

Bản án số: 621/2020/DS-PT

Ngày: 18 - 11 - 2020

V/v Tranh chấp hợp đồng dịch vụ

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Công Mười

Các Thẩm phán: Ông Lê Thành Văn

Ông Lê Thành Long

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Hồ Diệu Thúy - Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Võ Phong Lưu - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 11 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 108/2020/TLPT-DS ngày 11 tháng 02 năm 2020 về “Tranh chấp hợp đồng dịch vụ”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 1434/2019/DS-ST ngày 21 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1118/2020/QĐ-PT ngày 22 tháng 10 năm 2020, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Vương Nhơn Q, sinh năm 1963; địa chỉ: đường Ph, Phường 1, Quận 6, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hữu Th; địa chỉ: đường Tr, khu phố 2, Phường 5, thị xã G, tỉnh Tiền Giang (có mặt)

2. *Bị đơn:* Ông Từ C, chết ngày 03/02/2008

Những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng:

2.1. Bà Chung Mỹ X, sinh năm 1942 (vắng mặt)

2.2. Bà Từ Lệ B, sinh năm 1979 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Đường A, Phường 9, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.3. Bà Từ Lệ K, sinh năm 1982 (vắng mặt)

2.4. Ông Từ Lệ Ng, sinh năm 1965 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: Đường Ng, Phường 6, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.5. Bà Từ Lệ Ph, sinh năm 1974; địa chỉ: Đường A, Phường 9, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

2.6. Ông Từ Vĩ C1, sinh năm 1969; địa chỉ: Đường A, Phường 9, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

2.7. Ông Từ Vĩ Th, sinh năm 1965; địa chỉ: Đường H, Phường 9, Quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

2.8. Bà Từ Lệ H, sinh năm 1971; địa chỉ: S A. # 2, H MN, 55343, USA (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền cho những người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của ông Từ C:

- Ông Từ Vĩ C1, sinh năm 1969; địa chỉ: Đường A, Phường 9, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

- Ông Nguyễn Hồng H1, sinh năm 1981; địa chỉ: đường số 3, cư xá L, phường 15, quận 11, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1946; địa chỉ: ấp 2, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

3.2. Bà Nguyễn Thị Q, sinh năm 1929; địa chỉ: ấp 2, xã T, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

3.3. Ông La Thiệu D, sinh năm 1962; địa chỉ: đường C, Phường 13, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hữu Th; địa chỉ: đường Tr, khu phố 2, Phường 5, thị xã G, tỉnh Tiền Giang (có mặt)

3.4. Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên M; địa chỉ: Đường Ng, phường 6, quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt)

4. Người kháng cáo: Do có kháng cáo của ông Nguyễn Hữu Th là đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn ông Vương Nhơn Q.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 06/11/2007 và đơn kiện ngày 28/01/2008 ông Vương Nhơn Q trình bày:*

Ngày 21 tháng 02 năm 2000, ông Vương Nhơn Q và ông Từ C ký hợp đồng dịch vụ lo việc sang nhượng đất. Theo đó, ông Q nhận làm thủ tục lo việc sang nhượng đất cho ông Từ C từ tên ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Q chuyển

từ đất nông nghiệp sang đất sản xuất kinh doanh để ông Từ C làm xưởng sản xuất phụ tùng xe ô tô. Làm các thủ tục giấy tờ theo quy định của pháp luật, chi phí và nộp các khoản thuế theo quy định để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Từ C hoặc thuê đất thời hạn 50 năm. Ngược lại, ông Từ C phải thanh toán cho ông Q các khoản tiền chi phí 65 lượng vàng SJC/1.000 m² đất. Tổng cộng: 3.711m² đất, tương ứng ông Từ C phải thanh toán cho ông Q là 241,215 lượng vàng SJC, bao gồm các hạng mục:

- Lo san lấp mặt bằng với độ cao hơn mặt đường là 20cm
- Làm đường đi nội bộ rộng 12 m cho xe tải đi vào xưởng sản xuất.

