huỳnh Văn E, ông Huỳnh Hiệp P2, ông Huỳnh Công M thống nhất trình bày: Ông Huỳnh Văn M3 và bà Đỗ Thị B2 có đến UBND phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Bùi Minh Q1 và bà Trần Thị Ng và đã nhận đủ tiền. Hiện nay ông Bùi Minh Q1 và bà Trần Thị Ng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không tranh chấp, không còn quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án. Do bản công việc nên đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt các ông, bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Dương Văn Gi, ông Phạm Văn T10, bà Đỗ Thị P1, bà Ngô Thị B1, ông Võ Văn T4, bà Nguyễn Thị D, bà Nguyễn Thị L1 trình bày: Ông, bà có đất giáp ranh với phần đất hiện đang tranh chấp giữa các đương sự. Tuy nhiên, ranh giới đất đã rõ ràng nên không tranh chấp với các đương sự trong vụ án. Do bản công việc nên đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt các ông, bà.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ủy ban nhân dân thị xã T trình bày: Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Bùi Minh Q1 và bà Trần Thị Ng đối với diện tích 45.531m² thuộc tờ bản đồ số 03 tọa lạc tại phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương là đúng quy định của pháp luật. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật, do bản công việc nên đề nghị Tòa án giải quyết vụ án vắng mặt.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 171/2009/DS-ST ngày 21/12/2009 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty S đối với ông Lê Văn T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

2. Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/12/2007 giữa ông Lê Văn T và Công ty S vô hiệu một phần.

3. Bác yêu cầu đòi bồi thường của Công ty S đối với ông Lê Văn T về số tiền 8.000.000.000 đồng và khoản tiền giảm giá 910.620.000 đồng.

4. Ông Lê Văn T phải hoàn trả lại cho Công ty S 592.695.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 157/2010/DS-ST ngày 11/6/2010 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 171/2009/DS-ST ngày 21/12/2009 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bình Dương. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện T giải quyết lại vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2013/DS-ST ngày 13/9/2013 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Ghi nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/12/2007 giữa Doanh nghiệp tư nhân S (nay là Công ty S) và ông Lê Văn T.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty S về việc kiện đòi tài sản đối với bị đơn ông Lê Văn T.

3. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Văn T về việc kiện đòi nguyên đơn Công ty S thanh toán số tiền 291.000.000 đồng.

4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Văn T về việc kiện đòi nguyên đơn Công ty S thanh toán số tiền 276.785.000 đồng.

5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty S về việc yêu cầu bị đơn phải trả số tiền lãi 2.732.190.000 đồng.

6. Công ty S được quyền quản lý, sử dụng diện tích đất 43.807,7m² tại xã T, huyện T, tỉnh Bình Dương, cụ thể như sau:

+ Khu A: Gồm các thửa đất số 27, 28, 29, 30, 31, 1261 đều thuộc tờ bản đồ số 08 và các thửa số 249, 273, 274, 276, 278, 279, 280, 282, 284, 285, 324, 326, 327, 345 đều thuộc tờ bản đồ số 03 có tứ cận như sau:

- Đông giáp các thửa đất số 33, 251, 252, 271, 272, 275, 277, 328, 329;
- Tây giáp các thửa đất số 20, 21, 26, 59, 288, 363;
- Nam giáp mương và các thửa đất số 23, 26;
- Bắc giáp các thửa đất số 241, 244, 246, 248, 250, 283.

+ Khu B: Gồm các thửa đất số 266, 267, 269 đều thuộc tờ bản đồ số 03 có tứ cận như sau:

- Đông giáp suối và thửa đất số 265;
- Tây giáp các thửa đất số 329, 332;
- Nam giáp các thửa đất số 331 và 332;

- Bắc giáp các thửa đất số 260, 262, 268, 270.

