

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 219/2020/DS-PT

Ngày 25-8-2020

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và tài sản trên đất

**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: Ông Đào Minh Đa

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng
Ông Nguyễn Văn Tài

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Kim Thoa – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:
Bà Trần Thị Phước - Kiểm sát viên.

Ngày 25/8/2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công K vụ án thụ lý số 126/2020/TLPT-DS ngày 06/03/2020 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2019/DS-ST ngày 04/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 178/2020/QĐ-PT ngày 05/6/2020 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Võ Văn L, sinh năm 1964 và bà Tô Vũ Thị Hạnh T1, sinh năm 1971; địa chỉ: 26D5/B8, khu phố Đ3, phường B, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thiện Đ, sinh năm 1978; địa chỉ: Số 451/1C, đường B1, Phường A, quận B2, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 11/8/2020).

- Bị đơn: Ông Lê Anh T2, sinh năm 1974; địa chỉ: Số 50/16, đường D, khu phố 3, phường B3, quận T3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Đặng Ngọc Đăng D, sinh năm 1976; địa chỉ: Số 103, khu phố 4, đường số 12, phường T4, Quận T3, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 25/02/2019).

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

1. Ông Đặng Ngọc Duy A, sinh năm 1988; địa chỉ: Số 26/D5, khu phố Đ3, phường B, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương.

2. Văn phòng T4 Quận T3; địa chỉ: Số 41, đường Nguyễn Văn B, phường B, Quận T3, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Công ty TNHH Xây dựng Cơ khí H; địa chỉ: Số 125/49, đường A, Phường L, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Công ty: Ông Phạm Phong P, sinh năm 1976; địa chỉ: Ấp H3, xã T4, huyện L, tỉnh Vĩnh Long (văn bản ủy quyền ngày 09/01/2018).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Ông Lê Anh T2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Đặng Ngọc Duy A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện các lời khai và tại phiên tòa nguyên đơn Ông Võ Văn L, bà Tô Vũ Thị Hạnh T1 trình bày:

Ông L, bà T1 là vợ chồng sống chung với nhau từ năm 1997; đến năm 2014, đăng ký kết hôn tại Cơ quan U phường B theo Giấy chứng nhận kết hôn số: U/2014 ngày 06/6/2014. Ông L và bà T1 đang quản lý, sử dụng đất và tài sản gắn liền trên diện tích 80m² thuộc thửa đất số Q, tờ bản đồ E tại khu dân cư Công ty A thuộc khu phố Đ3, phường B, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V ngày 16/6/2003 cấp cho Ông Võ Văn L. Nguồn gốc đất nêu trên là do vợ chồng ông L nhận chuyển nhượng của Công ty Cổ phần Địa ốc A vào năm 2003, sau khi nhận chuyển nhượng ông bà xây dựng căn nhà có kết cấu 01 trệt, 02 lầu, có sân thượng, khung sàn bê tông cốt thép, diện tích sàn 233,3m².

Vào khoảng năm 2016, giữa Ông L và bà T1 có một chút mâu thuẫn nên ông L có nộp đơn xin ly hôn với bà T1 tại Tòa án nhân dân Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh. Khi làm thủ tục ly hôn với bà T1, ông L có đi tư vấn pháp luật thì người ta nói giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do một mình ông L đứng tên, thời gian cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì chưa đăng ký kết hôn nên ông L mới viết trong đơn đề nghị Tòa án xác định quyền sử dụng đất là tài sản riêng của ông L và do giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà T1 giữ nên để bổ sung thủ tục xin ly hôn với bà T1 ông L làm đơn xin có mất giấy chứng nhận (thực tế không có việc mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà giấy chứng nhận là do bà T1 giữ). Sau khi nộp đơn ra Tòa án thì Ông L, bà T1 đã giải quyết được mâu thuẫn nên ông L rút đơn khởi kiện (thời điểm này Tòa án chưa ra thông báo nộp tiền tạm ứng án phí).

Ông L xác định nhà và quyền sử dụng đất tranh chấp nêu trên được Ông L, bà T1 tạo lập trong thời gian hai người sống chung với nhau như vợ chồng dù chưa đăng ký kết hôn, tiền mua đất là tiền chung của vợ chồng.

Sau khi làm đơn cơ mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xin cấp phó bản, cơ quan U thị xã (nay là thành phố) T có văn bản trả lời là giấy chứng nhận quyền sử dụng đất không bị mất mà do bà T1 đang giữ nên không cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L.

