TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**
	Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: **37**/2019/DS-PT
Ngày 13 tháng 5 năm 2019

V/v tranh chấp hợp đồng vay tài sản, hợp đồng ủy quyền về tài sản và yêu cầu hủy quyết định hành chính

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Nguyễn Xuân Điền

Các Thẩm phán: Ông Phạm Tồn
Ông Nguyễn Văn Tào

***Thư ký phiên tòa*:** Bà Hoàng Hải An, Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên toà: Ông Nguyễn Thế Vinh - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 5 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 42/2018/TLPT-DS ngày 19 tháng 12 năm 2018 về việc "Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng vay tài sản, hợp đồng ủy quyền về tài sản vô hiệu và hủy quyết định hành chính". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2018/DS-ST ngày 12 tháng 10 năm 2018 của Toà án nhân dân tỉnh Quảng Trị bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 362/2019/QĐ-PT ngày 22 tháng 4 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Công ty Trách nhiệm hữu hạn M** (sau đây gọi tắt là Công ty M); địa chỉ: Đường 9D, phường Đ1, thành phố Đ2, tỉnh Quảng Trị.

Người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn: Ông Cao Tất H, Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm Giám đốc Công ty Trách nhiệm hữu hạn M (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Duy P; địa chỉ: Số 66 đường H1, thành phố H2, tỉnh Thừa Thiên Huế (có mặt).

2. Bị đơn: **Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng T** (Sau đây gọi là tắt là Công ty T); địa chỉ: Khu phố T1, phường 1, thành phố Đ2, tỉnh Quảng Trị.

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn: Ông Hoàng Đức Y, Chủ tịch hội đồng thành viên kiêm Giám đốc Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng T

(vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Trần Đức A, Luật sư thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Quảng Trị; (được ủy quyền theo Giấy ủy quyền số 01/GUQ ngày 04/4/2018); có mặt.

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

3.1. Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Trị.

Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Trị: Ông Hà Sỹ Đ, Phó Chủ tịch (có văn bản xin xét xử vắng mặt).

3.2. Phòng công chứng số Y1, tỉnh Quảng Trị. Địa chỉ: 129 đường L, thị trấn K, huyện H3, tỉnh Quảng Trị.

Người đại diện theo ủy quyền của Phòng công chứng số Y1: Ông Hồ Phi H4, Công chứng viên (vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Công ty Trách nhiệm hữu hạn M (là nguyên đơn trong vụ án).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại Đơn khởi kiện ngày 06/3/2018 và trong quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn là Công ty trách nhiệm hữu hạn M trình bày:

1.1. Ngày 24/4/2017, Công ty T và Công ty M ký kết "Hợp đồng cho vay tiền" với nội dung: Công ty T cho Công ty M vay số tiền 1.300.000.000 đồng, thời hạn vay là 02 tháng, kể từ ngày 24/4/2017 đến ngày 24/6/2017, lãi suất theo lãi suất của Ngân hàng Thương mại cổ phần Sài Gòn Thương tín - Chi nhánh Quảng Trị. Hai bên cũng đã thỏa thuận thời hạn thanh toán nợ quá hạn không quá 15 ngày kể từ ngày nợ đến hạn.

Để đảm bảo thực hiện hợp đồng, Công ty M đã thế chấp (cầm cố) Giấy chứng nhận quyền sử dụng (GCNQSD) đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BI 824735 do Ủy ban nhân dân (UBND) tỉnh Quảng Trị cấp ngày 18/6/2013. Tuy nhiên, toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất nêu trên thời điểm này đang bị Cơ quan Thi hành án dân sự thành phố Đ2 kê biên để thi hành án theo quyết định số 03/QĐ-CCTHADS ngày 30/11/2016. Mặt khác, quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty T đã không thực hiện đúng cam kết trong hợp đồng chỉ chuyển cho Công ty M số tiền là 996.114.484 đồng trên số tiền cam kết cho vay là 1.300.000.000 đồng. Hơn nữa, khi kết thúc thời hạn vay (24/6/2017), Công ty M nhiều lần yêu cầu thanh lý hợp đồng nhưng Công ty T không thực hiện. Vì vậy, Công ty M yêu cầu Tòa án xem xét tuyên "Hợp đồng cho vay tiền" nêu trên là hợp đồng vô hiệu.

1.2. Cũng vào ngày 24/4/2017, Công ty M và Công ty T đã ký "Hợp đồng ủy quyền" với nội dung: Công ty Trách nhiệm hữu hạn M với tư cách là chủ sở hữu tài sản gắn liền với thửa đất số BI 824735 do UBND tỉnh Quảng Trị cấp ngày 18/6/2013 ủy quyền cho Công ty cổ phần Đầu tư và Xây dựng T thực hiện các vấn đề sau:

- Thay mặt Công ty M ký các hợp đồng chuyển nhượng các tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng chuyển nhượng các tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất nêu trên.

- Ký các tờ trình trả lại đất cho Nhà nước nếu chuyển nhượng các tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất nêu trên.

- Được quyền nộp nhận các giấy tờ có liên quan, lập văn bản ký tên trên các giấy tờ liên quan do cơ quan có thẩm quyền yêu cầu và thực hiện quyền, nghĩa vụ theo quy định.

- Nhận toàn bộ số tiền thu được từ việc thực hiện các giao dịch đối với chuyển nhượng các tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất nêu trên.

- Cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

- Giải quyết các khiếu nại, tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất.

Tuy nhiên, toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất số BI 824735 do UBND tỉnh Quảng Trị cấp ngày 18/6/2013 thời điểm này đang bị Cơ quan Thi hành án dân sự thành phố Đ2 kê biên để thi hành án theo quyết định số 03/QĐ-CCTHADS ngày 30/11/2016. Vấn đề này cũng đã được hai bên khẳng định ngay trong hợp đồng ủy quyền. Vì vậy, hợp đồng này vi phạm điều cấm của luật, đề nghị Tòa án tuyên bố "Hợp đồng ủy quyền" ngày 24/4/2017 là vô hiệu.

