

Bản án số: 536/2022/DS-PT

Ngày: 30-8-2022

V/v: “*Tranh chấp về việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Uông Văn Tuấn

Các Thẩm phán: Ông Phạm Hồng Giảng

Bà Võ Thị Kim Thương

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Huyền Trang – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Nguyễn Thị Mai Hương – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 30 tháng 8 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 248/DS-PT ngày 27 tháng 7 năm 2022 về việc “*Tranh chấp tranh chấp về việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 148/2022/DS-ST ngày 25 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân Quận I, bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4326 /2022/QĐ-PT ngày 08 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Ông Lê Văn T1 (chết năm 2018);

2. Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1951.

Địa chỉ: Số 941 đường HTP, Khu phố 2, phường Z, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà T2: Ông Nguyễn Văn A, sinh năm 1970 (có mặt).

Địa chỉ: Số 23, Ngõ 84, phố D1, quận D2, thành phố Hà Nội.

Giấy ủy quyền số: 002675, quyền số: 02/2020/HĐGD-CCBN ngày 21 tháng 02 năm 2020.

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ông Lê Văn T1:

- Bà Nguyễn Thị T2, sinh năm 1951;

Địa chỉ: Số 941 đường HTP, khu phố 2, phường Z, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Lê Thị Hồng H, sinh năm 1973;

Địa chỉ: Số 878 đường HTP, phường Z, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bà Lê Thị L, sinh năm 1976;

Địa chỉ: Số 28/3A đường HTP, phường Z, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Lê Tấn P, sinh năm 1985.

Địa chỉ: Số 941 đường HTP, Khu phố 2, phường Z, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà H, bà L và ông P: Ông Nguyễn Văn A, sinh năm 1970 (có mặt).

Địa chỉ: Số 23, Ngõ 84, phố D1, quận D2, thành phố Hà Nội.

Giấy ủy quyền số: 002712, quyền số: 02/2020/HĐGD-CCBN ngày 21 tháng 02 năm 2020.

Bị đơn: Công ty Cổ phần tập đoàn X (tên cũ Công ty Cổ phần Y).

Địa chỉ: Tầng 1, Số 193-203 đường V, phường G, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Công ty Cổ phần tập đoàn X: Bà Vũ Thị N, sinh năm 1983.

Địa chỉ: Tầng 1, số 193-203 đường V, phường G, Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh - Giấy ủy quyền số: 31/GUQ-SPG/2022 ngày 12 tháng 4 năm 2022 (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Phan Trung H1 - Văn phòng Luật sư Phan Trung H1 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: Số 100A đường K, Phường C, quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1949.

Địa chỉ: Số 62/7/47 đường R, Phường U, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 21 tháng 11 năm 2016; đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 01 tháng 10 năm 2018, ngày 25 tháng 02 năm 2020, ngày 11 tháng 6 năm 2020 và quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn Bà Nguyễn Thị T2 và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ông Lê Văn T1 trình bày:

Ông Lê Văn T1 và Bà Nguyễn Thị T2 là chủ sử dụng diện tích 8.127m², thuộc các thửa đất số: 359, 361-2, 555-1, tờ bản đồ số: 04PM, tại phường Z, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00579/QSĐĐ/572QĐ-H2001 ngày 02 tháng 8 năm 2001 do Ủy ban nhân dân

huyện Nhà Bè cấp cho Bà Nguyễn Thị T2.

Ngày 26 tháng 9 năm 2006, ông T1 và bà T2 ký Hợp đồng ủy quyền số công chứng: 23404, quyền số: 09 TP/CC-SCC/HĐGD cho Ông Nguyễn Văn S được quyền thay mặt ông T1, bà T2 liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển nhượng diện tích 8.127m², thuộc các thửa đất số: 359, 361-2, 555-1, tờ bản đồ số: 04PM, tại phường Z, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 03 tháng 10 năm 2008, Ông Nguyễn Văn S ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số: 032814/HĐ-CC chuyển nhượng diện tích 8.127m² thuộc các thửa đất số: 359, 361-2, 555-1, tờ bản đồ số: 04PM, tại phường Z, Quận B của ông T1 và bà T2 cho Công ty Cổ phần tập đoàn X (tên cũ Công ty Cổ phần Y), giá trị chuyển nhượng là 121.905.000.000 đồng, thanh toán một lần ngay khi ký kết hợp đồng. Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng ông T1 và bà T2 đã bàn giao đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty Cổ phần tập đoàn X (gọi tắt Công ty X) để triển khai thực hiện dự án nhưng Công ty X vẫn chưa thanh tiền cho ông T1 và bà T2.

Năm 2018, ông T1 chết, ông T1 có vợ Bà Nguyễn Thị T2. Ông T1 và bà T2 có 3 người con là Lê Thị Hồng H, Lê Thị L và Lê Tấn P; cha của ông T1 là ông Lê Văn T2 (sinh năm: 1911, chết năm: 1950), mẹ ông T1 bà Lê Thị N2 (sinh năm: 1912, chết năm: 1980).

Để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp theo Đơn khởi kiện ngày 21 tháng 11 năm 2016, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn:

- Hủy Hợp đồng ủy quyền số công chứng: 23404 Quyền số: 09 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26 tháng 9 năm 2006 giữa Ông Lê Văn T1 và Bà Nguyễn Thị T2 với Ông Nguyễn Văn S.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số: 032814/HĐ-CC ngày 03 tháng 10 năm 2008 giữa Ông Lê Văn T1 và Bà Nguyễn Thị T2 do Ông Nguyễn Văn S đại diện với Công ty X.

- Trả lại nguyên đơn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00579/QSDĐ/572QĐ-H2001 ngày 02 tháng 8 năm 2001 do Ủy ban nhân dân Quận B cấp cho Bà Nguyễn Thị T2.