Quá trình hòa giải ông Nguyễn Hữu Th đại diện của ông Vương Nhơn Q cho rằng: Hợp đồng ngày 21 tháng 02 năm 2000 giữa ông Vương Nhơn Q và ông Từ C là hợp đồng chuyển nhượng đất. Diện tích đất nêu trên do ông Q mua của ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Q từ năm 1999, bằng giấy tay đã bị thất lạc. Ông Q đã thanh toán đủ tiền cho ông L và bà Q. Sau đó ông Q bán lại cho ông Từ C và làm các thủ tục cấp giấy sử dụng đất hoặc thuê đất thời hạn 50 năm và các hạng mục nêu trong hợp đồng ngày 21/02/2000. Sau khi ký hợp đồng ông Q đã nhận của ông C:

- Ngày 21/02/2000: 02 lượng vàng SJC
- Ngày 04/5/2000: 20 lượng vàng SJC
- Ngày 08/5/2000: 58 lượng vàng SJC

Tổng cộng: 80 lượng vàng SJC

Ông Q đã thực hiện các công việc sau:

- Làm thủ tục xin thuê đất thời hạn 05 năm cho ông Từ C
- San lấp mặt bằng với độ cao hơn mặt đường là 20cm
- Làm đường đi nội bộ rộng 12 m cho xe tải vào xưởng sản xuất.

Tại phiên toà, ông Nguyễn Hữu Th xác nhận: Ông Q đã nhận của ông Từ C 08 lần, tổng cộng: 208 lượng vàng SJC. Trong đó, 46,824 lượng vàng SJC để xây hàng rào và xây lắp trạm điện. Ông Q đã thực hiện các công việc:

- Làm thủ tục xin thuê đất cho ông Từ C nhưng Sở Tài nguyên và Môi trường có văn bản trả lời chỉ chấp nhận giải quyết cho thuê đất thời hạn 05 năm.
- Xây tường rào xung quanh khu đất và xây lắp trạm điện chi phí hết 46,824 lượng vàng SJC.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ngày 19/01/2001 ông Vương Nhơn Q ủy quyền cho ông La Thiếu D tiếp tục thực hiện phần còn lại của hợp đồng dịch vụ ngày 21 tháng 2 năm 2000, việc ủy quyền có xác nhận của ông La Thiếu D và ông Từ C. Theo đó, các bên xác nhận đến ngày 19/01/2001 (ngày uỷ quyền) ông Q đã thực hiện xây tường rào và xây lắp trạm điện. Ông Q đã nhận 229.440.000

đồng tương đương 46,824 lượng vàng SJC chỉ cho việc xây tường rào và xây lắp trạm điện và 161,176 lượng vàng SJC để lo việc sang nhượng đất và làm thủ tục thuê đất. Ngoài ra, Q yêu cầu thanh toán thêm 01 lượng vàng phát sinh thêm do lắp trạm biến áp khác so với dự kiến ban đầu. Ngược lại ông Từ C yêu cầu ông Q phải chịu 03 lượng vàng cho hạng mục sang lắp mặt bằng theo hợp đồng nhưng ông Q không thực hiện nên ông Từ C phải làm, các khoản tiền phát sinh sẽ quyết toán khi kết thúc hợp đồng. Theo giấy ủy quyền thì ông La Thiếu D tiếp tục thực hiện phần còn lại của hợp đồng, cụ thể: San lấp mặt bằng làm đường nội bộ theo hợp đồng, được nhận số tiền còn lại khi ông Q vắng mặt và phải làm xong giấy sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố cấp cho ông Từ C trong thời hạn 06 tháng chậm nhất đến ngày 19/7/2001. Nếu quá thời hạn 06 tháng thì ông Từ C sẽ tự làm thủ tục xin thuê đất.

Đại diện của nguyên đơn cho rằng theo thỏa thuận trong hợp đồng thì ông Q làm thủ tục thuê đất cho ông Từ C thời hạn 50 năm để làm xưởng sản xuất phụ tùng xe ô tô. Theo trả lời của Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố chỉ chấp nhận cho ông Từ C thuê đất thời hạn 05 năm, dẫn đến tranh chấp. Ông Q khởi kiện yêu cầu:

- Hủy hợp đồng lo việc sang nhượng đất ngày 21/02/2000 giữa: Ông Vương Nhơn Q và ông Từ C, lý do hợp đồng vô hiệu do hai bên nhầm lẫn khi thỏa thuận làm thủ tục thuê đất thời hạn 50 năm là ngoài thẩm quyền của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Ông Q hoàn trả toàn bộ số tiền đã nhận của ông Từ C 208 lượng vàng SJC - 46,824 lượng vàng SJC đã xây hàng rào và lắp trạm điện.