Trên cơ sở "Hợp đồng ủy quyền" ngày 24/4/2017, Công ty T đã tiến hành các thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với thửa đất số 45, tờ bản đồ số 47 có diện tích 1.594 m^2 tọa lạc tại đường 9D, phường Đ1, thành phố Đ2, tỉnh Quảng Trị (tài sản gắn liền với đất bao gồm: Văn phòng làm việc có diện tích xây dựng 138,2 m^2, diện tích sàn 324,l m^2; nhà sinh hoạt - phục vụ có diện tích xây dựng 129,6 m^2, diện tích sàn 129,6 m^2) từ Công ty M sang Công ty T và ngày 05/10/2017 đã được UBND tỉnh Quảng Trị cấp GCNQSD đất và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất mang số hiệu CH 119122.

Việc chuyển quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất nêu trên là không đúng quy định của pháp luật vì như đã trình bày ở trên; "Hợp đồng ủy quyền" ngày 24/4/2017 là trái pháp luật nên Công ty T không có tư cách để tiến hành các thủ tục sang tên quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Tại thời điểm sang tên đất và tài sản trên đất thì toàn bộ nhà xưởng vẫn thuộc quyền sở hữu của Công ty M. Trong biên bản bàn giao đất trên thực địa lập ngày 29/9/2017 có đại diện Sở tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Trị, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ2 và đại diện hai công ty cũng ghi rõ: *"Đề nghị Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng T và Công ty Trách nhiệm hữu hạn M tiến hành bàn giao tài sản gắn liền với đất"*. Tuy nhiên, cho đến thời điểm này hai bên cũng chưa tiến hành bàn giao.

Vì vậy, việc UBND tỉnh Quảng Trị cấp GCNQSD đất và quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất số CH 119122 ngày 05/10/2017 cho Công ty T là không đúng quy định của pháp luật. Do đó, đề nghị Tòa án tuyên hủy GCNQSD đất này.

Do toàn bộ tài sản gắn liền với diện tích 1.594 m^2 đất nói trên vẫn thuộc

quyền sở hữu của Công ty M và việc cấp giấy chứng nhận không đúng quy định của pháp luật; mặt khác, trong "Văn bản thỏa thuận về tài sản" ngày 26/6/2017 của Công ty T cam kết *"sau khi nhận toàn bộ khoản tiền nợ của Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng T có trách nhiệm ký các thủ tục để sang tên lại cho Công ty trách nhiệm hữu hạn M"*. Vì vậy, Công ty T phải trả lại quyền sở hữu đất thửa đất số 45, tờ bản đồ số 47 có diện tích 1.594 m^2 tọa lạc tại đường 9D, phường Đ1, thành phố Đ2, tỉnh Quảng Trị và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất (gồm: Văn phòng làm việc có diện tích xây dựng 138,2 m^2, diện tích sàn 324,l m^2; nhà sinh hoạt - phục vụ có diện tích xây dựng 129,6 m^2, diện tích sàn 129,6 m^2) cho Công ty M.

2. Bị đơn là Công ty T trình bày ý kiến và có yêu cầu như sau:

Công ty T thừa nhận nội dung trong "Hợp đồng cho vay tiền" và "Hợp đồng ủy quyền" đúng như Công ty M trình bày. Nhưng đến thời hạn trả tiền như trong hợp đồng thì Công ty M không có tiền để trả. Do đó, ngày 27/6/2017, Công ty T và Công ty M đã lập "Hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền trên đất thuê" với nội dung *"Công ty M đồng ý chuyển nhượng cho Công ty T các tài sản trên đất gồm Văn phòng làm việc và Nhà sinh hoạt phục vụ giá là 1.300.000.000 đồng. Công ty M có nghĩa vụ giao tài sản trên cùng giấy tờ về quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất, giấy tờ về quyền sử dụng đất cho Công ty T; có trách nhiệm ký và làm các thủ tục trả lại thửa đất nêu trên cho Nhà nước để Công ty T xin thuê lại thửa đất trên"*. Hợp đồng cũng có nội dung xác nhận Công ty M đã nhận đủ số tiền 1.300.000.000 đồng.

Căn cứ vào "Hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền trên đất thuê" ngày 27/6/2017, Công ty M chủ động làm các thủ tục trả lại đất cho UBND tỉnh Quảng Trị. Sau khi Công ty M hoàn tất thủ tục trả lại đất, thì Công ty T mới bắt đầu làm đơn xin thuê lại thửa đất nêu trên. Ngày 05/10/2017, Công ty T được UBND tỉnh Quảng Trị cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn khác liền với đất số CH 119122 đối với thửa đất xin thuê.

Vì vậy, Công ty T không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; đồng thời yêu cầu Công ty M tiến hành bàn giao tài sản như đã thỏa thuận, chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sở hữu của Công ty T, buộc Công ty M phải đưa đồ đạc, thiết bị ra khỏi nhà, đất thuộc quyền sử dụng của Công ty T.

3. Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ủy ban nhân dân tỉnh Quảng Trị có ý kiến như sau:

Nguồn gốc khu đất trước đây UBND tỉnh Quảng Trị cho Công ty M thuê với diện tích 1.594 m^2 thuộc thửa đất số 45, tờ bản đồ địa chính số 47 của phường Đ1, thành phố Đ2 để xây dựng trụ sở, nhà kho và các công trình phụ trợ tại Quyết định số 2623/QĐ-UBND ngày 06/12/2011 và đã được cấp GCNQSD đất số BI 824816 ngày 14/12/2012. Ngày 18/6/2013, Công ty M đã được cấp đổi GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI 824735. Quá trình sử dụng, Công ty M không có nhu cầu sử dụng nữa nên xin chủ trương bán tài sản và

có văn bản trả lại đất thuê. UBND tỉnh Quảng Trị đã xem xét và căn cứ định tại Điều 175, 189 Luật đất đai 2013 để giải quyết thu hồi đất và cấp giấy chứng nhận (hình thức thuê đất 50 năm) cho Công ty T.

