

**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: 540/2022/DS-PT

Ngày: 31/8/2022

V/v tranh chấp đòi tài sản

**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:** Bà Phạm Hồng Loan

**Các Thẩm phán:** Bà Nguyễn Thị Thu

Bà Nguyễn Thị Lan Hương

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Nguyễn Thanh Hồng – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Bà Hoàng Anh Nga – Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 8 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 199/2022/TLPT-DS ngày 07 tháng 7 năm 2022 về việc: “Tranh chấp đòi tài sản”.

Do Bản án số 57/2022/DS-ST ngày 24 tháng 3 năm 2022 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 51/2022/QĐ-SCBSBA ngày 24 tháng 5 năm 2022 của Tòa án nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4202/2022/QĐPT-DS ngày 02 tháng 8 năm 2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 11209/2022/QĐ-PT ngày 23 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Ông **Lê Sĩ Đ**, sinh năm 1957.

Địa chỉ: Số 130/C8 đường P, Phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

**Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:** Ông **Lê Văn Kh**, sinh năm 1959 (Có mặt).

Địa chỉ: Số 168 ấp Tr, xã Tr, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 009614, quyền số 04/2021 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/12/2021 do Văn phòng Công chứng Đ chứng nhận).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Luật sư **Phan Thanh H** – Văn phòng Luật sư VL L – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

2. *Bị đơn:* Ông **Đỗ Văn L**, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Số 61/9 đường Q, Phường X, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Bà **Đỗ Thị Th**, sinh năm 1961 (Có mặt).

Địa chỉ: Số 199 đường L, Phường J, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền (Theo Giấy ủy quyền số công chứng: 000515, quyền số 01/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/01/2022 do Văn phòng Công chứng H chứng nhận)

3. *Người kháng cáo:* Bị đơn ông Đỗ Văn L.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo bản án sơ thẩm thể hiện nội dung vụ án như sau:

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 14 tháng 12 năm 2021 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lê Sĩ Đ và người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Văn Kh trình bày:* Ông Đ là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Cơ khí và Xây dựng TS (gọi tắt là Công ty TS). Qua quan hệ làm ăn, ông Đ có quen biết ông Đỗ Văn L – Giám đốc Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ Kính SV (gọi tắt là Công ty Kính SV).

Nhà xưởng có diện tích 7.941 m<sup>2</sup> thuộc thửa số 478, tờ bản đồ số 14, xã M, huyện Đ, tỉnh L (Cụm Công Nghiệp Hoàng Gia L) là thuộc quyền sử dụng của Công ty TNHH Cơ khí và Xây dựng TS theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 310910 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp.

Ngày 8/5/2019, ông Đ ký hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ quyền sử dụng đất và tài sản trên đất nêu trên cho Công ty Kính SV. Việc mua bán, đăng bộ do phía ông L chịu trách nhiệm.

Theo Biên bản thỏa thuận cùng ngày 08/5/2019 ông Đ đồng ý cho ông L nợ lại số tiền 10.000.000.000 đồng trả góp hàng tháng theo kế hoạch thỏa thuận.

Kể từ tháng 9/2019 cho đến tháng 6/2021 ông L trả góp thường xuyên trễ hạn và không trả đủ số tiền theo thỏa thuận. Số tiền ông L đã trả được là khoảng 3.000.000.000 đồng, so với thỏa thuận thì ông L còn nợ số tiền gốc và lãi là 7.143.000.000 đồng. Ông Đ nhiều lần liên hệ với ông L yêu cầu trả tiền nhưng ông L nại nhiều lý do để khất nợ. Nay ông Đ khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông L trả ngay một lần cho ông Đ số tiền 7.143.000.000 đồng.

Nếu ông L không trả thì buộc ông L tiếp tục chịu tiền lãi cho đến khi trả xong số nợ trên.

