

Bản án số: 33/2019/DS - PT

Ngày: 15 – 8 – 2019

V/v “Yêu cầu tuyên bố vô hiệu một
phần văn bản thỏa thuận và cam kết”.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Việt Dũng

Các Thẩm phán: Ông Trần Hoài Sơn

Bà Trần Thị Bé.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Dự - Thư ký Tòa án nhân dân TP Đà Nẵng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Ông Ngô Văn Hùng

- Chức vụ: Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 8 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 22/2019/TLPT - DS ngày 03 tháng 06 năm 2019 về việc “*Yêu cầu tuyên bố vô hiệu một phần văn bản thỏa thuận và cam kết*”;

Do bản án dân sự sơ thẩm số 03/2019/DS - ST ngày 17 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 27/2019/QĐ - PT ngày 10 tháng 7 năm 2019 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 33/2019/QĐ - PT ngày 22 tháng 7 năm 2019 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn*: Công ty TNHH V - Trụ sở: số 20 đường H, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo pháp luật: ông Trần Quốc H - Chức vụ: Giám đốc Công ty TNHH V.

Người đại diện ủy quyền của Công ty có ông Nguyễn Hữu Quyết T - Sinh năm 1956 - Địa chỉ: Tổ 13 phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng. (Theo văn bản ủy quyền ngày 12/12/2008). (Có mặt).

* *Bị đơn:* Công ty TNHH Truyền thông Y - Trụ sở: số 62-64 đường N, phường A, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: bà Nguyễn Lê Yến N - Chức vụ: Giám đốc Công ty TNHH Truyền thông Y.

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty có bà Dương Kim H - Sinh năm 1984 - Địa chỉ: Số 20 đường Nu, quận H, thành phố Đà Nẵng. (Theo văn bản ủy quyền ngày 12/12/2018). (Có mặt).

* Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Võ Văn Đ, Luật sư của Văn phòng luật sư T, thuộc Đoàn Luật sư thành phố Đà Nẵng. (Có mặt).

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

1. Công ty TNHH đầu tư và phát triển đô thị H - Trụ sở: Lô 2A 10-2 Công viên Bắc Tượng đài, đường T, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo pháp luật: bà Nguyễn Thị Lệ T - Chức vụ: Giám đốc Công ty TNHH đầu tư và phát triển đô thị H.

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty có bà Dương Kim H - Sinh năm 1984 - Địa chỉ: Số 20 đường N, quận H, thành phố Đà Nẵng. (Theo văn bản ủy quyền ngày 03/01/2019). (Có mặt).

2. Công ty TNHH 30-4 G – Trụ sở: số 609 đường L, phường T, thành phố P, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn S - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên Công ty TNHH 30-4 G. (Vắng mặt).

- Người kháng cáo: Công ty TNHH Truyền thông Y là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

* Theo đơn khởi kiện ngày 06 tháng 11 năm 2018, bản tự khai, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, đại diện ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu Quyết T trình bày:

Theo hợp đồng ủy quyền công chứng số 4428/2017/HĐUQ và số 4429/2017/HĐUQ ngày 14 tháng 11 năm 2017 tại Văn phòng công chứng Từ Liêm, thành phố Hà Nội thì Công ty TNHH V ủy quyền cho bà Tăng Thị V được quyền chuyển nhượng tài sản của Công ty TNHH V và tài sản của ông Nguyễn

Văn S và bà Tăng Thị V nhằm mục đích trả nợ cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

Trên cơ sở Hợp đồng ủy quyền nêu trên, vào ngày 01 tháng 12 năm 2017, bà Tăng Thị V đã ký văn bản thỏa thuận và cam kết với Công ty TNHH Truyền thông Y để chuyển nhượng bất động sản và tài sản gắn liền với đất của Công ty TNHH V và tài sản của ông Nguyễn Văn S và bà Tăng Thị V.