Về trình tự, thủ tục cấp GCNQSD đất theo quy định của Bộ thủ tục hành chính trong lĩnh vực đất đai đã được UBND tỉnh Quảng Trị công bố tại Quyết định số 2576/QĐ-UBND ngày 23/11/2015. Về trình tự giải quyết hồ sơ được thực hiện theo quy định tại khoản 5 Điều 79 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ.

Vì vậy, việc Công ty M yêu cầu hủy GCNQSD đất số CH 119122 ngày 05/10/2017 cấp cho Công ty T là không có cơ sở.

3.2. Phòng công chứng số Y1 có ý kiến: Việc chứng thực các văn bản giữa hai công ty M và Công ty T được thực hiện theo đúng quy định của Luật Công chứng.

4. Tại bản án dân sự sơ thẩm số 08/2018/DS-ST ngày 12/10/2018, Toà án nhân dân tỉnh Quảng Trị đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 34, Điều 39, Điều 157 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 117 BLDS năm 2015, Luật Đất đai 2013, Nghị quyết số 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30/12/2016, Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ, tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn M.

2. Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn M phải giao cho Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng T bao gồm: Quyền sử dụng thửa đất số 45, tờ bản đồ số 47 có diện tích 1.594 m^2 tọa lạc tại đường 9D, phường Đ1 thành phố Đ2, tỉnh Quảng Trị và tài sản gắn liền với đất bao gồm: Văn phòng làm việc có diện tích xây dựng 138,2 m^2, diện tích sàn 324,1 m^2, nhà sinh hoạt - phục vụ có diện tích xây dựng 129,6 m^2, diện tích sàn 129,6 m^2.

Ngoài ra, HĐXX sơ thẩm còn quyết định về án phí dân sự sơ thẩm, chi phí tố tụng và phổ biến quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

5. Kháng cáo:

Ngày 22/10/2018, nguyên đơn là Công ty Trách nhiệm hữu hạn M có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Cụ thể là:

- Tuyên bố "Hợp đồng cho vay tiền" ngày 24/4/2017 giữa Công ty T và Công ty M là hợp đồng vô hiệu;

- Tuyên bố "Hợp đồng ủy quyền" được giao kết ngày 24/4/2017 giữa Công ty M và Công ty T là hợp đồng vô hiệu;

- Tuyên hủy Quyết định cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 119122 do UBND tỉnh Quảng Trị cấp cho Công ty T ngày 05/10/2017;

- Tuyên hủy "Hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền với đất thuê" ngày 27/6/2017 và buộc Công ty T trả lại quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất cho Công ty M.

6. Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và toàn bộ nội dung kháng cáo.

- Hội đồng xét xử đã tạo điều kiện cho các đương sự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án nhưng các đương sự không thỏa thuận được.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở Tòa án cấp phúc thẩm: Các Thẩm phán thành viên Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đầy đủ và đúng các thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; việc Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt một số người tham gia tố tụng là đúng theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự; những người tham gia tố tụng chấp hành nghiêm chỉnh nội quy phiên tòa và thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ của mình khi tham gia tố tụng.

Về việc giải quyết vụ án: Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã thu thập đầy đủ chứng cứ; thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng và đã quyết định không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người kháng cáo không đưa ra được chứng cứ, tài liệu nào mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có căn cứ và hợp pháp. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận đơn kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa; ý kiến của các đương sự, của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của các đương sự và ý kiến của Kiểm sát viên phát biểu tại phiên tòa,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Công ty M và Công ty T là hai doanh nghiệp có trụ sở chính tại thành phố Đ2, tỉnh Quảng Trị; đều có ngành nghề đăng ký kinh doanh chủ yếu về lĩnh vực xây dựng, thi công lắp đặt các loại công trình, vận tải, dịch vụ, buôn bán thiết bị máy móc... Trong thời gian từ ngày 24/4/2017 đến ngày 27/6/2017, hai Công ty đã ký kết một số hợp đồng, văn bản thỏa thuận như sau:

- Ngày 24/4/2017 ký kết "Hợp đồng cho vay tiền" và "Hợp đồng ủy quyền";

- Ngày 26/7/2017 ký kết "Văn bản thỏa thuận về tài sản";

- Ngày 27/6/2017 ký kết "Hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền trên đất thuê".

Trong số các hợp đồng, văn bản thỏa thuận nêu trên thì "Văn bản thỏa thuận về tài sản" không có công chứng; còn "Hợp đồng cho vay tiền", "Hợp đồng ủy

quyền" và "Hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền trên đất thuê" được công chứng và đã được hai bên tiến hành thực hiện. Tuy nhiên, sau đó Công ty M cho rằng các bản hợp đồng này được ký kết trái pháp luật nên khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố "Hợp đồng cho vay tiền" và "Hợp đồng ủy quyền" vô hiệu, hủy "Hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền trên đất thuê" và yêu cầu hủy GCNQSD đất số CH 119122 ngày 05/10/2017 cấp cho Công ty T để trả lại cho Công ty M.

