

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 336/2023/DS-PT
Ngày: 14-9-2023
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, hợp
đồng ủy quyền.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Trọng Nhân

Các Thẩm phán: Bà Phùng Thị Cẩm Hồng;
Bà Trần Thị Thanh Thúy.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Đan Thanh - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Phát - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08 và ngày 14 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 67/2023/TLPT-DS ngày 20 tháng 3 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng ủy quyền”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2023/DS-ST ngày 12 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 111/2023/QĐ-PT ngày 11 tháng 4 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1982; Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phan Thanh H, sinh năm 1967; Địa chỉ: Số A, Lô B, Tầng A, Chung cư B, Đường N, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, theo văn bản ủy quyền ngày 14/01/2020 (Có đơn xin vắng).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T: Luật sư Lê Kim D, Văn phòng luật sư Lê Quang H1, Đoàn Luật sư tỉnh L (Có mặt).

- *Bị đơn:* Công ty Trách nhiệm hữu hạn T3. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Đ – Chức vụ: Giám đốc. Địa chỉ trụ sở: Số C, Đường B, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Phước M, sinh năm 1976; Bà Trần Thị Uyên T1, sinh năm 1972; Cùng địa chỉ: Số C, Đường B, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, Theo giấy ủy quyền ngày 28/7/2020 và ngày 09/6/2023 (Có mặt).

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

1/ Ông Đỗ Văn P, sinh năm 1965 (Có đơn xin vắng);

2/ Bà Nguyễn Thị Ngọc N, sinh năm 1969 (Có đơn xin vắng);

Cùng địa chỉ: Ấp R, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

3/ Ông Lưu Đức C, sinh năm 1974; Địa chỉ: Số B, Lầu B, Đường N, Phường B, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

4/ Văn phòng C1; Địa chỉ: Ấp G, thị trấn H, huyện Đ, tỉnh Long An. Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Ngọc M1 – Trưởng Văn phòng (Có đơn xin vắng).

5/ Ông Lê Văn L, sinh năm 1972; Địa chỉ: Ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An (Có đơn xin vắng).

6/ Công ty TNHH N1; Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh M2, sinh năm 1969. Địa chỉ: Số B, Đường X, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, theo giấy ủy quyền ngày 21/9/2022 (Có đơn xin vắng).

7/ Ông Nguyễn Hữu T2, sinh năm 1975; Địa chỉ: Ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An (Có đơn xin vắng).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và những lời khai tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, ông Phan Thanh H trình bày:

Ngày 20/12/2018, bà Nguyễn Thị Thu T có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Công ty Trách nhiệm hữu hạn T3 (Công ty T3) do Văn phòng C1 chứng thực số công chứng 18821 quyền số 12/2018TP/CC-SCC/HĐGD; theo đó, bà T chuyển nhượng cho Công ty T3 quyền sử dụng thửa đất số 53, tờ bản đồ số 42, diện tích là 7,863m² tại ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An. Giá chuyển nhượng là 05 (năm) tỷ đồng. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà T đã giao đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty T3 làm thủ tục chuyển mục đích dự án mở. Vì chỗ quen biết nên bà T đồng ý cho Công ty T3 nhận chuyển nhượng diện tích 7,863m² để đưa đất vào dự án khai thác mỏ và sẽ trả tiền sau hoặc chia lợi nhuận theo giá đất mỏ nên bà T chưa nhận tiền chuyển nhượng. Từ năm 2018, Công ty T3 đã chuyển nhượng một phần dự án đất mỏ nhưng đến nay bà T nhiều lần liên hệ yêu cầu trả tiền nhưng Công ty T3 không trả và chưa xuất hóa đơn theo qui định.

Nay bà T khởi kiện yêu cầu: Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 18821 quyền số 12/2018TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/12/2018 tại Văn phòng C1 giữa bà Nguyễn Thị Thu T với Công ty T3 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 7.863m², thuộc thửa đất số 53, tờ bản đồ số 42, loại đất LUA, tọa lạc tại ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An, trả lại cho bà T quyền sử dụng thửa đất số 53.

Trong trường hợp không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện, đề nghị Tòa án xem xét buộc công ty T3 hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Thu T giá trị của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 53, tờ bản đồ 42, tại ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An là 5 tỷ đồng và lãi suất phát sinh theo mức lãi suất của Bộ luật Dân sự từ ngày ký hợp đồng cho đến khi xét xử vụ án.

Ngoài ra, bà T khởi kiện bổ sung yêu cầu vô hiệu hợp đồng ủy quyền số 03/2020/NM-NHLA ngày 25/02/2021 về việc ủy quyền thừa hưởng và toàn quyền quyết định diện tích đất để thực hiện dự án khai thác khoáng sản giữa công ty T3 và công ty TNHH N1 (Công ty N1) do chuyển nhượng quyền sử dụng đất đang bị tranh chấp.