Theo nội dung văn bản thỏa thuận và cam kết, bà Tăng Thị V thay mặt Công ty TNHH V có ký chuyển nhượng cho Công ty TNHH Truyền thông Y quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất 13.830,9m² (Trong số diện tích 13.830,9m² có 2.862,70m² là nhà ở gồm tường xây mái tôn, một tầng). Chỉ có diện tích đất 13.830,9m² Công ty TNHH V đã hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho Công ty TNHH đầu tư và phát triển đô thị H (đổi chủ theo yêu cầu của Công ty TNHH Truyền thông Y) đã được văn phòng công chứng Sông Hàn công chứng ngày 08/01/2018 đây là chuyển nhượng hợp pháp theo đúng điểm (ii) khoản 4.1 Điều 4 Văn bản thỏa thuận và cam kết ngày 01/12/2017 nên Công ty TNHH V không có ý kiến gì.

Đối với 06 bất động sản khác đã ghi tại văn bản thỏa thuận và cam kết ngày 01 tháng 12 năm 2017 đã được các bên làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đã được công chứng hợp pháp. Công ty TNHH V không có ý kiến gì.

Riêng tại văn bản thỏa thuận và cam kết ngày 01 tháng 12 năm 2017 bà Tăng Thị V thay mặt Công ty TNHH V chuyển nhượng cho Công ty TNHH Truyền thông Y quyền sử dụng đất với diện tích 5668m² với giá 1.000.000.000đ (*Một tỷ đồng*) là trái pháp luật, lý do đất này là đất hoa màu của 19 hộ dân tại tổ 20 Đ, phường H, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng cho Công ty TNHH V thuê lâu dài làm bãi đỗ xe, việc thuê đất được lập bằng văn bản về việc nhận tiền đền bù cho thuê đất lập ngày 11 tháng 12 năm 2007 có ông Huỳnh Nhị đại diện 19 hộ dân ký và đã được UBND phường Hòa Hải xác nhận.

Tại biên bản nhận tiền đền bù cho thuê đất tại tổ 20 Đ, phường H ngày 11 tháng 12 năm 2007 có ghi: “Đồng thời Công ty TNHH V kiến nghị xin UBND thành phố chuyển mục đích và chuyển quyền sử dụng đất”. Tuy nhiên, sau năm 2007 UBND thành phố quy hoạch khu vực Đông Trà phường Hòa Hải, quận Ngũ

Hành Sơn là khu làng nghề nên Công ty TNHH V chưa chuyển mục đích sử dụng đất được.

Như vậy diện tích đất 5.668m² tại tổ 20 Đ, phường H, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng mà Công ty TNHH V thuê của các hộ dân chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà lập văn bản thỏa thuận và cam kết chuyển nhượng cho Công ty TNHH Truyền thông Y là vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 168 và Điều 188 Luật đất đai năm 2013.

Mặt khác về hình thức của giao dịch dân sự thể hiện tại Văn bản thỏa thuận và cam kết thì việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất theo quy định của pháp luật là phải công chứng hoặc chứng thực nhưng tại văn bản này không có công chứng cũng như chứng thực là vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 117 Bộ luật dân sự.

Như vậy các bên ký văn bản thỏa thuận và cam kết để chuyển nhượng 5.668m² đất tại tổ 20 Đ, phường H, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng ngày 01 tháng 12 năm 2017 do hai bên đều có lỗi, vì biết diện tích 5.668m² đất thuê chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà vẫn giao dịch là vi phạm điều cấm được quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự.

Với những lý do nêu trên, Công ty TNHH V làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn tuyên bố vô hiệu một phần văn bản thỏa thuận và cam kết ngày 01 tháng 12 năm 2017 giữa Công ty TNHH V với Công ty TNHH Truyền thông Y về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 5.668m² vì lý do trái pháp luật. Buộc Công ty TNHH Truyền thông Ý Tưởng Việt hoàn trả lại cho Công ty TNHH V quyền sử dụng diện tích đất 5.668m² tại tổ 20 Đ, phường H, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. Công ty TNHH V sẽ hoàn trả lại cho Công ty TNHH Truyền thông Y số tiền 1.000.000.000đ (*Một tỷ đồng*).

