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

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 62/2024/DS-GĐT
Ngày 14-8-2024
V/v "Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp thù lao hợp đồng uỷ quyền"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

- Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: ông Nguyễn Tấn Long

Các Thẩm phán: ông Nguyễn Cường và ông Đặng Kim Nhân

- ***Thư ký phiên tòa***: bà Nguyễn Thị Thoa – Thẩm tra viên.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng tham gia phiên tòa***: ông Trần Viết Tuấn - Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự *"Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất, tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp thù lao hợp đồng uỷ quyền"*; giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty Cổ phần M (tên cũ là Công ty Cổ phần T2); địa chỉ công ty: Số F Đường số I, phường L, quận T, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: bà Lê Thị Tuyết N - Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 07/UQ-SKYONE ngày 30/6/2023): bà Nguyễn Thị H, sinh năm 1986 và bà Trần Thị Lâm N1, sinh năm 1995; địa chỉ liên hệ: Số B L, phường H, quận H, thành phố Đà Nẵng.

2. Bị đơn: bà Nguyễn Thị Cẩm A, sinh năm 1956; địa chỉ cư trú: Nhà số D H, phường A, quận T, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 25-6-2021): bà Trần Thị Hạ U, sinh năm 1985; địa chỉ cư trú: Nhà số C N, phường A, quận T, Thành phố Đà Nẵng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Phạm Ngọc H1 - Công ty M; địa chỉ: Số B T, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng.

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

3.1. Ông Nguyễn Xuân L, sinh năm 1979; địa chỉ cư trú: Tổ B, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng.

3.2. Bà Mậu Thị Thu S, sinh năm 1971; địa chỉ cư trú: Nhà số D T, phường H, quận C, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền của ông L và bà S (Giấy ủy quyền ngày 26-10-2021): bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1967 và bà Hồ Lê Hoàng N2, sinh năm 1997; cùng địa chỉ: Nhà số E H, quận H, thành phố Đà Nẵng.

3.3. Ông Nguyễn Đình H3; địa chỉ cư trú: Phòng 2214 - T, Mỹ Đình P, số A T, phường M, quận N, thành phố Hà Nội.

3.4. Ông Đặng Thanh H4, sinh năm 1984; địa chỉ cư trú: Tập thể Xí nghiệp gỗ, phường M, quận H, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của ông H3 và ông H4 (Hợp đồng ủy quyền ngày 18/11/2021 và Quyết định giao việc ngày 19/11/2021): ông Võ Đình Đ - Công ty L1; địa chỉ công ty: Số G C, phường K, quận T, thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông H3 và ông H4: Luật sư Nguyễn Mạnh T - Công ty L1, thuộc Đoàn Luật sư thành phố H; địa chỉ công ty: Số G C, phường K, quận T, thành phố Hà Nội.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

[1]. Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự trình bày:

- *Đại diện nguyên đơn trình bày:*

Quyền sử dụng đất tại Lô đất số 136 (cũ là lô đất số 46), tờ bản đồ số 229 (cũ là tờ bản đồ số B2-11) tại Khu Phức hợp, dịch vụ thương mại, chung cư và đất ở, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng là tài sản thuộc quyền sử dụng của Công ty Cổ phần T2 (sau đây viết tắt là Công ty T2), nay đổi tên là Công ty Cổ phần M (sau đây viết tắt là Công ty M) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 658583 do Ủy ban nhân dân (sau đây viết tắt là UBND) thành phố Đà Nẵng cấp ngày 28/6/2011 và được Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ chỉnh lý biến động ngày 18/02/2019.

Công ty T2 có văn bản ủy quyền cho bà Mậu Thị Thu S và ông Nguyễn Xuân L đưa thông tin dự án, giao dịch và nhận đặt cọc Dự án nhà phố, biệt thự đường H, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng; bà S và ông L không được phép ký hợp đồng với khách hàng, hợp đồng sẽ do Tổng Giám đốc ký. Tại thời điểm ủy quyền, Công ty đã nhận chuyển nhượng lô đất nêu trên theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/12/2011 với Công ty Cổ phần D (sau đây viết tắt là Công ty D), nhưng chưa được chỉnh lý biến động sang tên, vì còn vướng mắc thủ tục thuế.

Ngày 23/7/2018, Công ty T2 chấm dứt ủy quyền với bà S và ông L. Sau khi tiếp nhận bàn giao hồ sơ, tài liệu của các cổ đông cũ, các cổ đông mới của Công ty T2 tiến hành các hoạt động kinh doanh và phát hiện quyền sử dụng đất tại Lô đất số 136 (cũ là lô đất số 46) đang bị bà Nguyễn Thị Cẩm A chiếm hữu, sử dụng. Công ty

T2 đã nhiều lần mời bà S, ông L và bà A lên làm việc để xác minh và làm rõ lý do về quyền và nghĩa vụ của mỗi bên.