- Các thừa kế của ông Từ C phải giao trả cho ông Q toàn bộ diện tích đất và công trình xây dựng trên đất theo bản vẽ của Trung tâm Đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố lập ngày 18/6/2013.

- Ông Q thanh toán cho các thừa kế của ông Từ C toàn bộ chi phí xây dựng các công trình nhà xưởng trên đất trên theo giá do Hội đồng định giá ngày 12/12/2018.

- Rút một phần khởi kiện về việc yêu cầu các thừa kế của Từ C phải trả 10% chi phí đi lại tính trên tổng giá trị hợp đồng là 241,215 lượng vàng SJC x 10% = 24,12 lượng SJC.

Bà Chung Mỹ X, bà Từ Lệ Ph, bà Từ Lệ B, bà Từ Lệ K, ông Từ Lệ Ng, ông Từ Vĩ Th, bà Từ Lệ H, ông Từ Vĩ C1 là những người thừa kế của ông Từ C, do ông Từ Vĩ C1 và ông Nguyễn Hồng H1 đại diện trình như sau:

Hợp đồng ký ngày 21/02/2000 giữa ông Vương Nhơn Q và ông Từ C là hợp đồng dịch vụ làm thủ tục sang nhượng đất không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như ý kiến của nguyên đơn. Theo nội dung hợp đồng thì ông Q nhận làm thủ tục lo việc sang nhượng đất cho ông Từ C từ ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Q chuyển từ đất nông nghiệp sang đất sản xuất

kinh doanh để ông Từ C làm xưởng sản xuất phụ tùng xe ô tô, bao gồm các thủ tục giấy tờ theo quy định của pháp luật, chi phí và nộp các khoản thuế để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Từ C hoặc giấy thuê đất thời hạn 50 năm. Ngược lại, ông Từ C thanh toán cho ông Q các khoản tiền chi phí là 65 lượng vàng SJC/1.000 m² đất. Tổng cộng là 3.711m² đất, tương ứng ông Từ C phải thanh toán cho ông Q là 241,215 lượng vàng SJC. Bao gồm thanh toán tiền đất cho ông Nguyễn Văn L theo hợp đồng bồi thường hoa màu ngày 24/4/2000, diện tích 3.067m² là 300.000.000 đồng, tương ứng 60 lượng vàng SJC, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã T ngày 17/5/2000 và bà Nguyễn Thị Q theo hợp đồng bồi thường hoa màu ngày 07/9/2000, diện tích 368m² là 40.000.000 đồng, tương ứng 08 lượng vàng SJC, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã T ngày 19/10/2000 và thanh toán cho bà Q tiền mua 308m² đất thửa 1388, giá 40.000.000 đồng, tương ứng 08 lượng vàng SJC (theo giấy tái xác nhận ngày 18/12/2003 của bà Quới) và thi công các hạng mục:

- Lo san lấp mặt bằng với độ cao hơn mặt đường là 20cm
- Làm đường đi nội bộ rộng 12 m cho xe tải vào được

Từ ngày 21/02/2000 đến ngày 07/9/2000, ông Từ C đã giao vàng cho ông Q 08 lần, tổng cộng: 208 lượng vàng SJC. Trong đó, 46,824 lượng vàng SJC để xây hàng rào và lắp trạm điện cho xưởng sản xuất; 161,176 lượng vàng SJC để thanh toán tiền mua đất cho ông L, bà Q theo hợp đồng bồi thường hoa màu nêu trên.

Ông Q đã thực hiện các công việc: Làm hàng rào xung quanh khu đất, xây lắp trạm biến thế chi phí hết 46,824 lượng vàng SJC và thay mặt ông Từ C thanh toán tiền đất cho ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Q theo hợp đồng bồi hoàn hoa màu nêu trên tổng cộng: 60 lượng + 08 lượng + 08 lượng = 76 lượng vàng SJC. Tổng cộng ông Q đã chi là 46,824 lượng vàng + 76 lượng vàng = 122,82 lượng vàng SJC + 01 lượng vàng phát sinh do làm trạm biến thế khác với dự kiến = 123,82 lượng vàng SJC, còn lại 208 lượng vàng SJC - 123,82 lượng vàng SJC = 84,18 lượng vàng SJC + 03 lượng vàng SJC ông Q phải chịu do không thực hiện sang lấp mặt bằng dẫn đến ông Từ C phải thực hiện được thoả thuận tại giấy ủy quyền của ông Q ngày 21/01/2001. Ông Q phải hoàn trả cho các thừa kế của ông Từ C 87,18 lượng vàng SJC.