Trong đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 01 tháng 10 năm 2018, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn:

- Tiếp tục thực hiện Hợp đồng ủy quyền số công chứng: 23404 Quyền số: 09 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26 tháng 9 năm 2006 giữa Ông Lê Văn T1 và Bà Nguyễn Thị T2 với Ông Nguyễn Văn S.

- Tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số: 032814/HĐ-CC ngày 03 tháng 10 năm 2008 giữa Ông Lê Văn T1 và Bà Nguyễn Thị T2 do Ông Nguyễn Văn S đại diện với Công ty X.

Trong đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 25 tháng 02 năm 2020, nguyên đơn xác định yêu cầu bị đơn:

- Rút lại yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng ủy quyền số công chứng: 23404 Quyền số: 09 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26 tháng 9 năm 2006 giữa Ông

Lê Văn T1 và Bà Nguyễn Thị T2 với Ông Nguyễn Văn S.

- Tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số: 032814/HĐ-CC ngày 03 tháng 10 năm 2008 giữa Ông Lê Văn T1 và Bà Nguyễn Thị T2 do Ông Nguyễn Văn S đại diện với Công ty X và Công ty X có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn số tiền 121.905.000.000 đồng.

Trong đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày 11 tháng 6 năm 2020 và tại buổi làm việc ngày 21 tháng 4 năm 2022, nguyên đơn xác định lại yêu cầu khởi kiện là:

- Rút lại yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng ủy quyền số công chứng: 23404 Quyền số: 09 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26 tháng 9 năm 2006 giữa Ông Lê Văn T1 và Bà Nguyễn Thị T2 với Ông Nguyễn Văn S.

- Rút lại yêu cầu đòi bị đơn trả Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00579/QSĐĐ/572QĐ-H2001 ngày 02 tháng 8 năm 2001 do Ủy ban nhân dân Quận B cấp cho Bà Nguyễn Thị T2.

- Rút lại yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số: 032814/HĐ-CC ngày 03 tháng 10 năm 2008 giữa Ông Lê Văn T1 và Bà Nguyễn Thị T2 do Ông Nguyễn Văn S đại diện với Công ty X.

- Yêu cầu bị đơn thanh toán cho nguyên đơn số tiền 121.905.000.000 đồng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất), số: 032814/HĐ-CC ngày 03 tháng 10 năm 2008.

Đối với các yêu cầu trong đơn yêu cầu độc lập ngày 24 tháng 02 năm 2020 của Ông Nguyễn Văn S đã rút thì nguyên đơn không có ý kiến.

Bị đơn Công ty Cổ phần tập đoàn X trình bày:

Bị đơn xác nhận đại diện của nguyên đơn trình bày về việc các bên ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 032814/HĐ-CC ngày 03 tháng 10 năm 2008 để bị đơn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số: 359, 361-2, 555-1, tờ bản đồ số: 04PM tại phường Z, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, giá chuyển nhượng 121.905.000.000 đồng là đúng.

Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn có ý kiến:

Thứ nhất, đề nghị Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án do thời hiệu khởi kiện của nguyên đơn đã hết, bởi:

Theo văn bản số: 8156/UBND-ĐTMT ngày 28 tháng 11 năm 2007 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận chủ trương đầu tư của bị đơn; khoản 2 Điều 34 Nghị định số: 84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính Phủ và Mục X Thông tư số: 06/2007/TT-BTNMT ngày 15 tháng 6 năm 2007 của Bộ Tài nguyên và Môi trường thì đất tại khu vực dự án Mũi đèn đỏ, phường Z, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là dự án thuộc diện Nhà nước thu hồi. Đề đẩy nhanh việc thực hiện dự án, bị đơn đã thỏa thuận với nguyên đơn để bồi thường diện tích đất bị thu hồi theo quy định tại văn bản số: 8156/UBND-ĐTMT ngày 28 tháng 11 năm 2007 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Việc thỏa thuận bồi thường thông qua hình thức Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất quy định tại khoản 1 Điều 40 Nghị định số:

84/2007/NĐ-CP ngày 25 tháng 5 năm 2007 của Chính Phủ. Theo đó, bị đơn đã thỏa thuận bồi thường với Ông Nguyễn Văn S là người đại diện của nguyên đơn bằng việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn là tranh chấp về bồi thường giải phóng mặt bằng không phải là tranh chấp về quyền sử dụng đất. Theo điểm c khoản 2 Điều 23 Nghị quyết số: 03/2012/NQ-HĐTP ngày 03 tháng 12 năm 2012 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì tranh chấp quyền sử dụng đất là tranh chấp ai có quyền sử dụng đất theo quy định của Luật Đất đai. Quyền sử dụng đất của nguyên đơn thuộc diện Nhà nước thu hồi nên tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực chất là tranh chấp tiền bồi thường khi bị thu hồi đất nên không thuộc trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 155 Bộ luật dân sự 2015. Do đó, thời hiệu khởi kiện tranh chấp của nguyên đơn được áp dụng theo quy định tại Điều 429 Bộ luật Dân sự 2015 là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm là ngày 03 tháng 10 năm 2008, tức ngày các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nguyên đơn đã giao đất, giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn, không thắc mắc, yêu cầu gì đã ngừng việc nộp tiền thuế sử dụng đất nông nghiệp hàng năm cho Nhà nước. Sau khi nhận bàn giao đất bị đơn đã hoàn thành việc thanh toán cho nguyên đơn và được Nhà nước giao đất để bị đơn công khai thực hiện dự án, cụ thể:

Theo văn bản số: 8156/UBND-ĐTMT ngày 28 tháng 11 năm 2007 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, bị đơn được chấp thuận đầu tư thực hiện dự án bằng việc tự thỏa thuận với người có đất nằm trong dự án để bồi thường và Ủy ban nhân dân phường Z đã thông báo cho người dân có đất bị thu hồi biết. Ngày 04 tháng 6 năm 2009, Ủy ban nhân dân phường Z họp dân để công bố quy hoạch sử dụng đất dự án theo quy hoạch sử dụng đất được công bố trên Website của Ủy ban nhân dân Quận B. Đến ngày 02 tháng 6 năm 2011, Ủy ban nhân dân phường Z tổ chức họp dân công bố quyết định giao đất số: 2604/QĐ-UBND ngày 28 tháng 5 năm 2011 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì bị đơn được giao diện tích đất là 1.009.150m², trong đó có 864.796,3m² đất được bị đơn tự thỏa thuận bồi thường và 144.353,73m² đất do Nhà nước quản lý.