Quá trình làm việc và hồ sơ các bên cung cấp, thì việc bà S và ông L ký kết Giấy đặt cọc ngày 07/6/2016 và nhận tiền của bà Nguyễn Thị Cẩm A là vượt quá phạm vi ủy quyền được giao; mâu thuẫn với Thông báo chấm dứt ủy quyền đã ký kết (lúc khẳng định không phát sinh giao dịch, lúc thì xác nhận đã nhận tiền đặt cọc); bà S cũng không chuyển giao số tiền đã nhận đặt cọc của bà A về Công ty (nếu có).

Công ty T2 không có bất kỳ nghĩa vụ nào liên quan đến Giấy đặt cọc ngày 07/6/2016 do bà S, ông L và bà A đã ký kết vượt phạm vi ủy quyền. Sau khi phát hiện sự việc, Công ty T2 đã gửi công văn cho bà A yêu cầu di dời và bàn giao tài sản cho Công ty, nhưng không nhận được sự hợp tác.

Do đó, Công ty M yêu cầu bà Nguyễn Thị Cẩm A phải trả lại tài sản thuộc quyền sử dụng của Công ty Một Bầu Trời là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất Lô 136 (cũ là lô 46), tờ bản đồ số 229 (cũ là tờ bản đồ số B2-11), Khu Phức hợp, dịch vụ thương mại, chung cư và đất ở, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng cho Công ty M. Tại đơn khởi kiện, Công ty đề nghị buộc bà Nguyễn Thị Cẩm A và gia đình có nghĩa vụ di dời tài sản trên đất. Tuy nhiên, qua quá trình giải quyết vụ án, xác định bà A là người xây móng nhà và hiện nay không có ai sinh sống trên đất, nên đề nghị Toà án buộc bà A là người có nghĩa vụ tháo dỡ móng.

Công ty M đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Cẩm A1, vì Công ty chưa ký hợp đồng mua bán chuyển nhượng cho bất kỳ cá nhân, tổ chức nào đối với tài sản là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số lô 136 (cũ là lô 46) nêu trên.

Công ty M đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Mậu Thị Thu S và ông Nguyễn Xuân L, vì ngày 23-7-2018, khi Công ty và ông L tiến hàng ký kết và phát hành thông báo chấm dứt ủy quyền, thì bà S và ông L xác nhận không phát sinh bất cứ giao dịch nào; Công ty cũng chưa nhận được bất cứ khoản tiền nào của bà A1; đồng thời, giữa Công ty và bà S, ông L không có bất kỳ thỏa thuận nào liên quan đến chi phí môi giới, việc bà S và ông L thực hiện là vượt quá thẩm quyền, nên Công ty không đồng ý nhận lại tiền mà bà S và ông L đã nhận của bà A1.

- Người đại diện và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:

Năm 2016, bà Nguyễn Thị Cẩm A (bị đơn) có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để ở và qua môi giới biết được Công ty Cổ phần T2 (nay là Công ty Cổ phần M) có mở bán quyền sử dụng đất tại Lô 136 (cũ là lô 46) nêu trên. Bà A có gặp và làm việc với đại diện Công ty T2 là bà Mậu Thị Thu S và ông Nguyễn Xuân L và khi làm việc thì bà S, ông L có xuất trình quyết định ủy quyền của Công ty, nhưng bà A không đọc kỹ từng nội dung trong quyết định ủy quyền. Sau đó, các bên lập Giấy đặt cọc ngày 07/6/2016 và thống nhất giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng. Bà A đã thanh toán số tiền đợt 1 là 50.000.000 đồng vào ngày lập Giấy đặt cọc (người nhận tiền là bà S, ông L), hẹn 01 tháng sau là ngày

07/7/2016 sẽ thanh toán số tiền còn lại là 950.000.000 đồng và ra công chứng Hợp đồng chuyển nhượng, sang tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà A.