** Ngày 26/01/2010, ông Từ Vĩ C1 có yêu cầu phản tố như sau:*

- Yêu cầu chấm dứt hợp đồng dịch vụ lo sang nhượng đất ngày 21/02/2000 giữa ông Vương Nhơn Q và ông Từ C.
- Ông Q phải trả lại cho những người thừa kế của ông Từ C 163,176 lượng vàng SJC.
- Ông Q phải bồi thường do chênh lệch giá đất nông nghiệp với đất sản xuất kinh doanh khi nhà nước thu hồi và có bồi thường.

- Ông Q phải trả bản chính các giấy tờ liên quan đến diện tích đất nêu trên.

Các đương sự đồng ý giá trị đất là 1.855.350.000 đồng và các tài sản gắn liền trên đất là 3.522.101.658 đồng, tổng cộng: 5.377.451.658 đồng theo Biên bản định giá ngày 12 tháng 12 năm 2018. Hiện trạng nhà đất theo bản vẽ do Trung tâm Đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố lập ngày 18/6/2013

** Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông La Thiếu D trình bày tại bản khai ngày 08/5/2008 như sau: Ông D nhận thực hiện hợp đồng dịch vụ nêu trên thay ông Q theo giấy ủy quyền ngày 19/01/2001. Ông D nhận hồ sơ do ông Q giao để nộp cho Sở Tài nguyên và Môi trường để làm thủ tục thuê đất, nhưng Sở Tài nguyên và Môi trường chỉ chấp nhận cho ông Từ C thuê đất thời hạn 05 năm. Ông D nhận hồ sơ về giao cho ông Q. Thỉnh thoảng ông Q có đưa cho ông D tiền cà phê, ngoài ra ông D không nhận khoản tiền nào khác.

2. Ông Nguyễn Văn L có bản khai ngày 18/3/2009 và bản khai ngày 30/8/2009 yêu cầu vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

3. Bà Nguyễn Thị Q có bản khai ngày 11/3/2009 yêu cầu vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

4. Công ty TNHH M do ông Lê Hồng L1 đại diện trình bày như sau: Công ty TNHH M có mượn một phần nhà xưởng của ông Từ C để làm xưởng may. Công ty không có tranh chấp và yêu cầu liên quan đến việc giải quyết vụ án, yêu cầu vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc các thừa kế của ông Từ C phải trả 10% chi phí đi lại tính trên tổng giá trị hợp đồng là 241,215 lượng vàng SJC x 10% = 24,12 lượng SJC; Bị đơn yêu cầu áp dụng quy định về thời hiệu khởi kiện đối với hợp đồng dịch vụ nêu trên và rút một phần phản tố cụ thể:

- Chỉ yêu cầu ông Q phải trả cho các thừa kế của ông Từ C 87,176 lượng vàng SJC làm tròn là 87,18 lượng vàng SJC.

- Rút yêu cầu bồi thường do chênh lệch giá đất nông nghiệp với đất sản xuất kinh doanh khi nhà nước thu hồi.

- Rút yêu cầu ông Q phải trả các giấy tờ tài liệu liên quan đến diện tích đất nêu trên.

** Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 1434/2019/DS-ST ngày 21 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, quyết định:*

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 37, khoản 1 Điều 147, điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 273, Điều 469 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều 422, 429, 513, 514, 515, 516, 517, 518 và Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015;

- Căn cứ Nghị định số 70/CP ngày 12/6/1997 của Chính phủ về án phí lệ phí Tòa án;

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

1. Chấm dứt thực hiện hợp đồng dịch vụ ngày 21/02/2000 giữa ông Vương Nhơn Q với ông Từ C về việc làm thủ tục sang nhượng đất.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của ông Vương Nhơn Q về việc yêu cầu các thừa kế của ông Từ C phải trả 10% chi phí đi lại trên giá trị hợp đồng dịch vụ ngày 21/02/2000 là 24,12 lượng SJC.

3. Đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn về việc cầu ông Vương Nhơn Q bồi thường chênh lệch giá đất nông nghiệp so với đất kinh doanh.

4. Đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu ông Vương Nhơn Q phải trả các giấy tờ tài liệu liên quan đến diện đất nêu trên.