Ngày 27/12/2016, ông L và Ông Lê Anh T2 lập văn bản thỏa thuận về việc chuyển nhượng phần đất và tài sản trên với giá 1.000.000.000 đồng. Sau khi ký văn bản thỏa thuận trên thì ông T2 liên hệ Văn phòng T4 Quận T3 và đưa ông L đến để lập Vi bằng số: G/2016/VB-TPLQ.TĐ ngày 27/12/2016. Tuy nhiên, sau khi các bên ký văn bản thỏa thuận và lập vi bằng xong thì phía ông T2 không thực hiện việc giao tiền như thỏa thuận nên ông L không tiếp tục thực hiện hợp đồng với ông T2. Mặt khác, quyền sử dụng đất nêu trên là tài sản chung của Ông L và bà T1, khi bà T1 biết ông L tự thỏa thuận chuyển nhượng nhà đất cho ông T2 thì bà T1 không đồng ý; ông L đã liên hệ với ông T2 để hủy bỏ thỏa thuận và vi bằng nhưng không thể liên hệ được với ông T2. Đến khoảng tháng 02/2017, ông T2 cho người đe dọa vợ chồng ông L để yêu cầu giao nhà nhưng ông L không giao; ngày 06/3/2017, ông T2 cho người cắt khóa vào chiếm nhà quản lý, sử dụng nhà cho đến nay.

Ngay sau khi biết sự việc xảy ra, vợ chồng ông L báo cho Cơ quan C và Viện Kiểm sát thị xã (nay là thành phố) T nhưng các cơ quan trên có văn bản trả lời đó là tranh chấp dân sự và không khởi tố vụ án hình sự. Ông T2 chiếm nhà bất hợp pháp, sau đó lại lập vi bằng chuyển nhượng lại cho Ông Đặng Ngọc Duy A là trái pháp luật. Do đó, vợ chồng Ông L, bà T1 khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc ông T2 và ông A chấm dứt hành vi trái pháp luật, trả lại nhà, đất nói trên cho vợ chồng ông.

Ông L không đồng ý trả 1.000.000.000 đồng cho ông T2, vì ông T2 không giao số tiền này cho ông L như đã thỏa thuận; chi phí sửa chữa nhà ông L cũng không đồng ý trả lại cho ông T2. Tại phiên tòa, ông L rút yêu cầu khởi kiện bổ sung về việc buộc ông T2, ông A phải bồi thường số tiền 700.000.000 đồng.

Ông L, bà T1 không đồng ý với yêu cầu phản tố của ông T2 và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Đặng Ngọc Duy A.

Bị đơn Ông Lê Anh T2 và người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Đặng Ngọc Duy D trình bày:

Bị đơn xác định: Ông T2 và ông L thỏa thuận mua bán đất và tài sản gắn liền trên diện tích 80m² thuộc thửa đất số Q, tờ bản đồ E tại khu dân cư Công ty A thuộc khu phố Đ3, phường B, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V ngày 16/6/2003 cấp cho Ông Võ Văn L. Thỏa thuận giữa hai bên thể hiện tại Vi bằng số: G/2016/VB-TPLQ.TĐ ngày 27/12/2016; với nội dung: Ông T2 mua nhà đất nêu trên của ông L với giá 1.000.000.000 đồng.

Số tiền 1.000.000.000 đồng ông T2 đã giao cho ông L trong thời gian chờ lập vi bằng tại Văn phòng T4 Quận T3; do tin tưởng nhau nên ông T2 không yêu cầu ông L viết biên nhận đã nhận tiền. Mặt khác, tại văn bản thỏa thuận có nội dung là giao tiền sau khi ký biên bản thỏa thuận nên ông T2 đã chủ quan việc này. Ông T2 khẳng định ông L đã giao nhà cho ông T2 quản lý, sử dụng từ ngày 06/01/2017 đến

nay và hỗ trợ ông T2 việc đăng ký tạm trú, tạm vắng. Đến ngày 06/3/2017, ông T2 thuê người sửa chữa căn nhà thì bà Tô Vũ Thị Hạnh T1 tự xưng là vợ của ông L đến ngăn cản (lúc này không có mặt ông L); sự việc được trình báo đến cơ quan chức năng phường B, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương. Ông L giao nhà cho ông T2, hai bên tự thực hiện và không lập biên bản bàn giao; ông T2 không tự cắt khóa chiếm nhà như ý kiến ông L.