Tuy nhiên, trong khi chờ thời gian 01 tháng để chuẩn bị công chứng, thì phía Công ty T2 có trình bày về vướng mắc pháp lý với cơ quan Nhà nước, nên chưa thể ra Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà A. Mặc dù vậy, nhưng do mong muốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất này, nên bà A vẫn muốn chờ đợi kết quả làm việc của Công ty T2 với cơ quan Nhà nước. Sau thời gian dài chờ đợi, ngày 17/8/2016, phía Công ty T2 đề xuất với bà A phương án sẽ nhận tiền chuyển nhượng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho bà A. Về hồ sơ thủ tục với cơ quan Nhà nước, Công ty T2 sẽ liên hệ thực hiện, khi nào giải quyết xong các bên sẽ tiến hành hợp đồng công chứng và sang tên quyền sử dụng đất sau. Tuy nhiên, do chưa thực hiện được thủ tục công chứng, chuyển nhượng, nên Công ty chỉ yêu cầu bà A thanh toán thêm số tiền 650.000.000 đồng, sau khi thực hiện hoàn tất thủ tục công chứng, chuyển nhượng thì bà A sẽ thanh toán số tiền 300.000.000 đồng còn lại. Người thay mặt Công ty T2 đứng ra làm việc và nhận 650.000.000 đồng là bà S, ông L. Do đó, bà A đã thanh toán thêm 650.000.000 đồng cho Công ty T2 trong ngày 17/8/2016 (trong đó 50.000.000 đồng đặt cọc và 600.000.000 đồng thanh toán hợp đồng); tổng cộng bà A đã thanh toán 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và 600.000.000 đồng thanh toán hợp đồng.

Sau khi thanh toán tổng số tiền là 700.000.000 đồng, Công ty T2 cho phép bà A được toàn quyền quản lý, sử dụng đất. Bà A vẫn liên hệ hối thúc Công ty đẩy nhanh tiến độ làm việc với cơ quan Nhà nước để thực hiện thủ tục công chứng, đăng ký sang tên quyền sử dụng đất cho bà A, nhưng chỉ nhận lại được lời hứa hẹn của Công ty. Bà A đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng theo thỏa thuận, quyền sử dụng đất cũng do bà A quản lý sử dụng, vì bà A có nhu cầu xây dựng nhà để ở, nên đến năm 2018, được sự đồng ý của bà S và ông L (là đại diện của Công ty), bà A đã xây dựng phần móng trên toàn bộ diện tích đất và phía Công ty T2 cũng không có ý kiến, phản đối gì.

Vì vậy, bà Nguyễn Thị Cẩm A đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và có yêu cầu phản tố: Yêu cầu công nhận Giao dịch chuyển nhượng giữa Công ty M và bà Nguyễn Thị Cẩm A là hợp pháp để công nhận lô đất số 136 (lô số 46 cũ) nêu trên thuộc quyền sở hữu của bà A; buộc Công ty phải có trách nhiệm hoàn thành thủ tục chuyển nhượng để bà A được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trước đây bà A thống nhất thanh toán cho Công ty Một bầu Trời số tiền còn lại là 800.000.000 đồng, nhưng nay chỉ đồng ý thanh toán số tiền còn lại 300.000.000 đồng; trường hợp, Tòa án không chấp nhận yêu cầu phản tố, thì bà A đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: bà Mậu Thị Thu S và ông Nguyễn Xuân L, do người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Mậu Thị Thu S và ông Nguyễn Xuân L được ủy quyền nhận đặt cọc Dự án nhà phố, biệt thự đường H, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng có nội dung cho phép bà S, ông L ký và nhận tiền cọc, nhưng không được phép ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi nhận ủy quyền, bên được ủy quyền (bà S và ông

L) đã thực hiện theo nội dung ủy quyền của ông Đặng Thanh H4, chức vụ Tổng Giám đốc Công ty T2.

Bà S, ông L xác nhận đã nhận bà Nguyễn Thị Cẩm A 700.000.000 đồng như bà A trình bày (trong đó 100.000.000 đồng tiền đặt cọc và 600.000.000 đồng tiền thanh toán hợp đồng chuyển nhượng). Việc nhận số tiền 700.000.000 đồng của bà A, thì Công ty T2 biết và đồng ý thông qua đại diện theo pháp luật tại thời điểm đó là ông Đặng Thanh H4. Ông H4 cũng đã yêu cầu bà S, ông L chuyển cho ông Nguyễn Đình H3 số tiền 500.000.000 đồng nhận đặt cọc của 05 lô đất trong đó có 100.000.000 đồng tiền đặt cọc lô bà A và có ký 02 Biên bản đối chiếu công nợ với bà S, ông L, cụ thể:

- Bảng đối chiếu công nợ ngày 28/12/2017, giữa bà S, ông L và Công ty T2 (đại diện là ông Đặng Thanh H4) thể hiện đã nhận đặt cọc của lô 46 là 100.000.000 đồng, tiền nhận thêm là 600.000.000 đồng; xác nhận bà S, ông L đã chuyển cho cho ông H3 500.000.000 đồng nhận đặt cọc 05 lô (trong đó có 100.000.000 đồng lô số 46); đối với số tiền 966.000.000 đồng nhận thêm (trong đó có 600.000.000 đồng còn lại của bà A) thì bà S, ông L có trách nhiệm nộp lại cho Công ty ngay khi Công ty làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho khách hàng theo 05 Giấy đặt cọc đã ký kết. Tại biên bản đối chiếu công nợ này cũng thể hiện giá bán lô đất số 46 theo quyết định của Công ty là 899.375.000 đồng; giá bán cho khách hàng là l.000.000.000 đồng, nghĩa là khoảng chênh lệch 100.625.000 đồng là tiền bà S, ông L được hưởng. Ngoài ra, bà S và ông L không có thêm bất cứ tài liệu, chứng cứ nào khác thể hiện thỏa thuận hưởng hoa hồng khi môi giới bán đất thành công với Công ty T2.