5. Không chấp nhận yêu cầu của ông Vương Nhơn Q về việc yêu cầu các thừa kế của ông Từ C phải giao trả toàn bộ diện tích đất và công trình xây dựng trên đất theo bản vẽ của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 18/6/2013.

6. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Từ Vĩ C1. Buộc ông Vương Nhơn Q phải thanh toán cho các thừa kế của ông Từ C 87,18 lượng vàng SJC được quy đổi theo giá tại thời điểm xét xử là 3.639.765.000 đồng sau khi bản án có hiệu lực.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về việc thi hành án, án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo vụ án theo luật định.

Ngày 05/11/2019, ông Nguyễn Hữu Th là đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn ông Vương Nhơn Q kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

** Đại diện Viện kiểm sát phát biểu quan điểm đối với yêu cầu kháng cáo của đương sự như sau:*

Nguyên đơn kháng cáo cho rằng diện tích đất đã mua từ ông L, bà Q nhưng không đưa ra được chứng cứ để chứng minh.

Căn cứ nội dung hợp đồng giữa các bên và xác nhận của ông L, ông D đã cho thấy bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ.

Nguyên đơn kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ nào mới để chứng minh, vì vậy không có cơ sở để chấp nhận.

Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN:

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

[1] Sau khi xét xử sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Đối với yêu cầu kháng cáo của phía nguyên đơn, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xét thấy:

Quan hệ tranh chấp giữa ông Vương Nhơn Q với ông Từ C phát sinh từ hợp đồng dịch vụ ngày 21/02/2000 về việc làm thủ tục sang nhượng đất. Cụ thể: Ông Q nhận làm thủ tục lo việc sang nhượng đất cho ông Từ C từ ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Q chuyển từ đất nông nghiệp sang sản xuất kinh doanh để ông Từ C làm xưởng sản xuất phụ tùng xe ô tô, làm các thủ tục giấy tờ theo quy định của pháp luật, chi phí và nộp các khoản thuế theo quy định để làm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Từ C hoặc thuê đất thời hạn 50 năm. Ngược lại, ông Từ C phải thanh toán cho ông Q các khoản tiền chi phí 65 lượng vàng SJC/1.000m² đất. Tổng cộng: 3.711m² đất, tương ứng ông Từ C phải thanh toán cho ông Q là 241,215 lượng vàng SJC, bao gồm thay mặt ông Từ C thanh toán tiền mua đất cho ông L, bà Quới và thực hiện các hạng mục:

- Lo san lấp mặt bằng với độ cao hơn mặt đường là 20cm
- Làm đường đi nội bộ rộng 12m cho xe tải đi vào xưởng sản xuất.

Sau khi ký hợp đồng, ông Q đã nhận của ông Từ C 08 lần tổng cộng: 208 lượng vàng SJC. Trong đó, 46,824 lượng vàng SJC để xây hàng rào và xây lắp trạm điện. Ông Q đã thực hiện các công việc:

- Làm thủ tục xin thuê đất cho ông Từ C nhưng Sở Tài nguyên và Môi trường có văn bản trả lời chỉ chấp nhận giải quyết cho thuê đất thời hạn 05 năm.
- Xây tường rào xung quanh khu đất và xây lắp trạm điện chi phí hết 46,824 lượng vàng SJC.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ngày 19/01/2001 ông Vương Nhơn Q ủy quyền cho ông La Thiếu D tiếp tục thực hiện phần còn lại của hợp đồng dịch vụ nêu trên. Việc ủy quyền có xác nhận của ông La Thiếu D và ông Từ C. Theo đó, các bên xác nhận đến ngày 19/01/2001 (ngày ủy quyền) ông Q đã thực hiện xây tường rào và xây lắp trạm điện và nhận 229.440.000 đồng tương đương 46,824 lượng vàng SJC chi cho hạng mục này và nhận 161,176 lượng vàng SJC để lo việc sang nhượng đất, bao gồm: Làm thủ tục sang nhượng đất từ ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Q sang tên ông Từ C từ đất nông nghiệp sang đất sản xuất kinh doanh làm xưởng phụ tùng xe ô tô, nộp thuế và các chi phí làm thủ tục thuê đất. Theo giấy ủy quyền thì ông Q giao cho ông La Thiếu D tiếp tục thực hiện phần còn lại của hợp đồng, cụ thể: San lấp mặt bằng làm đường nội bộ theo hợp đồng và được nhận số tiền còn lại khi ông Q vắng mặt và phải làm xong giấy sử dụng đất do Ủy ban nhân dân thành phố cấp cho ông Từ C trong thời

hạn 06 tháng chậm nhất đến ngày 19/7/2001. Nếu quá thời hạn 06 tháng thì ông Từ C sẽ tự làm thủ tục xin thuê đất.