Tại phiên tòa, bà T (do ông H đại diện) thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể là trong trường hợp không được chấp nhận yêu cầu khởi kiện, bà T đề nghị Tòa án xem xét buộc công ty T3 hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Thu T giá trị quyền sử dụng đất thửa đất số 53 trên theo Chứng thư thẩm định giá số V011 BDS/2023/CT.ĐA ngày 11/01/2023 của Công ty TNHH Đ1.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty TNHH T3, bà Trần Thị Uyên T1 trình bày: Công ty T3 xác nhận có cùng bà Nguyễn Thị Thu T ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 18821 quyền số 12/2018TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/12/2018 tại Văn phòng C1 để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng diện tích đất 7.863m², loại đất trồng lúa, số thửa 53, tờ bản đồ 42, tại ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An. Giá chuyển nhượng là 05 (năm) tỷ đồng; việc chuyển nhượng đã hoàn tất, công ty T3 đã thanh toán đầy đủ tiền chuyển nhượng cho bà T; bà T đã thực hiện việc giao đất cho công ty T3.

Mục đích nhận chuyển nhượng đất này là thực hiện theo Giấy phép khai thác khoáng sản số 212/GP-UBND do Ủy ban nhân dân tỉnh L cấp ngày 29/12/2017. Sau khi ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Công ty T3 hoàn thành việc kê khai, nộp thuế thu nhập cá nhân thay cho bên chuyển nhượng, nộp lệ phí trước bạ theo quy định và hoàn thành các nghĩa vụ tài chính liên quan. Công ty T3 đã nhận đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BB 129553 do UBND huyện Đ, cấp ngày 16/03/2010.

Công ty T3 đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị Thu T bằng tiền mặt, bà T đã xác nhận Công ty T3 thanh toán đủ theo hợp đồng. Nay, bà T cho rằng Công ty T3 chưa thanh toán tiền theo hợp đồng là không đúng quá trình giao dịch giữa hai bên, là không có căn cứ chứng minh và không thể chấp nhận.

Sau khi nhận quyền sử dụng đất toàn bộ khu đất và được cấp phép khai thác khoáng sản số 212, công ty T3 đã chuyển nhượng quyền khai thác khoáng sản cho công ty N1 vào ngày 07/12/2018 theo hợp đồng chuyển nhượng số 01/2018NM; sau đó để thực hiện việc khai thác nên ngày 12/9/2020, công ty T3 và công ty N1 tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền khai thác số 01/2020/NM-NHLA và hợp đồng ủy quyền số 03/2020/NM-NHLA ngày 25/02/2021 về việc ủy quyền thừa hưởng và toàn quyền quyết định diện tích đất để thực hiện dự án khai thác khoáng sản.

Do đó, qua yêu cầu khởi kiện của bà T, công ty T3 không đồng ý, đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa xem xét bác đơn yêu cầu khởi kiện và khởi kiện bổ sung của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Hữu T2 trình bày: Ông là chồng của bà Nguyễn Thị Thu T, việc bà T giao dịch liên quan đến quyền sử dụng đất thửa đất số 53 là dùng tài sản riêng của bà T để thực hiện, ông không có ý kiến gì đối với các giao dịch này; ông không có liên quan gì đến các giao dịch này. Công ty T3 có nhờ ông đóng giùm các loại thuế để công ty T3 hoàn tất hồ sơ làm dự án rồi sẽ trả tiền chuyển nhượng cho bà T nên tháng 05/2019 ông có đi đóng tiền thuế giùm cho công ty T3 tại Chi cục thuế huyện Đ; theo ông được biết thì công ty T3 vẫn chưa thanh toán tiền chuyển nhượng liên quan đến thửa đất số 53 cho bà T.

Đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan công ty TNHH N1, ông Nguyễn Thanh M2 trình bày: Công ty N1 có nhận chuyển nhượng từ công ty T3 quyền khai thác khoáng sản làm đất san lấp tại ấp L, xã T vào ngày 07/12/2018 theo hợp đồng chuyển nhượng số 01/2018NM trong đó có thửa đất số 53, tờ bản đồ 42, tại ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An mà bà T tranh chấp; sau đó để thực hiện việc khai thác nên ngày 12/9/2020, công ty T3 và công ty N1 tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền khai thác số 01/2020/NM-NHLA và hợp đồng ủy quyền số 03/2020/NM-NHLA về việc ủy quyền thừa hưởng và toàn quyền quyết định diện tích đất để thực hiện dự án khai thác khoáng sản.

Sau khi giao kết hợp đồng, hai công ty đã thực hiện việc giao tiền và giao đất đầy đủ; hiện nay công ty N1 đang thực hiện việc khai thác khoáng sản tại khu đất mà hai bên giao dịch.

