TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số 113/2023/DS-PT
Ngày 29 – 8 – 2023
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 HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Mai

Các Thẩm phán: Ông Vũ Việt Dũng

Bà Trần Thị Bé

Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Kiều Trang - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng: Bà Lương Thị Chung - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 25 và 27-9-2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 46/2023/TLST-DS ngày 19-5-2023 về việc *"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"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 23-3-2023 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 88/2023/QĐ-PT ngày 05-7-2023; Quyết định hoãn phiên toà phúc thẩm số 161/2023/QĐ-PT ngày 27-7-2023; Thông báo số 127/2023/TB-TA ngày 16-8-2023; giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* **Công ty Cổ phần T** (tên cũ là Công ty Cổ phần D); Địa chỉ: Số 6xC, đường số 0x, phường A, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:*

1. Bà Nguyễn Thị H, sinh năm: 1986; vắng mặt;

2. Bà Trần Thị Lâm N, sinh năm: 1995; có mặt;

Cùng địa chỉ liên hệ: Số 2xx đường C, phường D, quận Đ, thành phố Đà Nẵng;

Theo Giấy ủy quyền số ../UQ-SKYONE ngày 30-6-2023 của Tổng giám đốc Công ty Cổ phần T;

* *Bị đơn:* Bà **Nguyễn Thị Cẩm A**, sinh năm: 1956; Địa chỉ: Số 4xx/x đường E, phường F, quận G, thành phố Đà Nẵng.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Bà Trần Thị Hạ U; sinh năm 1985; trú tại: Số 3x/2x đường H, phường F, quận G, Thành phố Đà Nẵng; Theo Giấy ủy quyền ngày 25-6-2021 có chứng nhận của Phòng công chứng X; có mặt.

- *Người bảo vệ quyền và L ích hợp pháp của bị đơn:* Ông Phạm Ngọc H1; Luật sư của Công ty Luật TNHH Một thành viên I; địa chỉ: 2x đường K, phường L, quận Đ, thành phố Đà Nẵng; có mặt.

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

1. Ông Nguyễn Xuân L, sinh năm: 1979; trú tại: Tổ 2x, phường M, quận N, thành phố Đà Nẵng.

2. Bà Mậu Thị Thu S, sinh năm: 1971; trú tại: Số 4xx Ê, phường O, quận Ô, thành phố Đà Nẵng.

- *Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Xuân L và bà Mậu Thị Thu S:* Bà Nguyễn Thị H2, sinh năm 1967 và bà Hồ Lê Hoàng N1, sinh năm 1997; cùng trú tại: Số 5xx/x đường P, quận Đ, Thành phố Đà Nẵng; Theo Giấy ủy quyền ngày 26-10-2021 có chứng nhận của Văn phòng công chứng L1; vắng mặt;

3. Ông Nguyễn Đình H3; địa chỉ: Phòng 2xxx tháp B, Q, 1xx I, phường R, quận S, thành phố Hà Nội.

4. Ông Đặng Thanh H4, sinh năm 1984; địa chỉ: T, phường U, quận V, Thành phố Hà Nội.

- *Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Đình H3 và ông Đặng Thanh H4:* Công ty luật hợp danh Đ; địa chỉ: Số 7x đường Ư, phường W, quận X, thành phố Hà Nội; Theo các Hợp đồng ủy quyền ngày 18-11-2021 có chứng nhận của Văn phòng công chứng V;

Công ty luật hợp danh Đ giao việc cho ông Đ1; Theo Quyết định giao việc ngày 19-11-2021; vắng mặt;

- *Người bảo vệ quyền và L ích hợp pháp của ông Nguyễn Đình H3 và ông Đặng Thanh H4:* Ông Nguyễn Mạnh T1 - Luật sư Công ty luật hợp danh Đ, đoàn luật sư thành phố Hà Nội; địa chỉ: Số 7x đường Ư, phường W, quận X, thành phố Hà Nội; vắng mặt;

* *Người kháng cáo*: Bị đơn - bà Nguyễn Thị Cẩm A; Người có quyền L, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Xuân L, bà Mậu Thị Thu S.

* *Viện kiểm sát kháng nghị*: Viện kiểm sát nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, tóm tắt như sau:

** Theo đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn Công ty Cổ phần T có người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Quyền sử dụng đất tại Lô 1xx (cũ là lô 4x), tờ bản đồ số 2xx(cũ là tờ bản đồ số Bx-1x) tại khu Y, quận N, Thành phố Đà Nẵng là tài sản thuộc quyền sử dụng của Công ty Cổ phần D *(viết tắt là Công ty D)*, nay đổi tên là Công ty Cổ phần T *(viết tắt là Công ty T)* theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BE 65xxxx do UBND TP. Đà Nẵng cấp ngày 28-6-2011 và được Văn phòng đăng ký đất đai thành phố Đà Nẵng chỉnh lý biến động ngày 18-02-2019.

Công ty D 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 Ê, phường Z, quận N 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 Ê, phường Z, quận N số 5x/2016/QĐ-THD ngày 10-11-2016) đưa thông tin dự án, giao dịch và nhận đặt cọc Dự án nhà phố, Biệt thự đường Ê, phường Z, quận N, 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 thì Công ty đã nhận chuyển nhượng lô đất nói trên theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06-12-2011 với Công ty cổ phần dây cáp điện T2 *(viết tắt là Công ty T2)* nhưng chưa được chỉnh lý biến động sang tên vì con vướng mắc thủ tục thuế.