Ngày 24/11/2017, ông T2 có đơn phản tố yêu cầu Tòa án buộc ông L phải tiếp tục thực hiện hợp đồng theo nội dung vi bằng đã lập giữa các bên. Tuy nhiên, hiện nay tài sản này ông T2 đã chuyển nhượng cho bên thứ ba là Ông Đặng Ngọc Duy A vào ngày 13/3/2017, việc chuyển nhượng có lập vi bằng tại Văn phòng T4 Quận T3 theo Vi bằng số 203/2017 ngày 13/3/2017 với giá chuyển nhượng là 2.000.000.000 đồng. Trường hợp, Tòa án xác định các giao dịch nêu trên giữa ông L và ông T2, giữa ông T2 và ông A bị vô hiệu thì đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật, cụ thể: Vợ chồng ông L phải trả lại cho ông T2 số tiền đã nhận là 1.000.000.000 đồng; ông T2 đồng ý trả lại cho ông A số tiền 2.000.000.000 đồng và vợ chồng ông L được nhận lại nhà và đất.

Ông T2 có thuê Công ty H sửa chữa nhà theo yêu cầu của ông A, chi phí sửa chữa là do ông A trực tiếp thanh toán cho Công ty H. Do đó, nếu Tòa án xác định các giao dịch nêu trên bị vô hiệu thì ông T2 đề nghị vợ chồng ông L phải thanh toán chi phí sửa chữa cho ông A số tiền 520.000.000 đồng.

Theo các lời khai và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Đặng Ngọc Duy A trình bày:

Ngày 13/3/2017, ông T2 bán nhà đất đang tranh chấp nêu trên cho ông A theo Vi bằng số 203/2017 tại Văn phòng T4 Quận T3; giá mua bán là 2.000.000.000 đồng, ông A đã giao đủ tiền cho ông T2, nhận nhà và sửa chữa nhà như trình bày của ông T2.

Ông A có đơn yêu cầu độc lập, yêu cầu ông L và ông T2 tiếp tục thực hiện thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để cho ông A làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Trường hợp, Tòa án xác định các giao dịch nêu trên giữa ông L và ông T2, giữa ông T2 và ông A bị vô hiệu thì đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật và đề nghị vợ chồng ông L phải thanh toán cho ông chi phí sửa chữa nhà vì ông A là người trực tiếp trả tiền cho Công ty H.

Theo các lời khai và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng T4 Quận T3 trình bày:

Ông Võ Văn L và Ông Lê Anh T2 có đến Văn phòng T4 Quận T3 để lập vi bằng về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền căn nhà có diện tích 80m² tại khu dân cư Công ty A thuộc khu phố Đ3, phường B, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương. Sau đó, Ông Lê Anh T2 và Ông Đặng Ngọc Duy A đã lập vi bằng ghi nhận việc ông T2 chuyển nhượng cho ông A.

Việc chuyển nhượng do các bên tự thỏa thuận và thực hiện, Văn phòng T4 chỉ ghi nhận lại sự việc nói trên giữa các đương sự và không có tranh chấp hay liên quan gì đến vụ án.

Theo các lời khai, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Trách nhiệm hữu hạn (viết tắt TNHH) Xây dựng Cơ khí H do ông Nguyễn Phong P đại diện trình bày:

Công ty TNHH Xây dựng Cơ khí H có ký hợp đồng và tiến hành sửa chữa các hạng mục như nội dung của đồng đã ký với Ông Lê Anh T2. Hiện nay, công ty đã làm xong các hạng mục theo nội dung quy định tại hợp đồng và đã nhận tiền đầy đủ từ ông T2, công ty không có tranh chấp hay yêu cầu độc lập gì trong vụ án.

Người làm chứng vợ chồng ông Lê Quang T5, bà Nguyễn Thị N thống nhất trình bày:

Vào khoảng tháng 07 năm 2015, vợ chồng ông T5, bà N có cho vợ chồng bà Tô Vũ Thị Hạnh T1, Ông Võ Văn L thuê ki-ốt tại địa chỉ: Số 63/1/13, tổ 13, khu phố Đ3, phường B, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương để sinh sống và mở tiệm bán thuốc tây; hiện nay, vợ chồng Ông L, bà T1 vẫn còn thuê ki-ốt tại địa chỉ trên. Trước thời điểm tháng 7/2015 thì vợ chồng bà T1, ông L thuê ki-ốt của ông Nguyễn Công K ở sát cạnh nhà ông T5. Thời gian bà T1 thuê ki-ốt của ông K, ông thấy Ông L và bà T1 ở cùng và chung sống với nhau như vợ chồng. Theo ông được biết thì Ông L, bà T1 là vợ chồng của nhau, nhưng có đăng ký kết hôn hay không thì ông không biết. Tuy nhiên, ông biết Ông L, bà T1 sống chung, ăn chung, ngủ chung trong cùng một căn ki-ốt thuê của ông K từ năm 2000; đến tháng 7/2015, vợ chồng bà T1 chuyển qua thuê ki-ốt của vợ chồng ông T5. Do quen biết nên vợ chồng bà T1, ông L có nói với ông là vợ chồng ông bà có căn nhà tại khu phố Đ3, phường B, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương mà hiện nay các đương sự đang tranh chấp trong vụ án này.

