TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số 1168/2019/KDTM-PT
Ngày 29/11/2019
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

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 Đỗ Khắc Tuấn.

Các thẩm phán: 1. Bà Trần Thị Thương

2. Ông Phạm Ngọc Duy

Thư ký tòa án ghi biên bản phiên tòa*:* Bà Nguyễn Thị Ngọc Duyên

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Kim Tuyến - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 28/11/2019 và 29/11/2019, tại trụ sở tòa án đã tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 73/KDTMPT ngày 14/6/2019 về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2019/KDTM-ST ngày 03/5/2019 của Tòa án nhân dân Quận H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5043/2019/QĐ-PT ngày 22/10/2019 và Quyết định hoãn phiên tòa số 9249/2019/QĐ-PT ngày 05/11/2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **Công ty Trách nhiệm hữu hạn TL**

Địa chỉ: 535 KM, phường NK, quận BĐ, thành phố Hà Nội

Đại diện: Ông Lý Nghĩa D - Giấy ủy quyền số 15-2019 ngày 20/10/2019 của người đại diện theo pháp luật (có mặt)

Có luật sư Phạm Bá Thiệu bảo vệ quyền lợi;

Bị đơn: **Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh N**

Địa chỉ: 36 BTX, phường BT, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện: Ông Đinh Trường C - Người đại diện theo pháp luật của công ty (có mặt);

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: **Tổng Công ty Địa ốc SG - Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên**

Địa chỉ: 41 SNA, phường BT, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện: Ông Phan Văn L - Giấy ủy quyền số 1235/UQ-TCT-VP ngày 01/11/2019 của người đại diện theo pháp luật (vắng mặt);

Người kháng cáo: Công ty Trách nhiệm hữu hạn TL.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Ngày 07/10/2003, Công ty Trách nhiệm hữu hạn TL (gọi tắt là Công ty TL) và Công ty Cổ phần Phát triển và Kinh doanh N (gọi tắt là H**)** ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1753/2003/HĐAP-KD (gọi tắt là Hợp đồng số 1753/2003/HĐAP-KD) với nội dung H đồng ý chuyển nhượng cho Công ty TL 5.494 m^2 đất thuộc lô E dự án khu đô thị AP - AK với giá 2.500.000đ/m^2, tổng giá trị tạm tính là 13.735.000.000đ.

Ngày 08/9/2006, hai bên ký tiếp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1866/06/HĐCNĐCC (gọi tắt là Hợp đồng số 1866/06/HĐCNĐCC) với nội dung H đồng ý chuyển nhượng cho Công ty TL 3.459 m^2 đất lô D7 thuộc khu D dự án khu đô thị AP - AK với giá 1.450.000đ/m^2, tổng giá trị tạm tính là 5.015.550.000đ. Trong vòng 7 ngày kể từ ngày ký hợp đồng, Công ty TL phải thanh toán 20% giá trị hợp đồng, thành tiền là 1.003.110.000đ. Đợt 2 và đợt 3 mỗi đợt là 1.880.831.250đ sẽ thanh toán sau 3 tháng kế tiếp của mỗi đợt, còn lại 250.777.500đ sẽ thanh toán khi H hoàn tất và bàn giao giấy tờ.

Ngày 13/11/2006, Công ty TL thanh toán 1.000.100.000đ của Hợp đồng số 1866/06/HĐCNĐCC.

Ngày 31/01/2007, Công ty TL thanh toán 1.373.500.000đ tiền gốc của Hợp đồng số 1753/2003/HĐAP-KD, ngày 22/10/2007 thanh toán tiếp 1.373.500.000đ tiền gốc và 1.626.500.000đ tiền lãi chậm thanh toán, tổng cộng là 4.373.500.000đ.

Ngày 28/8/2015, Ủy ban nhân dân Quận H có Quyết định số 3731/QĐ-UBND phê duyệt điều chỉnh quy hoạch khu D, lô D7 được điều chỉnh thành một phần của lô CC 06-01 với diện tích là 5.718m^2 với mục đích sử dụng là đất xây dựng chung cư.