Năm 2010 và năm 2013 bản đồ vị trí khu đất, quy hoạch 1/2.000 và 1/500 của dự án được công bố công khai tại Ủy ban nhân dân phường Z, đăng công báo số: 71 ngày 15 tháng 8 năm 2020 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và được niêm yết công khai tại Ủy ban nhân dân phường Z theo Văn bản số: 718/UBND ngày 18 tháng 5 năm 2021 của Ủy ban nhân dân phường Z. Đến tháng 3 năm 2014, thông báo thu hồi phần diện tích đất còn lại của dự án chưa hoàn tất bồi thường (phần đất chưa bồi thường không có các thửa đất thuộc quyền sử dụng của nguyên đơn) được công bố tại Ủy ban nhân dân phường Z, khu phố và trên các phương tiện đại chúng. Năm 2016, bị đơn đã thực hiện xây dựng hàng rào bao quanh toàn bộ khu đất của dự án và trực tiếp quản lý đất cho đến nay.

Thứ hai, bị đơn đã thanh toán số tiền 121.905.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Năm 2008, Ông Nguyễn Văn S đại diện theo ủy quyền của ông T1, bà T2 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của ông T1 và bà T2 cho bị đơn, bị đơn đã thanh toán toàn bộ số tiền chuyển nhượng cho ông S. Đồng thời, thông qua ông S, bị đơn đã bồi thường cho một số người dân khác có đất bị thu hồi nằm trong dự án, bị đơn đã ứng tiền trước cho ông S, khi có đầy đủ hồ sơ pháp lý thì bị đơn và ông S sẽ ký các thỏa thuận bồi thường dưới hình thức là hợp đồng chuyển nhượng. Sau các lần ký hợp đồng chuyển nhượng, bị đơn và ông S làm việc để quyết toán công nợ và ký xác nhận vào bảng đối chiếu công nợ. Bảng đối chiếu công nợ có đầy đủ các thông tin về tiền ứng trước mà ông S đã nhận, số tiền bồi thường được căn trừ vào tiền ứng trước và danh sách thỏa thuận bồi thường được thể hiện dưới hình thức hợp đồng chuyển nhượng đất. Các thông tin về thửa đất, hợp đồng chuyển nhượng và số tiền bồi thường được liệt kê chi tiết trong danh sách. Tất cả những thông tin về diện tích đất, số tiền bồi thường, số hợp đồng chuyển nhượng mà nguyên đơn đề cập trong vụ án đều được ghi nhận trong danh sách thỏa thuận bồi thường năm 2008. Do đó, số tiền 121.905.000.000 đồng bị đơn đã thanh toán cho ông S. Điều này được ghi nhận trong Bảng đối chiếu công nợ đền bù giải tỏa đất đai của dự án công viên Phú Thuận – Quận B, ông S ký xác nhận ngày 31 tháng 12 năm 2008, đính kèm danh sách hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về các yêu cầu trong đơn yêu cầu độc lập ngày 24 tháng 02 năm 2020 của ông S, bị đơn có ý kiến. Ông S đại diện cho ông T1 và bà T2 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn. Khi thực hiện đối chiếu công nợ, bị đơn và ông S đã rà soát số tiền ông S đã tạm ứng, số tiền ghi trên hợp đồng chuyển nhượng, ông S ký xác nhận Bảng đối chiếu công nợ đền bù giải tỏa đất đai của dự án công viên Phú Thuận – Quận B, ông S ký xác nhận ngày 31 tháng 12 năm 2008. Bị đơn nhận đất và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án, ông S, ông T1 và bà T2 không có khiếu nại gì. Ông S cho rằng bị đơn chưa thanh toán số tiền 121.905.000.000 đồng là không đúng. Tuy nhiên, ông S đã rút lại yêu cầu độc lập nên bị đơn không có ý kiến, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Văn S, có đơn xin vắng mặt nhưng trong đơn yêu cầu độc lập ngày 17 tháng 5 năm 2018, ông S trình bày:

Ngày 26 tháng 9 năm 2006, ông T1 và bà T2 ký Hợp đồng ủy quyền số công chứng: 23404, quyền số: 09 TP/CC-SCC/HĐGD cho Ông Nguyễn Văn S được quyền thay mặt ông T1, bà T2 liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển nhượng diện tích 8.127m², thuộc các thửa đất số: 359, 361-2, 555-1, tờ bản đồ số: 04PM, tại phường Z, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 03 tháng 10 năm 2008, Ông Nguyễn Văn S ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số: 032814/HĐ-CC chuyển nhượng diện tích 8.127m², thuộc các thửa số: 359, 361-2, 555-1, tờ bản đồ số: 04PM tại phường Z, Quận B của ông T1, bà T2 cho Công ty X, giá trị chuyển nhượng là 121.905.000.000 đồng, thanh toán một lần ngay khi ký kết hợp đồng. Tuy nhiên, sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng bị đơn chưa thanh toán tiền cho ông S hoặc cho ông T1 và bà T2. Ông S có đơn yêu cầu độc lập với bị

đơn, yêu cầu:

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số: 032814/HĐ-CC ngày 03 tháng 10 năm 2008 giữa Ông Lê Văn T1 và Bà Nguyễn Thị T2 do Ông Nguyễn Văn S đại diện với Công ty X.

