

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẬU GIANG

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

Bản án số: 59/2022/DS-PT.

Ngày: 24 - 5 - 2022.

V/v T/c hợp đồng chuyển nhượng
quyền sử dụng đất và tài sản gắn
liền trên đất, hợp đồng ủy quyền,
yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Bích Hạnh.

Các Thẩm phán: Ông Hồ Văn Luông.
Ông Võ Thái Sơn.

- Thư ký phiên tòa: Bà Tăng Thị Như Ý – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang: Bà Nguyễn Thị Hồng Thắm – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 24 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 64/2021/TLPT-DS ngày 25 tháng 6 năm 2021, về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất, hợp đồng ủy quyền, yêu cầu hủy văn bản thỏa thuận”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2021/DS-ST ngày 10 tháng 3 năm 2021 của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 65/2022/QĐPT-DS ngày 09 tháng 05 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty I.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Huỳnh O - Là Cổ đông.

Địa chỉ: Thôn 1, xã 2, huyện 3, tỉnh Đắk Nông.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần S, sinh năm 1961.

Địa chỉ: Khu dân cư H, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn: Bà Quách D, sinh năm 1982.

Địa chỉ: Ấp A, xã B, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

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

3.1 Ông Lê M, sinh năm 1956.

Địa chỉ: KDC A, phường B, quận B, thành phố Cần Thơ.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn TR, sinh năm 1954.

Địa chỉ: đường 2, Khu dân cư T, phường P, quận C, thành phố Cần Thơ.

3.2 Ông Huỳnh T, sinh năm 1991.

Địa chỉ: Thôn 1, xã 2, huyện 3, tỉnh Đắk Nông.

3.3 Ông Tào T, sinh năm 1978.

Địa chỉ: Tổ C, ấp C, xã A, huyện T, tỉnh An Giang.

4. Người kháng cáo: Bà Quách D.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn Công ty I (gọi tắt Công ty An Phú Thiên I) trình bày: Vào tháng 12 năm 2014, Công ty Cổ phần đầu tư – du lịch An Phú Thiên I trúng thầu khu đất sinh lợi ở tuyến dân cư vượt lũ, đầu tư xây dựng tại chợ Trường Long A và giao cho ông Huỳnh T trực tiếp quản lý công trình này. Trong quá trình kinh doanh, ông Huỳnh T có quen biết với bà Quách D và ông Quách Trường Tạo, lợi dụng sự quen biết, bà Quách D và ông Quách Trường Tạo đã làm giả con dấu của Công ty, đăng ký thay đổi giấy chứng nhận kinh doanh của Công ty, làm giả hợp đồng chuyển nhượng cổ phần từ Huỳnh T sang cho Quách Trường Tạo, lừa dối làm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 1.141,30m² và tài sản gắn liền trên đất tại thửa số 577, tờ bản đồ số 20 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất BN284561 do Công ty I đứng tên sang cho bà Quách D. Công ty đã có đơn khởi kiện, bà Quách D có đơn phản tố; tuy nhiên, đến ngày 13 tháng 8 năm 2018, nguyên đơn rút đơn yêu cầu khởi kiện và bị đơn rút yêu cầu phản tố nên Tòa án đã ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án. Cùng ngày 13 tháng 8 năm 2018, bà Quách D với ông Lê M và ông Nguyễn TR lập Văn bản thỏa thuận hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty với Bà D; đồng thời, Công ty phải giao cho Bà D số tiền 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng) và ông Lê M thay mặt Công ty đã đưa trước cho Bà D 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng). Việc thỏa thuận này là trái pháp luật vì ông TR và Ông Mchura thông qua ý kiến của Công ty An Phú Thiên I, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của Công ty An Phú Thiên I. Do đó, Công ty I làm đơn khởi kiện yêu cầu Hủy hợp đồng chuyển nhượng đất mà bà Quách D đã ký kết với Công ty I do ông Huỳnh T làm đại diện; Hủy Văn bản thỏa thuận ngày 13 tháng 8 năm 2018 giữa bà Quách D với ông Lê M và ông Nguyễn TR.