+ Khu C: Gồm các thửa đất số 17, 18, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 45, 47, 48, 52, 53, 57, 58, 59, 62, 63, 66, 67, 94, 96, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 105, 106, 107, 108, 424, 425, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 364 đều thuộc tờ bản đồ số 03 có tứ cận như sau:

- Đông giáp suối và thửa số 495;

- Tây giáp các thửa số 19, 23, 28, 36, 68, 70, 110, 547;

- Nam giáp các thửa số 61, 88, 89, 90, 91, 178, 179, 180, 181, 183, 517, 548;

- Bắc giáp đường ĐT746 và các thửa số 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 của ông Nghiêm Văn Cường.

(Có sơ đồ đính kèm bản án).

7. Ông Lê Văn T phải trả cho Công ty S số tiền 5.972.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 27/2014/DS-ST ngày 25/02/2014 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2013/DS-ST ngày 13/9/2013 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bình Dương.

2.1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau:

- Công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/12/2007 giữa Doanh nghiệp tư nhân S (nay là Công ty S) và ông Lê Văn T. Công ty S 43.807,7m² tại xã T, huyện T, tỉnh Bình Dương, cụ thể như sau:

+ Khu A: Gồm các thửa đất số 27, 28, 29, 30, 31, 1261 đều thuộc tờ bản đồ số 08 và các thửa số 249, 273, 274, 276, 278, 279, 280, 282, 284, 285, 324, 326, 327, 345 đều thuộc tờ bản đồ số 03 có tứ cận như sau:

- Đông giáp các thửa đất số 33, 251, 252, 271, 272, 275, 277, 328, 329;

- Tây giáp các thửa đất số 20, 21, 26, 59, 288, 363;

- Nam giáp mương và các thửa đất số 23, 26;

- Bắc giáp các thửa đất số 241, 244, 246, 248, 250, 283.

+ Khu B: Gồm các thửa đất số 266, 267, 269 đều thuộc tờ bản đồ số 03 có tứ cận như sau:

- Đông giáp suối và thửa đất số 265;

- Tây giáp các thửa đất số 329, 332;

- Nam giáp các thửa đất số 331 và 332;

- Bắc giáp các thửa đất số 260, 262, 268, 270.

+ Khu C: Gồm các thửa đất số 17, 18, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 45, 47, 48, 52, 53, 57, 58, 59, 62, 63, 66, 67, 94, 96, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 105, 106, 107, 108, 424,

425, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 364 đều thuộc tờ bản đồ số 03 có tứ cận như sau:

- Đông giáp suối và thửa số 495;
- Tây giáp các thửa số 19, 23, 28, 36, 68, 70, 110, 547;
- Nam giáp các thửa số 61, 88, 89, 90, 91, 178, 179, 180, 181, 183, 517, 548;
- Bắc giáp đường ĐT746 và các thửa số 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 của ông Nghiêm Văn Cường.

(Có sơ đồ đính kèm bản án).

2.2. Tuyên bố phần còn lại của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ghi ngày 13/12/2007 giữa Công ty S và ông Lê Văn T.

2.3. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty S đối với bị đơn ông Lê Văn T về việc thanh toán số tiền trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ông Lê Văn T phải trả lại cho Công ty S số tiền 1.735.960.500 đồng.

2.4. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Văn T đối với nguyên đơn Công ty S về việc thanh toán số tiền trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 276.785.000 đồng.

2.5. Đình chỉ yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Văn T về việc yêu cầu Công ty S thanh toán số tiền 291.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử phúc thẩm, ông T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn đề nghị xem xét lại bản án theo thủ tục giám đốc thẩm.

Tại Quyết định giám đốc thẩm số 390/2014/DS-GĐT ngày 23/9/2014 của Tòa Dân sự - Tòa án nhân dân tối cao đã tuyên:

Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 27/2014/DSPT ngày 25/02/2017 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương và Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2013/DSST ngày 13/9/2013 của Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bình Dương.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện T, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm lại theo quy định của pháp luật.

Tại Bản án sơ thẩm số 72/2019/DS-ST ngày 18/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty S về việc kiện đòi bị đơn ông Lê Văn T trả lại số tiền 5.972.000.000 đồng (năm tỷ chín trăm bảy mươi hai triệu đồng).

2. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/12/2007 giữa Doanh nghiệp tư nhân S (nay là Công ty S) và ông Lê Văn T đối với diện tích đất đo đạc thực tế 43.807,7m² tại phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương (Công ty S đã giao cho bà Trần Thị Ng và ông Bùi Minh Q1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), gồm:

+ Khu A: Gồm các thửa đất số 27, 28, 29, 30, 31, 1261 đều thuộc tờ bản đồ số 08 và các thửa số 249, 273, 274, 276, 278, 279, 280, 282, 284, 285, 324, 326, 327, 345 đều thuộc tờ bản đồ số 03 có tứ cận như sau:

- Đông giáp các thửa đất số 33, 251, 252, 271, 272, 275, 277, 328, 329;
- Tây giáp các thửa đất số 20, 21, 26, 59, 288, 363;
- Nam giáp mương và các thửa đất số 23, 26;
- Bắc giáp các thửa đất số 241, 244, 246, 248, 250, 283.

+ Khu B: Gồm các thửa đất số 266, 267, 269 đều thuộc tờ bản đồ số 03 có tứ cận như sau:

- Đông giáp suối và thửa đất số 265;
- Tây giáp các thửa đất số 329, 332;
- Nam giáp các thửa đất số 331 và 332;
- Bắc giáp các thửa đất số 260, 262, 268, 270.

+ Khu C: Gồm các thửa đất số 17, 18, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 45, 47, 48, 52, 53, 57, 58, 59, 62, 63, 66, 67, 94, 96, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 105, 106, 107, 108, 424, 425, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 364 đều thuộc tờ bản đồ số 03 có tứ cận như sau:

- Đông giáp suối và thửa số 495;
- Tây giáp các thửa số 19, 23, 28, 36, 68, 70, 110, 547;
- Nam giáp các thửa số 61, 88, 89, 90, 91, 178, 179, 180, 181, 183, 517, 548;
- Bắc giáp đường ĐT746 và các thửa số 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 của ông Nghiêm Văn Cương.

(Có sơ đồ đính kèm bản án).

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Văn T về việc kiện đòi nguyên đơn Công ty S:

Buộc Công ty S phải trả cho ông Lê Văn T số tiền 276.785.000 đồng (hai trăm bảy mươi sáu triệu bảy trăm tám mươi lăm nghìn đồng).

4. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty S về việc yêu cầu bị đơn ông Lê Văn T phải trả số tiền lãi là 2.732.190.000 đồng (hai tỷ bảy trăm ba mươi hai triệu một trăm chín mươi nghìn đồng).

5. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Văn T về việc kiện đòi nguyên đơn Công ty S thanh toán số tiền 291.000.000 đồng (hai trăm chín mươi một triệu đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 03/12/2019, Công ty S có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu xét xử lại theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận giá theo các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được chứng thực, ông T đã thống nhất với giá này thể hiện qua việc các hợp đồng hiện nay vẫn có hiệu lực pháp luật; thỏa thuận ban đầu giữa nguyên đơn và bị đơn không quan tâm giá bị đơn thỏa thuận với các hộ dân bao nhiêu; bị đơn thỏa thuận với nguyên đơn giá cao nhất là 155.000 đồng/m² nên không thể có việc bị đơn thỏa thuận với các hộ dân giá cao hơn trung bình chung là 170.000 đồng.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu phản tố và không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu triệu tập ông Phan Văn T11 tham gia tố tụng với tư cách người làm chứng vì ông T11 là người trực tiếp chứng kiến giao dịch giữa ông T với 13 hộ dân. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận giá thực tế của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là giá ông T đã ký kết hợp đồng đặt cọc với các hộ dân và các biên bản giao nhận tiền, vì để đảm bảo nhận chuyển nhượng được đất, ông T đã chấp nhận bỏ ra mức giá cao hơn đối với đất của hai hộ mặt tiền đường; không chấp nhận giá do nguyên đơn đưa ra vì không phù hợp với thực tế, nguyên đơn muốn giữ đất thì phải chấp nhận giá thực tế bị đơn đã giao dịch; giá thỏa thuận ban đầu là 155.000 đồng/m² là giá có điều kiện phải thực hiện chuyển nhượng được diện tích đất 120.000m². Nếu áp dụng giá 155.000 đồng/m² là không hợp lý vì Quyết định giám đốc thẩm số 390/2014/DS-GĐT ngày 23/9/2014 của Tòa Dân sự - Tòa án nhân dân tối cao đã chỉ ra là không chính xác.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Văn T4 và ông Đỗ Trọng T3 cho rằng có ký kết hợp đồng đặt cọc với ông T; ông T3 xác định giá chuyển nhượng đất là 2.033.000.000 đồng; ông T4 xác định giá chuyển nhượng đất là hơn 200.000.000 đồng.