Ngày 04/01/2016, H được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng 5.718m^2 đất lô CC 06-01.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng đã phát sinh một số vấn đề tranh chấp nên hai bên thống nhất cử đại diện để thỏa thuận việc thanh lý các hợp đồng đã ký. Căn cứ thỏa thuận của đại diện hai bên, trong thời gian từ ngày 28/3/2017

đến 18/5/2017, H đã chuyển cho Công ty TL 100.000.0000.000đ và ký tên, đóng dấu vào 3 biên bản thanh lý các hợp đồng số 999/HĐ-APAK, số 1753/2003/HĐAP-KD và 1866/06/HĐCNĐCC chuyển cho Công ty TL nhưng Công ty TL chỉ ký vào biên bản thanh lý Hợp đồng số 999/HĐ-APAK, còn các biên bản thanh lý Hợp đồng số số 1753/2003/HĐAP-KD và Hợp đồng số 1866/06/HĐCNĐCC thì không ký.

Ngày 18/12/2017 Công ty TL đã nộp đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc H:

- Tiếp tục thực hiện Hợp đồng số 1753/2003/HĐAP-KD; phải giao cho Công ty TL 5.494 m^2 đất khu E. Công ty TL sẽ thanh toán cho H số đất trên với giá chuyển nhượng mới là 5.608.000đ/ m^2.

- Tiếp tục thực hiện Hợp đồng số 1866/06/HĐCNĐCC; phải giao cho Công ty TL 5.718m^2 đất lô CC 06-01. Công ty TL sẽ thanh toán cho H 3.459 m^2 với giá chuyển nhượng là 6.656.578đ/ m^2. Phần 2.259 m^2 tăng thêm so với phần diện tích thỏa thuận ban đầu, Công ty TL sẽ thanh toán tính theo giá tại Chứng thư thẩm định giá số 156/2011/CT ngày 30/9/2011 của Công ty Cổ phần Thông tin và Thẩm định giá Miền Nam là 16.087.856đ/m^2.

- Phải thanh toán cho Công ty TL số tiền lãi do chậm giao nền, tạm tính đến ngày 31/10/2017 là 8.298.113.230đ.

Ngày Công ty TL rút lại yêu cầu khởi kiện đòi tiền lãi do chậm giao nền.

Theo kết quả định giá ngày 27/9/2018 của Hội đồng định giá do Tòa án thành lập, Lô E và lô D7 (nay là lô CC06-1) có giá là 45.000.000đ/m^2.

Theo trình bày của Công ty TL thì công ty có giao cho ông Phùng kế toán trưởng của công ty trao đổi, đàm phán với H về thanh lý các hợp đồng đã ký nhưng quyền quyết định vẫn thuộc về người đại diện theo pháp luật của công ty. Sau khi thỏa thuận với H về việc thanh lý 3 hợp đồng đã ký và H đã chuyển cho công ty số tiền thanh lý là 100 tỷ đồng, ông Phùng có báo cáo nhưng người đại diện theo pháp luật của công ty chỉ đồng ý thanh lý Hợp đồng số 999/HĐ-APAK với số tiền thanh lý là 80 tỷ đồng, không đồng ý thanh lý Hợp đồng số 1753/2003/HĐAP-KD và Hợp đồng số 1866/06/HĐCNĐCC. Công ty TL không đồng ý trả lại số tiền 20 tỷ H đã chuyển mà giữ lại để bù đắp các chi phí mà công ty đã đầu tư trên lô E5 và lô D7.