* Đại diện ủy quyền của bị đơn bà Dương Kim H tại bản tự khai cũng như trong quá trình giải quyết vụ án trình bày: Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH V “Yêu cầu tuyên vô hiệu một phần văn bản thỏa thuận và cam kết” bởi những lý do sau đây:

Ngày 01 tháng 12 năm 2017, giữa Công ty TNHH Truyền thông Y và Công ty TNHH V đại diện theo ủy quyền bà Tăng Thị V có ký kết 3 Hợp đồng liên quan đến diện tích đất 5.668m² tọa lạc tại tổ 20 Đ, phường H, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng mà Công ty TNHH V đã chi tiền đền bù cho 19 hộ dân gồm: Hợp

đồng đặt cọc số 3/2017 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01 tháng 12 năm 2017; Văn bản thỏa thuận và cam kết ngày 01 tháng 12 năm 2017; Hợp đồng hứa mua hứa bán ngày 01 tháng 12 năm 2017.

Căn cứ vào Điều 4 Cam kết chung của Hợp đồng hứa bán số 01/2017 quy định: “Đối với phần bất động sản số 08 (phần diện tích đất 5.668m²) nêu tại Điều 1 hợp đồng này, Bên A cam kết chuyển dịch cho Bên B theo hiện trạng, toàn bộ lệ phí, phí, thuế liên quan đến việc tiến hành thủ tục ghi nhận chủ quyền sử dụng đất và chuyển mục đích sử dụng đất do Bên B chịu. Khi Bên B yêu cầu Bên A hỗ trợ toàn bộ thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật đối với diện tích nêu trên cho Bên B thì khi đó Bên A có nghĩa vụ phải thực hiện và không yêu cầu thêm bất kỳ một chi phí nào khác. Trong trường hợp Bên A không thực hiện đúng cam kết về lô đất số 08 xem như Bên A từ bỏ mọi quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến lô đất này, Bên B đương nhiên là người thụ hưởng và toàn quyền thực hiện các thủ tục hợp thức hóa và sử dụng lô đất này.”

Bên A cam kết thực hiện việc chuyển nhượng lô đất có diện tích 5.668m² nay yêu cầu hủy bỏ việc chuyển nhượng là vi phạm cam kết. Khi vi phạm thì toàn bộ diện tích đất 5.668m² đất nêu trên đều do bên B được thụ hưởng theo thỏa thuận. Điều khoản này cho thấy việc cam kết chuyển nhượng không thể hủy ngang. Vì vậy, chúng tôi khẳng định Bên A đã vi phạm thỏa thuận và cam kết của chính mình. Công ty TNHH Truyền thông Y đề nghị Tòa án buộc Công ty TNHH V phải thực hiện thỏa thuận và cam kết đã ký ngày 01 tháng 12 năm 2017 theo Hợp đồng cam kết hứa mua hứa bán.

Mặt khác, toàn bộ diện tích đất 5.668m² tranh chấp nằm rải rác bao quanh diện tích đất 13.830,9m² nằm trong 08 khối tài sản mà Công ty TNHH Truyền thông Y đã nhận chuyển nhượng của Công ty TNHH V. Toàn bộ diện tích đất 5.668m² nằm gắn liền với diện tích đất 13.830,9m² đất mà chúng tôi đã nhận chuyển nhượng.

Công ty TNHH Truyền thông Y không đồng ý đối với nội dung khởi kiện của Công ty TNHH V yêu cầu tuyên vô hiệu một phần văn bản thỏa thuận và cam kết. Chúng tôi kính đề nghị Tòa án buộc Công ty TNHH V phải thực hiện đúng cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng 5.668m² đất nêu trên.

Nếu Tòa án tuyên mục 08 văn bản thỏa thuận và cam kết vô hiệu, đề nghị xác định lỗi, cần tuyên buộc Công ty TNHH V phải trả số tiền lãi đối với số tiền 1.000.000.000đ cho Công ty TNHH Truyền thông Y theo quy định pháp luật.