Người làm chứng ông Phan Văn T11 trình bày: Ông T11 là người làm công cho ông T tại thời điểm ông T thỏa thuận chuyển nhượng đất với các hộ dân và ông T11 là người cùng địa phương với 13 hộ dân. Ông T11 giúp ông T và các hộ dân ghi hợp đồng đặt cọc, mỗi hồ sơ ông T11 được ông T trả công 200.000 đồng nên giá chuyển nhượng giữa ông T và 13 hộ dân là giá thực tế thỏa thuận. Ông T11 không biết thỏa thuận giữa ông T và Công ty S như thế nào. Đồng thời, ông T11 xác định thời điểm năm 2008 thì giá chuyển nhượng cao nhất tại khu vực tiếp giáp đường ĐT 746 là 200.000 đồng/m², tùy từng vị trí.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Xét về nội dung tranh chấp thì nguyên đơn và bị đơn chỉ tranh chấp về chênh lệch giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nguyên đơn căn cứ giá 13 hộ dân đã ký trên 13 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được chứng thực để áp giá, xét thấy 13 hợp đồng này ông T không tham gia, chỉ đơn thuần giữa ông Q1, bà Ng với 13 hộ dân, nếu tính ra giá trung bình chưa đến 40.000 đồng/m² là không phù hợp với giá thỏa thuận 155.000 đồng/m²; nguyên đơn không có chứng cứ nào chứng minh giá được ghi trong 13 hợp đồng là giá thỏa thuận giữa ông T và 13 hộ dân nên

không có căn cứ chấp nhận giá nguyên đơn đưa ra. Trên cơ sở hợp đồng đặt cọc và biên lai nhận tiền do bị đơn cung cấp thì tính ra giá là tương đồng giá trị 155.000 đồng/m². Tòa án đã triệu tập người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để đối chất, tham gia phiên tòa để làm rõ giá nhưng họ không đến, một số người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có lời khai thống nhất chứng cứ nguyên đơn, một số người có lời khai thống nhất với bị đơn nhưng 13 hộ dân này không bác bỏ chứng cứ do bị đơn cung cấp nên có căn cứ xác định giá trị thực tế là giá trị trên chứng cứ bị đơn cung cấp. Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử phù hợp. Căn cứ quy định của pháp luật và lẽ công bằng, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn H2, bà Nguyễn Thị Lệ H3, bà Nguyễn Thị D và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn C đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan khác vắng mặt nhưng đã có lời khai và đơn xin vắng mặt. Căn cứ vào Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn yêu cầu triệu tập ông Phan Văn T11 tham gia tố tụng với tư cách người làm chứng vì ông T11 biết rõ giao dịch giữa bị đơn và 13 hộ dân. Xét thấy, yêu cầu của người đại diện hợp pháp của bị đơn là phù hợp với quy định tại Điều 77 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận.