Ngày 23-7-2018, Công ty D chấm dứt ủy quyền với bà S (Theo thông báo chấm dứt ủy quyền số ../TB-THD ngày 23-7-2018) và ông L (Theo thông báo chấm dứt ủy quyền số ../TB-THD ngày 23-7-2018). Theo đó, bà S và ông L đã xác nhận không phát sinh bất kì 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.

Sau khi tiếp nhận bàn giao hồ sơ, tài liệu của các cổ đông cũ, các cổ đông mới Công ty D đã tiến hành các hoạt động kinh doanh và phát hiện: Quyền sử dụng đất tại Lô 1xx (cũ là lô 4x), tờ bản đồ số 2xx (cũ là tờ bản đồ số Bx-1x), Khu Y, Quận N, Đà Nẵng đang bị bà Nguyễn Thị Cẩm A chiếm hữu, sử dụng. Công ty D đã nhiều lần mời bà S, ông L và bà Nguyễn Thị Cẩm A lên làm việc để xác minh và làm rõ lí do về quyền và nghĩa vụ của mỗi bên.

Qua quá trình làm việc và hồ sơ các bên cung cấp thì việc bà S, ông L kí 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 kí 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 Nguyễn Thị Cẩm A về Công ty (nếu có).

Do đó, Công ty D không có bất kì nghĩa vụ nào liên quan đến Giấy đặt cọc ngày 07-6-2016 do bà S, ông L và bà Cẩm A đã kí kết vượt phạm vi ủy quyền.

Sau khi phát hiện sự việc thì Công ty D đã gửi công văn cho bà Cẩm A di dời và bàn giao tài sản cho Công ty D nhưng không nhận được sự hợp tác.

Do đó, Công ty Cổ phần T (Tên cũ là Công ty Cổ phần D) yêu cầu bà Nguyễn Thị Cẩm A phải trả lại tài sản thuộc quyền sử dụng của Công ty Cổ phần T là quyền sử dụng đất thuộc thửa đất Lô 1xx (cũ là lô 4x), tờ bản đồ số 2xx (cũ là tờ bản đồ số Bx-1x), Khu Y, Quận N, Thành phố Đà Nẵng cho Công ty T. 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 Nguyễn Thị Cẩm A là người xây móng nhà và hiện nay không có ai sinh sống trên đất nên đề nghị Toà án buộc bà Nguyễn Thị Cẩm A là người có nghĩa vụ tháo dỡ móng.

Đối với yêu cầu phản tố của bà Nguyễn Thị Cẩm A thì Công ty đề nghị Tòa án không chấp nhận vì Công ty T 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 1xx (cũ là lô 4x), tờ bản đồ số 2xx (cũ là tờ bản đồ số Bx-1x), Khu Y, Quận N, Thành phố Đà Nẵng.

Vào ngày 23-7-2018 khi Công ty và ông L tiến hàng ký kết và phát hành thông báo chất dứt ủy quyền thì ông L, bà S xác nhận không phát sinh bất cứ giao dịch nào; công ty cũng chưa nhận được bất cứ khoản tiền nào của bà Nguyễn Thị Cẩm A. Do đó, đối với yêu cầu độc lập của người có quyền L, nghĩa vụ liên quan là bà S, ông L thì Công ty đề nghị Tòa án không chấp nhận vì giữa Công ty và ông L, bà S không có bất kỳ thỏa thuận nào liên quan đến chi phí môi giới, việc ông L, bà S thực hiện là vượt quá thẩm quyền nên Công ty không thống nhất nhận lại tiền mà ông L, bà S đã nhận của bà Cẩm A.

** Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn - bà Nguyễn Thị Cẩm A có người đại diện theo ủy quyền và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp trình bày:*

Vào năm 2016, bà Nguyễn Thị Cẩm A có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để ở và qua môi giới biết được Công ty Cổ phần D (tên cũ, nay là Công ty Cổ phần T) có mở bán quyền sử dụng đất tại Lô 1xx (cũ là lô 4x), tờ bản đồ số 2xx (cũ là tờ bản đồ số Bx-1x), khu Y, quận N, Thành phố Đà Nẵng. Bà Nguyễn Thị Cẩm A có gặp và làm việc với đại diện Công ty D là bà S và ông L, lúc làm việc với bà S và ông L thì bà S và ông L có xuất trình Quyết định ủy quyền của Công ty nhưng bà An 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 1.000.000.000đ. Bà Cẩm A đã thanh toán số tiền đợt 1 là 50.000.000đ vào ngày lập giấy đặt cọc là ngày 07-6-2016 (người nhận tiền là bà S và ông L), hẹn 01 tháng sau là ngày 07-7-2016 sẽ thanh toán số tiền còn lại là 950.000.000đ và ra công chứng Hợp đồng chuyển nhượng, sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Cẩm A.