- Bảng đối chiếu công nợ ngày 22/6/2018, giữa bà S, ông L và Công ty T2 (đại diện là ông Đặng Thanh H4) tiếp tục thể hiện bà S, ông L đã chuyển cho cho ông H3 500.000.000 đồng nhận đặt cọc 05 lô (trong đó có 100.000.000 đồng lô số 46), do 05 lô (trong đó có lô số 46) chưa ra sổ nên chưa hoàn thành việc chuyển nhượng cho khách hàng, sau khi có sổ Công ty sẽ chuyển nhượng đúng theo biên bản nhận cọc.

Số tiền còn lại 600.000.000 đồng, bà S và ông L nhận của bà A thì ông bà đang giữ, vì theo thỏa thuận tại Bảng đối chiếu công nợ ngày 28/12/2017, bà S và ông L có nghĩa vụ nộp lại ngay khi Công ty làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho khách hàng, nhưng đến nay Công ty vẫn chưa thực hiện.

Ngày 23/7/2018, Công ty T2 (đại diện là ông Đặng Thanh H4) chấm dứt ủy quyền với bà S và ông L. Theo đó, bà S và ông L đã xác nhận không phát sinh bất kỳ giao dịch nào và bà S, ông L có trách nhiệm thông báo cho các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền và các khách hàng về việc chấm dứt ủy quyền nêu trên. Lý do ghi chưa phát sinh giao dịch là vì chưa ra công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người mua, nên chưa được gọi là phát sinh giao dịch, còn nội dung bà S và ông L nhận tiền đối với 05 lô đất, thì trước đó hai bên đã ký biên bản và biết về nội dung này.

Vì vậy, Mậu Thị Thu S và ông Nguyễn Xuân L đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và

ông, bà có yêu cầu độc lập: Đề nghị Tòa án buộc Công ty M Bầu Trời thanh toán chi phí môi giới đối với lô đất số 136 (lô số 46 cũ), nêu trên với số tiền là 100.625.000 đồng; ngoài ra, đề nghị Tòa án xác định bà S, ông L có nghĩa vụ nộp lại số tiền đã nhận thêm của bà A cho Công ty M là 600.000.000 đồng để giải quyết dứt điểm vụ án và đề nghị Tòa án xác định quyền, nghĩa vụ của bà S, ông L là ngang nhau (mỗi bên 1/2*)* trong việc nhận chi phí môi giới cũng như nghĩa vụ trả lại số tiền 600.000.000 đồng cho Công ty M.- *Ông Đặng Thanh H4 trình bày:*Thời điểm năm 2016, ông Đặng Thanh H4 là đại diện theo pháp luật của Công ty T2 có văn bản ủy quyền cho bà S và ông L đưa thông tin dự án, giao dịch và nhận đặt cọc Dự án nhà phố, biệt thự đường H, phường H, quận L. Nội dung việc ủy quyền chỉ cho phép bà S, ông L được phép ký và nhận tiền cọc, nhưng không được phép ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Bà Mậu Thị Thu S là người trực tiếp thay mặt Công ty ký Giấy đặt cọc (hợp đồng đặt cọc), nhận tiền cọc từ bà Nguyễn Thị Cẩm A. Bà S nhận cọc và sau đó đã chuyển phần tiền cọc đó về cho ông Nguyễn Đình H3 và ông H3 đã nộp đầy đủ số tiền cọc nhận từ bà S cho Công ty T2. Xác nhận việc đặt cọc này, Công ty và ông L đã có Bảng đối chiếu công nợ ngày 28/12/2017 và ngày 22/6/2018.