* Đại diện ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH đầu tư và phát triển đô thị H bà Dương Kim H trình bày: Công ty TNHH đầu tư và phát triển đô thị H cùng ý kiến với Công ty TNHH Truyền thông Y.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH 30-4 G có văn bản trình bày: Trước đây Công ty 30-4 G có đứng ra làm thủ tục đảo hạn Ngân hàng cho Công ty TNHH V đối với 07 mục theo văn bản thỏa thuận và cam kết ngày 01 tháng 12 năm 2017. Đối với mục thứ 08 của thỏa thuận không thực hiện được. Hiện nay phía Công ty đã thực hiện xong nghĩa vụ, không liên quan gì đến văn bản thỏa thuận và cam kết ngày 01 tháng 12 năm 2017. Do đó đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Với nội dung vụ án như trên, tại bản án sơ thẩm số 03/2019/DS-ST ngày 17 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn đã quyết định:

Căn cứ Điều 168, Điều 188 Luật đất đai năm 2013; Điều 117, Điều 122, Điều 123 và Điều 131 Bộ luật dân sự; Điều 147 và Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số 326/2016/NQ-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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH V đối với Công ty TNHH Truyền thông Y về việc tuyên bố một phần văn bản thỏa thuận và cam kết vô hiệu.

1.1. Tuyên bố văn bản thỏa thuận và cam kết ngày 01 tháng 12 năm 2017 giữa Công ty TNHH V và Công ty TNHH Truyền thông Y vô hiệu đối với mục 08 về việc cam kết chuyển nhượng 5.668m² đất tại tổ 20 Đ, phường H, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

1.2. Công ty TNHH V được sử dụng 5.668m² đất tại tổ 20 Đ, phường H, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng theo biên bản nhận tiền đền bù cho thuê đất ngày 01 tháng 12 năm 2017 có xác nhận của UBND phường Hòa Hải.

1.3. Buộc Công ty TNHH V trả lại cho Công ty TNHH Truyền thông Y số tiền 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng).

1.4. Lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ 2.000.000đ Công ty TNHH V tự nguyện chịu (Đã nộp và chi xong).

1.5. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm, chi phí cho việc xem xét thẩm định tại chỗ, quyền kháng cáo của đương sự và thi hành bản án có hiệu lực pháp luật.

* Ngày 02 tháng 5 năm 2019, Công ty TNHH Truyền thông Y có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, vì những lý do sau:

- Trong quá trình xem xét vụ án Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn không đưa 19 hộ dân có đất hoa màu mà Công ty TNHH V đã chi tiền hoa màu và UBND phường Hòa Hải vào tham gia tố tụng với tư cách là Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn không đưa bà Phạm Thị N - là người được Công ty TNHH Truyền thông Y tặng cho diện tích đất 5668m² vào tham gia tố tụng với tư cách là Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

- Văn bản thỏa thuận và cam kết để hai bên thực hiện các nghĩa vụ của mình chứ không phải Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu là không đúng pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH 30-4 G vắng mặt lần thứ hai tại phiên tòa, căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt Công ty TNHH 30-4 G.

[2] Về nội dung kháng cáo: Tại phiên tòa, người kháng cáo giữ nguyên nội dung kháng cáo. Xét nội dung kháng cáo HĐXX thấy:

[2.1] Ngày 14 tháng 11 năm 2017 tại văn phòng công chứng Từ Liêm Công ty TNHH V có ký hai hợp đồng ủy quyền số 4428/2017/HĐUQ và số 4429/2017/HĐUQ về việc ủy quyền cho bà Tăng Thị V được quyền bán tài sản

của Công ty TNHH V và tài sản của ông Nguyễn Văn S và bà Tăng Thị V nhằm mục đích trả nợ cho Ngân hàng Nông nghiệp và phát triển nông thôn quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

Trên cơ sở Hợp đồng ủy quyền nêu trên, vào ngày 01 tháng 12 năm 2017, bà Tăng Thị V - Đại diện Công ty TNHH V ký Hợp đồng đặt cọc số 03/2017 với Công ty TNHH Truyền thông Y với nội dung: “Bên A đồng ý nhận và bên B đồng ý đặt cọc số tiền 100.000.000đ (*Một trăm triệu đồng*) nhằm đảm bảo cho việc ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 5.668m² đất hoa màu tại phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng”.

Cùng ngày bà Tăng Thị V đã đại diện Công ty TNHH V với Công ty TNHH Truyền thông Y ký Hợp đồng hứa mua, hứa bán số 01/2017 và Văn bản thỏa thuận và cam kết để chuyển nhượng 08 bất động sản và tài sản gắn liền với đất được liệt kê cụ thể tại nội dung văn bản thỏa thuận và cam kết ngày 01 tháng 12 năm 2017.