[2] Về nội dung:

[2.1] Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và ý kiến của các đương sự, nhận thấy, ngày 13/12/2007, ông Lê Văn T và ông Nguyễn Đức M2 là Chủ DNTN S nay là Công ty S (sau đây gọi tắt là Công ty S) ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung: Ông Lê Văn T chuyển nhượng cho DNTN S toàn bộ các thửa đất thuộc tờ bản đồ số 03 và tờ bản đồ số 08, tổng diện tích 120.000m² tọa lạc tại phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương; giá chuyển nhượng là 155.000 đồng/m², tổng giá trị chuyển nhượng là 18.600.000.000 đồng. Tuy nhiên, tại thời điểm ký hợp đồng thì hai bên đều biết rõ ông T không phải là chủ sử dụng đất đối với các thửa đất thỏa thuận chuyển nhượng nêu trên nhưng vẫn ký kết hợp đồng, điều này thể hiện rõ trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (diện tích đất này đã được UBND thị xã T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các hộ dân và ông T có trách nhiệm phải làm thủ tục để các hộ dân chuyển nhượng toàn bộ sang cho DNTN Làng Du lịch Sài Gòn). Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên vi phạm điều cấm của pháp luật nên bị vô hiệu ngay từ thời điểm xác lập được quy định tại Điều 128 của Bộ luật Dân sự.

[2.2] Quá trình giải quyết vụ án, các bên đều thừa nhận đã thực hiện được một phần hợp đồng. Thực hiện hợp đồng, Công ty S đã giao cho ông Lê Văn T số tiền 7.650.000.000 đồng; ông T đã vận động được các hộ dân chuyển nhượng cho DNTN S (nay là Công ty S) diện tích 45.531m². Công ty S giao cho ông bà Bùi Minh Q1 và Trần Thị Ng đại diện ký kết hợp đồng và đứng tên trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bao gồm các thửa số 17, 18, 37, 38, 39, 40, 66, 67, 440, 439, 63, 62, 41, 432, 433, 43, 45, 47, 434, 59, 48, 435, 436, 437, 52, 53, 438, 94, 58, 96, 364, 57, 424, 425, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 105, 106, 107, 108, 285, 284, 282, 281, 249, 279, 280, 278, 266, 267, 269, 324, 326, 276, 327, 274, 273, 345, 441 đều thuộc tờ bản đồ số 3 và các thửa số 27, 28, 29, 30, 31, 1261, 1288, 1289, tờ bản đồ số 08, tổng diện tích 45.531m² (diện tích thực tế là 43.807,7m²) tọa lạc tại phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Bùi Minh Q1, bà Trần Thị Ng thống nhất ý kiến với nguyên đơn xác định việc ông Q1, bà Ng chỉ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hộ cho Công ty S và đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn. Nguyên đơn và bị đơn thống nhất công nhận một phần hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn T và DNTN S (nay là Công ty S), Công ty S được quyền sử dụng diện tích đất 43.807,7m² và hủy phần còn lại của hợp chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/12/2007. Xét thấy, việc thỏa thuận giữa các đương sự là tự nguyện, không trái pháp luật nên Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận là có căn cứ và các bên đương sự không ai kháng cáo nên phần bản án này đã có hiệu lực pháp luật.

[2.3] Như vậy, bản chất nội dung tranh chấp trong vụ án này giữa nguyên đơn và bị đơn chỉ còn tranh chấp về giá trị của hợp đồng.

[2.4] Nguyên đơn và bị đơn thừa nhận, sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/12/2007, ngày 11/8/2008 hai bên lập biên bản làm việc có nội dung thỏa thuận nếu ông T không thực hiện đúng các nội dung cam kết thì tự nguyện giảm giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất xuống 135.000 đồng/m² (giảm 20.000 đồng/m²). Xét thấy, như phân tích ở trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/12/2007 bị vô hiệu nên các thỏa thuận giữa ông T và Công ty S tại các cam kết ngày 05/02/2008, ngày 22/3/2008 và biên bản làm việc ngày 11/8/2008 cũng vô hiệu, không có giá trị ràng buộc giữa các bên nên ông T không có nghĩa vụ thực hiện các cam kết với Công ty S, vì thực tế ông T không thể thực hiện được các cam kết do DNTN S không có ngành nghề kinh doanh bất động sản, không có dự án phù hợp quy hoạch xây dựng và chưa chứng minh đủ năng lực về tài chính để đầu tư dự án. Mặt khác, trong thời hạn cam kết ông T đã vận động các hộ dân ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho đại diện DNTN S. Như vậy, ông T không vi phạm toàn bộ cam kết. Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các cam kết giữa ông T và DNTN S vô hiệu nên các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, cả hai bên đều có lỗi ngang nhau làm cho hợp đồng vô hiệu nên không xem xét trách nhiệm bồi thường thiệt hại giữa các bên.