Tuy nhiên, trong khi chờ thời gian 01 tháng để chuẩn bị công chứng thì phía Công ty D 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 Cẩm A. Mặc dù vậy, do

mong muốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất này nên bà Cẩm A vẫn muốn chờ đợi kết quả làm việc của Công ty D với cơ quan nhà nước. Sau thời gian dài chờ đợi, ngày 17-8-2016, phía Công ty D đề xuất với bà Cẩm A phương án sẽ nhận tiền chuyển nhượng để chuyển nhượng quyền sử dụng đất này cho bà Cẩm A. Về hồ sơ thủ tục với cơ quan nhà nước, Công ty D 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 Cẩm A thanh toán thêm số tiền 650.000.000đ, sau khi thực hiện hoàn tất thủ tục công chứng, chuyển nhượng thì bà Cẩm A sẽ thanh toán số tiền 300.000.000đ còn lại. Người thay mặt Công ty D đứng ra làm việc và nhận tiền 650.000.000đ là ông L và bà S. Do đó, bà Cẩm A đã thanh toán thêm số tiền 650.000.000đ cho Công ty D trong ngày 17-8-2016 (Trong đó 50.000.000đ đặt cọc và 600.000.000đ thanh toán hợp đồng). Tổng cộng bà Cẩm A đã thanh toán 100.000.000đ tiền đặt cọc và 600.000.000đ thanh toán hợp đồng.

Sau khi hoàn tất thanh toán tổng số tiền 700.000.000đ, Công ty D cho phép bà Cẩm A được toàn quyền quản lý, sử dụng đất. Bà Cẩm 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 Cẩm A nhưng chỉ nhận lại được lời hứa hẹn của Công ty. Bà Cẩm A đã thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng theo thỏa thuận, quyền sử dụng đất cũng do bà Cẩm A quản lý sử dụng, vì bà Cẩm A có nhu cầu xây dựng nhà để ở nên đến năm 2018 bà Cẩm A được sự đồng ý của bà S và ông L là đại diện của Công ty, bà Cẩm A đã xây dựng phần móng trên toàn bộ diện tích đất và phía Công ty D cũng không có ý kiến, phản đối gì.

Mặc dù chưa đủ điều kiện liên quan đến giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa lập thanh văn bản, chưa công chứng, chứng thực nhưng nếu sau khi thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, bên nhận chuyển nhượng đã xây dựng kiến cố và bên chuyển nhượng không phản đối và cũng không bị cơ quan nhà nước có thẩm quyền xử lý vi phạm hành chính theo các quy định của Nhà nước về xử lý vi phạm hành chính trong lĩnh vực đất đai, thì Tòa án công nhận Hợp đồng.

Bà Nguyễn Thị Cẩm A đề nghị 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 Cổ phần T và bà Nguyễn Thị Cẩm A là hợp pháp để công nhận lô 1xx (lô 4x cũ), tờ bản đồ số 2xx (Bx-1x cũ), Khu Y, quận N, thành phố Đà Nẵng thuộc quyền sở hữu của bà Nguyễn Thị Cẩm A; buộc Công ty Cổ phần T phải có trách nhiệm hoàn thành thủ tục chuyển nhượng để bà Nguyễn Thị Cẩm A được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Trước đây bà Cẩm A thống nhất thanh toán cho Công ty T số tiền còn lại là 800.000.000đ nhưng nay chỉ đồng ý thanh toán số tiền còn lại là 300.000.000đ. Trường hợp Tòa án không chấp nhận yêu cầu phản tố của bà Cẩm A thì bà đề nghị Toà án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

** Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Xuân L và bà Mậu Thị Thu S có người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Bà Mậu Thị Thu S (Theo Quyết định ủy quyền nhận đặt cọc dự án nhà phố, biệt thự đường Ê, phường Z, quận N 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 Ê, phường Z, quận N số 5xxxx-1x/QĐ-THD ngày 10-11-2016) được ủy quyền nhận đặt cọc Dự án nhà phố, biệt thự đường Ê, Phường Z, Quận N có nội dung như sau:

+ Ủy quyền cho bà Mậu Thị Thu S và ông Đặng Xuân L chịu trách nhiệm trong việc đưa các thông tin của Dự án nhà phố, biệt thự đường Ê đến với khách hàng.

+ Được phép thay mặt Công ty giao dịch và nhận đặt cọc của khách hàng. Nhưng không được phép ký Hợp đồng với khách hàng, Hợp đồng sẽ do Tổng giám đốc ký.

Sau khi nhận ủy quyền, bên được ủy quyền là bà Mậu Thị Thu S và ông Nguyễn Xuân L đã thực hiện theo nội dung ủy quyền của ông Đặng Thanh H4, chức vụ Tổng giám đốc Công ty D, cụ thể:

- Ngày 07-6-2016, giấy đặt cọc được ký giữa hai bên gồm bên bán (Bên A) là Công ty D với bên mua là bà Nguyễn Thị Cẩm A đối với lô đất số 4x phân khu Bx.1x Đường 10.5m (Đường Ê, thành phố Đà Nẵng) với diện tích: 125,0 m² có có nội dung như sau:

+ Tổng giá trị thanh toán: 1.000.000.000đ (Bằng chữ: Một tỷ đồng)

+ Thanh toán đợt 1: Ngày 07-6-2016, Bên B đã thanh toán cho Bên A: 50.000.000đ (Bằng chữ: Năm mươi triệu đồng y).