Các hợp đồng trên được giao kết tự nguyện, công ty T3 có đầy đủ quyền sử dụng đất cũng như quyền khai thác khoáng sản nên công ty N1 mới đồng ý nhận chuyển nhượng và ký các hợp đồng nêu trên. Hiện nay, công ty N1 đang thực hiện khai thác đất san lấp theo Giấy phép khai thác khoáng sản số 448/GP-UBND ngày 08/02/2021. Việc chuyển nhượng quyền khai thác khoáng sản là phù hợp với quy định pháp luật về khai thác khoáng sản. Việc tranh chấp giữa bà T và công ty T3 liên quan đến việc xác định nghĩa vụ thanh toán của công ty T3 đối với bà T theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; do đó giữa hai bên có nghĩa vụ chứng minh, tự giải quyết, công ty N1 L.A không có liên quan. Yêu cầu khởi kiện của bà T ảnh hưởng và xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của công ty N1 do đó, đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đỗ Văn P và bà Nguyễn Thị Ngọc N trình bày: Năm 2018, ông bà có chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 53, tờ bản đồ 42, tại ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An cho ông Lưu Đức C thông qua hình thức ký hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng. Quá trình chuyển nhượng đã hoàn tất, các bên đã giao nhận đủ tiền chuyển nhượng và thực hiện việc giao đất. Việc ông C chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho bà T, sau đó bà T chuyển nhượng cho công ty T3 không có liên quan đến ông bà, ông bà cũng không còn quyền lợi và nghĩa vụ gì liên quan đến thửa đất số 53 nên không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lưu Đức C trình bày: Năm 2018, ông có nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 53, tờ bản đồ 42, tại ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An từ ông Đỗ Văn P và bà Nguyễn Thị Ngọc N thông qua hình thức ký hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng. Đến ngày 20/12/2018, ông chuyển nhượng thửa đất này cho bà Nguyễn Thị Thu T cũng thông qua hình thức ký hợp đồng ủy quyền quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng. Quá trình chuyển nhượng đã hoàn tất, các bên đã giao nhận đủ tiền chuyển nhượng và thực hiện việc giao đất. Việc bà T chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên cho công ty T3 không có liên quan đến ông, ông cũng không còn quyền lợi và nghĩa vụ gì liên quan đến thửa đất số 53 nên không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn L trình bày: Năm 2017, ông có làm ăn chung với Công ty T3 về việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất các phần đất thuộc xã T để làm dự án khai thác mỏ. Đối với ông Nguyễn Hữu T2 trước đây là tài xế của ông, bà Nguyễn Thị Thu T là vợ của ông T2. Về nội dung tại Bảng cộng liệt kê các khoản tiền ngày 13/12/2018, 20/12/2018, 22/12/2018, 26/12/2018 do công ty T3 cung cấp và chốt lại tổng số tiền nhận là 4.120.000.000 đồng; ông không được biết giấy này, nhưng ông khẳng định ông không có liên quan đến giao dịch giữa bà T, ông T2 với công ty T3 về phần đất diện tích 7.863 m² thuộc thửa đất số 53, tờ bản đồ số 42, loại đất LUA, tọa lạc tại ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An; số tiền 4.120.000.000 đồng cũng không phải là tiền liên quan đến phần đất này. Về nội dung tại 02 Giấy xác nhận ngày 07/01/2021 của công ty N1, ông xác nhận ông có nhận tiền từ công ty N1 các lần tiền ngày 20/12/2018, 22/12/2018 nhưng số tiền nhận này là tiền nhận chuyển nhượng các phần đất khác thuộc dự án khai thác mỏ mà công ty N1 nhận từ công ty T3, không phải là phần đất diện tích 7.863 m² tại ấp L do ông Đỗ Văn P đứng tên như 02 Xác nhận ngày 07/01/2021 của công ty N1 cung cấp. Ông đã trình bày toàn bộ ý kiến của ông nên đề nghị Tòa án không triệu tập ông tham gia đối chất do thường xuyên bận công việc không thể đến Tòa nhiều lần.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng C1 trình bày tại công văn số 26/CV-VPCC ngày 23/6/2021 trình bày: Văn phòng C1 có công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 18821 quyển số 12/2018TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/12/2018 giữa bà Nguyễn Thị Thu T với Công ty T3 về việc chuyển nhượng diện tích 7.863m², thuộc thửa đất số 53, tờ bản đồ số 42, loại đất

LUA, tọa lạc xã T, huyện Đ, tỉnh Long An. Việc công chứng hợp đồng trên là đúng trình tự, thủ tục theo quy định pháp luật. Văn phòng công chứng Lê Ngọc M1 không có yêu cầu gì trong vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2023/DS-ST ngày 12 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu T đối với Công ty TNHH T3 về các yêu cầu gồm:

1.1. Hủy “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 18821 quyền số 12/2018TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/12/2018” của Văn phòng C1 giữa bà Nguyễn Thị Thu T với Công ty TNHH T3 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 53, tờ bản đồ số 42, diện tích 7.863m², loại đất LUA, tọa lạc xã T, huyện Đ, tỉnh Long An, trả lại cho bà Nguyễn Thị Thu T quyền sử dụng thửa đất số 53, tờ bản đồ số 42, tọa lạc xã T, huyện Đ, tỉnh Long An

1.2. Vô hiệu hợp đồng ủy quyền số 03/2020/NM-NHLA ngày 25/02/2021 về việc ủy quyền thừa hưởng và toàn quyền quyết định diện tích đất để thực hiện dự án khai thác khoáng sản giữa Công ty TNHH T3 và công ty TNHH N1.