- Trả lại nguyên đơn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00579/QSDĐ/572QĐ-H2001 ngày 02 tháng 8 năm 2001 do Ủy ban nhân dân Quận B cấp cho Bà Nguyễn Thị T2; trả lại diện tích 8.127 m², thửa đất số: 359, 361-2, 555-1, tờ bản đồ số: 04PM tại phường Z, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 17 tháng 01 năm 2019, ông S có đơn sửa đổi, bổ sung đơn yêu cầu độc lập ngày 17 tháng 5 năm 2018, yêu cầu bị đơn:

- Tiếp tục thực hiện Hợp đồng ủy quyền số công chứng: 23404 Quyền số: 09 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26 tháng 9 năm 2006 giữa Ông Lê Văn T1 và Bà Nguyễn Thị T2 với Ông Nguyễn Văn S.

- Tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số: 032814/HĐ-CC ngày 03 tháng 10 năm 2008 giữa Ông Lê Văn T1 và Bà Nguyễn Thị T2 do Ông Nguyễn Văn S đại diện với Công ty X.

- Yêu cầu bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 121.905.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số: 032814/HĐ-CC ngày 03 tháng 10 năm 2008 giữa Ông Lê Văn T1 và Bà Nguyễn Thị T2 do Ông Nguyễn Văn S đại diện với Công ty X.

Trong đơn xin rút yêu cầu độc lập ngày 24 tháng 02 năm 2020, ông S xin rút lại toàn bộ các yêu cầu độc lập theo đơn sửa đổi, bổ sung đơn yêu cầu độc lập ngày 17 tháng 01 năm 2019.

Quá trình giải quyết vụ án, ông S xin được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc, phiên họp kiểm tra việc giao nộp chứng cứ, hòa giải và vắng mặt tại phiên tòa, ông S vẫn giữ nguyên ý kiến là rút tất cả các yêu cầu độc lập đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định. Vụ kiện đã được Tòa án nhân dân Quận I hòa giải nhưng không thành.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 148/2022/DS-ST ngày 25 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân Quận I, quyết định:

Căn cứ khoản 1 Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 271, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015; Điều 121, Điều 122, khoản 2, khoản 4 Điều 139, khoản 2, khoản 3 Điều 144, Điều 164, Điều 581, Điều 584, Điều 585, Điều 586, Điều 587, khoản 2 Điều 688, Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 429, điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 156 Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015; Điều 2 Luật Người cao tuổi năm 2010; điểm a, điểm b khoản 3 Điều 23 Nghị quyết số: 03/2021/NQ-HĐTP ngày 03 tháng 12 năm 2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn thi hành Điều 159 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2004 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2011); điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng

12 năm 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; Điều 2, Điều 6, Điều 7, Điều 9, Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Nguyễn Thị T2 và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ông Lê Văn T1 (đã chết) là Bà Nguyễn Thị T2, Bà Lê Thị Hồng H, Bà Lê Thị L, Ông Lê Tấn P yêu cầu Công ty Cổ phần tập đoàn X (tên cũ Công ty Cổ phần Y) trả số tiền 121.905.000.000đ (một trăm hai mươi một tỷ, chín trăm lẻ năm triệu đồng) theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất), số: 032814/HĐ-CC ngày 03 tháng 10 năm 2008, thửa số: 359, 361-2, 555-1, tờ bản đồ số: 04PM tại phường Z, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bên chuyển nhượng Ông Lê Văn T1 (đã chết) và Bà Nguyễn Thị T2 do Ông Nguyễn Văn S đại diện theo ủy quyền (theo hợp đồng ủy quyền số công chứng: 23404 Quyền số: 09 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26 tháng 9 năm 2006 tại Phòng Công Chứng 1, Thành phố Hồ Chí Minh), bên nhận chuyển nhượng Công ty Cổ phần tập đoàn X.

Trường hợp giữa Bà Nguyễn Thị T2, người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ông Lê Văn T1 (đã chết) là Bà Nguyễn Thị T2, Bà Lê Thị Hồng H, Bà Lê Thị L, Ông Lê Tấn P và Ông Nguyễn Văn S phát sinh tranh chấp về thực hiện quyền, nghĩa vụ giữa người được ủy quyền và người ủy quyền hoặc giữa người ủy quyền và người được ủy quyền thì dành cho các bên trong vụ kiện khác nhưng phải đảm bảo các điều kiện khởi kiện theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

2. Đình chỉ xét xử các yêu cầu khởi kiện của Bà Nguyễn Thị T2 và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ông Lê Văn T1 (đã chết) là Bà Nguyễn Thị T2, Bà Lê Thị Hồng H, Bà Lê Thị L, Ông Lê Tấn P yêu cầu Công ty Cổ phần tập đoàn X (tên cũ Công ty Cổ phần Y):

2.1 Tiếp tục thực hiện hợp đồng ủy quyền số công chứng: 23404 Quyền số: 09 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26 tháng 9 năm 2006 tại Phòng Công Chứng 1, Thành phố Hồ Chí Minh, bên ủy quyền Ông Lê Văn T1 (đã chết) và Bà Nguyễn Thị T2, bên được ủy quyền Ông Nguyễn Văn S.

2.2 Trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00579/QSDĐ/572QĐ-H2001 theo quyết định số: 572/QĐ-UB-QLĐT ngày 02 tháng 8 năm 2001 của Ủy ban nhân dân Quận B cấp cho Bà Nguyễn Thị T2 đứng tên đăng ký chủ sở hữu.

2.3 Tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số: 032814/HĐ-CC ngày 03 tháng 10 năm 2008, thửa số: 359, 361-2, 555-1, tờ bản đồ số: 04PM tại phường Z, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bên chuyển nhượng Ông Lê Văn T1 (đã chết) và Bà Nguyễn Thị T2 do Ông Nguyễn Văn S đại diện theo ủy quyền (theo hợp đồng ủy quyền số công chứng: 23404 Quyền số: 09 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26 tháng 9 năm 2006 tại Phòng Công Chứng 1, Thành phố Hồ Chí Minh), bên nhận chuyển nhượng Công ty Cổ phần tập đoàn X.