Theo trình bày của H: Việc ký kết Hợp đồng số 1753/2003/HĐAP-KD và Hợp đồng số 1866/06/HĐCNĐCC là vi phạm pháp luật vì vào thời điểm này H chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng không có công chứng, chứng thực. Theo quy định của pháp luật, các hợp đồng này là vô hiệu. Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty TL đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Đồng thời theo Quyết định số 7226/QĐ-UBND ngày 06/6/2011 của Ủy ban nhân dân Quận H về điều chỉnh đồ án quy hoạch 1/500 thì lô D7 khu D mà hai bên đã ký chuyển nhượng không còn phù hợp để được chuyển nhượng

nên hợp đồng này thuộc trường hợp phải chấm dứt do đối tượng của hợp đồng không còn. Theo thỏa thuận tại Điều 3.2 của hợp đồng, do việc vi phạm hợp đồng của Công ty TL, H có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng, hoàn trả số tiền đã nhận sau khi trừ đi số tiền phạt là 12% trị giá hợp đồng và tiền lãi chậm thanh toán. Việc tranh chấp đã phát sinh từ hơn 3 năm trước nhưng bây giờ Công ty TL mới khởi kiện, theo quy định tại Điều 429 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì thời hiệu khởi kiện của Công ty TL đối với 2 hợp đồng trên đã hết. Ngoài 2 hợp đồng nêu trên, 2 bên còn ký Hợp đồng số 999/HĐ-APAK ngày 10/9/1999 và Phụ lục hợp đồng số 905/PLHĐ-APAK ngày 16/5/2015 về việc góp vốn đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng và kinh doanh đất đã có cơ sở hạ tầng tại khu đô thị AP - AK, hai bên đã thành lập Hội đồng quản trị dự án. Theo thỏa thuận tại hợp đồng và phụ lục hợp đồng thì Công ty TL phải góp đủ số vốn đã cam kết nhưng công ty chỉ góp 2.135.000.000đ, đạt 1,75% tổng số vốn phải góp theo Phụ lục hợp đồng số 905/PLHĐ-APAK và 20% số vốn phải góp theo cam kết tại Hợp đồng số 999/HĐ-APAK nhưng đã được chia 3.456.002.657đ lợi nhuận (cao hơn 3,15% số lợi nhuận mà Công ty TL được hưởng mỗi quí trên số vốn đã góp). Theo kết luận của Thanh tra Chính phủ thì việc thành lập và chỉ đạo của Hội đồng quản trị dự án là không phù hợp nên ngày 07/9/2007 Hội đồng quản trị của Tổng Công ty Địa ốc SG - Trách nhiệm hữu hạn một thành viên (gọi tắt là Tổng Công ty Địa ốc SG) đã có Quyết định số 938/QĐ-HĐQT giải thể Hội đồng quản trị dự án. Ngoài ra qua kiểm toán năm 2007, Kiểm toán Nhà nước cũng đã đề nghị: tạm thời không giao đất, chia đất cho các đối tác liên doanh, tính toán lại giá bán từng thời điểm, tiến hành thanh lý Hợp đồng số 999/HĐ-APAK và Phụ lục hợp đồng số 905/PLHĐ-APAK. Để tăng nguồn vốn Nhà nước tại công ty không chia lợi nhuận liên doanh các năm 2006, 2007 và thu hồi lại các dự án để H khai thác, sử dụng theo quy định của pháp luật. Để giải quyết các vấn đề của 3 hợp đồng, hai bên đã thỏa thuận để thanh lý 3 hợp đồng này, H phải thanh toán cho Công ty số tiền là 100.000.000.000đ. Căn cứ thỏa thuận của 2 bên, từ ngày 28/3/2017 đến ngày 18/5/2019 H đã thanh toán cho Công ty TL số tiền là 100.000.000.000đ. Ngày 31/5/2017 H đã ký và chuyển các biên bản thanh lý số 184/BBTLHĐ-HĐTC/2017, số 185/BBTLHĐ-HĐTC/2017 và số 186/BBTLHĐ-HĐTC/2017 cho Công ty TL ký nhưng Công ty TL chỉ ký vào Biên bản thanh lý số 184/BBTLHĐ-HĐTC/2017, còn 2 bên bản thanh lý Công ty TL không ký. Mặt khác, theo thỏa thuận tại các hợp đồng, trường hợp Công ty TL vi phạm thời hạn thanh toán thì H có quyền đơn phương đình chỉ thực hiện hợp đồng. Do vậy, H đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TL ký, đồng thời đề nghị Tòa án:

- Tuyên bố Hợp đồng số 1753/2003/HĐAP-KD và Hợp đồng số 1866/06/HĐCNĐCC là các hợp đồng vô hiệu;

- Hủy giao dịch thanh lý 3 hợp đồng giữa 2 bên;

- Buộc Công ty TL hoàn trả lại cho H số tiền 100.000.000.000đ đã nhận và tiền lãi phát sinh tạm tính đến ngày 19/01/2018 là 4.757.458.333đ;

- Buộc Công ty TL bồi thường cho H số tiền là 150.000.000.000đ vì vi phạm thỏa thuận của hợp đồng và cản trở việc triển khai dự án của H.

Ngày 24/9/2019, H có văn bản đề nghị Tòa án:

- Tuyên bố Hợp đồng số 1753/2003/HĐAP-KD và Hợp đồng số 1866/06/HĐCNĐCC là các hợp đồng vô hiệu;

- Công nhận 3 hợp đồng ký giữa 2 bên đã đã được thanh lý;

- Rút lại yêu cầu đòi Công ty TL hoàn trả lại cho H số tiền 100.000.000.000đ đã nhận và tiền lãi phát sinh tạm tính đến ngày 19/01/2018 là 4.757.458.333đ;

- Rút lại yêu cầu đòi Công ty TL bồi thường cho H số tiền là 150.000.000.000đ vì vi phạm thỏa thuận của hợp đồng và cản trở việc triển khai dự án của H.

Tổng Công ty Địa ốc SG - Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên có cho rằng vụ tranh chấp giữa 2 bên không liên quan đến tổng công ty nên tổng công ty không có ý kiến.

Theo trình bày của bà Lê Thị Hồng N thì bà được H giao thỏa thuận thanh lý 3 hợp đồng với Công ty TL. Thông qua ông Nguyễn Văn P - Kế toán trưởng của Công ty TL bà đã thỏa thuận thanh toán cho Công ty TL 100.000.000.000đ để thanh lý 3 hợp đồng. Sau khi Công ty TL nhận được 100 tỷ đồng do H thanh toán, ông Phùng đã gửi mail báo cho bà biết Công ty TL đã nhận được 100.000.000.000đ, các thông tin của Công ty TL trên các biên bản thanh lý là đúng và đề nghị H in các biên bản này gửi phát chuyển để Công ty TL ký, gửi lại cho H. Tuy nhiên, sau khi nhận được các biên bản thanh lý thì Công ty TL chỉ ký biên bản thanh lý Hợp đồng số 999/HĐ-APAK với số tiền thanh lý là 80 tỷ, không ký thanh lý Hợp đồng số 1753/2003/HĐAP-KD và Hợp đồng số 1866/06/HĐCNĐCC, cũng không hoàn trả H số tiền 20 tỷ trong tổng số 100 tỷ đã nhận.

Theo trình bày của ông Nguyễn Văn P thì ông được Công ty TL giao nhiệm vụ trao đổi, thỏa thuận về việc thanh lý các hợp đồng với H nhưng sau đó phải về báo cáo lại với lãnh đạo công ty còn việc quyết định thanh lý hay không là của lãnh đạo công ty. Ông đã sử dụng địa chỉ mail phung2009@gmail để trao đổi với bà Nga đại diện H theo địa chỉ mail hongnga.le@viethangroup.vn. Việc Công ty TL cho rằng ông đã tự ý thanh lý các hợp đồng số 1753/2003/HĐAP-KD và số 1866/06/HĐCNĐCC là không đúng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, Công ty TL vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện đề nghị Tòa án buộc H phải tiếp tục thực hiện các hợp đồng số 1753/2003/HĐAP-KD và Hợp đồng số 1866/06/HĐCNĐCC. H đề nghị Tòa án bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; công nhận thỏa thuận của 2 bên về thanh lý và chấm dứt thực hiện các hợp đồng số 999/HĐ-APAK, số 1753/2003/HĐAP-KD và số 1866/06/HĐCNĐCC; đồng thời rút lại các yêu cầu phản tố trước đây.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2019/KDTM-ST ngày 03/5/2019, Tòa án nhân dân Quận H đã quyết định:

1) Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TL đòi H phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng số 1753/2003/HĐAP-KD và Hợp đồng số 1866/06/HĐCNĐCC.