Đến ngày 19 tháng 7 năm 2019, Công ty I có đơn thay đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu hủy hợp đồng ủy quyền giữa Công ty I do ông Huỳnh T - Tổng Giám đốc công ty và bà Quách D lập được công chứng tại Văn phòng công chứng A ngày 15/02/2015; Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Huỳnh T với bà Quách D được lập và công chứng tại Phòng công chứng Hậu Giang ngày 06 tháng 4 năm 2016; Hủy văn bản thỏa thuận giữa ông Nguyễn TR (đại diện theo ủy quyền của Công ty An Phú Thiên I), ông Lê M với bà Quách D; Buộc bà Quách D trả lại cho Công ty I số tiền là 1.000.000.000đồng (Một tỷ đồng).

Bị đơn bà Quách D trình bày: Trước đây, ông Huỳnh T là người đại diện theo pháp luật của Công ty I có vay của bà số tiền 3.500.000.000đồng (Ba tỷ năm trăm triệu đồng) và thế chấp cho bà phần đất tại chợ Trường Long A. Do số tiền vay quá lớn nên bà có yêu cầu Ông M về bàn với nội bộ Công ty thống nhất đến Văn phòng công chứng ký ủy quyền toàn bộ phần đất và tài sản trên đất tại chợ Trường Long A cho bà được toàn quyền vay mượn, chuyển nhượng, thế chấp. Qua thỏa thuận, Ông M và Công ty đã đồng ý và làm văn bản thỏa thuận ký tại Phòng công chứng A. Công ty đã hoàn tất hợp đồng ủy quyền và giao cho bà giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Huỳnh T và Công ty đã nhận số tiền 3.500.000.000đồng.

Đến tháng 4 năm 2016, ông Huỳnh T báo Công ty không có khả năng trả tiền vay và đề nghị bán cho bà phần đất và tài sản gắn liền trên đất tại Trường Long A và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Công ty I đứng tên chủ sử dụng. Hai bên thỏa thuận, giá bán phần đất là 3.672.000.000 đồng (Ba tỷ sáu trăm bảy mươi hai triệu đồng) nhưng ghi trên hợp đồng là 172.000.000 đồng (Một trăm bảy mươi hai triệu đồng). Ngay sau khi ký kết hợp đồng, Ông M đại diện cho Công ty nhận thêm 172.000.000đồng và bà giao cho Ông M giấy biên nhận nợ trước đó, Ông M hứa hai tuần sau sẽ xuất hóa đơn để cho bà sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngày 02 tháng 11 năm 2017, Tòa án nhân dân huyện C đã thụ lý vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty I với bà, trong vụ kiện này bà cũng đã có yêu cầu phản tố đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất.

Trong quá trình chờ Tòa án xét xử, ông Lê M thông báo cho bà biết phần đất 1.141,3m² mà Công ty I chuyển nhượng cho bà là của Ông M và Công ty I cùng nhau mua và đầu tư xây dựng tại xã T. Ông M mời bà đến nhà riêng để mua lại phần đất này với giá 2.000.000.000 đồng (Hai tỷ đồng) với điều kiện Công ty I phải rút đơn khởi kiện và bà rút đơn phản tố. Hai bên làm văn bản thỏa thuận vào

ngày 13/8/2018 cụ thể như sau: Đợt 1 Ông M giao cho bà 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) và bà giao lại cho Ông M giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Công ty I đứng tên chủ sử dụng. Hai bên đã thực hiện xong và rút đơn khởi kiện, đơn đơn phản tố tại Tòa án nhân dân huyện C. Tuy nhiên, theo Văn bản thỏa thuận ngày 13 tháng 8 năm 2018, đến đợt giao tiền lần 02 thì Ông M không giao 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) còn lại cho bà. Công ty I chuyển nhượng phần đất trên cho cháu rể của ông Lê M là ông Tào T, dù bà đã có đơn ngăn chặn nhưng hợp đồng vẫn được thực hiện và hiện tại phần đất tranh chấp đã được sang tên cho ông Tào T.

Tại đơn phản tố ngày 06 tháng 8 năm 2019, bà Quách Mộng Đào yêu cầu Tòa án: Buộc Công ty I đền bù cho bà lãi suất là 0.75%/tháng/3.672.000.000 đồng từ khi ký hợp đồng đến ngày 06/4/2019 là 991.440.000 đồng và tiếp tục đền bù đến khi xét xử vụ án với lãi suất nêu trên; Buộc ông Lê M phải trả cho bà 1.000.000.000 đồng còn lại theo Văn bản thỏa thuận ngày 13/8/2018.