+ Thanh toán đợt 2: Ngày 07-7-2016, Bên B thanh toán cho Bên A: 950.000.000đ (Bằng chữ: Chín trăm năm mươi triệu đồng y).

- Trách nhiệm Bên bán:

+ Chịu trách nhiệm mọi vấn đề về pháp lý của lô đất và làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho bên B đúng thời hạn cam kết.

+ Bên B hoàn tất thanh toán đủ số tiền đợt 2, Bên A tiến hành sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bên B ngay khi nhận đủ số tiền trong hợp đồng nêu trên.

Bà S và ông L xác nhận đã nhận bà Cẩm A số tiền là 700.000.000đ như bà A trình bày (Trong đó là 100.000.000đ tiền đặt cọc và 600.000.000đ tiền thanh toán hợp đồng chuyển nhượng). Việc nhận số tiền 700.000.000đ của bà A thì Công ty D biết và đồng ý thông qua đại diện theo pháp luật tại thời điểm đó là ông Đặng Thanh H4. Ông Hải cũng đã yêu cầu ông L, bà S chuyển cho ông Hà số tiền 500.000.000đ nhận đặt cọc của 05 lô đất gồm: Nguyễn Thị Thúy A1, Nguyễn Thị Cẩm A, Trần Minh A2, Trương Thị H5 và Lê Thị Xuân H6 (trong

đó có 100.000.000đ tiền đặt cọc lô bà Cẩm A) và có ký 02 Biên bản đối chiếu công nợ với ông L, bà S, cụ thể:

- Bảng đối chiếu công nợ ngày 28-12-2017 giữa ông L, bà S và Công ty Cổ phần D (đại diện là ông Đặng Thanh H4) thể hiện đã nhận đặt cọc của lô 4x là 100.000.000đ, tiền nhận thêm là 600.000.000đ; xác nhận ông L, bà S đã chuyển cho cho ông H3 500.000.000đ nhận đặt cọc 05 lô (trong đó có 100.000.000đ lô số 4x); đối với số tiền 966.000.000đ nhận thêm (trong đó có 600.000.000đ còn lại của bà Cẩm A) thì ông L, bà S 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 4x theo quyết định của Công ty là 899.375.000đ; giá bán cho khách hàng là 1.000.000.000đ, nghĩa là khoảng chênh lệch 100.625.000đ là tiền ông L, bà S được hưởng. Ngoài ra, ông L, bà S 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 Cổ phần D.

- Bảng đối chiếu công nợ ngày 22-6-2018 giữa ông L, bà S và Công ty Cổ phần D (đại diện là ông Đặng Thanh H4) tiếp tục thể hiện ông L, bà S đã chuyển cho cho ông H3 500.000.000đ nhận đặt cọc 05 lô (trong đó có 100.000.000đ lô số 4x); do 05 lô (trong đó có lô 4x) 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 600.000.000đ ông L và bà S nhận của bà Cẩm A thì ông bà đang giữ vì theo thỏa thuận tại Bảng đối chiếu công nợ ngày 28-12-2017 thì ông L, bà S 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 D (đại diện là ông Đặng Thanh H4) chấm dứt ủy quyền với bà S (Theo thông báo chấm dứt ủy quyền số ../TB-THD ngày 23-7-2018) và ông L (Theo thông báo chấm dứt ủy quyền số ../TB-THD ngày 23-7-2018. Theo đó, bà S và ông L đã xác nhận không phát sinh bất kì 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 ông L bà S nhận tiền đối với 05 lô đất thì trước đó hai bên đã ký biên bản và biết về nội dung này.

Ông L, bà S đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn và có yêu cầu độc lập: Đề nghị Tòa án buộc Công ty Cổ phần T thanh toán chi phí môi giới đối với lô 1xx (lô 4x cũ), tờ bản đồ số 2xx (Bx-1x cũ), Khu Y, quận N, thành phố Đà Nẵng số tiền là 100.625.000đ. Ngoài ra, đề nghị Tòa án xác định ông Nguyễn Xuân L và bà Mậu Thị Thu S có nghĩa vụ nộp lại số tiền đã nhận thêm của bà Nguyễn Thị Cẩm A cho Công ty Cổ phần T là 600.000.000đ để giải quyết dứt điểm vụ án. Đề nghị Tòa án xác định quyền và nghĩa vụ của ông L và bà S là ngang nhau

(mỗi bên ½) trong việc nhận chi phí môi giới cũng như nghĩa vụ trả lại số tiền 600.000.000đ cho Công ty Cổ phần T.

** Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người có quyền L, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Đình H3 và ông Đặng Thanh H4 có người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Đối với ông Đặng Thanh H4:

Ông Đặng Thanh H4 thời điểm năm 2016 là đại diện theo pháp luật của Công ty D 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 Ê, phường Z, quận N 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 Ê, phường Z, quận N số 5x/2016/QĐ-THD ngày 10-11-2016) đưa thông tin dự án, giao dịch và nhận đặt cọc Dự án nhà phố, Biệt thự đường Ê, Phường Z, Quận N. Nội dung việc ủy quyền chỉ cho phép ông L, bà S 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 Mậu Thị Thu 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 Mậu Thị Thu S về cho Công ty D. Xác nhận việc đặt cọc này, Công ty và ông Nguyễn Xuân L đã có bảng đối chiếu công nợ ngày 28-12-2017 và ngày 22-6-2018.