Tại khoản 1 Điều 328 của Bộ luật dân sự quy định: “Đặt cọc là việc một bên (gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (gọi là bên nhận cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (gọi là tài sản đặt cọc) để đảm bảo giao kết hoặc thực hiện hợp đồng. Trên thực tế Công ty TNHH Truyền thông Y đã giao cho Công ty TNHH V số tiền đặt cọc là 100.000.000đ (*Một trăm triệu đồng*).

Tại mục 1.1 Điều 1 của Văn bản thỏa thuận và cam kết ngày 01 tháng 12 năm 2017 có ghi: “Bên A đồng ý mua toàn bộ 07 bất động sản là tài sản thế chấp nêu trên và 5.668m² đất hoa màu tại phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng do Công ty TNHH V đã chi trả tiền đền bù cho 19 hộ dân và có biên bản xác nhận của bên C với giá mua là 150.000.000.000đ. Bên A đã đặt cọc cho bên C số tiền 10.000.000.000đ, số tiền còn lại được bên A chuyển cho bên C theo yêu cầu của Bên C thông qua Công ty 30/4”. Trên thực tế Công ty TNHH Truyền thông Y thông qua Công ty 30/4 đã thanh toán cho Công ty TNHH V số tiền trên và các bên đã hoàn thành việc chuyển nhượng 07 bất động sản và tài sản gắn liền với đất, chi tiết từ mục 01 đến 07 tại văn bản thỏa thuận và cam kết ngày 01 tháng 12 năm 2017 hai bên đã lập hợp đồng chuyển nhượng hợp pháp tại văn phòng công chứng Sông Hàn và các bên đương sự không có ý kiến gì.

Sau khi Công ty TNHH Truyền thông Y đặt cọc cho Công ty TNHH V số tiền 100.000.000đ mục đích để nhận chuyển nhượng 5.668m² đất hoa màu thì hai bên đã ký kết Hợp đồng hứa mua, hứa bán số 01/2017 và Văn bản thỏa thuận và

cam kết ngày 01 tháng 12 năm 2017, tuy nhiên Hợp đồng hứa mua, hứa bán số 01/2017 chỉ hứa hẹn sẽ mua bán, còn Văn bản thỏa thuận và cam kết thỏa thuận cụ thể hơn (về đối tượng chuyển nhượng, giá cả chuyển nhượng và phương thức thanh toán ...) có nội dung phù hợp với quy định tại điều 500 của Bộ luật dân sự do vậy, HĐXX thấy rằng Văn bản thỏa thuận và cam kết ngày 01 tháng 12 năm 2017 giữa Công ty TNHH V và Công ty TNHH Truyền thông Y thực chất là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chứ không chỉ đơn thuần là văn bản cam kết như Đại diện Công ty TNHH Truyền thông Y trình bày tại phiên tòa.

[2.2] Đối với diện tích đất 5668m² tại mục 08 văn bản thỏa thuận và cam kết ngày 01 tháng 12 năm 2017 giữa Công ty TNHH V và Công ty TNHH Truyền thông Y HĐXX xét thấy: Ngày 01 tháng 12 năm 2017 Công ty TNHH V có thuê của 19 hộ dân có đất nông nghiệp tại tổ 20 Đ, phường H, quận Ngũ Hành Sơn có lập biên bản về việc nhận tiền đền bù cho thuê đất. Theo thỏa thuận 19 hộ dân có diện tích đất nông nghiệp 5.668m² trồng hoa màu không đạt năng suất nên đồng ý cho Công ty TNHH V thuê lâu dài làm bãi đỗ xe. Tại thời điểm chuyển nhượng cũng như tại thời điểm xét xử Công ty TNHH V chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối diện tích đất 5.668m² mà vẫn chuyển nhượng cho Công ty TNHH Truyền thông Y là vi phạm quy định khoản 1 Điều 168 và Điều 188 Luật đất đai năm 2013; vi phạm Điều 117, Điều 122 và Điều 123 Bộ luật dân sự. Do đó HĐXX thấy cần tuyên phần thỏa thuận và cam kết tại mục 08 về việc chuyển nhượng 5.668m² đất hoa màu tại tổ 20 Đ, phường H, quận Ngũ Hành Sơn vô hiệu.