2) Công nhận thỏa thuận thanh lý Hợp đồng số 1753/2003/HĐAP-KD; Hợp đồng số 1866/06/HĐCNĐCC; Hợp đồng số 999/HĐ-APAK và Phụ lục hợp đồng số 905/PLHĐ-APAK. Chấm dứt việc thực hiện các hợp đồng nêu trên.

3) Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Công ty TL đòi H phải thanh toán cho Công ty TL số tiền lãi do chậm giao nền.

4) Đình chỉ giải quyết các yêu cầu sau đây của H:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện Công ty TL vì thời hiệu khởi kiện đã hết;

- Tuyên bố Hợp đồng số 1753/2003/HĐAP-KD và Hợp đồng số 1866/06/HĐCNĐCC là các hợp đồng vô hiệu;

- Hủy giao dịch thanh lý 3 hợp đồng giữa 2 bên;

- Buộc Công ty TL hoàn trả lại cho H số tiền 100.000.000.000đ đã nhận và tiền lãi phát sinh tạm tính đến ngày 19/01/2018 là 4.757.458.333đ;

- Buộc Công ty TL bồi thường cho H số tiền là 150.000.000.000đ vì vi phạm thỏa thuận của hợp đồng và cản trở việc triển khai dự án của H.

- Yêu cầu Tòa án khởi tố và chuyển hồ sơ cho cơ quan điều tra để truy cứu trách nhiệm hình sự đối với ông Nguyễn Hoài Phương và Công ty TL.

Ngoài ra, bản án còn có phần quyết định về việc chịu án phí, hoàn trả tiền tạm ứng án phí, việc thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 15/5/2019, Công ty TL đã nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Trong giai đoạn chuẩn bị xét xử phúc thẩm, H có cung cấp cho Tòa án Vi bằng số 236/2018/VB-VPTPL.BT ngày 01/7/2019 thể hiện vào thời điểm trên thừa phát lại đã chứng kiến việc mở email "truong.tran@H.com.vn" của bà Trần Thị Trương bên trong có thể hiện nội dung vào ngày 28 tháng 6 email trên có nhận được email hongnga.le@viethangroup.vn có chứa tài liệu được chuyển từ email phung2009@gmail.com là Biên bản thanh lý Hợp đồng số 1753/2003/HĐAP-KD có ghi sẵn năm là 2016 còn ngày tháng thì chừa trống. Nội dung biên bản là hai bên thống nhất ký biên bản thanh lý Hợp đồng số 1753/2003/HĐAP-KD. H sẽ thanh toán cho Công ty TL 10.000.000.000đ. Kể từ thời điểm lập biên bản này, hai bên xác nhận đã hoàn tất mọi vấn đề liên quan đến quyền và nghĩa vụ như đã thỏa thuận trong hợp đồng.