[2.5] Xét về giá trị của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn căn cứ vào các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Bùi Minh Q1 và bà Trần Thị Ng với 13 hộ gia đình, cá nhân được lưu trữ tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã T xác định tổng giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.678.000.000 đồng, để xác định số tiền thực tế mà ông T đã thanh toán cho 13 hộ dân. Người đại diện hợp pháp

của bị đơn xác định giá ghi trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng quyền sử dụng không phải là giá thực tế ông T thỏa thuận với 13 hộ dân mà giá thực tế phải theo hợp đồng đặt cọc và các biên bản giao nhận tiền giữa ông T với 13 hộ dân với tổng số tiền là 7.926.785.000 đồng. Ông T cho rằng quá trình thương lượng chuyển nhượng vì để có đất chuyển nhượng lại cho Công ty S nên ông T chấp nhận mua đất mặt tiền với giá cao để có cơ sở thương lượng giá đất phía trong cho nên ông T phải bù thêm số tiền là 276.785.000 đồng để thanh toán cho 13 hộ dân, ông T phản tố yêu cầu nguyên đơn phải trả lại số tiền này.

Xét, việc nguyên đơn và bị đơn xác định giá trị thực tế của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và 13 hộ dân đều không chính xác, bởi lẽ, quá trình giải quyết vụ án, ông T cung cấp hợp đồng đặt cọc với 13 hộ dân về việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T với tổng số tiền đặt cọc cho 13 hộ là 7.926.785.000 đồng, trong khi theo lời trình bày của 13 hộ dân này thì hộ ông Đỗ Trọng T3 thừa nhận giá trị hợp đồng là 2.033.000.000 đồng và hộ ông Võ Văn T4 là phù hợp với lời khai của bị đơn, riêng 11 hộ còn lại thì không nhớ hoặc xác định giá hợp đồng theo các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được UBND xã T xác nhận, trong đó cao nhất là hộ ông Phan Văn H1 chuyển nhượng diện tích đất 3.561m² với giá 3.100.000.000 đồng, tương đương với giá 870.541 đồng/m², cao hơn nhiều lần so với giá thỏa thuận ban đầu là 155.000 đồng/m²; phía nguyên đơn không có chứng cứ nào khác chứng thực cho giá trị thực tế giao dịch chuyển nhượng đất giữa ông T và 13 hộ dân. Do đó, Hội đồng xét xử không có căn cứ xác định giá trị hợp đồng theo lời khai của nguyên đơn và bị đơn.