Đến ngày 29/8/2019, bà Quách D thay đổi yêu cầu phản tố như sau: Yêu cầu Tòa án buộc Công ty I tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết ngày 06 tháng 4 năm 2016; Buộc Công ty I giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số BN 284561 do Sở tài nguyên và Môi trường cấp cho Công ty I ngày 01/7/2015; Hủy hợp đồng chuyển nhượng đất ký kết giữa ông Tào T với Công ty I và Hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho ông Tào T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê M trình bày: Ông và Công ty I có ký hợp đồng liên doanh với nội dung chính là ông góp số tiền là 3.430.000.000 đồng tiền sử dụng đất và trực tiếp bỏ tiền đầu tư khu nhà tiền chế để làm nhà lồng chợ. Lợi nhuận từ công trình chợ và việc bán nền sau khi trừ các khoản chi phí chung sẽ được chia đều cho hai bên. Ông đã bỏ ra 3.430.000.000 đồng trả tiền sử dụng đất và tiến hành đầu tư hơn 1.000.000.000 đồng để xây dựng nhà lồng chợ.

Sau khi Công ty I khởi kiện Bà D ra Tòa án nhân dân huyện C, do muốn nhanh chóng hoàn tất dự án đưa vào sử dụng nên ngày 13/8/2018, ông Nguyễn TR người đại diện theo ủy quyền của Công ty I cùng Bà D thỏa thuận nội dung: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; giao trả giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; Công ty rút đơn khởi kiện, Bà D rút đơn phản tố; Công ty I phải giao cho Bà D 2.000.000.000 đồng. Do nghĩ ông TR là người đại diện của Công ty An Phú Thiên I, ông cũng tưởng ông Huỳnh T có mượn tiền của Bà D nên ông đã đồng ý và ký tên, đồng thời tạm ứng cho Công ty I mượn 1.000.000.000 đồng giao cho Bà D. Nhưng do ông TR không trao đổi trước với Công ty, nên ngày

20/8/2018 ông Huỳnh M - Tổng giám đốc của Công ty I đã có văn bản không đồng ý nội dung thỏa thuận này và yêu cầu ông ngưng việc trả tiền tiếp cho Bà D. Ông không thỏa thuận mua lại phần đất 1.141,3m² với bà Quách D, ông không phải là cổ đông công ty nên ông không có quyền yêu cầu Bà D hủy hay tiếp tục thực hiện hợp đồng và ông không nợ Bà D nên không có nghĩa vụ trả nợ theo yêu cầu của Bà D.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tào T trình bày: Vào ngày 21/11/2018, ông có chuyển nhượng 1.141,3m² đất của Công ty I tại khu chợ ấp Trường Hòa, xã T, mục đích sử dụng là đất thương mại. Sau khi xem xét hồ sơ chuyển nhượng, đảm bảo đúng quy định của pháp luật, ngày 30/11/2018, ông được Văn Phòng đăng ký đất đai tỉnh Hậu Giang - Chi nhánh Châu Thành A chấp nhận và điều chỉnh biến động. Như vậy, ông là chủ sử dụng hợp pháp đối với phần đất nêu trên nên ông không đồng ý với yêu cầu phản tố của bà Quách D.