Tại thời điểm đó, Công ty T2 còn vướng mắc một số vấn đề liên quan đến nợ thuế, nên việc làm Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị tạm dừng và chưa có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng cho bà A. Nhằm đảm bảo quyền lợi của khách hàng, trong đó có bà A, mặc dù chưa được ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng trên thực tế Công ty và bà A đã thỏa thuận, tiến hành bàn giao đất tại thực địa, đồng ý để bà A thực hiện một số hoạt động xây dựng tại thửa đất đã đặt cọc. Trong quá trình thực hiện việc mua bán cổ phần, các cổ đông mới của Công ty đã nắm rõ hiện trạng nhà, đất tại các lô đất đã chuyển nhượng, nhưng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo thỏa thuận nội bộ giữa các cổ đông, Công ty phải tiếp tục thực hiện các hợp đồng theo mức giá đã thỏa thuận trước đó với bà A và những khách hàng khác.

Nay, Công ty M khởi kiện bà Nguyễn Thị Cẩm A là không có căn cứ và trên thực tế, số tiền đặt cọc đã được chuyển về cho Công ty, đồng thời bà A đã xây dựng trên thửa đất từ thời điểm giao đất đến nay. Cá nhân ông H4 cho rằng, Công ty M phải tôn trọng và thừa nhận, thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết đối với bà A; bà A có nghĩa vụ thanh toán nốt phần còn lại theo giá bán được các bên thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc hoặc thỏa thuận mới tùy theo khả năng của các bên.

Đối với việc bà S, ông L yêu cầu thanh toán chi phí môi giới là 100.625.000 đồng thì ông H4 có ý kiến như sau: Từ trước đến nay Công ty chưa có bất cứ hứa hẹn và thỏa thuận nào đối với bà S, ông L về việc được hưởng phần chênh lệch giá bán giữa giá quyết định của Công ty và giá bán trên thực tế. Mức giá bán Công ty quyết định và đưa ra thực chất là giá bán tối thiểu để đàm phán và làm căn cứ định giá gửi tới khách hàng có nhu cầu. Quá trình đàm phán, Công ty có thể bán và thu về mức giá cao hơn so với giá bán tối thiểu mà Công ty đưa ra. Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với khách hàng cũng sẽ thể hiện theo giá thỏa

thuận với khách hàng, nên không thể cắt hay chi trả phần chênh lệch cho nhân viên Công ty. Việc trả chi phí môi giới (nếu có) chỉ được Công ty xem xét và đánh giá, quyết định trên cơ sở hiệu quả công việc, kết quả kinh doanh của các cá nhân có liên quan và Công ty. Đối với 05 lô đất mà bà S và ông L đã nhận tiền đặt cọc của các khách hàng (trong đó có của bà A) do công việc chưa được hoàn thành và phát sinh nhiều vấn đề, nên tại thời điểm đó chưa phát sinh kết quả công việc có lợi cho Công ty, do đó chưa được xem xét về việc thưởng kinh doanh nói chung.

- Ông Nguyễn Đình H3 trình bày:

Ông Nguyễn Đình H3 xác nhận vào khoảng tháng 3 và tháng 4/2017 có nhận 500.000.000 đồng do ông Nguyễn Xuân L chuyển khoản tại Ngân hàng V. Đây là số tiền do bà S và ông L nhận đặt cọc 05 lô đất rồi chuyển cho ông H3 theo yêu cầu của ông H4. Sau đó, ông H3 đã chuyển lại số tiền 500.000.000 đồng cho Công ty T2, việc chuyển lại số tiền này có xác nhận của ông H4. Vì vậy, ông H3 đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 23-3-2023, Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu quyết định:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 164, 166, 116, 117, 129, 500, 501, 502, 503 và 562 của Bộ luật Dân sự; Điều 167 và Điều 188 của Luật Đất đai; Án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07/9/2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14/10/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án; xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần M về việc yêu cầu đòi lại tài sản là lô đất số 136 (lô 46 cũ), tờ bản đồ số 229 (B2-11 cũ), Khu P, dịch vụ thương mại, chung cư và đất ở, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Cẩm A:

2.1. Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô đất số 136 (lô 46 cũ), tờ bản đồ số 229 (B2-11 cũ), Khu P, dịch vụ thương mại, chung cư và đất ở, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng giữa Công ty Cổ phần M và bà Nguyễn Thị Cẩm A.

Công ty Cổ phần M có nghĩa vụ, bà Nguyễn Thị Cẩm A có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động sang tên quyền sử dụng đất.

2.2. Buộc bà Nguyễn Thị Cẩm A có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty Cổ phần M Bầu Trời số tiền còn lại là 1.207.650.000 đồng.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Xuân L và bà Mậu Thị Thu S; không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Xuân L và bà Mậu Thị Thu S về việc yêu cầu Công ty Cổ phần M thanh toán số tiền thù lao hợp đồng ủy quyền là 100.625.000 đồng.

3.1. Buộc ông Nguyễn Xuân L có nghĩa vụ trả lại cho Công ty Cổ phần M số

tiền 300.000.000 đồng.