3. Đình chỉ xét xử các yêu cầu độc lập của Ông Nguyễn Văn S yêu cầu

Công ty Cổ phần tập đoàn X (tên cũ Công ty Cổ phần Y):

3.1 Tiếp tục thực hiện hợp đồng ủy quyền số công chứng: 23404 Quyền số: 09 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26 tháng 9 năm 2006 tại Phòng Công Chứng 1, Thành phố Hồ Chí Minh, bên ủy quyền Ông Lê Văn T1 (đã chết) và Bà Nguyễn Thị T2, bên được ủy quyền Ông Nguyễn Văn S.

3.2 Tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số: 032814/HĐ-CC ngày 03 tháng 10 năm 2008, thửa số: 359, 361-2, 555-1, tờ bản đồ số: 04PM tại phường Z, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bên chuyển nhượng Ông Lê Văn T1 (chết) và Bà Nguyễn Thị T2 do Ông Nguyễn Văn S đại diện theo ủy quyền (theo hợp đồng ủy quyền số công chứng: 23404 Quyền số: 09 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26 tháng 9 năm 2006 tại Phòng Công Chứng 1, Thành phố Hồ Chí Minh), bên nhận chuyển nhượng Công ty Cổ phần tập đoàn X.

3.3 Trả cho Bà Nguyễn Thị T2 và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ông Lê Văn T1 (đã chết) là Bà Nguyễn Thị T2, Bà Lê Thị Hồng H, Bà Lê Thị L, Ông Lê Tấn P số tiền 121.905.000.000đ (một trăm hai mươi một tỷ, chín trăm lẻ năm triệu đồng) theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số: 032814/HĐ-CC ngày 03 tháng 10 năm 2008, thửa số: 359, 361-2, 555-1, tờ bản đồ số: 04PM tại phường Z, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh giữa bên chuyển nhượng Ông Lê Văn T1 (đã chết) và Bà Nguyễn Thị T2 do Ông Nguyễn Văn S đại diện theo ủy quyền (theo hợp đồng ủy quyền số công chứng: 23404 Quyền số: 09 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26 tháng 9 năm 2006 tại Phòng Công Chứng 1, Thành phố Hồ Chí Minh), bên nhận chuyển nhượng Công ty Cổ phần tập đoàn X.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 01/6/2022, Ông Nguyễn Văn A đại diện bà T2, bà H, bà L và ông P kháng cáo cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ, đánh giá chứng cứ không đúng quy định của pháp luật, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét.

Ngày 06/6/2022, ông Nguyễn Ngọc Dương - Tổng Giám đốc Công ty X kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét áp dụng thời hiệu khởi kiện khởi kiện, căn cứ điểm e khoản 1 Điều 217 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 đình chỉ giải quyết vụ án.

Ngày 30/5/2022, Ông Nguyễn Văn S kháng cáo cho rằng Công ty chưa Peninsula thanh toán cho ông S số tiền 121.905.000.000 đồng, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Ông Nguyễn Văn A đại diện cho bà T2, bà H, bà L và ông P trình bày:

Danh sách hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại dự án công viên Phú Thuận – Quận B đề ngày 31 tháng 12 năm 2008 và Bảng đối chiếu công nợ đền bù giải tỏa đất đai của dự án công viên Phú Thuận – Quận B đề ngày 31 tháng 12 năm 2008 là do Công ty X lập để trình Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành quyết định thu hồi đất và giao đất cho Công ty X thực hiện

dự án. Thực tế Công ty X chưa thanh toán cho ông S số tiền 121.905.000.000 đồng. Công ty X không cung cấp được chứng từ đề ngày 02/12/2007, ngày 10/12/2007, ngày 13/12/2007, ngày 13/12/2007, ngày 14/12/2007, ngày 24/12/2007, ngày 26/6/2008, ngày 03/10/2008, ngày 30/10/2008, ngày 31/10/2008 để chứng minh Công ty X đã thanh toán cho ông S số tiền 121.905.000.000 đồng. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu nguyên đơn, buộc Công ty X thanh toán cho nguyên đơn số tiền 121.905.000.000 đồng.

- *Luật sư Phan Trung HI bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho Công ty X trình bày:*

Nguyên đơn ủy quyền cho ông S ký kết và thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số: 032814/HĐ-CC ngày 03 tháng 10 năm 2008, đến năm 2016 nguyên đơn mới khởi kiện là đã hết thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 429 của Bộ luật dân sự năm 2015 và theo hướng dẫn tại điểm c khoản 3 Điều 23 Nghị quyết số: 03/2021/NQ-HĐTP ngày 03 tháng 12 năm 2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điểm e khoản 1 Điều 217 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 đình chỉ giải quyết vụ án.

Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, căn cứ Bảng đối chiếu công nợ đền bù giải tỏa đất đai của dự án công viên Phú Thuận – Quận B đề ngày 31 tháng 12 năm 2008, có chữ ký xác nhận của ông S, có đủ cơ sở xác định Công ty X đã thanh toán cho ông S đại diện nguyên đơn số tiền 121.905.000.000 đồng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số: 032814/HĐ-CC ngày 03 tháng 10 năm 2008 giữa Ông Lê Văn T1 và Bà Nguyễn Thị T2 do Ông Nguyễn Văn S đại diện với Công ty X. Trong trường hợp Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty X, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- *Bà Vũ Thị N đại diện cho Công ty X trình bày:* Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét áp dụng quy định về thời hiệu khởi kiện, đình chỉ giải quyết vụ án.