Xét thấy, mặc dù Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/12/2007 bị vô hiệu nhưng nguyên đơn và bị đơn đã thực hiện xong một phần hợp đồng, người đại diện của nguyên đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 45.531m² (đo đạc thực tế là 43.807,7m²). Và Tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn và bị đơn thống nhất yêu cầu công nhận một phần hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lê Văn T và DNTN S (nay là Công ty S), Công ty S được quyền sử dụng diện tích đất 45.531m² (đo đạc thực tế là 43.807,7m²) nên phần hợp đồng này đã có hiệu lực pháp luật. Mặt khác, căn cứ nội dung của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/12/2007, về bản chất thỏa thuận thì ông T chỉ là người môi giới, làm dịch vụ để các hộ gia đình, cá nhân đó chuyển quyền sử dụng đất cho DNTN S và đại diện xin chủ trương cho DNTN S được phép xây dựng khu nhà ở thương mại tại diện tích đất 120.000m² nêu trên, mục đích của ông T là khi thỏa thuận giá xong với các hộ dân thì ông T chuyển nhượng lại cho DNTN S với giá 155.000 đồng/m² để hưởng chênh lệch giá, giữa nguyên đơn và bị đơn đều không thỏa thuận giá đất riêng ở từng vị trí và không có thỏa thuận trường hợp ông T nhận chuyển nhượng đất với giá cao hơn hay thấp hơn mức giá 155.000 đồng/m² được xử lý như thế nào, điều này được người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và bị đơn thừa nhận tại phiên tòa phúc thẩm. Trong khi đó giá thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn thời điểm ký kết hợp đồng đối với diện tích đất 120.000m² là 18.600.000.000 đồng, tức bằng 155.000 đồng/m², đến nay bị đơn đã thực hiện được một phần hợp đồng với diện tích 45.531m². Do đó, Hội đồng xét xử có căn cứ xác định giá thỏa thuận 155.000 đồng/m² để làm căn cứ xác định giá trị thực của hợp đồng.

Như vậy, giá trị hợp đồng đã thực hiện với diện tích đất $45.531\text{m}^2 \times 155.000$ đồng/ $\text{m}^2 = 7.057.305.000$ đồng.

Bị đơn đã nhận của nguyên đơn số tiền 7.650.000.000 đồng. Và đến nay phần còn lại của hợp đồng bị vô hiệu, không thể tiếp tục thực hiện được nên bị đơn có trách nhiệm trả cho nguyên đơn số tiền còn lại theo hợp đồng là 592.695.000 đồng (7.650.000.000 đồng - 7.057.305.000 đồng).

[3] Nhận thấy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có căn cứ chấp nhận một phần. Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc bồi thường giá trị chênh lệch theo bị đơn xác định là không có căn cứ.

[4] Tại cấp sơ thẩm, phía nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn thanh toán lãi suất với số tiền là 2.732.190.000 đồng; bị đơn rút một phần yêu cầu phản tố đối với yêu cầu buộc nguyên đơn phải hoàn trả 291.000.000 đồng nên Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ giải quyết là phù hợp.

[5] Từ sự phân tích trên, nhận thấy có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn. Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp. Do đó, cần sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng nhận định nêu trên.

[6] Về chi phí đo đạc, định giá: Nguyên đơn phải nộp 12.016.700 đồng, được trừ số tiền 12.016.700 đồng. Bị đơn phải nộp 2.000.000 đồng chi phí định giá, được trừ tạm ứng đã nộp.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn và bị đơn phải chịu theo quy định của pháp luật.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự,

- Căn cứ 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,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Công ty S.
2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 72/2019/DS-ST ngày 18/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã T, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc công nhận một phần hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 13/12/2007 giữa Doanh nghiệp tư nhân S (nay là Công ty S) và ông Lê Văn T đối với diện tích đất đo đạc thực tế $43.807,7\text{m}^2$ tại phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương (Công ty S đã giao cho bà Trần Thị Ng và ông Bùi Minh Q1 đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), gồm:

+ **Khu A:** Gồm các thửa đất số 27, 28, 29, 30, 31, 1261 đều thuộc tờ bản đồ số 08 và các thửa số 249, 273, 274, 276, 278, 279, 280, 282, 284, 285, 324, 326, 327, 345 đều thuộc tờ bản đồ số 03 có tứ cận như sau:

- Đông giáp các thửa đất số 33, 251, 252, 271, 272, 275, 277, 328, 329;
- Tây giáp các thửa đất số 20, 21, 26, 59, 288, 363;
- Nam giáp mương và các thửa đất số 23, 26;
- Bắc giáp các thửa đất số 241, 244, 246, 248, 250, 283.