3.2. Buộc bà Mậu Thị Thu S có nghĩa vụ trả lại cho Công ty Cổ phần M số tiền 300.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, chi phí tố tụng, quyền yêu cầu thi hành án và thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

- Ngày 04/4/2023, bà Nguyễn Thị Cẩm A kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về việc yêu cầu bà phải thanh toán cho Công ty Cổ phần M số tiền là 1.207.650.000 đồng là không xác định đúng lỗi của các bên; bà chỉ đồng ý trả 300.000.000 đồng.

- Ngày 05/4/2023, ông Nguyễn Xuân L và bà Mậu Thị Thu S kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về việc yêu cầu Công ty Cổ phần M thanh toán số tiền thù lao hợp đồng ủy quyền là 100.625.000 đồng.

- Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐKNPT-VKS-DS ngày 06/4/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Liên Chiểu đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xét xử theo hướng sửa bản án sơ thẩm; buộc bà Nguyễn Thị Cẩm A có nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại là 300.000.000 đồng.

[3] Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 113/2023/DS-PT ngày 29/8/2023, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng quyết định:

Căn cứ vào Điều 148, Điều 293, khoản 3 Điều 296, khoản 2 Điều 312, khoản 1 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 164, 166, 116, 117, 129, 500, 501, 502, 503 và 562 của Bộ luật Dân sự; Điều 167 và Điều 188 của Luật Đất đai; Án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07/9/2022 và được công bố theo Quyết định số 323/QĐ-CA ngày 14/10/2022 của Chánh án Tòa án nhân dân tối cao; điểm a khoản 2 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; xử:

- Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Nguyễn Xuân L và bà Mậu Thị Thu S.

- Không chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Cẩm A.

- Không chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐKNPT-VKS-DS ngày 06/4/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 23/3/2023 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu.

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần M về việc yêu cầu đòi lại tài sản là lô đất số 136 (lô 46 cũ), tờ bản đồ số 229 (B2-11 cũ), Khu P, dịch vụ thương mại, chung cư và đất ở, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Cẩm A:

- Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô đất số 136 (lô 46 cũ), tờ bản đồ số 229 (B2-11 cũ), Khu P, dịch vụ thương mại, chung cư và đất ở, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng giữa Công ty Cổ phần M và bà Nguyễn Thị Cẩm A.

(Đất đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ờ và tài sản gắn liền với đất số BE 658583 ngày 28/6/2011 cho Công ty Cổ phần D, đã được đăng ký biến động chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần T2 ngày 18/02/2019).

Công ty Cổ phần M có nghĩa vụ, bà Nguyễn Thị Cẩm A có quyền liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để đăng ký biến động sang tên quyền sử dụng đất.

- Buộc bà Nguyễn Thị Cẩm A có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty Cổ phần M Bầu Trời số tiền còn lại là 1.207.650.000 đồng (một tỷ hai trăm lẻ bảy triệu sáu trăm năm mươi nghìn đồng).

3. Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Nguyễn Xuân L và bà Mậu Thị Thu S; không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Xuân L và bà Mậu Thị Thu S về việc yêu cầu Công ty Cổ phần M thanh toán số tiền thù lao hợp đồng ủy quyền là 100.625.000 đồng (*một trăm triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn đồng*).

- Buộc ông Nguyễn Xuân L có nghĩa vụ trả lại cho Công ty Cổ phần M số tiền 300.000.000 đồng (*ba trăm triệu đồng*).

- Buộc bà Mậu Thị Thu S có nghĩa vụ trả lại cho Công ty Cổ phần M số tiền 300.000.000 đồng (*ba trăm triệu đồng*).

Ngoài ra, bản án phúc thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí, quyền và nghĩa vụ thi hành án.

- Ngày 20/02/2024, bà Nguyễn Thị Cẩm A có đơn đề nghị xem xét theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

[4] Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 23/2024/KN-DS ngày 16/7/2024 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng kháng nghị Bản án dân sự phúc thẩm nêu trên; đề nghị Ủy ban thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử giám đốc thẩm theo hướng sửa một phần bản án dân sự phúc thẩm nêu trên theo hướng xác định lỗi của Công ty Cổ phần M là 70%, lỗi của bà Nguyễn Thị Cẩm A là 30%; buộc bà Nguyễn Thị Cẩm A có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty Cổ phần M Bầu Trời số tiền còn lại là 572.295.000 đồng (*năm trăm bảy mươi hai triệu hai trăm chín mươi lăm nghìn đồng*).