[2.3] Hậu quả pháp lý: Do giao dịch dân sự vô hiệu nên cần xét lỗi của các bên. Mặc dù Công ty TNHH V và Công ty TNHH Truyền thông Y đều biết diện tích 5.668m² đất hoa màu tại tổ 20 Đ, phường H, quận Ngũ Hành Sơn là đất thuê của 19 hộ dân và Công ty TNHH V không có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng vẫn cùng nhau ký cam kết và thỏa thuận chuyển nhượng nên hai bên đều có lỗi làm cho Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Do vậy, HĐXX thấy cần khôi phục lại tình trạng ban đầu, buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là phù hợp với quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự.

[2.4] Xét yêu cầu kháng cáo của Công ty TNHH Truyền thông Y cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa 19 hộ dân cho thuê đất và UBND phường Hòa Hải vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì thấy: Ngày 11 tháng 12 năm 2007 Công ty TNHH V có thuê của 19 hộ dân có đất nông

nghiệp tại tổ 20 Đ, phường H, quận Ngũ Hành Sơn, được thể hiện tại biên bản về việc nhận tiền đền bù cho thuê đất có xác nhận của UBND phường Hòa Hải, cho nên Tòa án cấp sơ thẩm không đưa 19 hộ dân cho thuê đất và UBND phường Hòa Hải vào tham gia tố tụng là thiếu sót. Tuy nhiên, như đã phân tích ở trên thì việc chuyển nhượng phần diện tích 5.668m² đất hoa màu không phát sinh hiệu lực là do khi chuyển nhượng Công ty TNHH V chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên việc Tòa án cấp sơ thẩm không đưa 19 hộ dân cho thuê đất và UBND phường Hòa Hải vào tham gia tố tụng không làm thay đổi bản chất nội dung vụ án cũng như ảnh hưởng đến quyền lợi của 19 hộ dân. Tại biên bản xác minh ngày 16 tháng 7 năm 2019 thể hiện “Cho đến thời điểm hiện tại thì UBND phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng không nhận được Đơn khiếu nại cũng như đề nghị giải quyết tranh chấp đối với thửa đất có diện tích 5.668m² tại tổ 20 Đ, phường H, quận Ngũ Hành Sơn”, do vậy nếu sau này các hộ dân có tranh chấp về diện tích 5.668m² đất cho thuê tại tổ 20 Đ, phường H, quận Ngũ Hành Sơn thì sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác.

[2.5] Xét yêu cầu kháng cáo của Công ty TNHH Truyền thông Y cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Phạm Thị N vào tham gia tố tụng với tư cách là Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thì thấy: Trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cũng như phiên tòa sơ thẩm đại diện Công ty TNHH Truyền thông Y khẳng định diện tích đất 5.668m² hiện Công ty TNHH Truyền thông Y đang quản lý, sử dụng mà không hề tặng cho, chuyển nhượng cho bất kỳ ai. Tại Tòa án cấp phúc thẩm đại diện Công ty TNHH Truyền thông Y cung cấp một bản Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất chỉ được hai bên ký ngày 04 tháng 6 năm 2018 với nội dung: “Công ty TNHH Truyền thông Y tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với phần diện tích 5.668m² đất hoa màu tại tổ 20 Đ, phường H, quận Ngũ Hành Sơn cho bà Phạm Thị N”. HĐXX xét thấy: Theo quy định tại Điều 208 của Bộ luật tố tụng dân sự và Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ thì Công ty TNHH Truyền thông Y phải không cung cấp chứng cứ để Tòa án cấp sơ thẩm xem xét trong vụ án nhưng không cung cấp, do đó Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Phạm Thị N vào tham gia tố tụng là không phải lỗi của Tòa án cấp sơ thẩm, hơn nữa tại thời điểm ký hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất Công ty TNHH Truyền thông Y chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, mặt khác hợp đồng tặng cho

quyền sử dụng đất không được công chứng, chứng thực là vi phạm khoản 3 Điều 167 của Luật đất đai nên Hợp đồng tặng cho quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất được ký kết giữa Công ty TNHH Truyền thông Y với bà Phạm Thị N không phát sinh hiệu lực. Nếu bà Phạm Thị N thấy quyền và lợi ích của mình không được đảm bảo thì sẽ khởi kiện bằng một vụ án khác. Do vậy, Công ty TNHH Truyền thông Y kháng cáo cho rằng không đưa bà Phạm Thị N vào tham gia tố tụng là không có cơ sở.