Trong khi đó, căn cứ các chứng cứ gồm: Hợp đồng bồi thường hoa màu ngày 24/4/2000 giữa ông Nguyễn Văn L và ông Từ C, diện tích 3.067m² là 300.000.000 đồng, tương ứng 60 lượng vàng SJC, có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã T ngày 17/5/2000 và hợp đồng bồi thường hoa màu ngày 07/9/2000 giữa bà Nguyễn Thị Q và ông Từ C, diện tích 368m² là 40.000.000 đồng, tương ứng 08 lượng vàng SJC và giấy tái xác nhận của bà Quới ngày 18/12/2003 về việc bà Quới có bán cho ông Từ C 308m² đất thửa 1388, giá 40.000.000 đồng. Đồng thời, theo Giấy xác nhận thanh lý hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 21/10/2003 giữa ông Từ C và ông Nguyễn Văn L có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã T cũng đã khẳng định điều này.

Như vậy, có đủ căn cứ xác định diện tích đất 3.711m² do ông Từ C mua của bà Nguyễn Thị Q và ông Nguyễn Văn L theo các hợp đồng bồi thường hoa màu có xác nhận của Ủy ban nhân dân xã T như đã nêu trên. Ông Từ C thanh toán đủ tiền và nhận đất của ông L và bà Quới từ năm 2000, đã thanh lý hợp đồng ngày 21/10/2003. Ông Từ C đã xây dựng nhà xưởng sử dụng từ năm 2000 đến nay.

Căn cứ nội dung hợp đồng dịch vụ ngày 21/02/2000 và giấy ủy quyền 19/01/2001 của ông Vương Nhơn Q cho ông La Thiếu D có xác nhận của ông Từ C như đã nêu trên và trình bày của các bên đương sự có đủ căn cứ xác định hợp đồng ngày 21/02/2000 giữa ông Vương Nhơn Q với ông Từ C là hợp đồng dịch vụ làm thủ tục sang nhượng đất và thực hiện các công việc như đã phân tích trên, mà không phải hợp đồng chuyển nhượng đất như ý kiến trình bày của nguyên đơn. Hai bên đương sự đều đồng ý chấm dứt thực hiện hợp đồng, do đó ghi nhận.

[2] Từ những chứng cứ đã nêu trên cho thấy, việc người đại diện của nguyên đơn cho rằng: Diện tích đất nêu trên do ông Q mua của ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Q bằng giấy tay năm 1999 đã bị thất lạc. Sau đó, ông Q bán lại diện tích đất nêu trên cho ông Từ C và làm các hạng mục theo hợp đồng dịch vụ ngày 21/02/2000. Bị đơn không thừa nhận đồng thời phản bác ý kiến của phía nguyên đơn. Ngoài ra, đại diện của nguyên đơn không xuất trình được chứng cứ minh chứng đã mua diện tích đất nêu trên của ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Q và bán lại cho ông Từ C.

Việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này của phía nguyên đơn là có căn cứ.

[3] Về giải quyết hậu quả:

Như đã nhận định trên, theo giấy ủy quyền ngày 19/01/2001 giữa ông Vương Nhơn Q và ông La Thiếu D có xác nhận của ông Từ C, các bên xác nhận đến ngày 19/01/2001 (ngày ủy quyền) ông Q đã thực hiện xây tường rào và xây lắp trạm điện và nhận 229.440.000 đồng tương đương 46,824 lượng vàng SJC

cho hạng mục này và nhận 161,176 lượng vàng SJC để thanh toán tiền đất cho ông Nguyễn Văn L và bà Nguyễn Thị Q theo hợp đồng bồi hoàn hoa màu nêu trên tổng cộng: 60 lượng + 08 lượng + 08 lượng = 76 lượng vàng SJC. Tổng cộng ông Q đã chi là 46,824 lượng vàng + 76 lượng vàng = 122,82 lượng vàng SJC + 01 lượng vàng phát sinh do làm trạm biến thế khác với dự kiến = 123,82 lượng vàng SJC, còn lại 208 lượng vàng SJC - 123,82 lượng vàng SJC = 84,18 lượng vàng SJC + 03 lượng vàng SJC ông Q phải chịu do không thực hiện san lấp mặt bằng dẫn đến ông Từ C phải thực hiện được thỏa thuận tại giấy ủy quyền của ông Q ngày 21/01/2001 = 87,18 lượng vàng SJC.