*Bị đơn ông Đỗ Văn L có bà Đỗ Thị Th là người đại diện theo ủy quyền trình bày:* Bà thông nhất với phần trình bày của nguyên đơn về việc chuyển nhượng tài sản là quyền sử dụng đất và nhà xưởng tại huyện Đ, tỉnh L. Tuy nhiên giá chuyển nhượng thực tế là 26.000.000.000 đồng, cùng ngày hai bên ký thêm 01 hợp đồng chuyển nhượng với giá là 5.940.000.000 đồng. Bà xác định Công ty Kính SV còn nợ lại tiền của Công ty TS, nhưng do ảnh hưởng của dịch Covid, ông L gặp khó khăn trong kinh doanh nên chưa có điều kiện trả nợ. Ông L mong muốn ông Đ giảm tiền nợ và lãi để ông L có cơ hội thanh toán số tiền còn thiếu.

*Tại bản án dân sự sơ thẩm số 57/2022/DS-ST ngày 24/3/2022 của Tòa án nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:*

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Sĩ Đ.

Buộc ông Đỗ Văn L phải trả ông Đ số tiền gốc và tiền lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm còn thiếu là 7.933.780.381 đồng.

Ông L tiếp tục phải chịu khoản tiền lãi cho đến khi thanh toán xong khoản nợ.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 04/4/2022, bị đơn ông Đỗ Văn L có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

***Tại phiên tòa phúc thẩm:***

*Bà Đỗ Thị Th là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:* Số tiền mà ông Đ yêu cầu ông L thanh toán xuất phát từ hợp đồng mua bán đất giữa Công ty TS và Công ty Kính SV. Đây là nợ của hai Công ty với nhau. Do phát sinh công nợ giữa hai Công ty nên vụ án này là kinh doanh thương mại và thẩm quyền giải quyết vụ án phải thuộc Tòa án nơi có trụ sở của Công ty Kính SV là Tòa án nhân dân quận T. Việc Tòa án sơ thẩm xác định sai tư cách đương sự dẫn đến sai về thẩm quyền giải quyết xét xử, sai về trách nhiệm dân sự ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông L. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm.

*Luật sư Phan Thanh H là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:* Ông Đ khởi kiện cá nhân không liên quan đến hợp đồng ngày 08/3/2019. Theo Biên bản nhận nợ ngày 08/5/2019 thì ông L xác nhận còn nợ ông Đ 10.000.000.000 đồng được trả làm nhiều lần, hạn cuối thanh toán xong là ngày 30/4/2022. Tuy nhiên, ông L đã không thực hiện đúng cam kết, tính đến tháng 10/2021 ông L mới trả được 4.403.750.000 đồng. Do đó, ông Đ yêu cầu ông L thanh toán cả tiền gốc và tiền lãi tính đến

ngày 24/3/2022 là 7.933.780.381 đồng là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*Ông Lê Văn Kh là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:* Thống nhất với ý kiến của Luật sư và bổ sung ý kiến như sau: Quá trình tố tụng tại Tòa bị đơn cho rằng đây là tranh chấp kinh doanh thương mại thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận T là bị đơn đã lạm quyền của Tòa án cũng như của Viện kiểm sát. Trong vụ án này, có chứng cứ chứng minh ông L đã ký xác nhận nợ với ông Đ nhưng bị đơn lại cho rằng trách nhiệm trả nợ thuộc về Công ty là cố tình dây dưa không trả nợ. Ông Kh đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:*

Về tố tụng: Tòa cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự cũng được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung: Biên bản thỏa thuận ngày 08/5/2019 là cơ sở để ông Đ khởi kiện đòi tiền ông L. Tại phiên tòa, các bên đều xác nhận khoản nợ này xuất phát từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty TS và Công ty Kính SV. Như vậy, cần phải đưa 02 Công ty vào tham gia tố tụng để xác định quyền và nghĩa vụ của các bên mới có cơ sở giải quyết chính xác vụ án. Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị hủy Bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Nguyên đơn căn cứ vào Biên bản thỏa thuận ngày 08/5/2019 để yêu cầu bị đơn trả số nợ còn lại là 7.933.780.381 đồng. Bị đơn không thừa nhận có nợ tiền của nguyên đơn. Bị đơn cho rằng, số tiền được ghi trong Biên bản thỏa thuận nêu trên là tiền mua bán đất tại Cụm công nghiệp H, huyện Đ, tỉnh L do Công ty TS chuyển nhượng cho Công ty Kính SV, không phải là của hai cá nhân với nhau nên không đồng ý với việc nguyên đơn kiện đòi nợ bị đơn.