Ngày 18/11/2019, Công ty TL có văn bản gửi Tòa án giải trình việc khởi kiện của công ty là chưa hết thời hiệu; Hợp đồng số 1753/2003/HĐAP-KD và Hợp đồng số 1866/06/HĐCNĐCC là các hợp đồng có giá trị pháp lý, không bị vi phạm về mặt hình thức; đồng thời giải trình về Biên bản thanh lý Hợp đồng số 1753/2003/HĐAP-KD được thể hiện Vi bằng số 236/2018/VB-VPTPL.BT là do vào năm 2016 Công ty TL có soạn, ký, đóng dấu và gửi email cho H 3 biên bản thanh lý để thanh lý các hợp đồng số 999/HĐ-APAK, 1753/2003/HĐAP-KD và số 1866/06/HĐCNĐCC, tại các biên bản thanh lý Hợp đồng số 1753/2003/HĐAP-KD và Hợp đồng số 1866/06/HĐCNĐCC, Công ty TL viện dẫn 5 căn cứ để thanh lý nhưng H không trả lời. Gần một năm sau H mới soạn thảo và gửi cho Công ty TL 3 biên bản thanh lý do H dự thảo, trong phần căn cứ để thanh lý Hợp đồng số 1753/2003/HĐAP-KD và Hợp đồng số 1866/06/HĐCNĐCC, H đã sửa lại chỉ còn 3 căn cứ nên đây được xem là đề nghị thanh lý mới, đề nghị này chỉ trở thành biên bản thanh lý khi được đại diện của Công ty TL ký chấp nhận. Sau khi nghe ông Phùng báo cáo, giám đốc của Công ty TL chỉ chấp nhận ký thanh lý Hợp đồng số 999/HĐ-APAK với số tiền 80.000.000.000đ. Riêng việc thanh lý Hợp đồng số 1753/2003/HĐAP-KD và Hợp đồng số 1866/06/HĐCNĐCC với số tiền 20.000.000.000đ là không hợp lý nên giám đốc của Công ty TL không đồng ý ký. Để chứng minh cho ý kiến của mình, Công ty TL có nộp bổ sung cho Tòa án Vi bằng số 939/2019/VB-TPLBĐ ngày 31/7/2019 của Văn phòng Thừa phát lại Ba Đình chứng kiến việc mở địa chỉ mail "phung2009@gmail.com" của ông Phùng và địa chỉ mail phuongnh@basao.com bên trong có chứa 3 biên bản thanh lý (trong đó thể hiện việc thanh lý Hợp đồng số 1753/2003/HĐAP-KD và Hợp đồng số 1866/06/HĐCNĐCC với 5 căn cứ) và 3 biên bản thanh lý (trong đó thể hiện việc thanh lý Hợp đồng số 1753/2003/HĐAP-KD và Hợp đồng số 1866/06/HĐCNĐCC với 3 căn cứ).

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn xác định kháng cáo đối với bản án sơ thẩm phần bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và phần công nhận thỏa thuận thanh lý, chấm dứt việc thực hiện các hợp đồng số 1753/2003/HĐAP-KD và số 1866/06/HĐCNĐCC; đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Riêng phần công nhận thỏa thuận thanh lý, chấm dứt việc thực hiện Hợp đồng số 999/HĐ-APAK và Phụ lục hợp đồng số 905/PLHĐ-APAK nguyên đơn đồng ý và không kháng cáo. Đối với các phần đất mà bị đơn phải giao theo Hợp đồng số 1866/06/HĐCNĐCC, nguyên đơn đồng ý phần 3.459 m^2 là 9.688.000đ/ m^2; phần 2.259 m^2 là 20.355.787đ/ m^2. Nguyên đơn thừa nhận có ký tên, đóng dấu vào các biên bản thanh lý các hợp đồng số 1753/2003/HĐAP-KD và số 1866/06/HĐCNĐCC rồi mail cho bị đơn nhưng bị đơn không trả lời ngay cho nguyên đơn. Nay giá đất lên, số tiền H phải thanh toán theo các biên bản thanh lý là không còn phù hợp, gây thiệt hại cho nguyên đơn nên nguyên đơn không đồng ý nữa.

Bị đơn không kháng cáo bản án sơ thẩm, đồng thời cho rằng trước đây bị đơn không tìm thấy 3 biên bản thanh lý hợp đồng mà nguyên đơn đã ký tên, đóng dấu chuyển mail cho bị đơn thì bị đơn chối là nguyên đơn không hề có văn

bản đồng ý việc thanh lý 3 hợp đồng. Nay bị đơn tìm thấy biên bản thanh lý mà nguyên đơn đã ký mail cho bị đơn thì lại lấy lý do vì bị đơn không trả lời nên không công nhận biên bản thanh lý này. Căn cứ 3 biên bản thanh lý H đã chuyển số tiền 100.000.000.000đ cho Công ty TL. Theo đề nghị của ông Phùng, H cũng điều chỉnh một số nội dung của các biên bản thanh lý, ký, đóng dấu và chuyển cho Công ty TL ký, đóng dấu nhưng Công ty TL chỉ ký, đóng dấu bản thanh lý Hợp đồng số 999/HĐ-APAK, không ký, đóng dấu vào các biên bản thanh lý các hợp đồng số 1753/2003/HĐAP-KD và số 1866/06/HĐCNĐCC là trái với thỏa thuận của hai bên.