Ở thời điểm đó Công ty D 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 Nguyễn Thị Cẩm A. Nhằm đảm bảo quyền L của khách hàng trong đó có bà Cẩm A, mặc dù chưa được ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng trên thực tế Công ty D và bà Cẩm A đã thỏa thuận, tiến hành bàn giao đất tại thực địa, đồng ý để bà Cẩm 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 Cẩm A và những khách hàng khác.

Nay, Công ty Cổ phần T (tên cũ: Công ty Cổ phần D) khởi kiện bà Nguyễn Thị Cẩm A là không có căn cứ và không đúng trên thực tế, số tiền đặt cọc đã được chuyển về cho Công ty, đồng thời bà Cẩm A đã xây dựng trên thửa đất từ thời điểm giao đất đến nay. Cá nhân ông Hải cho rằng, Công ty T phải tôn trọng và thừa nhận, thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết đối với bà Cẩm A; bà Cẩm 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 ông L, bà S yêu cầu thanh toán chi phí môi giới là 100.625.000đ thì ông H1 có ý kiến như sau: Từ trước đến nay Công ty chưa có bất cứ hứa hẹn và thỏa thuận nào đối với ông L, bà S 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 ông L, bà S đã nhận tiền đặt cọc của các khách hàng (trong đó có của bà Cẩm 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 L cho Công ty nên chưa được xem xét về việc thưởng kinh doanh nói chung.

Đối với ông Nguyễn Đình H3:

Ông Nguyễn Đình H3 xác nhận vào khoảng tháng 03 và tháng 04-2017 thì có nhận số tiền 500.000.000đ do ông Nguyễn Xuân L chuyển khoản tại ngân hàng L1. Đây là số tiền do ông L bà S nhận đặt cọc 05 lô đất và chuyển cho ông Hà theo yêu cầu của ông H1, sau đó ông H3 đã chuyển lại số tiền 500.000.000đ cho Công ty D, việc chuyển lại số tiền 500.000.000đ có xác nhận của ông H1. Nay ông H3 yêu cầu Toà án giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến*:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đảm bảo đúng những quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án, đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận yêu cầu đòi lại quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần T đối với bà Cẩm A; Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về yêu cầu tiếp tục thực hiện giao dịch chuyển nhượng QSDĐ. Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty Cổ phần T đối với bà Cẩm A theo hợp đồng đặt cọc có hiệu lực. Bà A phải tiếp tục phải trả số tiền còn lại là 300.000.000đ. Đối với yêu cầu độc lập của người có quyền L và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Xuân L và bà Mậu Thị Thu S về yêu cầu Công ty Cổ phần T thanh toán chi phí môi giới đối với lô đất số 4x với số tiền 100.625.000đ. Buộc ông Nguyễn Xuân L và bà Mậu Thị Thu S mỗi người có nghĩa vụ trả lại cho Công ty Cổ phần T số tiền 300.000.000đ.

** Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng đã xét xử tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 23-3-2023, tóm tắt như sau:*

Căn cứ vào: Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 164, Điều 166, Điều 116, Điều 117, Điều

129, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503; Điều 562 Bộ luật Dân sự; Điều 167, Điều 188 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;

I. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần T về việc yêu cầu đòi lại tài sản là lô đất số 1xx (lô 4x cũ), tờ bản đồ số 2xx (Bx-1x cũ), Khu Y, quận N, thành phố Đà Nẵng.

II. 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 1xx (lô 4x cũ), tờ bản đồ số 2xx (Bx-1x cũ), Khu Y, quận N, thành phố Đà Nẵng giữa Công ty Cổ phần T và bà Nguyễn Thị Cẩm A.

Công ty Cổ phần T 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 T số tiền còn lại là 1.207.650.000đ.

III. 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 T thanh toán số tiền thù lao hợp đồng ủy quyền là 100.625.000đ.

- Buộc ông Nguyễn Xuân L có nghĩa vụ trả lại cho Công ty Cổ phần T số tiền 300.000.000đ.

- Buộc bà Mậu Thị Thu S có nghĩa vụ trả lại cho Công ty Cổ phần T số tiền 300.000.000đ.

IV. Án phí dân sự sơ thẩm:

1. Công ty Cổ phần T (tên gọi cũ là Công ty Cổ phần D) phải chịu án phí đối với "Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất" không được Toà án chấp nhận là 300.000đ . và chịu án phí đối với "Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" của bà Nguyễn Thị Cẩm A được Tòa án chấp nhận là 300.000đ. Hoàn trả lại cho Công ty Cổ phần T (tên gọi cũ là Công ty Cổ phần D) số tiền 50.400.000đ.

3. Bà Nguyễn Thị Cẩm A được miễn án phí giải quyết vụ án dân sự.

4. Ông Nguyễn Xuân L và bà Mậu Thị Thu S phải chịu án phí đối với yêu cầu Công ty Cổ phần T có nghĩa vụ thanh toán thù lao ủy quyền là 5.031.250đ, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 2.525.000đ đã. Ông Nguyễn Xuân L và bà Mậu Thị Thu S còn phải tiếp tục nộp số tiền 2.506.250đ.