Theo lời khai của người làm chứng ông Nguyễn Công K trình bày:

Vào khoảng tháng 8/2000, bà Tô Vũ Thị Hạnh T1 thuê mặt bằng tại địa chỉ: Số 64/1, tổ 13, khu phố Đ3, phường B, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương của ông K để sinh sống và mở tiệm bán thuốc tây. Đến khoảng tháng 4/2015, ông K làm lại nhà nên bà T1 chuyển sang thuê ki-ốt của ông Lê Quang Tuyên tại địa chỉ: Số 63/1, tổ 13, khu phố Đ3, phường B, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương (nhà của ông K) cho đến nay. Bà T1 thuê ki-ốt và chung sống với Ông Võ Văn L như vợ chồng.

Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2019/DS-ST ngày 04/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Võ Văn L và bà Tô Vũ Thị Hạnh T1 về việc buộc Ông Lê Anh T2, Ông Đặng Ngọc Duy A phải bồi thường số tiền 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Võ Văn L và bà Tô Vũ Thị Hạnh T1 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với bị đơn Ông Lê Anh T2.

Tuyên giao dịch xác lập giữa Ông Võ Văn L và Ông Lê Anh T2 dưới hình thức “văn bản thỏa thuận” ngày 27/12/2016 và Vi bằng số: G/2016/VB-TPLQ.TĐ ngày 27/12/2016 bị vô hiệu.

Tuyên giao dịch xác lập giữa Ông Lê Anh T2 và Ông Đặng Ngọc Duy A dưới hình thức “văn bản thỏa thuận và cam kết” ngày 13/3/2017 và Vi bằng số: S/2017/VB-TPLQ.TĐ ngày 13/3/2017 bị vô hiệu.

Buộc Ông Lê Anh T2 và Ông Đặng Ngọc Duy A có trách nhiệm trả lại cho Ông Võ Văn L và bà Tô Vũ Thị Hạnh T1 đất và tài sản gắn liền trên diện tích 80m² thuộc thửa đất số Q, tờ bản đồ E theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00120QSDĐ/BH do CƠ QUAN U huyện (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương cấp ngày 16/6/2003 cho Ông Võ Văn L, tọa lạc tại khu dân cư Công ty A, ấp Đồng An, xã Bình Hòa, huyện T (nay là khu phố Đ3, phường B, thị xã (nay là thành phố) T), tỉnh Bình Dương.

(Có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Buộc Ông Võ Văn L và bà Tô Vũ Thị Hạnh T1 phải thanh toán cho Ông Đặng Ngọc Duy A số tiền sửa chữa nhà 220.782.814 đồng (hai trăm hai mươi triệu, bảy trăm tám mươi hai nghìn, tám trăm mười bốn đồng).

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Ông Lê Anh T2 về việc yêu cầu Ông Võ Văn L phải tiếp tục thực hiện hợp đồng.

4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Đặng Ngọc Duy A về việc buộc Ông Võ Văn L và Ông Lê Anh T2 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Buộc Ông Lê Anh T2 phải thanh toán cho Ông Đặng Ngọc Duy A tiền chuyển nhượng nhà, đất theo “văn bản thỏa thuận và cam kết” ngày 13/3/2017 + Vi bằng số: S/2017/VB-TPLQ.TĐ ngày 13/3/2017 số tiền là 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) và tiền lãi 527.326.666 đồng (năm trăm hai mươi bảy triệu, ba trăm hai mươi sáu triệu, sáu trăm sáu mươi sáu đồng). Tổng cộng Ông Lê Anh T2 phải thanh toán cho Ông Đặng Ngọc Duy A số tiền 2.527.326.666 đồng (hai tỷ năm trăm hai mươi bảy triệu ba trăm hai mươi sáu nghìn sáu trăm sáu mươi sáu đồng).

Ngày 12/11/2019, Ông Lê Anh T2 kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu ông L tiếp tục thực hiện văn bản thỏa thuận” ngày 27/12/2016 và Vi bằng số: G/2016/VB-TPLQ.TĐ ngày 27/12/2016.