Ông Huỳnh T trình bày tại biên bản lấy lời khai ngày 02 tháng 10 năm 2019 (BL 26- 27) như sau: Do có quan hệ tình cảm với ông Quách Trường Tạo, em trai của bà Quách D nên khi còn làm đại diện theo pháp luật của Công ty An Phú Thiên I, ông đã cho Bà D mượn quyền sử dụng đất 1.141,3m² đất khu chợ Trường Long A thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Công ty I nhằm giúp cho Bà D chứng minh tài chính để đấu thầu dự án siêu thị nông nghiệp tại Long Mỹ. Ông thừa nhận có ký hợp đồng chuyển nhượng, nhưng khi đi ra công chứng thì Văn phòng Công chứng cho rằng hồ sơ chưa hợp lệ và yêu cầu Bà D bổ sung. Do đó, Bà D đã làm giả hồ sơ giấy tờ, con dấu chữ ký như biên bản hợp cổ đông, con dấu và các thủ tục khác để được công chứng hợp đồng chuyển nhượng. Đối với số tiền 3.500.000.000 đồng, Bà D khai ông mượn của Bà D là không đúng, ông không ký vào biên nhận nợ mà Bà D cung cấp. Nếu Bà D cho rằng ông ký biên nhận đó thì đề nghị cung cấp bản chính để ông yêu cầu giám định chữ ký trong biên nhận. Ông xác định không bán đất cho Bà D mà chỉ làm hợp đồng để cho Bà D mượn quyền sử dụng đất để chứng minh tài chính để làm ăn. Còn việc Công ty chuyển nhượng phần đất cho ông Tào T ông không có ý kiến.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 10/2021/TLPT-DS ngày 10 tháng 3 năm 2021, của Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang. Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công I.
2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty I với bà Quách D được ký và công chứng ngày 06 tháng 4 năm 2016 tại Văn phòng Công chứng Hậu Giang và Hợp đồng ủy quyền giữa Công ty I với bà Quách D được công chứng ngày 15/02/2015 tại Văn phòng công chứng A bị vô hiệu.

3. Buộc ông Huỳnh T phải hoàn trả cho bà Quách D 172.000.000đồng (Một trăm bảy mươi hai triệu đồng) tiền chuyển nhượng đất.

Kể từ ngày bà Quách D có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Huỳnh T chậm trả số tiền nêu trên thì hàng tháng ông Huỳnh T còn phải trả cho bà Quách D số tiền lãi tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán, lãi suất được áp dụng theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

4. Hủy văn bản thỏa thuận được ký kết ngày 13 tháng 8 năm 2018 giữa ông Nguyễn TR đại diện cho Công ty I và ông Lê M với bà Quách D.

5. Buộc bà Quách D có trách nhiệm hoàn trả cho Công ty I số tiền 1.000.000.000đồng (Một tỷ đồng).

Kể từ ngày Công ty I có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bà Quách D chậm trả số tiền nêu trên thì hàng tháng Bà D còn phải trả cho Công ty I số tiền lãi tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán, lãi suất được áp dụng theo quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

6. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Quách D. Cụ thể: Không chấp nhận yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 06 tháng 4 năm 2016 giữa Công ty I với bà Quách D; không chấp nhận yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng đất giữa Công ty I với ông Tào T và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Tào T do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Hậu Giang cấp ngày 20/8/2018 được chỉnh lý ngày 30/11/2018; không chấp nhận yêu cầu của Bà D đòi ông Lê M phải trả tiếp 1.000.000.000đồng (Một tỷ đồng) theo văn bản thỏa thuận ngày 13/8/2018.

7. Tách phần hợp đồng vay giữa ông Huỳnh T với bà Quách D ra giải quyết thành vụ án khác khi Bà D có chứng cứ chứng minh và có đơn yêu cầu tại Tòa án có thẩm quyền.

8. Hợp đồng vay giữa ông Lê M với Công ty I không đặt ra xem xét giải quyết

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí đo đạc thẩm định, án phí và các quyền khác theo quy định của pháp luật.

Ngày 22/3/2021, bà Quách D có đơn kháng cáo toàn bộ bản sơ thẩm yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và chấp nhận yêu cầu phản tố của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự trình như sau:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt và có văn bản đồng ý tiếp tục thực hiện theo Văn bản thỏa thuận vào ngày 13/8/2018 do ông Nguyễn TR là người đại diện theo ủy quyền của Công ty I với bà Quách

D. Theo đó, Công ty I tiếp tục giao cho bà Quách D 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

Bà Quách D rút lại một phần yêu cầu kháng cáo, nay bà chỉ kháng cáo yêu cầu ông Lê M tiếp tục giao cho bà 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) theo Văn bản thỏa thuận vào ngày 13/8/2018.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Lê M không đồng ý với yêu cầu của bà Quách D về việc yêu cầu ông Lê M trả số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng). Do ông Lê M không phải là thành viên cổ đông của Công ty I, Ông M chỉ cho Công ty I mượn số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) để trả cho bà Quách D. Sau này, ông Lê M sẽ khởi kiện Công ty I trả lại số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) trong vụ án khác. Mặt khác, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì ông Lê M không phải là chủ sử dụng của phần đất này nên trong vụ án này ông không có nghĩa vụ gì đối với bà Quách D.