5. Ông Nguyễn Xuân L, Bà Mậu Thị Thu S mỗi người phải chịu án phí đối với số tiền phải có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty Cổ phần T là 15.000.000đ.

V. Chi phí tố tụng: Chi phí định giá và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 19.000.000đ Công ty Cổ phần T phải chịu. Bà Cẩm A đã tạm ứng và đã chi xong nên Công ty có nghĩa vụ hoàn lại cho bà Cẩm A số tiền 19.000.000đ.

Chi phí giám định là 3.840.000đ Công ty Cổ phần T phải chịu (đã nộp và đã chi xong).

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

** Kháng cáo, kháng nghị:*

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 T số tiền là 1.207.650.000đ là không xác định đúng lỗi của các bên. Bà chỉ đồng ý trả 300.000.000đ.

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 T thanh toán số tiền thù lao hợp đồng ủy quyền là 100.625.000đ.

Quyết định kháng nghị số 01/QĐKNPT-VKS-DS ngày 06-4-2023 của Viện kiểm sát nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng 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 300.000.000đ.

** Tại phiên tòa phúc thẩm, Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng phát biểu ý kiến:*

Về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm là đảm bảo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết vụ án, đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Nguyễn Xuân L và bà Mậu Thị Thu S; chấp nhận kháng cáo của bà Nguyễn Thị Cẩm A; chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng; sửa một phần bản án sơ thẩm về việc buộc bà Nguyễn Thị Cẩm A có nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại là 300.000.000đ cho Công ty Cổ phần T do bà Cẩm A không có lỗi, Công ty có lỗi hoàn toàn.

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 và ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng; Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Người đại diện theo ủy quyền của Người có quyền L, nghĩa vụ liên quan - ông Nguyễn Đình H3 và ông Đặng Thanh H4 đã được Tòa án thực hiện các thủ tục triệu tập hợp lệ để tham gia tố tụng tại phiên tòa phúc thẩm nhưng đến lần thứ hai vẫn không có mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 3 Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự để xét xử vắng mặt đương sự này.

[1.2] Người kháng cáo là ông Nguyễn Xuân L và bà Mậu Thị Thu S có người đại diện theo ủy quyền được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng đến lần thứ hai vẫn không có mặt để tham gia tố tụng tại phiên tòa phúc thẩm được xem là từ bỏ kháng cáo, Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của ông Nguyễn Xuân L và bà Mậu Thị Thu S theo quy định tại Khoản 3 Điều 296, Khoản 2 Điều 312 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Như vậy, Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2023/DS-ST ngày 23-3-2023 của Tòa án nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng chỉ còn bị bà Nguyễn Thị Cẩm A kháng cáo và Viện kiểm sát nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng kháng nghị cùng về một nội dung là đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm về việc buộc bà Nguyễn Thị Cẩm A có nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại là 300.000.000đ chứ không phải 1.207.650.000đ như cấp sơ thẩm đã tuyên.

Những nội dung khác mà Toà án cấp sơ thẩm đã tuyên tại bản án không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật và Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét bao gồm: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần T về việc yêu cầu đòi lại tài sản là lô đất số 1xx (lô 4x cũ), tờ bản đồ số 2xx (Bx-1x cũ), Khu Y, quận N, thành phố Đà Nẵng. Công nhận giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô đất số 1xx giữa Công ty Cổ phần T và bà Nguyễn Thị Cẩm A. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Xuân L và bà Mậu Thị Thu S buộc Công ty Cổ phần T thanh toán số tiền thù lao hợp đồng ủy quyền là 100.625.000đ; Buộc ông L, bà S mỗi người có nghĩa vụ trả lại cho Công ty số tiền 300.000.000đ. Án phí dân sự sơ thẩm, Chi phí tố tụng.

[3] Xét kháng cáo của bà Nguyễn Thị Cẩm A và kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng thì thấy cùng nêu lý do kháng cáo, kháng nghị vì cho rằng lỗi dẫn đến việc không ký được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Cam kết đặt cọc ngày 07-6-2016 hoàn toàn thuộc về Công ty D nên căn cứ Án lệ số 55/2022, bà Cẩm A chỉ có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty 300.000.000đ.

Hội đồng xét xử xét thấy:

[3.1] Tại Giấy đặt cọc ngày 07-6-2016 có nội dung: Bà Mậu Thị Thu S và bà Nguyễn Thị Cẩm A thỏa thuận mua bán lô đất 4x, phân khu Bx.1x đường 10.5 m tại khu phức hợp thương mại và dịch vụ khu đô thị N, thành phố Đà Nẵng, diện tích là 125m^2, tổng giá trị thanh toán là 1.000.000.000đ; thời hạn thanh toán: đợt 01 vào ngày 07-6-2022, thanh toán 50.000.000đ, đợt 02 vào ngày 07-7-2016, thanh toán 950.000.000đ. Thực tế, bà Cẩm A đã thanh toán 50.000.000đ vào ngày 07-6-2016 và tiếp tục thanh toán 650.000.000đ vào ngày 17-8-2016, tổng cộng 700.000.000đ, ông L, bà S là người nhận tiền.