1.3. Yêu cầu Công ty TNHH T3 bồi thường thiệt hại cho bà Nguyễn Thị Thu T giá trị quyền sử dụng đất thửa đất số 53, tờ bản đồ 42, tại ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An số tiền là 15.041.919.000 đồng trong trường hợp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được chấp nhận.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, giám định là 10.000.000 đồng. Bà Nguyễn Thị Thu T phải chịu toàn bộ, đã tạm nộp và chi phí xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Thu T phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung vào Ngân sách Nhà nước; được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004582 đồng ngày 05/02/2020; 300.000 đồng theo biên lai thu số 0011713 ngày 08/9/2022 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Đức Hòa. Bà T không phải nộp thêm.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo và hướng dẫn thi hành án.

Ngày 17/01/2023, bà Nguyễn Thị Thu T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà T trình bày tranh luận: Theo thỏa thuận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/12/2018, thì bà T đã giao đất cùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty T3 nhưng Công ty T3 chưa thanh toán tiền cho bà T là vi phạm hợp đồng. Công ty T3 trình bày cho rằng ngày 20/12/2018 có ký Hợp đồng chuyển nhượng với bà T nhưng ngày 26/12/2018 lại giao tiền cho ông L và ông C là không phù hợp. Bà T cũng không có văn bản nào ủy quyền cho ông L nhận tiền từ Công ty T3. Việc ông T2 làm thủ tục

nộp thuế thu nhập cá nhân cho bà T không có giá trị chứng minh là bà T đã nhận đủ tiền từ Công ty T3. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà T.

- Đại diện theo pháp luật của Công ty T3, ông Nguyễn Văn Đ trình bày tranh luận: Trước ngày 20/12/2018, ông không có quen biết, thỏa thuận mua bán, thỏa thuận giá cả cũng như thời hạn giao tiền, gia hạn thời gian giao tiền với bà T. Do hai bên không có thỏa thuận về mua bán nên cũng không thỏa thuận về việc đặt cọc. Hai bên cũng không có thỏa thuận về việc góp đất để thực hiện dự án khai thác khoáng sản của Công ty T3. Bà T cũng chưa bao giờ yêu cầu Công ty T3 trả tiền cho đến khi bà T khởi kiện. Bà T cho rằng Công ty T3 chưa trả tiền nhưng bà T cũng không có động thái đòi lại đất hay ngăn cản việc Công ty T3 nộp hồ sơ chuyển mục đích sử dụng đất và chuyển dự án cho Công ty N1. Bà T từ chối tham gia đối chất với Công ty T3, tham gia phiên tòa xét xử mặc dù việc này bà cho rằng ảnh hưởng đến quyền lợi của bà. Sau khi ký hợp đồng, bà cũng đã giao đất cùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty T3, khi Công ty T3 khai thác đất bà T không có tranh chấp hay thông báo thanh toán tiền chuyển nhượng. Ngày 25/3/2019, ông T2, chồng bà T đã làm các thủ tục nộp thuế thu nhập cá nhân cho bà T trong khi bà T cho rằng Công ty T3 chưa thanh toán tiền là không phù hợp. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà T.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Kháng cáo của bà T thực hiện đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về nội dung vụ án: Thấy rằng, ngày 20/12/2018, giữa bà Nguyễn Thị Thu T và Công ty TNHH T3 có thỏa thuận ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 53, diện tích 7.863m², loại đất lúa, tọa lạc tại xã T, huyện Đ, tỉnh Long An, được Văn phòng C1 công chứng số 12/2018/TP/CC-SCC/HĐGD. Theo nội dung của hợp đồng thể hiện các bên thỏa thuận giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là 5.000.000.000 đồng, phương thức thanh toán là chuyển khoản hoặc tiền mặt và việc thanh toán số tiền nêu trên do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, phía Công ty TNHH T3 có cung cấp cho Tòa án chứng cứ là Phiếu chi ngày 25/3/2019, 02 giấy xác nhận của Công ty TNHH N1 về việc giao tiền cho ông Lê Văn L và bảng cộng các lần giao tiền mà ông L nhận của Công ty T3 với tổng số tiền 4.120.000.000 đồng để xác nhận rằng phía Công ty đã thanh toán đầy đủ tiền chuyển nhượng thửa đất 53. Tuy nhiên, bà T cho rằng phía Công ty T3 chưa thanh toán tiền chuyển nhượng đất và bà T cũng không thừa nhận là có ký tên vào phiếu chi này. Qua kết luận giám định của Phân viện Khoa học hình sự tại TP . số 30/C09C-DD2 ngày 15/4/2021 cho thấy chữ ký bà T trên Phiếu chi ngày 25/3/2019 và các văn bản dùng làm mẫu so sánh là không phải

do cùng một người ký ra. Tại phiên tòa phúc thẩm, Công ty T3 có yêu cầu giám định chữ ký trong Tờ khai thuế thu nhập cá nhân do bà T ký ngày 25/3/2019 và Phiếu chi ngày 25/3/2019 nhưng tại Kết luận giám định số 4910/KL-KHHS của Phân viện KHHS tại Thành phố Hồ Chí Minh đã kết luận là không đủ cơ sở để kết luận chữ ký của bà T trong 02 tài liệu trên có phải hay không phải do cùng một người ký ra.