[5] Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng chấp nhận kháng nghị của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về yêu cầu độc lập của bà Mậu Thị Thu S và ông Nguyễn Xuân L:

Tòa án cấp phúc thẩm triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, nhưng người kháng cáo là bà S, ông L và người đại diện theo ủy quyền vẫn vắng mặt không có lý do; do đó, Toà án cấp phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bà S, ông L là đúng quy định tại khoản 3 Điều 296 và khoản 2 Điều 312 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Sau khi xét xử phúc thẩm, các đương sự không có khiếu nại về nội dung này, nên không xem xét.

[2] Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất:

Ngày 06/12/2011, Công ty D ký Hợp đồng chuyển nhượng cho Công ty T2 (nay đổi tên là Công ty Cổ phần M) quyền sử dụng đất thửa số lô 46, tờ bản đồ số B2-11, Khu Phức hợp, dịch vụ thương mại, chung cư và đất ở, phường H, quận L, thành phố Đà Nẵng (nay là lô 136, tờ bản đồ số 229).

Tại Công văn số 33/2016/THD-CV ngày 18/5/2016 của Công ty T2 gửi UBND thành phố Đ và Cục thuế thành phố Đ thể hiện: *"Về phía Công ty Cổ phần T2, do Công ty Cổ phần D T1 không thanh toán tiền thuế thu nhập doanh nghiệp (số tiền 50.895.517 đồng đối với 22 lô đất, trong đó có lô đất mà bà A đã đặt cọc), nên cũng không thể thanh toán phí trước bạ theo yêu cầu", đề nghị "Công ty Cổ phần T2 đứng ra nộp thay cho Công ty Cổ phần D T1 nghĩa vụ về thuế thu nhập doanh nghiệp".*

Ngày 01/6/2016, Cục thuế thành phố Đ có Công văn số 2302/CT-QLĐ với nội dung thống nhất để Công ty T2 nộp thay các khoản nghĩa vụ tài chính cho Công ty D T1. Tuy nhiên, theo Công văn số 5624/CTDAN-HKDCN ngày 26/9/2022 của Cục thuế thành phố Đ, thì *"... Ngày 28/12/2018, Công ty Cổ phần D T1 đã nộp 44 chứng từ về thuế thu nhập doanh nghiệp vào ngân sách Nhà nước, trong đó có 09 chứng từ có số tiền 50.895.517 đồng; Công ty Cổ phần T2 nộp 44 chứng từ về lệ phí trước bạ vào ngân sách Nhà nước, trong đó có 09 chứng từ có số tiền 2.187.500 đồng"* nên ngày 18/02/2019, Công ty T2 mới được chỉnh lý biến động đối với lô đất số 46 phân khu B mà bà Nguyễn Thị Cẩm A đã đặt cọc.

Công ty T2 (nay đổi tên là Công ty Cổ phần M) có văn bản ủy quyền cho bà Mậu Thị Thu S (theo Quyết định ủy quyền nhận đặt cọc dự án nhà phố, biệt thự đường H, phường H, quận L ngày 12-5-2016 - Không có số quyết định) và ông Nguyễn Xuân L (theo Quyết định ủy quyền nhận đặt cọc dự án nhà phố, biệt thự đường H, phường H, quận L số 50/2016/QĐ-THD ngày 10/11/2016) với nội dung cho phép bà S, ông L ký và nhận tiền cọc, nhưng không được ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hợp đồng sẽ do Tổng Giám đốc ký.

Tại Giấy đặt cọc ngày 07/6/2016, được ký giữa bên bán (bên A) là Công ty T2 (do bà Mậu Thị Thu S làm đại diện) với bên mua là bà Nguyễn Thị Cẩm A đối với lô đất số 46 P khu B, đường 10.5 m (đường H) với giá chuyển nhượng là 1.000.000.000 đồng, bà A đã giao 50.000.000 đồng; ngày 17/8/2016, bà A thanh toán tiếp 650.000.000 đồng và đã được nhận, quản lý sử dụng trên thực tế đối với thửa đất 46.

Ông Đặng Thanh H4 là Tổng Giám đốc Công ty T2 tại thời điểm đó đãthừa nhận các nội dung trên và trình bày: *"... Để đảm bảo quyền lợi của người mua trong*

đó có bà A, nên mặc dù chưa ký kết Hợp đồng chuyển nhượng, nhưng trên thực tế Công ty và bà A đã thỏa thuận, tiến hành bàn giao đất tại thực địa, đồng ý để bà A thực hiện một số hoạt động xây dựng tại thửa đất bà A đã cọc nhằm xác định mốc giới, quản lý tránh tranh chấp xảy ra sau này”.