Như vậy, thời điểm bà Cẩm A thanh toán đợt 02 với số tiền 650.000.000đ vào ngày 17-8-2016 là không đúng với số tiền và thời hạn như hai bên đã thoả thuận tại Giấy đặt cọc.

[3.2] Giấy đặt cọc các bên đã thoả thuận nội dung: *"Bên B hoàn tất thanh toán đủ số tiền đợt 2, Bên A tiến hành sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên B ngay khi nhận đủ số tiền trong hợp đồng nêu trên".* Thoả thuận này được hiểu là khi nào bà Cẩm A thanh toán hết giá trị chuyển nhượng thì Công ty sẽ tiến hành thủ tục sang tên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà. Tuy nhiên, điều kiện thanh toán của bà Cẩm A chưa được thực hiện nên bà Cẩm A là bên vi phạm hợp đồng trước.

[3.3] Thời điểm bà Nguyễn Thị Cẩm A giao dịch đặt cọc và thanh toán tiền cho người đại diện của Công ty D thì lô đất lô đất 4x, phân khu Bx.1x đường 10.5 m tại khu phức hợp thương mại và dịch vụ khu đô thị N, thành phố Đà Nẵng chưa được chỉnh lý biến động sang tên Công ty D, mà chỉ có Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 06-12-2011 giữa Công ty T2 và Công ty D. Vấn đề này bà Cẩm A có biết và nhận thức được nhưng vẫn đồng ý tự nguyện tham gia giao dịch.

[3.4] Giấy đặt cọc ngày 07-6-2016 được thực hiện giữa bà Mậu Thị Thu S, ông Nguyễn Xuân L và bà Nguyễn Thị Cẩm A. Ông L, bà S sau khi nhận cọc đã không nộp tiền về cho Công ty, thể hiện tại hai Thông báo chấm dứt ủy quyền ngày 23-7-2018 của Công ty T với ông L, bà S, có chữ ký của xác nhận của các bên. Thông báo có nội dung: *"Nguyên trước đây bên A đã ký ủy quyền cho bên B được thay mặt cho bên A giao dịch và nhận tiền đặt cọc của khách hàng mua dự án nhà phố, biệt thự đường Ê, phường Z, quận N, TP Đà Nẵng theo văn bản ủy quyền số: ../QĐ-THD ngày 12-5-2016, tuy nhiên chưa phát sinh giao dịch."* Do vậy, có căn cứ để xác định Công ty không biết được việc ông L, bà S đã thực hiện giao dịch đặt cọc chuyển nhượng lô đất 4x, phân khu Bx.1x đường 10.5 m tại khu phức hợp thương mại và dịch vụ khu đô thị N, thành phố Đà Nẵng với bà Cẩm A cho đến ngày đối chiếu công nợ.

[3.5] Ngoài ra, bà Cẩm A còn cho rằng sau khi giao tiền đợt hai thì bà đã liên hệ với Công ty T nhiều lần để được thanh toán hết số tiền còn lại theo thoả thuận nhưng do Công ty nợ thuế, chưa ra được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên bà không tiếp tục thanh toán, do vậy bà không có lỗi.

Ngày 18-5-2016, Công ty D gửi UBND thành phố Đà Nẵng và Cục thuế thành phố Đà Nẵng đề nghị D đứng ra nộp thay cho T2 nghĩa vụ về thuế thu nhập doanh nghiệp. Cục Thuế thành phố Đà Nẵng có văn bản trả lời: Tính đến 26-12-2018, D vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ nộp thuế. Như vậy, việc bà Cẩm A trình bày là do Công ty D đã không thực hiện nghĩa vụ nộp thuế nên chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là có thật. Tuy nhiên, lời khai của bà Cẩm A về việc bà đã thực hiện việc yêu cầu được tiếp tục trả tiền cho Công ty T thì tại hồ sơ vụ án không có tài liệu, chứng cứ nào thể hiện và tại giai đoạn xét xử phúc thẩm bà cũng không cung cấp bổ sung được tài liệu gì để chứng minh lời khai của mình là có căn cứ. (Ví dụ như văn bản yêu cầu nộp tiền của bà Cẩm

A và tài liệu thể hiện đã gửi văn bản này cho Công ty T qua dịch vụ bưu chính hoặc biên bản làm việc giữa bà Cẩm A và Công ty T về nội dung yêu cầu nộp tiền,…)

[4] Từ những phân tích trên cho thấy, bà Nguyễn Thị Cẩm A là bên có lỗi trong việc chưa thanh toán đủ tiền cho Công ty T khi giao dịch nhận chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất 4x, phân khu Bx.1x đường 10.5 m tại khu phức hợp thương mại và dịch vụ khu đô thị N, thành phố Đà Nẵng nên phải tiếp tục thanh toán số tiền tương ứng với tỷ lệ chưa thanh toán (30%) nhưng với giá trị thị trường của quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm là 1.207.650.000đ như Toà án cấp sơ thẩm xem xét, đánh giá là phù hợp pháp luật.

Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo, kháng nghị về việc bà Cẩm A chỉ phải trả cho Công ty T số tiền 300.000.000đ còn thiếu theo Giấy đặt cọc; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Cẩm A không được chấp nhận yêu cầu kháng cáo nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nhưng bà thuộc trường hợp người cao tuổi và có đơn xin miễn án phí nên được Hội đồng xét xử xét miễn án phí phúc thẩm theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 12, Điều 14 và khoản 6 Điều 15 của Nghị quyết 326/2016 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.

Ông Nguyễn Xuân L và bà Mậu Thị Thu S phải chịu án phí phúc thẩm do từ bỏ kháng cáo.

[6] Đề nghị của Vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đà Nẵng tại phiên tòa hôm nay là chưa phù hợp các tình tiết khách quan của vụ án và quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 148, Điều 293, Khoản 3 Điều 296, Khoản 2 Điều 312, Khoản 1 Điều 308, Điều 309, Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Điều 164, Điều 166, Điều 116, Điều 117, Điều 129, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503; Điều 562 Bộ luật Dân sự; Điều 167, Điều 188 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 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:

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

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

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

A. 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, thành phố Đà Nẵng:

I**.** Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần T về việc yêu cầu đòi lại tài sản là lô đất số 1xx (lô 4x cũ), tờ bản đồ số 2xx (Bx-1x cũ), Khu Y, quận N, thành phố Đà Nẵng.

II. 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 1xx (lô 4x cũ), tờ bản đồ số 2xx (Bx-1x cũ), Khu Y, quận N, thành phố Đà Nẵng giữa Công ty Cổ phần Tvà bà Nguyễn Thị Cẩm A.

(Đất đã được Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số BE 65xxxx, ngày 28-6-2011 cho Công ty Cổ phần Dây Cáp Điện T2, đã được đăng kí biến động chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần D vào ngày 18-2-2019).

Công ty Cổ phần T 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 T số tiền còn lại là 1.207.650.000đ (Một tỷ hai trăm lẻ bảy triệu sáu trăm năm mươi ngàn đồng).

III. 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 T thanh toán số tiền thù lao hợp đồng ủy quyền là 100.625.000đ (Một trăm triệu sáu trăm hai mươi lăm ngàn đồng).

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

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

III. Án phí dân sự sơ thẩm:

1. Công ty Cổ phần T (tên gọi cũ là Công ty Cổ phần D) phải chịu án phí đối với "Tranh chấp đòi lại quyền sử dụng đất" không được Toà án chấp nhận là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng) và chịu án phí đối với "Yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" của bà Nguyễn Thị Cẩm A được Tòa án chấp nhận là 300.000đ (Ba trăm ngàn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án

phí 51.000.000đ (Năm mươi mốt triệu đồng) đã nộp theo biên lai thu số 0009632 ngày 03-6-2021 của Chi cục thi hành án dân sự quận Liên Chiểu. Hoàn trả lại cho Công ty Cổ phần T (tên gọi cũ là Công ty Cổ phần D) số tiền 50.400.000đ (Năm mươi triệu bốn trăm ngàn đồng y).

3. Bà Nguyễn Thị Cẩm A được miễn án phí giải quyết vụ án dân sự.

4. Ông Nguyễn Xuân L và bà Mậu Thị Thu S phải chịu án phí đối với yêu cầu Công ty Cổ phần T có nghĩa vụ thanh toán thù lao ủy quyền là 5.031.250đ, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 2.525.000đ đã nộp theo biên lai thu số 0000183 ngày 23-12-2021 của Chi cục thi hành án dân sự quận Liên Chiểu. Ông Nguyễn Xuân L và bà Mậu Thị Thu S còn phải tiếp tục nộp số tiền 2.506.250đ.

5. Ông Nguyễn Xuân L phải chịu án phí đối với số tiền phải có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty Cổ phần T là 15.000.000đ.

6. Bà Mậu Thị Thu S phải chịu án phí đối với số tiền phải có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty Cổ phần T là 15.000.000đ.

IV. Chi phí tố tụng: Chi phí định giá và chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ là 19.000.000đ Công ty Cổ phần T phải chịu. Bà Nguyễn Thị Cẩm A đã tạm ứng và đã chi xong nên Công ty Cổ phần T có nghĩa vụ hoàn lại cho bà Nguyễn Thị Cẩm A số tiền 19.000.000đ (Mười chín triệu đồng).

Chi phí giám định là 3.840.000đ (Ba triệu tám trăm bốn mươi ngàn đồng) Công ty Cổ phần Tphải chịu (đã nộp và đã chi xong).

B. Án phí dân sự phúc thẩm:

1. Bà Nguyễn Thị Cẩm A phải chịu nhưng được miễn án phí.

2. Ông Nguyễn Xuân L và bà Mậu Thị Thu S phải chịu 300.000đ nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0007925 ngày 21-4-2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận Liên Chiểu, thành phố Đà Nẵng; đã nộp đủ.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại 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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

***Nơi nhận**:*
- Các đương sự;
- VKSND Thành phố Đà Nẵng;
- TAND Q.Liên Chiểu, TPĐN;
- Chi cục THADS Q.Liên Chiểu, TPĐN;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

(đã ký)

Trần Thị Thanh Mai