Từ những nhận định như trên, HĐXX không chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH Truyền thông Y mà cần giữ nguyên nội dung bản án sơ thẩm số 03/2019/DS-ST ngày 17 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng là phù hợp với pháp luật.

[3] Đối với Công ty TNHH Hoa T và Công ty 30-4 G: Trong quá trình giải quyết vụ án nhận thấy giữa các Công ty này đã thực hiện xong quyền và nghĩa vụ của mình không liên quan gì đến nội dung khởi kiện của nguyên đơn nên không đề cập đến.

[4] Tại phiên tòa, Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn phát biểu ý kiến và đề nghị HĐXX chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH Truyền thông Y và hủy bản án sơ thẩm số 03/2019/DS-ST ngày 17 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng. HĐXX thấy không có cơ sở chấp nhận.

[5] Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng thực hiện kiểm sát trực tiếp tại phiên tòa và có ý kiến như sau: Trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến trước thời điểm nghị án Thẩm phán và HĐXX đã thực hiện đúng pháp luật về tố tụng dân sự. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng đề nghị HĐXX không chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH Truyền thông Y và giữ nguyên nội dung bản án sơ thẩm số 03/2019/DS-ST ngày 17 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn. HĐXX thấy phù hợp nên chấp nhận.

[6] Về án phí:

[6.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Do chấp nhận đơn khởi kiện của Công ty TNHH V nên Công ty TNHH Truyền thông Y phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ.

[6.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên Công ty TNHH Truyền thông Y phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Căn cứ Điều 168, Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131 Bộ luật dân sự;

Căn cứ vào Điều 227, 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Căn cứ Điều 26 và Điều 29 Nghị quyết 326/2016 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.

Không chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH Truyền thông Y. Giữ nguyên nội dung bản án dân sự sơ thẩm số 03/2019/DS-ST ngày 17 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH V đối với Công ty TNHH Truyền thông Y về việc tuyên một phần văn bản thỏa thuận và cam kết vô hiệu.

1.1. Tuyên văn bản thỏa thuận và cam kết ngày 01 tháng 12 năm 2017 giữa Công ty TNHH V và Công ty TNHH Truyền thông Y vô hiệu đối với mục 08 về việc cam kết chuyển nhượng 5.668m² đất tại tổ 20 Đ, phường H, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

1.2. Công ty TNHH V được sử dụng 5.668m² đất tại tổ 20 Đ, phường H, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng theo biên bản nhận tiền đền bù cho thuê đất ngày 11 tháng 12 năm 2007 có xác nhận của UBND phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

1.3. Buộc Công ty TNHH V phải trả cho Công ty TNHH Truyền thông Y số tiền 1.000.000.000đ (*Một tỷ đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự

2. Về án phí

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ Công ty TNHH Truyền thông Y phải chịu. Hoàn trả cho Công ty TNHH V 300.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0001865 ngày 30 tháng 11 năm 2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ Công ty TNHH Truyền thông Y phải chịu, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 300.000đ Công ty TNHH Truyền thông Y đã nộp theo biên lai thu số 0009535 ngày 03 tháng 5 năm 2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

3. Lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ 2.000.000đ Công ty TNHH V tự nguyện chịu (Đã nộp và chi xong).

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

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6,7 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND quận Ngũ Hành Sơn;
- Chi cục THADS quận Ngũ Hành Sơn;
- VKSND Tp. Đà Nẵng;
- Lưu: Hồ sơ vụ án (1b), Tổ nghiệp vụ .