Nhận thấy, tại thời điểm ký kết Giấy đặt cọc và thực hiện giao dịch thửa đất, được UBND thành phố Đ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 658583 ngày 28/6/2011 cho Công ty D; giữa Công ty T2 và Công ty D T1 đã có Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/12/2011; ngày 18/02/2019, thửa đất đã được Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố Đ chỉnh lý biến động chuyển nhượng cho Công ty T2. Bà A đã giao 700.000.000 đồng/1.000.000.000 đồng là hơn 2/3 giá trị của hợp đồng. Như vậy, mặc dù giao dịch được xác lập trước ngày 01/01/2017 (chưa được công chứng, chứng thực), nhưng bà A đã thực hiện 2/3 nghĩa vụ của mình và đã nhận quản lý, sử dụng đất trên thực tế; do đó, Toà án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 129 của Bộ luật Dân sự và Án lệ số 55/2022/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 07/9/2022, công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 46 nêu trên là có căn cứ.

[3] Về xác định lỗi:

Tại thời điểm bà Nguyễn Thị Cẩm A ký Hợp đồng đặt cọc ngày 07/6/2016 với đại diện Công ty T2, thì Công ty T2 đã nhận chuyển nhượng lô đất nêu trên từ Công ty D, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06/12/2011. Thời điểm này, Công ty T2 chưa được chỉnh lý biến động đối với thửa đất mà bà A đã đặt cọc, vì còn vướng mắc thủ tục thuế, nên chưa thể tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng được. Do đó, bà A trình bày nhiều lần đề nghị Công ty T2 ra công chứng theo thỏa thuận, nhưng Công ty T2 không thực hiện.

Như vậy, việc các bên không ra công chứng để làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do phần lớn lỗi của Công ty T2, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm và Tòa án cấp phúc thẩm xác định Công ty T2 (nay là Công ty Cổ phần M) không có lỗi, mà lỗi thuộc về bà A và buộc bà A phải thanh toán cho Công ty Một Bầu Trời số tiền còn lại là 1.207.650.000 đồng là không phù hợp. Đối với bà A cũng có một phần lỗi là không xem xét giấy tờ của thửa đất nhận chuyển nhượng, nhưng đã tiến hành đặt cọc. Do đó, cần xác định lỗi của Công ty là 70%, lỗi của bà A là 30%.

Theo Chứng thư thẩm định giá ngày 25/02/2022 của Công ty Cổ phần T3, thì lô đất trên có giá là 4.025.500.000 đồng. Bà A đã thanh toán được 70% giá trị lô đất tại thời điểm thỏa thuận, tương ứng với số tiền 2.817.850.000 đồng, số tiền còn lại là 1.027.650.000 đồng, sau khi trừ đi số tiền còn phải thanh toán theo thỏa thuận là 300.000.000 đồng, thì giá trị chênh lệch là 907.650.000 đồng, lỗi của Công ty là 70%, tương đương số tiền 635.355.000 đồng, lỗi của bà A là 30% tương đương số tiền 272.295.000 đồng.

Do đó, bà Nguyễn Thị Cẩm A còn phải thanh toán cho Công ty Một Bầu Trời số tiền 300.000.000 đồng + 272.295.000 đồng = 572.295.000 đồng.

[6] Về án phí: Cấp giám đốc thẩm sửa bản án phúc thẩm nên bà A là người kháng cáo đối với bản án sơ thẩm không phải chịu án phí phúc thẩm; do bà A là người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được miễn nộp án phí sơ thẩm theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 12, Điều 14 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 337; khoản 5 Điều 343; Điều 347 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 23/2024/KN-DS ngày 16-7-2024 của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng; sửa một phần Bản án dân sự phúc thẩm số 113/2023/DS-PT ngày 29-8-2023 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

Căn cứ vào Điều 164, 166, 116, 117, 129, 500, 501, 502, 503 và 562 của Bộ luật Dân sự; Điều 167 và Điều 188 của Luật Đất đai; Án lệ số 55/2022/AL ngày 07/9/2022; 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; xử:

Buộc bà Nguyễn Thị Cẩm A có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty Cổ phần M Bầu Trời số tiền còn lại là 572.295.000 đồng (*năm trăm bảy mươi hai triệu hai trăm chín mươi lăm nghìn đồng*).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án không chịu trả khoản tiền trên thì hằng tháng còn phải chịu thêm khoản tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Về án phí: bà Nguyễn Thị Cẩm A được miễn án phí dân sự sơ thẩm; không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

3. Những phần quyết định còn lại của bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật.

4. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày Hội đồng giám đốc thẩm ra quyết định.

Nơi nhận:
- Vụ II-TANDTC;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng;
- TAND quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng;
- Chi cục THA DS quận Liên Chiểu, TP Đà Nẵng;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: Phòng HCTP; Phòng Giám đốc kiểm tra về DS-KDTM-LĐ, hồ sơ vụ án.

TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(đã ký)

Nguyễn Tấn Long