Người bảo vệ quyền lợi cho nguyên đơn cho rằng kiểm toán nhà nước không có kiến nghị hai bên phải thanh lý 3 hợp đồng đã ký giữa nguyên đơn và bị đơn. Khi nhận được 3 biên bản thanh lý do nguyên đơn mail tới, bị đơn cũng không trả lời cho nguyên đơn nên 3 biên bản này không còn giá trị. Khi nhận được 3 biên bản thanh lý do bị đơn chuyển đến, nguyên đơn chỉ ký vào bản thanh lý Hợp đồng số 999/HĐ-APAK, không ký 2 bản còn lại, theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015, 2 bản thanh lý này không được coi là thỏa thuận giữa 2 bên. Việc Tòa án cấp sơ thẩm công nhận các hợp đồng số 1753/2003/HĐAP-KD và số 1866/06/HĐCNĐCC đã được thanh lý và bác yêu cầu của nguyên đơn đòi tiếp tục thực hiện 2 hợp đồng là không có căn cứ pháp lý.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm cho rằng trong quá trình giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm, Tòa án và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của thủ tục tố tụng. Đơn kháng cáo của bị đơn làm đúng thủ tục và thời hạn. Về nội dung vụ việc, án sơ thẩm đã xử là đúng pháp luật nên đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm bác kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh luận của các đương sự, của người bảo vệ quyền lợi cho đương sự;

Sau khi nghe phát biểu của đại diện Viện kiểm sát;

Sau khi nghị án,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Đơn kháng cáo của Công ty TL làm đúng thời hạn, đúng thủ tục.

Xét: Giữa Công ty TL và H có ký các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1753/2003/HĐAP-KD ngày 07/10/2003 và số 1866/06/HĐCNĐCC ngày 08/9/2006. Năm 2016, đại diện được ủy quyền của hai bên đã có thỏa thuận thanh lý 2 hợp đồng này. Theo thỏa thuận, H có trách nhiệm phải thanh toán cho Công ty TL số tiền là 20.000.000.000đ (10.000.000.000đ cho Hợp đồng số 1753/2003/HĐAP-KD và 10.000.000.000đ cho Hợp đồng số 1866/06/HĐCNĐCC) và quan hệ hợp đồng giữa 2 bên sẽ chấm dứt. Thực hiện

thỏa thuận này, Công ty TL đã ký biên bản thanh lý với nội dung đã thỏa thuận nêu trên gửi mail cho H. H đã thanh toán số tiền 20.000.000.000đ và ký biên bản thanh lý chuyển và đề nghị Công ty TL ký nhưng Công ty TL không đồng ý ký mà yêu cầu H phải tiếp tục thực hiện các hợp đồng.