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

(đã ký và đóng dấu)

Vũ Việt Dũng

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

BIÊN BẢN NGHỊ ÁN

Vào hồi 16 giờ 30' ngày 15 tháng 8 năm 2019, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

Với Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Việt Dũng.

Các thẩm phán: Ông Trần Hoài Sơn.

Bà Trần Thị Bé.

Tiến hành nghị án vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 22/2019/TLPT - DS ngày 03 tháng 06 năm 20

19 về việc “*Yêu cầu tuyên bố vô hiệu một phần văn bản thỏa thuận và cam kết*” giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn*: Công ty TNHH V - Trụ sở: 20 Huỳnh Lý, phường Thuận Phước, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

* *Bị đơn*: Công ty TNHH Truyền thông Y - Trụ sở: số 62-64 đường Nguyễn Biểu, phường 1, quận 5, thành phố Hồ Chí Minh.

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

1. Công ty TNHH đầu tư và phát triển đô thị H - Trụ sở: Lô 2A 10-2 Công viên Bắc Tượng đài, đường 2/9, phường Hòa Cường Bắc, quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

2. **Công ty TNHH 30-4 G** – Trụ sở: số 609 đường Lê Duẩn, phường Thắng Lợi, thành phố Pleiku, tỉnh Gia Lai.

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẢO LUẬN, BIỂU QUYẾT, QUYẾT ĐỊNH CÁC VẤN ĐỀ CỦA VỤ ÁN NHƯ SAU

* Ý kiến của ông Trần Hoài Sơn:

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

Căn cứ Điều 168, Điều 188 Luật đất đai năm 2013;

Căn cứ Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131 Bộ luật dân sự;

Căn cứ vào Điều 227, 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

- Căn cứ Điều 26 và Điều 29 Nghị quyết 326/2016 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.

Không chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH Truyền thông Y. Giữ nguyên nội dung bản án dân sự sơ thẩm số 03/2019/DS-ST ngày 17 tháng 4 năm 2019 của Tòa án nhân dân quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH V đối với Công ty TNHH Truyền thông Y về việc tuyên một phần văn bản thỏa thuận và cam kết vô hiệu.

1.1. Tuyên văn bản thỏa thuận và cam kết ngày 01 tháng 12 năm 2017 giữa Công ty TNHH V và Công ty TNHH Truyền thông Y vô hiệu đối với mục 08 về việc cam kết chuyển nhượng 5.668m² đất tại tổ 20 Đông Trà, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

1.2. Công ty TNHH V được sử dụng 5.668m² đất tại tổ 20 Đông Trà, phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng theo biên bản nhận tiền đền bù cho thuê đất ngày 11 tháng 12 năm 2007 có xác nhận của UBND phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

1.3. Buộc Công ty TNHH V phải trả cho Công ty TNHH Truyền thông Y số tiền 1.000.000.000đ (*Một tỷ đồng*).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự

2. Về án phí

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm là 300.000đ Công ty TNHH Truyền thông Y phải chịu. Hoàn trả cho Công ty TNHH V 300.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0001865 ngày 30 tháng 11 năm 2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm là 300.000đ Công ty TNHH Truyền thông Y phải chịu, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 300.000đ Công ty TNHH Truyền thông Y đã nộp theo biên lai thu số 0009535 ngày 03 tháng 5 năm 2019 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ngũ Hành Sơn, thành phố Đà Nẵng.

3. Lệ phí xem xét thẩm định tại chỗ 2.000.000đ Công ty TNHH V tự nguyện chịu (Đã nộp và chi xong).

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

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6,7 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.

* Ý kiến của bà Trần Thị Bé: Thống nhất với ý kiến của ông Trần Hoài Sơn.

* Ý kiến của Chủ tọa phiên tòa: Thống nhất với ý kiến của hai Thẩm phán.

Kết quả biểu quyết: 3/3.

Nghị án kết thúc vào hồi 17 giờ 00 phút, ngày 15 tháng 8 năm 2019

Biên bản lập xong đã đọc lại cho tất cả các thành viên Hội đồng xét xử cùng nghe và ký tên dưới đây.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

Các Thẩm phán

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Trần Hoài Sơn

Trần Thị Bé

Vũ Việt Dũng