[1] Xét kháng cáo của Công ty M về yêu cầu tuyên bố "Hợp đồng cho vay tiền" và "Hợp đồng ủy quyền" cùng ký kết ngày 24/4/2017 giữa Công ty M và Công ty T là hợp đồng vô hiệu, thì thấy:

[1.1] Nội dung của "Hợp đồng cho vay tiền" thể hiện: Công ty T (Bên A) cho Công ty M (Bên B) vay số tiền 1.300.000.000 đồng; thời hạn vay là 02 tháng kể từ ngày 24/4/2017 đến ngày 24/6/2017; lãi suất theo lãi suất của Ngân hàng TMCP Sài Gòn Thương tín - Chi nhánh Quảng Trị; hai bên cũng đã thỏa thuận về lãi suất nợ quá hạn, thời hạn thanh toán nợ quá hạn không quá 15 ngày kể từ ngày nợ đến hạn; biện pháp bảo đảm thực hiện Hợp đồng là Công ty M đã thế chấp (cầm cố) GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên thửa đất số BI 824735 do UBND tỉnh Quảng Trị cấp ngày 18/6/2013, bên B thỏa thuận nếu không trả đúng hạn đã cam kết trong hợp đồng sau 15 ngày thì bên A có quyền đề nghị cơ quan có thẩm quyền phát mãi tài sản để thu hồi khoản nợ quá hạn do bên B chậm trả. Hợp đồng được công chứng tại Phòng Công chứng tỉnh Quảng Trị ngày 24/4/2017.

[1.2] Nội dung của "Hợp đồng ủy quyền" thể hiện: Công ty M là chủ sử dụng quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền trên thửa đất số BI 824735 do UBND tỉnh Quảng Trị cấp ngày 18/6/2013. Hiện toàn bộ số tài sản này đang thế chấp cho Ngân hàng B chi nhánh Quảng Trị, đang bị cơ quan thi hành án Đông Hà kê biên để thu hồi các khoản nợ. Bằng hợp đồng này, Công ty M ủy quyền cho Công ty T thực hiện các nội dung công việc: Thay mặt và nhân danh Công ty M đến cơ quan thi hành án để giải quyết các vấn đề có liên quan của Công ty M; đến Ngân hàng B chi nhánh Quảng Trị để tất toán các khoản nợ và đến Văn phòng đăng ký giao dịch bản đảm tỉnh Quảng Trị để xóa thế chấp theo quy định; ký vào các hợp đồng chuyển nhượng các tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng chuyển nhượng các tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất nêu trên; ký các tờ trình trả lại đất cho Nhà nước nếu chuyển nhượng các tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất nêu trên; được quyền nộp nhận các giấy tờ có liên quan, lập văn bản ký tên trên các giấy tờ liên quan do cơ quan có thẩm quyền yêu cầu và thực hiện quyền, nghĩa vụ theo quy định; nhận toàn bộ số tiền thu được từ việc thực hiện các giao dịch đối với chuyển nhượng các tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất nêu trên; cấp đổi lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và giải quyết các khiếu nại, tranh chấp liên quan đến quyền sử dụng đất.

[1.3] Cùng ngày 24/4/2017, ông Hoàng Đức Y là (đại diện của Công ty T) cùng ông Cao Tất H (là đại diện của Công ty M) đã đến Ngân hàng B chi nhánh Quảng Trị để giải quyết việc thi hành án của Công ty M. Tại Biên bản giải quyết việc thi hành án lập hồi 14 giờ ngày 24/4/2017 tại Ngân hàng B chi nhánh Quảng

Trị, ông Cao Tất H đã trình bày:

"Hiện tại Công ty M đang đầu tư xây dựng nhiều dự án nên chưa thu hồi vốn được để trả ngân hàng, vì vậy đã ủy quyền cho ông Hoàng Đức Y nộp thay toàn bộ nghĩa vụ của Công ty M cho Ngân hàng B chi nhánh Quảng Trị. Sau khi nộp khoản nợ gốc và lãi phát sinh tại Ngân hàng B thì ông Cao Tất Hòa có trách nhiệm hoàn tất các giấy tờ tại Ngân hàng B để ông Y nhận sổ đỏ quyền sử dụng đất và các tài sản trên đất theo ủy quyền của ông Cao Tất H.

Ông Hoàng Đức Y nộp số tiền 996.114.484 đồng. Còn mọi thỏa thuận khác thì ông Y và Công ty M đã có thỏa thuận riêng.

Sau khi ông Y nộp đủ số tiền đã trả nói trên vào tài khoản của Công ty M thì ngân hàng phải xuất sổ đỏ cho Công ty M và xóa thế chấp.

Ông Cao Tất H cam kết không có khiếu nại gì về sau đối với việc phải thi hành án của Công ty M".

Tại Biên bản này, ông Cao Tất H đã cam đoan lời trình bày là đúng sự thật, nếu sai sẽ chịu trách nhiệm trước pháp luật và có ký tên, đóng dấu của Công ty M vào biên bản.

[1.4] Hội đồng xét xử xét thấy:

[1.4.1] Về chủ thể giao kết "Hợp đồng cho vay tiền" và "Hợp đồng ủy quyền": Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp đăng ký thay đổi lần thứ 2 ngày 25/12/2104 thì ông Cao Tất H, Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm Giám đốc Công ty là người đại diện theo pháp luật của Công ty trách nhiệm hữu hạn M; Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 1 ngày 25/6/2103 thì ông Hoàng Đức Y, Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc Công ty là người đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần tư vấn đầu tư và xây dựng T. Căn cứ các Điều 85, 86, 87, 137, 141 của Bộ luật Dân sự và các Điều 64, 157 của Luật Doanh nghiệp thì ông Cao Tất H và ông Hoàng Đức Y đều có đủ điều kiện về chủ thể đại diện hai Công ty ký kết hai bản hợp đồng nêu trên.