Bên cạnh đó, tại phiên tòa phúc thẩm phía Công ty TNHH T3 cho rằng việc thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa 53, diện tích 7.863m² là từ ông Lưu Đức C nhưng khi ký hợp đồng thì ông C đã ủy quyền cho bà T trực tiếp ký hợp đồng với Công ty và Công ty T3 cũng xác nhận rằng trước ngày ký hợp đồng thì giữa Công ty T3 với bà T hoàn toàn không quen biết, không có thỏa thuận chuyển nhượng đất. Đồng thời, phía Công ty T3 có cung cấp được 02 giấy xác nhận của Công ty TNHH N1 về việc giao tiền cho ông Lê Văn L với nội dung trả tiền mua đất cho ông Lưu Đức C đối với diện tích 7.863m² và bảng cộng các lần giao tiền mà ông L nhận của Công ty T3 với tổng số tiền 4.120.000.000 đồng có chữ ký xác nhận của ông Lê Văn L với nội dung "Chi trả tiền đất Đỗ Văn P, Lưu Đức C".

Xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập chứng cứ để làm rõ việc chuyển nhượng đất giữa Công ty T3 với ông Lưu Đức C; làm rõ việc ông C có nhận tiền chuyển nhượng đất từ ông L hay không? Việc ông C chuyển nhượng thửa đất 53 cho bà T từ khi nào? Trong khi đó Công ty T3 xác định không có nhận được thông báo nào của ông Lưu Đức C về việc ông C đã chuyển nhượng đất cho bà T. Hơn nữa, theo trình bày của Công ty T3 còn cho rằng bà T chỉ là người đứng ra ký thay cho ông Lê Văn L do ông Lưu Đức C ủy quyền bởi vì tất cả các giao dịch đều do ông L đứng ra sắp xếp, giao đất, giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và trực tiếp nhận tiền chuyển nhượng thửa số 53 từ Công ty N1 và Công ty T3; đồng thời việc ông Lê Văn L là người nhận tiền trực tiếp của Công ty T3 để thanh toán tiền nhận chuyển nhượng thửa đất 53 nhưng hiện nay ông L vắng mặt nên cũng không thể xác định được ông L đã thanh toán đầy đủ tiền chuyển nhượng thửa 53 cho bên chuyển nhượng đất hay chưa sau khi đã nhận được tiền của Công ty T3. Mặt khác, theo như Công ty T3 trình bày cho rằng ông T2 là người đã chở ông L trực tiếp đem Phiếu chi tiền ngày 25/3/2019 giao cho công ty và trong thời gian Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa thụ lý giải quyết vụ kiện thì ông Lê Văn L có trình ra giấy cam kết của bà T có nội dung bà T là người đứng tên dùm thửa đất số 53 cho ông L nhưng các vấn đề nêu trên cũng chưa được Tòa án cấp sơ thẩm làm rõ; điều này làm ảnh hưởng đến quyền lợi của Công ty T3 liên quan đến số tiền đã thanh toán chuyển nhượng đối với thửa đất 53.

Do vụ án còn nhiều tình tiết, diễn biến vụ việc chưa được Tòa án cấp sơ thẩm làm rõ mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được do phía bà T, ông T2, ông C và ông L đều vắng mặt. Do đó, cần thiết hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo đúng quy định pháp luật.

Từ những phân tích trên, căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 308 và khoản 1 Điều 310 BLTTDS năm 2015 đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hủy toàn bộ bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của bà T thực hiện đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án có đơn xin vắng tại phiên tòa, hoặc đã được triệu tập hợp lệ lần hai nhưng vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự.