Ngày 16/11/2019, Ông Đặng Ngọc Duy A kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tham gia tố tụng và tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: Đối tượng giao dịch giữa ông L và ông T2 là quyền sử dụng đất và tài sản trên đất, theo quy định của Bộ luật Dân sự năm 2005 thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có công chứng, chứng thực. Tuy nhiên, ông L và ông T2 không thực hiện đúng quy định trên mà lập văn bản thỏa thuận và Vi bằng số G/2016/VB-TPLQ.TĐ ngày 27/12/2016 là trái quy định pháp luật. Bà T1, ông L chung sống từ năm 2000, đăng ký kết hôn năm 2014 nên tài sản này là tài sản chung của vợ chồng nhưng các bên vẫn tiến hành lập văn bản thỏa thuận và vi bằng là ảnh hưởng đến quyền lợi của bà T1. Bị đơn ông T2 chưa hoàn tất các thủ tục nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, không có chứng cứ chứng minh đã giao tiền và ông L không thừa nhận đã nhận tiền. Do đó hợp đồng thỏa thuận giữa ông T2 và ông L là vô hiệu nên yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng là không có cơ sở. Ông Đặng Ngọc Duy A có yêu cầu độc lập buộc ông L và ông T2 tiếp tục thực hiện thỏa thuận là không có cơ sở. Hiện nay, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông L, chưa được cấp cho ông T2 nên Tòa án sơ thẩm xử có căn cứ.

Đề nghị không chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; đề nghị giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Quyết định của bản án sơ thẩm đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Võ Văn L, bà Tô Vũ Thị Hạnh T1 về việc buộc bị đơn Ông Lê Anh T2 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ông Đặng Ngọc Duy A phải bồi thường số tiền 700.000.000 đồng không bị kháng cáo, kháng nghị nên đã phát sinh hiệu lực pháp luật theo quy định chung.

Tại phiên tòa ngày 06/7/2020, các đương sự có ý kiến là không thống nhất với kết quả thẩm định giá tại Tòa án cấp sơ thẩm do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thẩm định giá M ngày 12/8/2019; yêu cầu Tòa án cho thời hạn 10 ngày để có đơn yêu cầu thẩm định, định giá lại tài sản. Tòa án chấp nhận ý kiến của đương sự và tạm ngừng phiên tòa để các bên thực hiện quyền của mình; tuy nhiên, đương sự đã không thực hiện yêu cầu thẩm định, định giá lại tài sản tranh chấp. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm xét xử vụ án theo chứng cứ do Tòa án cấp sơ thẩm thu thập có trong hồ sơ vụ án.

[2] Xét tranh chấp giữa Ông L, bà T1 và ông T2, ông A:

Ông L, bà T1 trình bày là hai người sống chung như vợ chồng từ năm 1997 nhưng đến năm 2014 mới đăng ký kết hôn (Giấy chứng nhận kết hôn số: U/2014 ngày 06/6/2014); hai người chưa có con chung.

Về tài sản chung: Ông L, bà T1 xác định quyền sử dụng đất diện tích 80m², thửa đất số Q, tờ bản đồ E tại khu dân cư Công ty A thuộc khu phố Đ3, phường B, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương; theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V ngày 16/6/2003 cấp cho Ông Võ Văn L và nhà gắn liền đất diện tích sàn 233,3m² (01 trệt, 02 lầu, có sân thượng) là tài sản chung của Ông L, bà T1.

Ông L còn cho rằng vào năm 2016, vợ chồng Ông L, bà T1 có mâu thuẫn và đã nộp đơn ra Tòa xin ly hôn (sau đó rút đơn); giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bà T1 giữ nên ông L làm đơn có mất để xin cấp lại giấy chứng nhận (chưa được cấp lại thì có tranh chấp). Tháng 12/2016, ông L thỏa thuận bán nhà, đất cho ông T2 và hai bên thống nhất ký “văn bản thỏa thuận” ngày 27/12/2016 và Vi bằng số: G/2016/VB-TPLQ.TĐ ngày 27/12/2016; tuy nhiên, hai bên chưa thực hiện hợp đồng, ông T2 chưa giao tiền (1.000.000.000 đồng) cho ông L, ông L chưa giao nhà và giấy tờ sở hữu nhà, đất cho ông T2. Ông T2 tự cắt khóa chiếm nhà ông L nên ông L đã có đơn (tháng 4 năm 2017) đề nghị Cơ quan C và Viện Kiểm sát nhân dân thị xã (nay là thành phố) T giải quyết. Cơ quan có thẩm quyền trả lời là không khởi tố vụ án hình sự nên ông L yêu cầu Tòa án hủy giao dịch đã ký giữa ông L và ông T2, yêu cầu ông T2 trả nhà, đất cho vợ chồng ông L.