[1.4.2] Về mục đích, nội dung "Hợp đồng cho vay tiền" và "Hợp đồng ủy quyền":

Căn cứ Điều 404 của Bộ luật Dân sự thì thấy hai bản hợp đồng này có nội dung khác nhau, tuy nhiên lại có sự liên quan chặt chẽ với nhau và liên quan chặt chẽ với lời trình bày của ông Cao Tất H tại Biên bản giải quyết việc thi hành án ngày 24/4/2017 tại Ngân hàng B chi nhánh Quảng Trị nêu trên, thể hiện:

Thứ nhất: Do tại thời điểm giao kết hai bản hợp đồng, Công ty M đang đầu tư xây dựng nhiều dự án, chưa thu hồi được vốn để trả cho Ngân hàng B chi nhánh Quảng Trị theo quyết định thi hành án với số tiền 996.114.484 đồng nên phải vay tiền của Công ty T nhằm mục đích trả nợ cho ngân hàng.

Thứ hai: Để bảo đảm cho khoản tiền vay của Công ty T, hai bên đã thỏa thuận lập "Hợp đồng cho vay tiền" với nội dung Công ty T cho Công ty M vay số tiền 1.300.000.000 đồng và Công ty M đã thế chấp tài sản là GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền trên thửa đất số BI 824735 do UBND tỉnh Quảng

Trị cấp ngày 18/6/2013 cho Công ty T; đồng thời lập "Hợp đồng ủy quyền" cho Công ty T đến Ngân hàng B chi nhánh Quảng Trị nộp số tiền mà Công ty M phải thi hành án và được thực hiện quyền về đất và tài sản trên đất khi Công ty M không thực hiện được nghĩa vụ trả tiền vay. Khi giao kết hai hợp đồng nêu trên đều có mặt ông Cao Tất H và ông Hoàng Đức Y, cả hai ông đều ký tên vào từng trang của hợp đồng và ký tên, đóng dấu của hai Công ty vào phần cuối cùng của bản hợp đồng; hai bản hợp đồng đều được công chứng tại Phòng Công chứng tỉnh Quảng Trị. Do đó, nội dung ông Cao Tất H kháng cáo cho rằng khi ký kết "Hợp đồng cho vay tiền" ông H không có mặt mà do ông Hoàng Đức Y tự làm là không có cơ sở.

Thứ ba: Do trong "Hợp đồng ủy quyền" ghi rõ: GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền trên thửa đất trong hợp đồng đang được thế chấp tại ngân hàng nên cùng ngày 24/4/2017 hai bên đã đến ngân hàng để thực hiện việc Công ty T chuyển số tiền vay cho Công ty M để trả toàn bộ số tiền 996.114.484 đồng mà Công ty M phải thi hành án cho ngân hàng với sự chấp thuận của Chấp hành viên giải quyết việc thi hành án theo Quyết định số 03/QD-CCTHADS ngày 30/11/2016. Căn cứ vào khoản 1 Điều 327 của Bộ luật Dân sự và Điều 105 của Luật Thi hành án dân sự thì việc thế chấp tài sản này đương nhiên chấm dứt, tài sản kê biên được giải tỏa trả lại cho người phải thi hành án. Do đó, việc hai bên thỏa thuận trong "Hợp đồng cho vay tiền" và "Hợp đồng ủy quyền" cùng ngày 24/4/2017 về nội dung cho vay tiền và các nội dung có liên quan đến tài sản đang thế chấp tại ngân hàng trước đó là không trái pháp luật. Nội dung kháng cáo của Công ty M cho rằng tại "Hợp đồng cho vay tiền" thỏa thuận việc thế chấp tài sản đang được thế chấp tại ngân hàng, cũng như việc ủy quyền cho Công ty T "thay mặt Công ty M ký vào các hợp đồng chuyển nhượng các tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất, hủy hợp đồng chuyển nhượng các tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất nêu trên" trong "Hợp đồng ủy quyền" đều vi phạm điều cấm, trái pháp luật không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Thứ tư: Đối với lý do Công ty M kháng cáo cho rằng Công ty T không thực hiện đúng cam kết trong hợp đồng, chỉ chuyển cho Công ty M 996.114.484 đồng trên số tiền cam kết cho vay 1.300.000.000 đồng là vi phạm khoản 1 Điều 465 của Bộ luật Dân sự, Hội đồng xét xử xét thấy: Tại "Hợp đồng cho vay tiền", hai bên đã thỏa thuận Công ty T cho Công ty M vay 1.300.000.000 đồng; các bên đương sự đều thừa nhận Công ty T đã chuyển cho Công ty M 996.114.484 đồng, nghĩa là đã thực hiện được một phần của hợp đồng; Công ty T không chứng minh được việc chuyển cho Công ty M số tiền đã thỏa thuận cho vay còn lại là có vi phạm một phần nghĩa vụ của hợp đồng. Căn cứ vào Điều 423 và Điều 424 của Bộ luật Dân sự thì Công ty M có quyền yêu cầu Công ty T phải thực hiện việc cho vay tiếp số tiền còn lại hoặc hủy bỏ hợp đồng. Tuy nhiên, kể từ sau ngày ký kết "Hợp đồng cho vay tiền", Công ty M không có bất cứ một tài liệu, chứng cứ nào chứng minh việc đã yêu cầu Công ty T phải cho vay tiếp số tiền còn lại; đồng thời, kháng cáo của Công ty M cho rằng khi kết thúc thời hạn vay nợ (24/6/2017), Công ty M đã có thông báo gửi Công ty T nhiều lần vào các ngày 16/11/2017, 20/12/2017, 04/01/2018 để yêu cầu thanh lý hợp đồng nhưng Công ty T không thực hiện với lý