[2] Xét kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu T:

Thửa đất số 53, tờ bản đồ số 42, diện tích là 7,863m² tại ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An, ông Đỗ Văn P được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 16/3/2010. Ngày 26/01/2018, ông Đỗ Văn P cùng vợ là bà Nguyễn Thị Ngọc N làm Hợp đồng ủy quyền được công chứng cùng ngày tại Văn phòng C1 ủy quyền cho ông Lưu Đức C được quyền: quản lý, sử dụng, đặt cọc, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, cho mượn (ký hủy bỏ đặt cọc, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, cho mượn); nhận và sở hữu tiền đặt cọc; nhận và sở hữu tiền chuyển nhượng; nhận và sở hữu tiền bồi thường quyền sử dụng đất, hoa màu, tài sản gắn liền với đất; nhận và hưởng tất cả các chế độ hỗ trợ, chế độ về tài định cư; làm bản vẽ địa chính (trích lục, trích đo); điều chỉnh tăng giảm diện tích (nếu có); sau khi điều chỉnh diện tích được quyền chuyển nhượng; chuyển mục đích sử dụng; sau khi chuyển mục đích được quyền tách thửa, được quyền chuyển nhượng; tách thửa, hợp thửa; sau khi tách thửa, hợp thửa được quyền chuyển nhượng tại; thế chấp tại các tổ chức tín dụng (giải trừ thế chấp); ủy quyền cho bên thứ ba (hủy bỏ ủy quyền) đối với thửa đất nêu trên.

Đến ngày 20/12/2018, ông Lưu Đức C làm Hợp đồng ủy quyền được công chứng cùng ngày tại Văn phòng C1 ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Thu T. Cùng ngày 20/12/2018, bà Nguyễn Thị Thu T lại ký chuyển nhượng cho Công ty T3 quyền sử dụng thửa đất số 53, tờ bản đồ số 42, diện tích là 7,863m² tại ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An với giá chuyển nhượng là 05 (năm) tỷ đồng. Hợp đồng được Văn phòng C1 chứng thực số công chứng 18821, quyển số 12/2018TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/12/2018. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà T đã giao đất cùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty T3 làm thủ tục thực hiện dự án Khai thác đất san lấp theo Quyết định số 86/QĐ-UBND ngày 09/01/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh L. Ngày 25/3/2019, bà Nguyễn Thị Thu T tiến hành các thủ tục kê khai nộp thuế thu nhập cá nhân, lệ phí trước bạ theo quy định để Công ty T3 hoàn tất hồ sơ dự án Khai thác đất san lấp theo quy định.

Xét thấy, tại bản tự khai ngày 02/6/2020, ông Lưu Đức C khai: “Ngày 20/12/2018, tôi đã ủy quyền lại cho bà Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1982, cư trú tại ấp B, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An. Được quyền mua bán thế chấp, cầm cố theo quy định pháp luật thực chất tôi đã bán thửa đất trên cho bà Nguyễn Thị Thu T và đã nhận tiền từ bà T” nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Mặt khác, tại phiên tòa sơ thẩm ngày 12/01/2023, người đại diện theo ủy quyền của bà T là ông Phan Thanh H trình bày: Bà T nhận phần đất từ ông C và ông C môi giới cho bà T chuyển nhượng đất cho Công ty T3, bà T tin tưởng nhận chuyển nhượng để làm đất

khai thác khoáng sản nên bà T ký chuyển nhượng cho Công ty T3 vì được ông C cho biết rằng Công ty T3 đang làm dự án khai thác đất. Như vậy, lời trình bày của ông C và lời trình bày của người đại diện theo ủy quyền của bà T là ông Phan Thanh H là hoàn toàn mâu thuẫn nhau, bởi vì, ông C ủy quyền cho bà T liên quan đến thửa đất số 53 và việc bà T ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa đất số 53 cho Công ty T3 là cùng một ngày 20/12/2018.

Xét, theo bản trình bày ngày 07/9/2023, ông Nguyễn Văn Đ là đại diện theo pháp luật của Công ty T3 trình bày: Tháng 12/2018, Công ty T3 thông qua ông Lê Văn L là người dân địa phương thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 53, tờ bản đồ số 42, diện tích là 7,863m² của ông Lưu Đức C. Ông L thông báo với người đại diện theo pháp luật của Công ty T3 là ông Nguyễn Văn Đ về giá đất của Hợp đồng chuyển nhượng là 5 tỷ đồng, ông L sắp xếp để ông Lưu Đức C không biết được mức giá trị chuyển nhượng này bằng cách yêu cầu ông C lập hợp đồng ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Thu T (cháu của ông L), bà T sẽ đứng tên ký hợp đồng chuyển nhượng với Công ty T3 như vậy cả ông C và Công ty T3 sẽ không ai được biết ông L hưởng phần chênh lệch bao nhiêu trong việc chuyển nhượng này.