Ông T2 không đồng ý với yêu cầu của ông L và trình bày: Hai bên đã thỏa thuận mua bán nhà đất theo “văn bản thỏa thuận” ngày 27/12/2016 và Vi bằng số: G/2016/VB-TPLQ.TĐ ngày 27/12/2016; số tiền 1.000.000.000 đồng theo thỏa thuận ông T2 đã giao cho ông L trước khi ký thỏa thuận và vi bằng nhưng không làm biên nhận riêng; nhà, đất ông L tự nguyện giao cho ông T2, không có việc cắt khóa nhà và chiếm nhà như trình bày của ông L. Sau khi nhận nhà, đến ngày 13/3/2017, ông T2 bán nhà đất đang tranh chấp nêu trên cho ông A theo Vi bằng số 203/2017 tại Văn phòng T4 Quận T3; giá mua bán là 2.000.000.000 đồng, ông A đã giao đủ tiền cho ông T2.

[3] Ý kiến của hai bên đương sự, chứng cứ do hai bên cung cấp và chứng cứ do Tòa án thu thập được, thấy rằng:

Tài sản tranh chấp là quyền sử dụng đất 80m² đất ở, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Ông Võ Văn L số 00210/QSDĐ/BH ngày 16/6/2003, thửa đất số Q, tờ bản đồ E tại khu dân cư Công ty A thuộc khu phố Đ3, phường B, thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương. Ông L, bà T1 đăng ký kết hôn tại CƠ QUAN U phường B theo Giấy chứng nhận kết hôn số: U/2014 ngày 06/6/2014; hai người không có văn bản thỏa thuận về tài sản chung, tài sản riêng nên chưa có căn cứ xác định quyền sử dụng đất trên là của chung bà T1 với ông L. Tuy nhiên, nhà gắn liền với đất diện tích sàn 233,3m² (01 trệt, 02 lầu, có sân thượng) chưa có giấy tờ sở hữu nên cũng chưa có căn cứ chắc chắn là tài sản riêng của ông L.

Ông L và bà T1 có mâu thuẫn; vào năm 2016, ông L 02 lần nộp đơn xin ly hôn bà T1 tại Tòa án Quận T3, Thành phố Hồ Chí Minh; cả 02 lần ông L đều rút đơn xin ly hôn nên hôn nhân hợp pháp giữa ông L và Thảo vẫn còn (bút lục số 484). Bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho Ông Võ Văn L số

00210/QSDĐ/BH ngày 16/6/2003 do bà T1 giữ. Ông L làm đơn có mất giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vào ngày 01/6/2016 (bút lục số 81).

[4] Ngày 27/12/2016, ông L và ông T2 ký “văn bản thỏa thuận” với nội dung: Ông L chuyển nhượng cho ông T2 80m² đất tại khu dân cư Công ty A...và tài sản gắn liền với đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số V ngày 15 tháng 8 năm 2003; giá chuyển nhượng 1.000.000.000 đồng, giao tiền và giấy tờ liên quan đến bất động sản ngay sau khi ký văn bản này...Cùng ngày 27/12/2016, ông L và ông T2 đến Văn phòng T4 Quận T3 để xác lập vi bằng, nội dung vi bằng là ghi nhận sự tự nguyện giữa ông L và ông T2 về việc đã xác lập ký “văn bản thỏa thuận” ngày 27/12/2016 và cam kết thực hiện; không có nội dung thỏa thuận nào khác.

[5] Ngày 08/5/2017, Ông L và bà T1 có đơn tố cáo ông T2 về hành vi chiếm đoạt tài sản (không giao số tiền 1.000.000.000 đồng nhưng tự vào chiếm nhà ông L).

[6] Xét giao dịch giữa ông L và ông T2: Quyền sử dụng đất 80m² có giấy tờ hợp pháp để chứng minh là của ông L để có thể thực hiện giao dịch; tuy nhiên, nhà ở trên đất diện tích sàn 233,3m² (01 trệt, 02 lầu, có sân thượng) chưa có giấy tờ hợp pháp để chứng minh là của ông L; ông L kết hôn năm 2014 nhưng cá nhân ông L tự định đoạt toàn bộ nhà, đất vào tháng 12 năm 2016 mà không có ý kiến của bà T1 là trái pháp luật; mặt khác, thời điểm thực hiện giao dịch, ông L không có bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thông tin ghi trong hợp đồng, giao dịch không đúng với giấy tờ đất (ghi ngày cấp giấy chứng nhận 15 tháng 8 năm 2003 là sai).