do Công ty T chỉ chuyển cho Công ty M 996.114.484 đồng nhưng khi thanh lý lại đòi 2.400.000.000 đồng - cũng không có yêu cầu Công ty T phải thực hiện việc cho vay tiếp số tiền còn lại. Do đó, lý do Công ty M cho rằng Công ty T không thực hiện đúng cam kết trong hợp đồng về số tiền cho vay để yêu cầu tuyên bố "Hợp đồng cho vay tiền" vô hiệu là không có căn cứ, không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[1.5] Trên cơ sở phân tích tại mục [1.4.1] và [1.4.2] nêu trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ kết luận: "Hợp đồng cho vay tiền" và "Hợp đồng ủy quyền" được hai bên ký kết cùng ngày 24/4/2017 bảo đảm đủ điều kiện về chủ thể giao dịch; mục đích và nội dung không trái pháp luật; hình thức bằng văn bản, có đủ chữ ký và con dấu thể hiện ý chí đúng ý chí tự nguyện của các bên; được công chứng hợp pháp; đã được các bên thực hiện một phần (Công ty T chuyển cho Công ty M số tiền vay 996.114.484 đồng theo "Hợp đồng cho vay tiền" để trả cho ngân hàng tất toán các khoản nợ theo quyết định thi hành án theo "Hợp đồng ủy quyền"). Căn cứ vào Điều 117, Điều 401 của Bộ luật Dân sự thì "Hợp đồng cho vay tiền" và "Hợp đồng ủy quyền" cùng ngày 24/4/2017 đã phát sinh hiệu lực, không bị vô hiệu như nội dung kháng cáo của Công ty M. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty M về việc tuyên bố "Hợp đồng cho vay tiền" và "Hợp đồng ủy quyền" cùng ngày 24/4/2017 vô hiệu là có căn cứ, đúng pháp luật. Kháng cáo của Công ty M là không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2] Xét kháng cáo của Công ty M về yêu cầu hủy "Hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền trên đất thuê" ngày 27/6/2017; hủy GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 119122 do UBND tỉnh Quảng Trị cấp cho Công ty T ngày 05/10/2017 và buộc Công ty T trả lại quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất cho Công ty M, thì thấy:

[2.1] Ngày 26/6/2017 Công ty M và Công ty T đã lập "Văn bản thỏa thuận về tài sản", nội dung của văn bản này thể hiện hai bên thống nhất: Công ty M đã chuyển nhượng cho Công ty T tài sản là văn phòng làm việc, nhà sinh hoạt phục vụ và các quyền được ưu tiên thuê lại thửa đất của Công ty M nhằm cho Công ty T làm thủ tục thế chấp cho các tổ chức tín dụng vay tiền để trừ đi số tiền 1.300.000.000 đồng mà Công ty M đã vay của Công ty T, nhưng toàn bộ các tài sản này khi mang tên Công ty T vẫn là tài sản thuộc quyền sở hữu của Công ty M; tại văn bản này, Công ty T cũng cam kết sau khi nhận toàn bộ khoản tiền nợ Công ty T có trách nhiệm ký các thủ tục thủ tục để sang tên lại cho Công ty M. Văn bản này không có công chứng, chứng thực.

[2.2] Theo lời trình bày của người đại diện hợp pháp của Công ty T tại phiên tòa sơ thẩm thì: Đến thời hạn trả tiền của "Hợp đồng cho vay tiền" ngày 24/4/2017, Công ty M không có tiền để trả nên ngày 26/6/2017 hai bên đã lập "Văn bản thỏa thuận về tài sản" với các nội dung như đã nêu trên, nhưng Văn phòng công chứng đã từ chối công chứng vì cho rằng thỏa thuận này trái pháp luật. Sau đó, hai bên đã thống nhất không thực hiện các nội dung của "Văn bản

thỏa thuận về tài sản" này nữa và ngày 27/6/2017 Công ty T và Công ty M đã lập "Hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền trên đất thuê", tại bản Hợp đồng này hai bên đã thỏa thuận Công ty M chuyển nhượng tài sản gắn liền trên đất thuê cho Công ty T gồm có: Văn phòng làm việc (có diện tích xây dựng 138,2 m^2, diện tích sàn 324,l m^2, nhà cấp 4, 02 tầng) và nhà sinh hoạt phục vụ (có diện tích xây dựng 129,6 m^2, diện tích sàn 129,6 m^2, nhà cấp 4, 01 tầng). Toàn bộ tài sản nêu trên gắn liền với thửa đất số 45, tờ bản đồ số 47, diện tích 1. 594 m^2 tại địa chỉ đường 9D, phường Đ1, thành phố Đ2, tỉnh Quảng Trị. Giá trị chuyển nhượng tài sản là 1.300.000.000 đồng.

[2.3] Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.3.1] "Hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền trên đất thuê" do Công ty T và Công ty M ký kết ngày 27/6/2017 bảo đảm đầy đủ điều kiện về chủ thể tham gia ký kết; tài sản chuyển nhượng bao gồm văn phòng làm việc và nhà sinh hoạt phục vụ được xây dựng trên đất của Công ty M thuê trả tiền hàng năm; đất thuê đã được Công ty M cam kết *"giao tài sản và các giấy tờ có liên quan cho bên nhận chuyển nhượng; ký và làm các thủ tục trả lại thửa đất nêu trên cho Nhà nước để Công ty T xin thuê lại"* tại khoản 3 Điều 3 bản hợp đồng nên bảo đảm đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại Điều 175 và Điều 189 của Luật Đất đai năm 2013; Công ty M đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng tài sản tại Điều 2 bản hợp đồng; hợp đồng có nội dung hai bên cam kết: *"Những thông tin về tài sản đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật; tài sản và quyền sử dụng đất có tài sản không có tranh chấp, không bị kê biên để bảo đảm thi hành án; việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;..."*; hợp đồng đã được ông Cao Tất H và ông Hoàng Đức Y đại diện hai Công ty ký vào từng trang, ký và đóng dấu vào cuối bản hợp đồng và được công chứng tại Phòng Công chứng số Y1 tỉnh Quảng Trị theo đúng quy định của pháp luật. Căn cứ vào các Điều 117, 398, 401, 430 của Bộ luật Dân sự thì "Hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền trên đất thuê" do Công ty T và Công ty M ký kết ngày 27/6/2017 bảo đảm đầy đủ và đúng các quy định của pháp luật nên có hiệu lực kể từ thời điểm giao kết, mỗi bên phải thực hiện nghĩa vụ của mình theo quy định tại Điều 410 của Bộ luật Dân sự.