+ **Khu B:** Gồm các thửa đất số 266, 267, 269 đều thuộc tờ bản đồ số 03 có tứ cận như sau:

- Đông giáp suối và thửa đất số 265;
- Tây giáp các thửa đất số 329, 332;
- Nam giáp các thửa đất số 331 và 332;
- Bắc giáp các thửa đất số 260, 262, 268, 270.

+ **Khu C:** Gồm các thửa đất số 17, 18, 37, 38, 39, 40, 41, 43, 45, 47, 48, 52, 53, 57, 58, 59, 62, 63, 66, 67, 94, 96, 98, 99, 100, 101, 102, 103, 105, 106, 107, 108, 424, 425, 432, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 440, 441, 364 đều thuộc tờ bản đồ số 03 có tứ cận như sau:

- Đông giáp suối và thửa số 495;
- Tây giáp các thửa số 19, 23, 28, 36, 68, 70, 110, 547;
- Nam giáp các thửa số 61, 88, 89, 90, 91, 178, 179, 180, 181, 183, 517, 548;
- Bắc giáp đường ĐT746 và các thửa số 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15 của ông Nghiêm Văn Cương.

(Có sơ đồ kèm theo bản án).

2.2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty S về việc yêu cầu bị đơn ông Lê Văn T trả lại số tiền 592.695.000 đồng (năm trăm chín mươi hai triệu, sáu trăm chín mươi lăm nghìn đồng).

2.3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty S về việc yêu cầu bị đơn ông Lê Văn T trả lại số tiền 5.379.305.000 đồng (năm tỷ, ba trăm bảy mươi chín triệu, ba trăm lẻ năm nghìn đồng).

2.4. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Văn T về việc kiện đòi nguyên đơn Công ty S trả số tiền 276.785.000 đồng (hai trăm bảy mươi sáu triệu, bảy trăm tám mươi lăm nghìn đồng).

2.5. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty S về việc yêu cầu bị đơn ông Lê Văn T phải trả số tiền lãi là 2.732.190.000 đồng (hai tỷ bảy trăm ba mươi hai triệu một trăm chín mươi nghìn đồng).

2.6. Đình chỉ một phần yêu cầu phản tố của bị đơn ông Lê Văn T về việc kiện đòi nguyên đơn Công ty S thanh toán số tiền 291.000.000 đồng (hai trăm chín mươi một triệu đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty S phải chịu 113.379.305 đồng (một trăm mười ba triệu, ba trăm bảy mươi chín nghìn, ba trăm lẻ năm đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 18.000.000 đồng (mười tám triệu đồng) đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 009319 ngày 25/6/2009 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện (nay là thị xã) T. Công ty S còn phải nộp số tiền 95.379.305 đồng (chín mươi lăm triệu, ba trăm bảy mươi chín nghìn, ba trăm lẻ năm đồng).

Ông Lê Văn T phải chịu 38.084.400 đồng (ba mươi tám triệu, không trăm tám mươi bốn nghìn, bốn trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được trừ vào số tiền 13.355.700 đồng (mười ba triệu, ba trăm năm mươi lăm nghìn, bảy trăm đồng) đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 09379 ngày 06/01/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện (nay là thị xã) T. Ông Lê Văn T còn phải nộp 24.728.700 đồng (hai mươi bốn triệu, bảy trăm hai mươi tám nghìn, bảy trăm đồng).

4. Về chi phí đo đạc, định giá:

Công ty S phải nộp số tiền 12.016.700 đồng (mười hai triệu, không trăm mười sáu nghìn, bảy trăm đồng) chi phí đo đạc (được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp, Công ty S không phải nộp thêm).

Bị đơn ông Lê Văn T phải nộp 2.000.000 đồng (hai triệu đồng) chi phí định giá tài sản (được trừ vào số tiền tạm ứng đã nộp, ông T không phải nộp thêm).

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Trả cho Công ty S 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0037425 ngày 09/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã T, tỉnh Bình Dương.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền phải thi hành thì còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thi hành.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã T;
- TAND thị xã T;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Trần Thị Thanh Trúc