- *Ông Nguyễn Văn S trình bày:* Danh sách hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại dự án công viên Phú Thuận – Quận B đề ngày 31 tháng 12 năm 2008 và Bảng đối chiếu công nợ đền bù giải tỏa đất đai của dự án công viên Phú Thuận – Quận B đề ngày 31 tháng 12 năm 2008 là do Công ty X lập để trình Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành quyết định thu hồi đất và giao đất cho Công ty X thực hiện dự án. Thực tế Công ty X chưa thanh toán cho ông S số tiền 121.905.000.000 đồng. Các chứng từ đề ngày 02/12/2007, ngày 10/12/2007, ngày 13/12/2007, ngày 13/12/2007, ngày 14/12/2007, ngày 24/12/2007, ngày 26/6/2008, ngày 03/10/2008, ngày 30/10/2008, ngày 31/10/2008 ghi trong Bảng đối chiếu công nợ đền bù giải tỏa đất đai của dự án công viên Phú Thuận – Quận B đề ngày 31 tháng 12 năm 2008 là không có thật. Đề nghị Hội đồng xét xử yêu cầu Công ty X cung cấp các chứng từ đề ngày 02/12/2007, ngày 10/12/2007, ngày 13/12/2007, ngày 13/12/2007, ngày 14/12/2007, ngày 24/12/2007, ngày 26/6/2008, ngày 03/10/2008, ngày 30/10/2008, ngày 31/10/2008 để chứng minh Công ty X đã thanh toán số tiền 121.905.000.000 đồng.

- *Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:*

Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng.

Về nội dung:

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền 121.905.000.000 đồng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là “Tranh chấp về việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là đúng.

Tại điểm a, b khoản 3 Điều 23 Nghị quyết số: 03/2021/NQ-HĐTP ngày 03 tháng 12 năm 2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn thi hành Điều 159 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2004 (đã sửa đổi, bổ sung năm 2011) thì không được áp dụng thời hiệu đối với tranh chấp về việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nguyên đơn đã bàn giao đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty X, Công ty X đã thanh toán cho ông T1 và bà T2 thông qua ông S số tiền 121.905.000.000 đồng, ông S đã ký xác nhận vào Bảng đối chiếu công nợ đền bù giải tỏa đất đai của dự án công viên Phú Thuận – Quận B đề ngày 31 tháng 12 năm 2008.

Căn cứ Bảng đối chiếu công nợ đền bù giải tỏa đất đai của dự án công viên Phú Thuận – Quận B đề ngày 31 tháng 12 năm 2008, có đủ cơ sở xác định Công ty X đã thanh toán cho ông S số tiền 121.905.000.000 đồng. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông S không có ý kiến phản đối Bảng đối chiếu công nợ đền bù giải tỏa đất đai của dự án công viên Phú Thuận – Quận B đề ngày 31 tháng 12 năm 2008; ông S có yêu cầu độc lập, yêu cầu Công ty X thanh toán cho nguyên đơn số tiền 121.905.000.000 đồng, sau đó rút yêu cầu độc lập, Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của ông S. Nay ông Ánh và ông S cho rằng các chứng từ đề ngày 02/12/2007, ngày 10/12/2007, ngày 13/12/2007, ngày 13/12/2007, ngày 14/12/2007, ngày 24/12/2007, ngày 26/6/2008, ngày 03/10/2008, ngày 30/10/2008, ngày 31/10/2008 ghi trong Bảng đối chiếu công nợ đền bù giải tỏa đất đai của dự án công viên Phú Thuận – Quận B đề ngày 31 tháng 12 năm 2008 là không có thật, nguyên đơn kháng cáo yêu cầu Công ty X thanh toán số tiền 121.905.000.000 đồng là không có cơ sở.

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ông Nguyễn Văn A đại diện cho bà T2, bà H, bà L và ông P; không chấp yêu cầu kháng cáo của Công ty X; không chấp yêu cầu kháng cáo của ông S, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 tụng tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thời hiệu khởi kiện: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa người đại diện của nguyên đơn với bị đơn. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật tranh chấp trong vụ án này là “Tranh chấp về việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền” là đúng pháp luật.

Theo quy định điểm a, b khoản 3 Điều 23 Nghị quyết số: 03/2021/NQ-HĐTP ngày 03 tháng 12 năm 2012 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì không áp dụng thời hiệu đối với tranh chấp về việc thực hiện nghĩa vụ thanh toán liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

2.1 Phần đất có diện tích 8.127m², thuộc các thửa 359, 361-2, 555-1, tờ bản đồ số 04PM tại phường Z, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh thuộc quyền sử dụng của Ông Lê Văn T1 và Bà Nguyễn Thị T2 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng số: 00579/QSĐĐ/572QĐ-H2001 ngày 02 tháng 8 năm 2001.

2.2 Ngày 26 tháng 9 năm 2006 Ông Lê Văn T1 và Bà Nguyễn Thị T2 ký Hợp đồng ủy quyền số công chứng: 23404 Quyền số: 09 TP/CC-SCC/HĐGD, ủy quyền cho ông S được quyền thay mặt ông T1 và bà T2 liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục chuyển nhượng diện tích 8.127m², thuộc các thửa 359, 361-2, 555-1, tờ bản đồ số 04PM tại phường Z, Quận B. Đó đó, quyền và nghĩa vụ trong quan hệ ủy quyền giữa các bên đã phát sinh theo quy định tại Điều 581, Điều 584, Điều 585, Điều 586, Điều 587 Bộ luật dân sự năm 2005.

2.3 Thực hiện ủy quyền, ngày 03 tháng 10 năm 2008 Ông Nguyễn Văn S đại diện cho Ông Lê Văn T1 và Bà Nguyễn Thị T2 ký hợp đồng chuyển nhượng cho Công ty X diện tích 8.127m², thuộc các thửa 359, 361-2, 555-1, tờ bản đồ số 04PM tại phường Z, Quận B.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số công chứng: 032814/HĐ-CC ngày 03 tháng 10 năm 2008 giữa Ông Lê Văn T1 và Bà Nguyễn Thị T2 do Ông Nguyễn Văn S đại diện với Công ty X có hiệu lực pháp luật ngay thời điểm các bên xác lập giao dịch theo quy định tại Điều 121, Điều 122, Điều 697, Điều 698 Bộ luật dân sự năm 2005.