[2.3.2] Kháng cáo của Công ty M cho rằng hợp đồng được công chứng ngày 27/6/2017, nhưng ngày này ông Cao Tất H không có mặt tại Quảng Trị, không ký tên trước mặt Công chứng viên: Hội đồng xét xử xét thấy, chứng cứ mà phía nguyên đơn đưa ra là một bản phô tô "Giấy xác nhận" của Khách sạn An Hưng về việc ông H cùng 2 người (con và lái xe) có nghỉ tại Khách sạn vào tối ngày 26/6/2017 và trả phòng lúc 19 giờ ngày 27/6/2017. Căn cứ Điều 93 và Điều 95 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì thấy "Giấy xác nhận" này do phía nguyên đơn xuất trình không bảo đảm tính hợp pháp; mặt khác, theo phân tích tại mục [2.3.1] nêu trên thì hợp đồng đã được ông Cao Tất H trực tiếp ký vào từng trang, ký và đóng dấu Công ty vào cuối bản hợp đồng và được Công chứng viên Phòng Công chứng số Y1 tỉnh Quảng Trị khẳng định việc công chứng là đúng quy định của pháp luật về công chứng. Do đó, lý do kháng cáo này không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.3.3] Về nghĩa vụ thanh toán số tiền của bản hợp đồng: Tại mục 3 Điều 2 bản hợp đồng đã ghi rõ *"Việc thanh toán số tiền nêu tại khoản 1 Điều này do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật (Bên A đã nhận đủ số tiền trên)"*; đồng thời, tại mục 1 Điều 6 của bản hợp đồng bên A (Công ty M) đã cam kết: *"Những thông tin về tài sản đã ghi trong Hợp đồng này là đúng sự thật;... việc giao kết Hợp đồng này hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, không bị ép buộc;..."*. Mặt khác, tại đoạn thứ 6 trang 6 của Đơn kháng cáo, ông Cao Tất H cũng trình bày: *"Như vậy là bên A chưa nhận tiền từ bên B mà thực chất Công ty T đã khấu trừ vào khoản nợ theo hợp đồng vay nợ ngày 24/4/2017 với số tiền vay là 1.300.000.000 đồng, tuy nhiên như trên đã nêu Công ty T chỉ chuyển cho Công ty M số tiền 996.114.484 đồng..., do đó dù là khấu trừ vào nợ Công ty T vẫn chưa thanh toán đủ cho Công ty M"*. Điều này thể hiện việc Công ty M đã thừa nhận Công ty T đã khấu trừ vào khoản nợ theo hợp đồng vay nợ ngày 24/4/2017 và theo các nội dung tại bản hợp đồng ngày 27/6/2017 thì chính Công ty M đã thừa nhận nhận đủ số tiền 1.300.000.000 đồng giá trị tài sản của hợp đồng. Do đó, lý do kháng cáo *"Hợp đồng có ghi bên A (Công ty M) đã nhận đủ số tiền 1.300.000.000 đồng nhưng không có chứng từ, hóa đơn để chứng minh Công ty T đã trả số tiền này"* của Công ty M không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.3.4] Ngay trong ngày 27/6/2017 hai bên ký kết "Hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền trên đất thuê", Công ty M cũng có "Đơn xin trả lại đất thuê" với nội dung: *"Do tình hình tài chính công ty gặp nhiều khó khăn nên công ty đã quyết định chuyển nhượng tài sản gắn liền trên thửa đất là trụ sở làm việc cho Công ty T; đề nghị UBND tỉnh đồng ý cho công ty được trả lại đất đã thuê và kính đề nghị UBND tỉnh tạo điều kiện cho Công ty T được làm thủ tục thuê lại vị trí đất nêu trên"*. Ngày 30/6/2017, Công ty M có Tờ trình số 68/Ttr-MH "V/v xin chủ trương chuyển nhượng tài sản gắn liền trên đất thuê" gửi UBND tỉnh Quảng Trị có nội dung tương tự như nội dung của "Đơn xin trả lại đất thuê". "Đơn xin trả lại đất thuê" và Tờ trình số 68/Ttr-MH nêu trên đều do ông Cao Tất H đại diện của Công ty M ký và đóng dấu. Trên cơ sở thỏa thuận và đề nghị của hai Công ty, UBND tỉnh Quảng Trị đã giao cho các cơ quan tham mưu xem xét, thẩm tra; ngày 21/9/2017 UBND tỉnh Quảng Trị đã ban hành Quyết định số 2559/QĐ-UBND "Về việc thu hồi đất để cho Công ty T thuê đất để tiếp tục sử dụng vào mục đích: Trụ sở làm việc, nhà kho và các công trình trợ khác"; ngày 29/9/2017 đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Trị, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ2, UBND phường Đ1 và đại diện của hai Công ty đã phối hợp tiến hành lập "Biên bản bàn giao đất trên thực địa". Biên bản này thể hiện các bên đã tiến hành giao nhận thửa đất trên thực địa cho Công ty T để quản lý, sử dụng; đề nghị Công ty M và Công ty T bàn giao tài sản gắn liền trên đất để Công ty T tiếp tục quản lý, sử dụng; các bên tiến hành việc bàn giao và ông Cao Tất H cùng ký tên, đóng dấu vào biên bản.