Việc thực hiện giao dịch giữa hai bên: Theo thỏa thuận thì giao tiền và giấy tờ, tài sản ngay sau khi ký văn bản thỏa thuận ngày 27/12/2016; ông T2 hoàn toàn không có gì để chứng minh đã giao số tiền 1.000.000.000 đồng cho ông L, chưa nhận được giấy tờ liên quan đến quyền sở hữu tài sản đã mua và cũng không chứng minh được việc chiếm hữu nhà của ông L là hợp pháp (do ông L bàn giao). Từ tháng 4/2017, Ông L, bà T1 đã tố cáo hành vi chiếm nhà của ông T2, cơ quan có thẩm quyền xét thấy 02 bên đã có ký các thỏa thuận, giao dịch mua bán nhà nên không khởi tố vụ án hình sự (bút lục số 317-319). Ông T2 không chứng minh được đã thực hiện giao dịch với ông L như biên nhận giao tiền (hoặc chuyển khoản qua Ngân hàng), nhận và chiếm giữ bản chính giấy tờ nhà đất hoặc giấy tờ bản chính về nguồn gốc nhà đất.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông L, bà T1 là có căn cứ.

[7] Đối với giao dịch giữa ông T2 và ông A: Ông T2 mua nhà đất khi chưa có giấy tờ hợp pháp, chưa được cấp giấy tờ hợp pháp, hợp đồng chưa hoàn thành; tài sản chưa thuộc quyền sở hữu của ông T2 nhưng ông T2 đem chuyển nhượng cho ông A là vi phạm điều cấm của pháp luật nên bị vô hiệu, hai bên phải trả cho nhau những gì đã nhận như quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015; hai bên đều có lỗi nên không bên nào phải bồi thường cho bên nào. Tuy nhiên theo quy định tại Điều 581 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì ông T2 chỉ phải trả hoa lợi, lợi tức cho ông A kể từ thời điểm biết hoặc phải biết việc chiếm hữu tài sản đó không có căn cứ pháp luật; ông A và ông T2 đều biết và phải biết việc chiếm hữu tài sản và

thực hiện việc mua bán và giao nhận tài sản là không có căn cứ pháp luật nhưng vẫn thực hiện nên án sơ thẩm buộc ông T2 trả lại tiền lãi (hoa lợi, lợi tức) cho ông A là phù hợp.

[8] Đối với các Vi bằng số G/2016/VB-TPLQ.TĐ ngày 27/12/2016 và Vi bằng số 203/2017/VB-TPLQ.TĐ ngày 13 tháng 3 năm 2017 do Văn phòng T4 Quận T3, Thành phố Hồ Chí Minh lập: đây không phải là một hợp đồng, giao dịch mà Vi bằng chỉ ghi nhận hành vi pháp lý của các bên trong các “văn bản thỏa thuận” do các bên xác lập nên tuyên bố vi bằng do thừa phát lại lập bị vô hiệu là không phù hợp.

[9] Với những phân tích trên, không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là có cơ sở. Tuy nhiên, cần sửa lại cách tuyên án cho đảm bảo đúng quy định của pháp luật

[10] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 33; Điều 35 của Luật Hôn nhân và Gia đình năm 2014; các Điều: 117, 123, 131, 581 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Ông Lê Anh T2 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Đặng Ngọc Duy A.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2019/DS-ST ngày 04/11/2019 của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Võ Văn L và bà Tô Vũ Thị Hạnh T1 về việc buộc Ông Lê Anh T2, Ông Đặng Ngọc Duy A phải bồi thường số tiền 700.000.000 đồng (bảy trăm triệu đồng).

2.2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Ông Võ Văn L và bà Tô Vũ Thị Hạnh T1 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất đối với bị đơn Ông Lê Anh T2.

Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập dưới hình thức “văn bản thỏa thuận và cam kết” ngày 27 tháng 12 năm 2016 giữa Ông Võ Văn L và Ông Lê Anh T2 bị vô hiệu.

Tuyên bố hợp đồng mua bán nhà và chuyển nhượng quyền sử dụng đất xác lập dưới hình thức “văn bản thỏa thuận và cam kết” ngày 13 tháng 3 năm 2017 giữa Ông Lê Anh T2 và Ông Đặng Ngọc Duy A bị vô hiệu.