2.4 Tại Điều 2 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03 tháng 10 năm 2008 thể hiện: “1- Giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là 121.905.000.000đ (một trăm hai mươi một tỷ chín trăm lẻ năm triệu đồng. 1- Phương thức thanh toán một lần sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng Công Chứng. 2- Việc thanh toán số tiền nêu trên do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật”.

2.5 Danh sách hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại dự án công viên Phú Thuận, Quận B người được ủy quyền giao dịch ông S (lần chuyển nhượng lần 3) Công ty X lập ngày 31 tháng 12 năm 2008 thể hiện: Họ và tên người chuyển nhượng là ông T1, bà T2, số và ngày công chứng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, số thửa đất, tờ bản đồ, diện tích, giá chuyển nhượng, người được ủy quyền và so sánh với Bảng đối chiếu công nợ

đền bù giải tỏa đất tại dự án công viên Phú Thuận, Quận B cho các cá nhân được ủy quyền giao dịch cho ông S thanh toán trực tiếp cho các hộ gia đình thông qua hình thức Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31 tháng 12 năm 2008, có chữ ký xác nhận của ông S thì số tiền 121.905.000.000 đồng ghi nhận trong bảng đối chiếu công nợ số thứ tự 7 (đính kèm danh sách hợp đồng chuyển nhượng lần 3) thể hiện ông S được Công ty X thanh toán tổng số tiền 165.705.000.000 đồng (thanh toán cùng với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 00056/QSĐĐ/51 HĐ-H2000 của hộ ông Lê Văn Hùm và bà Nguyễn Thị Hiền là 43.800.000.000 đồng). Do đó, số tiền 121.905.000.000 đồng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03 tháng 10 năm 2008 Công ty X đã thanh toán cho nguyên đơn thông qua ông S là người đại diện. Đồng thời, thông qua ông S, ông T1 và bà T2 đã bàn giao đất và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty X, ông T1 và bà T2 không có khiếu nại và đã ngừng nộp thuế sử dụng đất nông nghiệp theo quy định.

Như vậy, quyền và nghĩa vụ của các bên được thực hiện theo thỏa thuận tại Điều 2, Điều 3 của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 03 tháng 10 năm 2008 là phù hợp quy định tại Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 Bộ luật Dân sự năm 2005.

2.6 Theo khoản 2, 4 Điều 139 Bộ luật Dân sự năm 2005 quy định: “2. Cá nhân, pháp nhân, chủ thể khác có thể xác lập, thực hiện giao dịch dân sự thông qua người đại diện. Cá nhân không được để người khác đại diện cho mình nếu pháp luật quy định họ phải tự mình xác lập, thực hiện giao dịch đó. 4. Người được đại diện có quyền, nghĩa vụ phát sinh từ giao dịch dân sự do người đại diện xác lập.” và khoản 2, 3 Điều 144 Bộ luật Dân sự thì: “2. Phạm vi đại diện theo ủy quyền được xác lập theo sự ủy quyền. 3. Người đại diện chỉ được thực hiện giao dịch dân sự trong phạm vi đại diện”.

Việc ông T1 và bà T2 ủy quyền cho ông S thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty X là thực hiện theo ý chí, yêu cầu của ông T1 và bà T2 nên quyền và nghĩa vụ giữa các bên đã phát sinh trong quan hệ ủy quyền. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty X đã thanh toán cho ông T1 và bà T2 thông qua ông S đại diện số tiền 121.905.000.000 đồng là đúng pháp luật. Do đó, nguyên đơn yêu cầu Công ty X thanh toán số tiền 121.905.000.000 đồng là không có cơ sở chấp nhận.

Trường hợp giữa bà T2 và những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ông Lê Văn T1 với ông S có phát sinh tranh chấp về thực hiện quyền, nghĩa vụ giữa người được ủy quyền với người ủy quyền hoặc ngược lại thì các bên có quyền khởi kiện trong vụ khác, nhưng phải đảm bảo các điều kiện khởi kiện theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

[3] Nguyên đơn rút các yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện Hợp đồng ủy quyền số công chứng: 23404 Quyền số: 09 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26 tháng 9 năm 2006; trả lại nguyên đơn Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00579/QSĐĐ/572QĐ-H2001 ngày 02 tháng 8 năm 2001; yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số: 032814/HĐ-CC ngày 03 tháng 10 năm 2008. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đình chỉ xét xử các yêu cầu này của nguyên đơn, Hội đồng xét xử không

xem xét.

[4] Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Ông Nguyễn Văn S rút các yêu cầu độc lập: Yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện Hợp đồng ủy quyền số công chứng: 23404 Quyền số: 09 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26 tháng 9 năm 2006; yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số: 032814/HĐ-CC ngày 03 tháng 10 năm 2008; yêu cầu bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền nợ 121.905.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đình chỉ xét xử các yêu cầu này của ông S, Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Xét, Ông Nguyễn Văn A và Ông Nguyễn Văn S đề nghị Hội đồng xét xử thu thập các chứng từ đề ngày 02/12/2007, ngày 10/12/2007, ngày 13/12/2007, ngày 13/12/2007, ngày 14/12/2007, ngày 24/12/2007, ngày 26/6/2008, ngày 03/10/2008, ngày 30/10/2008, ngày 31/10/2008 để chứng minh Công ty X đã thanh toán cho ông S số tiền 121.905.000.000 đồng, Hội đồng xét xử xét thấy: Bảng đối chiếu công nợ đền bù giải tỏa đất đai của dự án công viên Phú Thuận – Quận B ngày 31 tháng 12 năm 2008, có chữ ký xác nhận của ông S. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông S không có ý kiến phản đối Bảng đối chiếu công nợ đền bù giải tỏa đất đai của dự án công viên Phú Thuận – Quận B ngày 31 tháng 12 năm 2008; ông S có yêu cầu độc lập, sau đó rút yêu cầu độc lập, Tòa án cấp sơ thẩm đã đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của ông S. Do đó không cần thiết phải thu thập các chứng từ đề ngày 02/12/2007, ngày 10/12/2007, ngày 13/12/2007, ngày 13/12/2007, ngày 14/12/2007, ngày 24/12/2007, ngày 26/6/2008, ngày 03/10/2008, ngày 30/10/2008, ngày 31/10/2008.