[2.3.5] Về nội dung kháng cáo cho rằng, Công ty M vẫn tiếp tục sử dụng nhà xưởng và các trang thiết bị mà Công ty T không yêu cầu bàn giao theo Biên bản bàn giao đất trên thực địa lập ngày 29/9/2017, Hội đồng xét xử xét thấy: Việc hai bên ký kết "Hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền trên đất thuê" ngày

27/6/2017 trên cơ sở tự nguyện, các bên phải có nghĩa vụ thực hiện theo quy định tại Điều 410 của Bộ luật Dân sự; trường hợp một bên không thực hiện đúng nghĩa vụ đã cam kết thì bên kia có quyền khởi kiện đến Tòa án có thẩm quyền yêu cầu giải quyết. Vì vậy, sau khi Công ty M khởi kiện vụ án thì Công ty T cũng đã có yêu cầu buộc Công ty M phải chấm dứt hành vi cản trở trái pháp luật đối với việc thực hiện quyền sở hữu của Công ty T; đồng thời, buộc Công ty M phải dịch chuyển đồ đạc, thiết bị ra khỏi nhà đất thuộc quyền sử dụng của Công ty T. Đối với sự việc ngày 29/9/2017, đại diện Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Trị, Phòng Tài nguyên và Môi trường thành phố Đ2, UBND phường Đ1 và đại diện của hai Công ty đã phối hợp tiến hành lập "Biên bản bàn giao đất trên thực địa" là thực hiện quyết định của UBND tỉnh Quảng Trị về việc thu hồi đất để cho Công ty T thuê đất theo quy định của Luật Đất đai nên chỉ đề nghị Công ty M và Công ty T tiến hành bàn giao tài sản đã chuyển nhượng để bên được giao đất sử dụng là đúng pháp luật. Do đó, nội dung kháng cáo này của Công ty M không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.4] Trên cơ sở các phân tích tại mục [2.3.1], [2.3.2], [2.3.3] và [2.3.4] nêu trên, Hội đồng xét xử đã có đủ căn cứ kết luận: "Hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền trên đất thuê" do Công ty T và Công ty M ký kết ngày 27/6/2017 bảo đảm đầy đủ và đúng các quy định của pháp luật nên có hiệu lực kể từ thời điểm giao kết; được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền tiến hành các thủ tục thu hồi đất, cấp GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 119122 ngày 05/10/2017 cho Công ty T bảo đảm đúng trình tự, thủ tục theo quy định tại khoản 5 Điều 79 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã quyết định không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty M về việc hủy "Hợp đồng chuyển nhượng tài sản gắn liền trên đất thuê" ngày 27/6/2017; hủy GCNQSD đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 119122 do UBND tỉnh Quảng Trị cấp cho Công ty T ngày 05/10/2017 và buộc Công ty T trả lại quyền sử dụng đất và quyền sở hữu tài sản khác gắn liền với đất cho Công ty M là có căn cứ, đúng pháp luật. Kháng cáo của Công ty M là không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Về chứng cứ là tài liệu "Trích cuộc đối thoại giữa Hoàng Đức Y và Cao Tất H về vấn đề cho vay nặng lãi" mà ông H cho là đã giao nộp cho Tòa án cấp sơ thẩm nhưng không được xem xét, Hội đồng xét xử nhận thấy: Tài liệu mà ông H đưa ra không rõ nguồn gốc, xuất xứ nên căn cứ vào Điều 93 và Điều 95 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì tài liệu này không có giá trị chứng minh. Tuy nhiên, qua xem xét thì tài liệu này cũng chứa đựng có nội dung ông H và ông Y đã ký kết và thực hiện "Hợp đồng cho vay nợ" nhưng tại thời điểm đối thoại hai bên không thống nhất được số lãi suất mà Công ty M phải trả cho Công ty T. Do Công ty M chỉ khởi kiện yêu cầu tuyên bố "Hợp đồng cho vay nợ" vô hiệu và theo nội dung của tài liệu này thì hai bên đối thoại về lãi suất không được ghi nhận trong hợp đồng nên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết là đúng theo quy định tại Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ khoản 1 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày

21/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, do kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

[1] Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của nguyên đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn M; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2018/DS-ST ngày 12 tháng 10 năm 2018 của Toà án nhân dân tỉnh Quảng Trị.

Căn cứ vào Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Luật Đất đai năm 2013, Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Tuyên xử:

1.1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn M.

1.2. Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn M phải giao cho Công ty Cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng T quyền sử dụng thửa đất số 45, tờ bản đồ số 47 có diện tích 1.594 m^2 tại địa chỉ đường 9D, phường Đ1, thành phố Đ2, tỉnh Quảng Trị và toàn bộ tài sản gắn liền với thửa đất đã chuyển nhượng bao gồm: Văn phòng làm việc có diện tích xây dựng 138,2 m^2, diện tích sàn 324,1 m^2; nhà sinh hoạt phục vụ có diện tích xây dựng 129,6 m^2, diện tích sàn 129,6 m^2.

1.3. Chi phí tố tụng: Chấp nhận việc Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng T tự nguyện chịu chi phí liên quan đến việc xem xét, thẩm định chỗ số tiền 1.000.000 đồng (đã nộp đủ).

1.4. Án phí dân sự sơ thẩm: Công ty trách nhiệm hữu hạn M phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng; được trừ 300.000 (ba trăm nghìn) đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 000531 ngày 14/3/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị.

Hoàn trả lại số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng cho Công ty cổ phần Tư vấn Đầu tư và Xây dựng T theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 000543 tại Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị.

[2] Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty trách nhiệm hữu hạn M phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng; được trừ 300.000 (ba trăm nghìn) đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 000569 ngày 12/11/2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Quảng Trị.

Trong trường hợp bản án được thi hành án 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 thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành

án dân sự. Thời hiệu thi hành án dân sự 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.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Nguyễn Xuân Điền

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- VKSND cấp cao tại Đà Nẵng;
- TAND tỉnh Quảng Trị;
- VKSND tỉnh Quảng Trị;
- Cục THADS tỉnh Quảng Trị;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu: HSVA, P.HCTP, LT.