Xét: Mặc dù 2 bên chưa cùng ký vào văn bản thanh lý hợp đồng nhưng căn cứ Vi bằng số 236/2018/VB-VPTPL.BT, Vi bằng số 939/2019/VB-TPLBĐ phù hợp với trình bày của nguyên đơn, bị đơn, phù hợp với lời trình bày và nội dung các thư điện tử thể hiện tại các địa chỉ mail mà bà Lê Thị Hồng N và ông Nguyễn Văn P đã sử dụng để giao dịch thì thỏa thuận về việc H phải thanh toán cho Công ty TL 20.000.000.000 và quan hệ của 2 bên theo các hợp đồng 1753/2003/HĐAP-KD và 1866/06/HĐCNĐCC được chấm dứt đã được đại diện được giao để thỏa thuận việc thanh lý hợp đồng của 2 bên là bà Lê Thị Hồng N và ông Nguyễn Văn P đồng ý. Trên cơ sở thỏa thuận này, đại diện theo pháp luật của Công ty TL đã ký vào biên bản thanh lý với nội dung như trên và gửi mail cho H. Không có căn cứ để cho rằng giữa 2 bên có thỏa thuận hoặc Công ty TL có yêu cầu về thời hạn ký biên bản thanh lý và thanh toán số tiền theo biên bản. Sau khi gửi các biên bản thanh lý cho H, Công ty TL cũng không có văn bản thông báo về việc hủy bỏ các biên bản thanh lý này. Căn cứ Điều 11 và Điều 12 của Luật Giao dịch điện tử thì biên bản thanh lý được gửi bằng mail của Công ty TL có giá trị như văn bản. H đã nhận được các biên bản thanh lý do Công ty TL gửi, đã thanh toán cho Công ty TL số tiền 20.000.000.000đ theo thỏa thuận, đồng thời đã ký vào biên bản thanh lý với nội dung như trên gửi cho Công ty TL. Mặc dù, trong nội dung biên bản thanh lý do hai bên ký gửi cho nhau có một số từ ngữ khác nhau nhưng đều có nội dung thanh lý mà đại diện hai bên đã thỏa thuận. Không có căn cứ để cho rằng thỏa thuận về thanh lý 2 hợp đồng nêu trên của 2 bên là trái với các quy định của pháp luật, thuần phong mỹ tục và đạo đức xã hội. Theo quy định tại Khoản 1, Điều 11 Luật Thương mại năm 2005 thì "Các bên có quyền tự do thoả thuận không trái với các quy định của pháp luật, thuần phong mỹ tục và đạo đức xã hội để xác lập các quyền và nghĩa vụ của các bên trong hoạt động thương mại. Nhà nước tôn trọng và bảo hộ các quyền đó.". Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của H xác định Hợp đồng số 1753/2003/HĐAP-KD và Hợp đồng số 1866/06/HĐCNĐCC đã được 2 bên thanh lý, chấm dứt thực hiện; đồng thời không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TL về việc yêu cầu Tòa án buộc H phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng số 1753/2003/HĐAP-KD và Hợp đồng số 1866/06/HĐCNĐCC; đình chỉ các yêu cầu phản tố của bị đơn do bị đơn đã rút các yêu cầu này là có căn cứ, đúng pháp luật. Riêng việc thanh lý, chấm dứt Hợp đồng số 999/HĐ-APAK hai bên đã thống nhất và không có tranh chấp, nguyên đơn cũng không có khởi kiện. Việc Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bị đơn; công nhận thỏa thuận thanh lý, chấm dứt việc thực hiện Hợp đồng số 999/HĐ-APAK và Phụ lục hợp đồng số 905/PLHĐ-APAK trong khi 2 bên không có tranh chấp về việc này là vượt quá phạm vi khởi kiện của nguyên đơn. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn xác định nội dung ghi nhận này không ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của mình và không kháng cáo đối với nội dung này nên

Hội đồng xét xử không xem xét.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 308; Điều 313; Khoản 1 Điều 147 và Khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 29 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, lệ phí toà án,

Xử:

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 03/2019/KDTM-ST ngày 03/5/2019 của Tòa án nhân dân Quận H.

Công ty Trách nhiệm hữu hạn TL phải chịu 2.000.000đ án phí dân sự phúc thẩm; được trừ vào số tiền 2.000.000đ tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm công ty đã nộp theo Biên lai thu số AA/2017/0016317 ngày 15/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận H.

Người được thi hành án, người phải thi hành án có quyền thỏa thuận về 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 yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án này có hiệu lực pháp luật ngay.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân cấp cao tại Tp.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp.HCM;
- Tòa án nhân dân Quận H;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận H;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu.

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

Đỗ Khắc Tuấn