Sau khi được Công ty T3 chấp thuận giá nhận chuyển nhượng 5 tỷ đồng, ông L sắp xếp để ông Lưu Đức C ký Hợp đồng ủy quyền số 18810, quyền số 12/2018 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/12/2018 tại Văn phòng C1 cho bà Nguyễn Thị Thu T. Ngay cùng ngày hôm đó bà Nguyễn Thị Thu T đã ký Hợp đồng chuyển nhượng thửa đất số 53 này cho Công ty T3 bằng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 18821, quyền số 12/2018 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/12/2018 tại Văn phòng C1. Do trước ngày 20/12/2018 giữa Công ty T3 và bà Nguyễn Thị Thu T không quen biết nhau, không có thỏa thuận hay cam kết giao dịch nào liên quan đến thửa đất số 53 do bà T chỉ vừa mới nhận ủy quyền lại từ ông Lưu Đức C mà chỉ có ông Lê Văn L là người trực tiếp thông báo giá trị chuyển nhượng, sắp xếp hồ sơ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và trực tiếp đứng ra nhận nhiều lần tổng số tiền của hợp đồng chuyển nhượng nên Công ty T3 tin tưởng bà T chỉ là người đứng tên dùm về mặt thủ tục cho ông L, hơn nữa trong thời gian Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa thụ lý giải quyết vụ kiện có mời ông Lê Văn L làm việc, ông L đã trình ra giấy cam kết của bà T có nội dung bà T là người đứng tên dùm thửa đất số 53 cho ông L nhưng ông L từ chối nộp giấy cam kết này cho Tòa án sau đó cố tình né tránh làm việc khi được Tòa án mời bằng cách xin từ chối đối chất, xin vắng mặt khi Tòa án mở phiên tòa xét xử vụ kiện. Cụ thể ông Lê Văn L đã nhận tiền từ Công ty T3 như sau: Lần 1 ngày 13/12/2018: 820.000.000 đồng (ông L ký nhận từ bà Nguyễn Thị Phước M); Lần 2 ngày 20/12/2018: 1.000.000.000 đồng (ông L ký nhận từ Công ty N1, có xác nhận); Lần 3 ngày 22/12/2018: 1.400.000.000 đồng (ông L ký nhận từ bà Nguyễn Thị Phước M); Lần 4 ngày 22/12/2018: 2.000.000.000 đồng (ông L nhận từ Công ty N1, có xác nhận) và lần 5 ngày 26/12/2018: 900.000.000 đồng (ông L nhận từ bà Nguyễn Thị Phước M tại Ngân hàng E, quận F, Tp.HCM). Tổng cộng ông L đã nhận: 6.120.000.000 đồng gồm 5.000.000.000 đồng tiền Công ty T3 thanh toán cho thửa đất số 53 và công việc khác của Công ty T3.

Lời trình bày của ông Đ phù hợp với nội dung hai Giấy xác nhận giao tiền cho ông Lê Văn L đề ngày 07/01/2021 của Công ty N1 L.A thể hiện ngày 20/12/2018 Công ty N1 có giao ông Lê Văn L số tiền 1.000.000.000 đồng để thanh toán tiền chuyển nhượng 7.863m² đất, số tiền này là của Công ty T3 trả tiền mua đất cho ông Lưu Đức C và ngày 22/12/2018 Công ty N1 L.A có giao ông Lê Văn L số tiền 2.000.000.000 đồng của Công ty T3 để Công ty T3 thanh toán tiếp tiền chuyển nhượng đợt hai cho ông Lưu Đức C. Tại biên bản lấy lời khai ngày 19/9/2022, ông Lê Văn L cũng thừa nhận có nhận tiền như Công ty N1 trình bày nhưng cho rằng số tiền này là nhận chuyển nhượng các phần đất khác thuộc dự án khai thác mỏ mà Công ty N1 nhận từ Công ty T3 nhưng ông không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Ngoài ra, theo Giấy nhận tiền thể hiện: “26/12/2018 chi 900.000.000 đồng (Mỹ đưa E1) chi trả tiền đất Đỗ Văn P, Lưu Đức C. Anh Lê Văn L xác nhận đã nhận đủ. Tổng cộng 4.120.000.000 đồng. Bốn tỷ một trăm hai mươi triệu đồng” có chữ ký, ghi họ tên Lê Văn L. Do đó, có căn cứ xác định ông L và ông C đã nhận đủ số tiền chuyển nhượng từ Công ty T3 cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 53, tờ bản đồ số 42, diện tích là 7,863m² tại ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

Mặt khác, thấy rằng sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 20/12/2018, bên chuyển nhượng đã giao đất cùng Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty T3 làm thủ tục thực hiện dự án Khai thác đất san lấp theo Quyết định số 86/QĐ-UBND ngày 09/01/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh L. Bà T trình bày cho rằng Công ty T3 chưa thanh toán cho bà khoản tiền nào trong số tiền 5.000.000.000 đồng theo hợp đồng với lý do quen biết nên bà T đồng ý cho Công ty T3 nhận chuyển nhượng diện tích 7,863m² để đưa đất vào dự án khai thác mỏ và sẽ trả tiền sau hoặc chia lợi nhuận theo giá đất mỏ nhưng bà T không cung cấp được chứng cứ chứng minh có việc thỏa thuận như trên. Mặt khác, ngoài việc bà T đã giao đất và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty T3 quản lý sử dụng và đến ngày 25/3/2019, ông Nguyễn Hữu T2 (*chồng bà T*) lại tiếp tục thay mặt bà Nguyễn Thị Thu T tiến hành các thủ tục kê khai nộp thuế thu nhập cá nhân, lệ phí trước bạ cho bà T theo quy định của pháp luật để Công ty T3 hoàn tất hồ sơ dự án Khai thác đất san lấp theo quy định trong khi bà T cho rằng Công ty T3 chưa thanh toán cho bà bất kỳ khoản tiền nào trong số tiền 5.000.000.000 đồng theo thỏa thuận trong hợp đồng là không phù hợp diễn biến khách quan của việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Mặt khác, trong quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu T, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lưu Đức C, ông Lê Văn L, ông Nguyễn Hữu T2 đều vắng mặt, từ chối đối chất, từ chối hòa giải khi Tòa án tiến hành đối chất, hòa giải vụ án và vắng mặt luôn trong quá trình xét xử tại cấp sơ thẩm. Trong quá trình tố tụng tại cấp phúc thẩm, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu T cũng như người đại diện theo ủy quyền của bà là ông Phan Thanh H, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lưu Đức C, ông Lê Văn L, ông Nguyễn Hữu T2 liên tục vắng mặt khi Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa phúc thẩm xét xử vụ kiện, mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ. Như vậy, các đương sự đã tự mình tước bỏ quyền được trình bày ý kiến, tranh luận, trình bày yêu cầu và cung cấp tài liệu chứng cứ