Buộc Ông Lê Anh T2 và Ông Đặng Ngọc Duy A phải trả lại cho Ông Võ Văn L và bà Tô Vũ Thị Hạnh T1 quyền sử dụng đất diện tích 80m² và nhà gắn liền đất diện tích xây dựng 233,3m² (01 trệt, 02 lầu, sân thượng), thửa đất số Q, tờ bản đồ E theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00120QSDĐ/BH do cơ quan U huyện T (nay là thành phố T), tỉnh Bình Dương cấp ngày 16 tháng 6 năm 2003 cho Ông Võ Văn L; nhà và đất tọa lạc tại khu dân cư Công ty A, ấp Đồng An, xã Bình Hòa, huyện T (nay là khu phố Đ3, phường B, thành phố T), tỉnh Bình Dương.

Buộc Ông Võ Văn L và bà Tô Vũ Thị Hạnh T1 phải bồi thường cho Ông Đặng Ngọc Duy A số tiền sửa chữa nhà 220.782.814 đồng (hai trăm hai mươi triệu, bảy trăm tám mươi hai nghìn, tám trăm mười bốn đồng).

2.3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Ông Lê Anh T2 về việc yêu cầu Ông Võ Văn L phải tiếp tục thực hiện hợp đồng.

2.4. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Đặng Ngọc Duy A về việc buộc Ông Võ Văn L và Ông Lê Anh T2 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Buộc Ông Lê Anh T2 phải trả lại cho Ông Đặng Ngọc Duy A số tiền 2.000.000.000 đồng (hai tỷ đồng) và tiền lãi 527.326.666 đồng (năm trăm hai mươi bảy triệu, ba trăm hai mươi sáu nghìn, sáu trăm sáu mươi sáu đồng); tổng cộng là 2.527.326.666 đồng (hai tỷ, năm trăm hai mươi bảy triệu, ba trăm hai mươi sáu nghìn, sáu trăm sáu mươi sáu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong, nếu người phải thi hành án chậm thi hành thì còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Võ Văn L và bà Tô Vũ Thị Hạnh T1 phải chịu 11.039.140 đồng (mười một triệu, không trăm ba mươi chín nghìn, một trăm bốn mươi đồng), được khấu trừ vào số tiền 16.300.000 đồng (mười sáu triệu, ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền số 0017987 ngày 02 tháng 11 năm 2017 và số 0035885 ngày 16 tháng 8 năm 2019 của Chi cục T6 thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương. Chi cục T6 thị xã (nay là thành phố) T còn trả cho Ông Võ Văn L và bà Tô Vũ Thị Hạnh T1 số tiền 5.260.860 đồng (năm triệu, hai trăm sáu mươi nghìn, tám trăm sáu mươi đồng).

Ông Lê Anh T2 phải chịu 25.093.066 đồng (hai mươi lăm triệu, không trăm chín mươi ba nghìn, không trăm sáu mươi sáu đồng), được khấu trừ vào 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0018241 ngày 12 tháng 12 năm 2017 của Chi cục T6 thị xã (nay là thành phố) T. Ông Lê Anh T2 còn phải chịu 24.793.066 đồng (hai mươi bốn triệu, bảy trăm chín mươi ba nghìn, không trăm sáu mươi sáu đồng).

Ông Đặng Ngọc Duy A phải chịu 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0018240 ngày 12 tháng 12 năm 2017 của Chi cục T6 thị xã (nay là thành phố) T.

4. Về chi phí thẩm định, đo đạc, định giá: Ông Lê Anh T2 phải chịu 3.166.864 đồng (ba triệu, một trăm sáu mươi sáu nghìn, tám trăm sáu mươi bốn đồng), khấu trừ tạm ứng đã nộp.

Ông Đặng Ngọc Duy A phải chịu 38.000.000 đồng (ba mươi tám triệu đồng) để trả lại cho Ông Lê Anh T2.

Ông Võ Văn L và bà Tô Vũ Thị Hạnh T1 phải chịu 38.000.000 (ba mươi tám triệu đồng) đồng để hoàn trả cho Ông Lê Anh T2.

5. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Lê Anh T2, Ông Đặng Ngọc Duy A, mỗi người phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu số: 0036693, 0036694 cùng ngày 20/12/2019 của Chi cục T6 thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS TP T;
- TAND TP T;
- Các đương sự (để thi hành);
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)**

Đào Minh Đa