Như vậy, việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của các thừa kế của ông Từ C, buộc ông Q phải trả 87,176 lượng vàng SJC làm tròn là 87,18 lượng vàng SJC do ông Q đã nhận theo hợp đồng nhưng chưa thực hiện là có căn cứ. Theo đó, đã căn cứ giá vàng tại thời điểm xét xử buộc ông Quang phải thanh toán lại cho bị đơn số tiền 3.639.765.000 đồng (ba tỷ, sáu trăm ba chín triệu, bảy trăm sáu lăm nghìn) là đúng pháp luật.

[4] Yêu cầu kháng cáo của phía nguyên đơn theo đó là không có cơ sở để chấp nhận.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[6] Do kháng cáo không được chấp nhận, vì vậy phía nguyên đơn phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn. Giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm số 1434/2019/DS-ST ngày 21 tháng 10 năm 2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Áp dụng các Điều 422, 429, 513, 514, 515, 516, 517, 518 và Điều 688 Bộ luật Dân sự 2015;

- Căn cứ Nghị định số 70/CP ngày 12/6/1997 của Chính phủ về án phí lệ phí Tòa án;

- Căn cứ Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, về án phí lệ phí;

1. Chấm dứt thực hiện hợp đồng dịch vụ ngày 21/02/2000 giữa ông Vương Nhơn Q với ông Từ C về việc làm thủ tục sang nhượng đất.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu của ông Vương Nhơn Q về việc yêu cầu các thừa kế của ông Từ C phải trả 10% chi phí đi lại trên giá trị hợp đồng dịch vụ ngày 21/02/2000 là 24,12 lượng SJC.

3. Đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn về việc cầu ông Vương Nhơn Q bồi thường chênh lệch giá đất nông nghiệp so với đất kinh doanh.

4. Đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu ông Vương Nhơn Q phải trả các giấy tờ tài liệu liên quan đến diện đất nêu trên.

5. Không chấp nhận yêu cầu của ông Vương Nhơn Q về việc yêu cầu các thừa kế của ông Từ C phải giao trả toàn bộ diện tích đất và công trình xây dựng trên đất theo bản vẽ của Trung tâm đo đạc bản đồ Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 18/6/2013.

6. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của ông Từ Vĩ C1. Buộc ông Vương Nhơn Q phải thanh toán cho các thừa kế của ông Từ C 87,18 lượng vàng SJC được quy đổi theo giá tại thời điểm xét xử là 3.639.765.000 (ba tỷ, sáu trăm ba chín triệu, bảy trăm sáu mươi lăm nghìn) đồng sau khi bản án có hiệu lực.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án nếu bên phải thi hành án trả tiền chưa thi hành án thì hàng tháng phải chịu tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

Thi hành án tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền

7. Án phí và chi phí tố tụng khác:

- Ông Vương Nhơn Q phải chịu án phí 30.639.765 đồng nhưng được trừ 14.194.800 đồng đã tạm nộp theo Biên lai số BL01689 ngày 20/02/2008 của Thi hành án dân sự Quận 5 (nay là Chi cục Thi hành án dân sự Quận 5), ông Q còn phải nộp 16.444.965 (mười sáu triệu, bốn trăm bốn mươi bốn nghìn, chín trăm sáu mươi lăm) đồng.

- Các thừa kế của ông Từ C không phải chịu án phí. Hoàn trả cho ông Từ Vĩ C1 56.337.000 (năm mươi sáu triệu, ba trăm ba mươi bảy nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 015453 ngày 12/7/2010 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- Chi phí đo đạc lập bản vẽ ông Từ Vĩ C1 tự nguyện chịu và đã nộp đủ cho công ty đo đạc.

- Ông Vương Nhơn Q phải chịu chi phí định giá 7.000.000 đồng và đã nộp đủ.

- Ông Vương Nhơn Q phải chịu án phí phúc thẩm 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền đã nộp theo biên lai thu số 0045082 ngày 02/12/2019 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh, đương sự đã nộp đủ.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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, 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.

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

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Thành Văn

Lê Thành Long

Phạm Công Mười