Ông Tào T yêu cầu được sử dụng ổn định phần đất mà ông đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Công ty I.

Phát biểu của kiểm sát viên tại phiên tòa: Quá trình giải quyết vụ án, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và đương sự đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với các yêu cầu kháng cáo bị đơn đã rút, ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn tiếp tục giao 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) cho bị đơn theo Văn bản thỏa thuận vào ngày 13/8/2018 và không chấp nhận kháng cáo của bị đơn về việc yêu cầu ông Lê M trả 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) theo Văn bản thỏa thuận vào ngày 13/8/2018.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Xét thấy, tại phiên tòa phúc thẩm bà Quách D tự nguyện xin rút lại một phần yêu cầu kháng cáo đối với việc:

- Yêu cầu tiếp tục thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty I với bà được ký và công chứng ngày 06 tháng 4 năm 2016 tại Văn phòng Công chứng Hậu Giang.

- Yêu cầu tiếp tục thực hợp Hợp đồng ủy quyền giữa Công ty I với bà Quách D được công chứng ngày 15/02/2015 tại Văn phòng công chứng A.

- Yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa Công ty I với ông Tào T và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Tào T do Sở Tài

nguyên và môi trường tỉnh Hậu Giang cấp ngày 20/8/2018 được chỉnh lý ngày 30/11/2018.

Do đó, căn cứ vào Điều 289 của Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với các yêu cầu kháng cáo nêu trên của bà Quách D.

[2] Xét kháng cáo của bà Quách D về việc yêu cầu ông Lê M tiếp tục trả cho bà 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) theo Văn bản thỏa thuận vào ngày 13/8/2018, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Các giao dịch dân sự giữa bà Quách D với ông Huỳnh T là đại diện của Công ty I do vi phạm về hình thức và nội dung như phân tích của Tòa án cấp sơ thẩm nên bị vô hiệu là có căn cứ. Do vậy, Văn bản thỏa thuận vào ngày 13/8/2018 giữa ông Nguyễn TR đại diện cho Công ty I và ông Lê M với bà Quách D cũng bị vô hiệu.

Tuy nhiên, trong quá trình xét xử phúc thẩm, bà Huỳnh O là đại diện hợp pháp của Công ty I có văn bản ngày 04/5/2022, theo đó: Công ty I đồng ý tiếp tục thực hiện theo Văn bản thỏa thuận vào ngày 13/8/2018 giao cho bà Quách D 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

[2.2] Bà Quách D không đồng ý với việc Công ty I tiếp tục giao 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) theo Văn bản thỏa thuận vào ngày 13/8/2018. Vì bà Quách D cho rằng hiện nay Công ty I không còn tài sản để có thể giao 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) cho bà. Cho nên, bà Quách D chỉ yêu cầu ông Lê M có trách nhiệm tiếp tục giao 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) theo Văn bản thỏa thuận vào ngày 13/8/2018.

Hội đồng xét xử xét thấy Văn bản thỏa thuận vào ngày 13/8/2018 là thỏa thuận giữa Công ty I với bà Quách D; chứ không phải là cá nhân ông Lê M với bà Quách D; mặt khác, ông Lê M cũng không phải là thành viên của Công ty và ông Lê M không đứng tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Công ty. Trong vụ án này, bà Quách D chỉ có yêu cầu phản tố đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do vậy, xét thấy kháng cáo của bà Quách D về việc yêu cầu ông Lê M trả cho bà 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) theo Văn bản thỏa thuận vào ngày 13/8/2018 là không có căn cứ để chấp nhận.

[2.3] Tuy nhiên, xét thấy ý chí tự nguyện của Công ty I tiếp tục giao 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) cho bà Quách D theo Văn bản thỏa thuận vào ngày 13/8/2018 là có lợi cho bà Quách D. Do đó, Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của Công ty I.