cho Tòa án nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Từ những phân tích và căn cứ trên, có cơ sở xác định Công ty T3 thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất số 53, tờ bản đồ số 42, diện tích là 7,863m² tại ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An với ông Lưu Đức C, ông Lê Văn L và ông C, ông L đã nhận đủ tiền chuyển nhượng thể hiện qua Bảng cộng có chữ ký xác nhận của ông Lê Văn L ngày 26/12/2018 và hai Giấy xác nhận giao tiền cho ông Lê Văn L của Công ty N1. Việc ngày 20/12/2018 Công ty T3 ký hợp đồng chuyển nhượng với bà Nguyễn Thị Thu T là do cùng ngày (20/12/2018) ông C đã ký Hợp đồng ủy quyền cho bà T. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết và không chấp nhận yêu cầu của bà T là có căn cứ, phù hợp với diễn biến nội dung sự việc và các tình tiết khách quan của vụ án.

Riêng đối với án phí dân sự sơ thẩm: Thấy rằng, nguyên đơn bà T khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà T và Công ty T3, trường hợp yêu cầu trên không được chấp nhận thì yêu cầu Công ty T3 trả lại giá trị quyền sử dụng đất. Như vậy, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là yêu cầu chính, do yêu cầu trên không được chấp nhận nên nên cấp sơ thẩm chỉ buộc bà T chịu án phí số tiền 300.000 đồng mà không buộc nộp án phí cho phần yêu cầu trả giá trị quyền sử dụng đất là phù hợp.

[3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu T, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Quan điểm phát biểu của vị Đại diện Viện kiểm sát chưa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Thu T phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

[5] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu T;

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 05/2023/DS-ST ngày 12 tháng 01 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Căn cứ vào Điều 5, Điều 26, Điều 34, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 483; Điều 227, Điều 228, Điều 14, 38, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ vào Điều 427, 423 Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 73 Luật Đất đai 2013; Căn cứ khoản 1 Điều 26; khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Thu T đối với Công ty TNHH T3 về các yêu cầu gồm:

1.1. Hủy “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 18821 quyền số 12/2018TP/CC-SCC/HĐGD ngày 20/12/2018” của Văn phòng C1 giữa bà Nguyễn Thị Thu T với Công ty TNHH T3 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng thửa đất số 53, tờ bản đồ số 42, diện tích 7.863m², loại đất LUA, tọa lạc xã T, huyện Đ, tỉnh Long An, trả lại cho bà Nguyễn Thị Thu T quyền sử dụng thửa đất số 53, tờ bản đồ số 42, tọa lạc xã T, huyện Đ, tỉnh Long An.

1.2. Vô hiệu Hợp đồng ủy quyền số 03/2020/NM-NHLA ngày 25/02/2021 về việc ủy quyền thừa hưởng và toàn quyền quyết định diện tích đất để thực hiện dự án khai thác khoáng sản giữa Công ty TNHH T3 và Công ty TNHH N1.

1.3. Yêu cầu Công ty TNHH T3 bồi thường thiệt hại cho bà Nguyễn Thị Thu T giá trị quyền sử dụng đất thửa đất số 53, tờ bản đồ số 42, tại ấp L, xã T, huyện Đ, tỉnh Long An số tiền là 15.041.919.000 đồng trong trường hợp yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được chấp nhận.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, giám định là 10.000.000 đồng. Bà Nguyễn Thị Thu T phải chịu toàn bộ, đã tạm nộp và chi phí xong.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà Nguyễn Thị Thu T phải chịu 600.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung vào Ngân sách Nhà nước; được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0004582 ngày 05/02/2020; 300.000 đồng theo biên lai thu số 0011713 ngày 08/9/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa. Bà T không phải nộp thêm.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Nguyễn Thị Thu T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0007797 ngày 17/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Bà T đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

5. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

6. Về hướng dẫn thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Trần Trọng Nhân