[6] Như đã nhận định tại mục [1], Luật sư Phan Trung H1 bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Công ty X và Bà Vũ Thị N đại diện cho Công ty X đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ điểm e khoản 1 Điều 217 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 đình chỉ giải quyết vụ án là không có cơ sở chấp nhận.

[7] Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ông Nguyễn Văn A đại diện cho bà T2, bà H, bà L và ông P; không chấp yêu cầu kháng cáo của Công ty X; không chấp yêu cầu kháng cáo của ông S.

[8] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[9] Về án phí: Căn cứ Điều 2 Luật Người cao tuổi năm 2010 và Điều 12, Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội, Bà Nguyễn Thị T2 và Ông Nguyễn Văn S được miễn án phí dân sự phúc thẩm; Công ty Cổ phần tập đoàn X phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại Điều 27 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 121, Điều 122, khoản 2 và khoản 4 Điều 139, khoản 2 và

khoản 3 Điều 144, Điều 581, Điều 584, Điều 585, Điều 586, Điều 587, khoản 2 Điều 688, Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701 và Điều 702 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 429, điểm c khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 156 Luật ban hành văn bản quy phạm pháp luật năm 2015;

Căn cứ Điều 2 Luật Người cao tuổi năm 2010;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12, Điều 27 Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

Căn cứ Điều 2, Điều 6, Điều 7a, 7b, Điều 9, Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Căn cứ Điều 12, Điều 26, Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp và quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ông Nguyễn Văn A đại diện Bà Nguyễn Thị T2, Bà Lê Thị Hồng H, Bà Lê Thị L và Ông Lê Tấn P; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty Cổ phần tập đoàn X và không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Ông Nguyễn Văn S, giữ nguyên bản án sơ thẩm như sau:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Nguyễn Thị T2 và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ông Lê Văn T1 là Bà Nguyễn Thị T2, Bà Lê Thị Hồng H, Bà Lê Thị L, Ông Lê Tấn P về việc yêu cầu Công ty Cổ phần tập đoàn X (tên cũ Công ty Cổ phần Y) trả số tiền 121.905.000.000đ (một trăm hai mươi một tỷ, chín trăm lẻ năm triệu đồng).

2. Đình chỉ xét xử các yêu cầu khởi kiện của Bà Nguyễn Thị T2 và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ông Lê Văn T1 là Bà Nguyễn Thị T2, Bà Lê Thị Hồng H, Bà Lê Thị L, Ông Lê Tấn P yêu cầu Công ty Cổ phần tập đoàn X (tên cũ Công ty Cổ phần Y):

2.1 Tiếp tục thực hiện Hợp đồng ủy quyền số công chứng: 23404 Quyền số: 09 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26 tháng 9 năm 2006 bên ủy quyền Ông Lê Văn T1 và Bà Nguyễn Thị T2, bên được ủy quyền Ông Nguyễn Văn S.

2.2 Trả lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: 00579/QSDĐ/572QĐ-H2001 theo quyết định số: 572/QĐ-UB-QLĐT ngày 02 tháng 8 năm 2001 của Ủy ban nhân dân Quận B cấp cho Bà Nguyễn Thị T2.

2.3 Tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số: 032814/HĐ-CC ngày 03 tháng 10 năm 2008 giữa bên chuyển nhượng Ông Lê Văn T1 và Bà Nguyễn Thị T2 do Ông Nguyễn Văn S đại diện theo ủy quyền, bên nhận chuyển nhượng Công ty Cổ phần tập đoàn X.

3. Đình chỉ xét xử các yêu cầu độc lập của Ông Nguyễn Văn S yêu cầu Công ty Cổ phần tập đoàn X (tên cũ Công ty Cổ phần Y):

3.1 Tiếp tục thực hiện Hợp đồng ủy quyền số công chứng: 23404 Quyền số: 09 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26 tháng 9 năm 2006, bên ủy quyền Ông Lê Văn T1 và Bà Nguyễn Thị T2, bên được ủy quyền Ông Nguyễn Văn S.

3.2 Tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số: 032814/HĐ-CC ngày 03 tháng 10 năm 2008, giữa bên chuyển nhượng Ông Lê Văn T1 và Bà Nguyễn Thị T2 do Ông Nguyễn Văn S đại diện theo ủy quyền, bên nhận chuyển nhượng Công ty Cổ phần tập đoàn X.

3.3 Trả cho Bà Nguyễn Thị T2 và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ông Lê Văn T1 là Bà Nguyễn Thị T2, Bà Lê Thị Hồng H, Bà Lê Thị L, Ông Lê Tấn P số tiền 121.905.000.000đ (một trăm hai mươi một tỷ, chín trăm lẻ năm triệu đồng).

4. Về án phí:

Bà Nguyễn Thị T2 và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ông Lê Văn T1 là Bà Nguyễn Thị T2, Bà Lê Thị Hồng H, Bà Lê Thị L và Ông Lê Tấn P được miễn án phí. Hoàn lại Bà Nguyễn Thị T2 và người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Ông Lê Văn T1 là Bà Nguyễn Thị T2, Bà Lê Thị Hồng H, Bà Lê Thị L và Ông Lê Tấn P số tiền tạm ứng án phí là 200.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2014/0004929 ngày 27 tháng 12 năm 2016 và số tiền 114.952.500 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2018/0007334 ngày 04 tháng 4 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Nguyễn Văn S được miễn án phí. Hoàn lại Ông Nguyễn Văn S số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2017/0023097 ngày 05 tháng 6 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty Cổ phần tập đoàn X phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0005938 ngày 07/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận I, Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty Cổ phần tập đoàn X đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

5. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, 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 yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 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.

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận I;
- Chi cục THADS Quận I;
- Các đương sự;

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

- Lưu.

Uông Văn Tuấn