[3] Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử xét sửa một phần bản án sơ thẩm, đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với các yêu cầu kháng cáo bị đơn đã rút, ghi

nhận sự tự nguyện của nguyên đơn tiếp tục giao 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) cho bị đơn theo Văn bản thỏa thuận vào ngày 13/8/2018 và không chấp nhận kháng cáo của bị đơn về việc yêu cầu ông Lê M trả 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) theo Văn bản thỏa thuận vào ngày 13/8/2018.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 148 Điều 157 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Điều h, khoản 2 Điều 149, Điều 157 của Luật doanh nghiệp 2014;

Điều 188 của Luật Đất đai 2013;

Điều 127, Điều 128, Điều 129, Điều 137 của Bộ luật dân sự 2005;

Điều 116, Điều 117, Điều, 501, Điều 502 của Bộ luật Dân sự 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bà Quách D về việc tiếp tục thực hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty I với bà Quách D được ký và công chứng ngày 06 tháng 4 năm 2016 tại Văn phòng Công chứng Hậu Giang; tiếp tục thực hợp Hợp đồng ủy quyền giữa Công ty I với bà Quách D được công chứng ngày 15/02/2015 tại Văn phòng công chứng A; yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng đất giữa Công ty I với ông Tào T và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của ông Tào T do Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Hậu Giang cấp ngày 20/8/2018 được chỉnh lý ngày 30/11/2018.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Quách D về việc yêu cầu ông Lê M có trách nhiệm tiếp tục trả cho bà số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) theo Văn bản thỏa thuận vào ngày 13/8/2018.

Sửa bản án sơ thẩm.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty I.

Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Quách D về việc yêu cầu ông Lê M có trách nhiệm tiếp tục trả cho bà 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) theo Văn bản thỏa thuận vào ngày 13/8/2018.

Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty I về việc tiếp tục thực hiện theo Văn bản thỏa thuận vào ngày 13/8/2018 do ông Nguyễn TR là người đại diện theo ủy quyền của Công ty I với bà Quách D. Theo đó, Công ty I tiếp tục giao cho bà Quách D 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng).

Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty I với bà Quách D được ký và công chứng ngày 06 tháng 4 năm 2016 tại Văn phòng Công chứng Hậu Giang và Hợp đồng ủy quyền giữa Công ty I với bà Quách D được công chứng ngày 15 tháng 02 năm 2015 tại Văn phòng công chứng A bị vô hiệu.

Buộc ông Huỳnh T phải hoàn trả cho bà Quách D 172.000.000 đồng (Một trăm bảy mươi hai triệu đồng) tiền chuyển nhượng đất.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Chi phí đo đạc, thẩm định tại cấp sơ thẩm:

- Công ty I phải chịu là 1.033.238 đồng và có trách nhiệm giao trả lại cho bà Quách D.

- Bà Quách D phải chịu là 1.033.238 đồng (đã nộp xong) và bà Quách D được nhận lại phần tạm ứng còn dư là 2.933.524 đồng (Hai triệu chín trăm ba mươi ba nghìn năm trăm hai mươi bốn đồng) tại Tòa án nhân dân huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty I phải chịu 42.000.000 đồng (Bốn mươi hai triệu đồng). Chuyển số tiền tạm ứng án phí Công ty I đã nộp là 21.000.000 đồng (Hai mươi một triệu đồng) theo Biên lai thu số 0021702 ngày 19 tháng 7 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Hậu Giang thành án phí. Công ty I còn phải nộp thêm 21.000.000 đồng (Hai mươi một triệu đồng).

Ông Huỳnh T phải chịu 8.600.000 đồng (Tám triệu sáu trăm nghìn đồng).

Bà Quách D phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Chuyển số tiền tạm ứng án phí bà Quách D đã nộp là 22.200.000 đồng (Hai mươi hai triệu hai trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0021798 ngày 04 tháng 9 năm 2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Hậu Giang thành án phí. Bà Quách D được nhận lại 21.900.000 đồng (Hai mươi một triệu chín trăm nghìn đồng) tại Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Quách D phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng). Chuyển số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bà Quách D đã nộp là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu số 0007507 ngày 23 tháng 3 năm 2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện C, tỉnh Hậu Giang thành án phí.

Trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án, ngày 24/5/2022.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND H. Châu Thành A;
- Chi cục THADS H. Châu Thành A;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Trịnh Thị Bích Hạnh