Xét, căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 310910, số vào sổ cấp GCN: CT38892 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp ngày 01/8/2017 thì quyền sử dụng đất tại địa chỉ: xã M, huyện Đ, tỉnh L thuộc Công ty TNHH Cơ khí và Xây dựng TS.

Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 2192A, quyền số 03 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/3/2019 do Văn phòng Công

chứng Ph chứng nhận thì Công ty TNHH Cơ khí và Xây dựng TS chuyển nhượng tài sản theo Giấy chứng nhận nêu trên cho Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ Kính SV.

Tại Biên bản thỏa thuận ngày 08/5/2019 ông Đ, ông L thỏa thuận về việc trả tiền mua đất còn lại như sau: Sau khi hai bên đã giao kết xong hợp đồng mua bán tài sản: Đất Cùm Công nghiệp với quyền sử dụng đất số CK 310910... Đến ngày hôm nay bên B (ông L) còn nợ lại bên A (ông Đ): 10.000.000.000 đồng (Mười tỷ đồng). Hai bên thỏa thuận trả nợ trong thời hạn 03 năm...

Như vậy, theo Hợp đồng chuyển nhượng thì hợp đồng được ký kết giữa Công ty TS với Công ty Kính SV, nhưng theo Biên bản thỏa thuận xác nhận nợ từ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này lại là giữa 02 cá nhân với nhau. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện của bị đơn cho rằng ông L xác nhận nợ với tư cách là người đại diện theo pháp luật của Công ty Kính SV, còn người đại diện của nguyên đơn và Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn thì cho rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã hoàn thành, ông Đ cùng ông L ký xác nhận công nợ là với tư cách cá nhân, chịu trách nhiệm cá nhân. Do đó, cần phải làm rõ thực tế ai là người nhận chuyển nhượng đất, Công ty Kính SV hay là cá nhân ông L? Nếu là Công ty thì có sự chuyển giao nghĩa vụ từ Công ty qua ông L không? Tại sao lại có Biên bản thỏa thuận ngày 08/5/2019 giữa ông Đ với ông L? Phần tiền nợ ông Đ đã nhận được thanh toán như thế nào? Ai là người thanh toán? Để giải quyết vấn đề này cần phải đưa Công ty TS và Công ty Kính SV vào tham gia tố tụng. Vấn đề này không thể bỏ sung ở cấp phúc thẩm được nên Hội đồng xét xử chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, chấp nhận kháng cáo của bị đơn hủy Bản án sơ thẩm, giao hồ sơ lại cho cấp sơ thẩm giải quyết theo thủ tục chung.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của bị đơn được Tòa chấp nhận nên bị đơn không phải chịu án phí phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Khoản 3 Điều 148, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của bị đơn ông Đỗ Văn L.

Tuyên xử:

1/ Hủy bản án dân sự sơ thẩm số 57/2022/DS-ST ngày 24/3/2022 và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án sơ thẩm số 51/2022/QĐ-SCBSBA ngày 24/5/2022 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết sơ thẩm lại theo thủ tục chung.

2/ Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Đỗ Văn L không phải chịu. Hoàn tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho ông L là 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu số AA/2021/0048107 ngày 15/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

**Nơi nhận:**

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Chi cục THADS quận Gò Vấp;
- TAND Q.Gò Vấp;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: HS, VT (T/25).

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

**Phạm Hồng Loan**

