

**Quyết định giám đốc thẩm**

Số: 115/2024/DS-GĐT

Ngày: 08/5/2024

V/v “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền,  
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng  
đất và hợp đồng hợp tác kinh doanh”

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

**ỦY BAN THẨM PHÁN  
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Văn Cường

Các Thẩm phán: Ông Trần Văn Châu

Ông Hoàng Thanh Dũng

***- Thư ký phiên tòa:*** Ông Lê Huy Kỳ - Thẩm tra viên.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh  
tham gia phiên tòa:*** Ông Đỗ Xuân Lượng – Kiểm sát viên.

Ngày 08/5/2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án “Tranh chấp hợp đồng ủy quyền, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng hợp tác kinh doanh”, giữa:

***1. Nguyên đơn:***

1.1. Ông Phạm Tiến D, sinh năm 1974

1.2. Bà Võ Thị N1, sinh năm 1968

1.3. Ông Phạm Văn L, sinh năm 1964

Cùng địa chỉ: khu phố 5, phường MP, thị xã BC, tỉnh Bình Dương.

***2. Bị đơn:*** Bà Lê Thị Thu H1, sinh năm 1985; địa chỉ: tổ 5, khu phố 8, phường CPH, thị xã BC, tỉnh Bình Dương.

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

3.1. Bà Hồ Thị T1, sinh năm 1977; địa chỉ: số 40, khu biệt thự C, khu phố 8, phường CPH, thị xã BC, tỉnh Bình Dương.

3.2. Công ty TNHH thương mại dịch vụ xây dựng LP (gọi tắt là Công ty LP); địa chỉ: tổ 19, khu phố 2, phường MP, thị xã BC, tỉnh Bình Dương.

3.3. Công ty TNHH MTV đầu tư & phát triển HL (gọi tắt là Công ty HL); địa chỉ: lô đất số HL-D13, đường NI4, KDC tái định cư HL, phường HP, thành phố TDM, tỉnh Bình Dương.

3.4. Bà Phạm Thảo N2, sinh năm 1991

3.5. Ông Phạm Anh T2, sinh năm 2000

Cùng địa chỉ: khu phố 5, phường MP, thị xã BC, tỉnh Bình Dương.

3.6. Ông Lê Hồng P, sinh năm 1977; địa chỉ: đường DB4, tổ 22, khu phố 2, phường MP, thị xã BC, tỉnh Bình Dương.

3.7. Bà Hồ Thị Mỹ H2, sinh năm 1982; địa chỉ: tổ 5, khu phố 8, phường CPH, thị xã BC, tỉnh Bình Dương.

3.8. Văn phòng Công chứng NDL, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Ô 4, lô A2, khu dân cư Mỹ Phước 1, khu phố 2, phường MP, thị xã BC, tỉnh Bình Dương.

3.9. Văn phòng Công chứng TPM, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Ô 21,21, lô G, khu phố TM, đường LTT, phường HP, thành phố TDM, tỉnh Bình Dương.

3.10. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương; địa chỉ: tầng 9, Tháp A, Tòa nhà Trung tâm hành chính tỉnh, phường HP, thành phố TDM, tỉnh Bình Dương.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*1. Nguyên đơn là ông Phạm Tiến D, bà Võ Thị N1 và ông Phạm Văn L, do ông Vũ Duy N3 làm đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Công ty LP nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các nguyên đơn để làm dự án khu dân cư đô thị mới DHP. Hai bên ký hợp đồng (hợp đồng không có công chứng, chứng thực) chuyển nhượng toàn bộ các thửa đất số: 1033, 1034, 1035, 987, 237, 256, 259, 312, 319, 390, 255, 260, 311, 320, 310, 263, 309, 261 và 262, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại khu phố 5, phường MP, thị xã BC, tỉnh Bình Dương. Mặc dù, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa thực hiện việc công chứng, nhưng hai bên đã thực hiện xong việc giao nhận tiền và đất để triển khai dự án. Ngày 11/7/2019, Công ty LP (bên A) và Công ty HL (bên B) ký Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/2019/HOUSE LAND-LP-DN. Để thuận lợi cho việc xin chủ trương đầu tư thực hiện dự án, Công ty LP mời các nguyên đơn tham gia với tư cách là một bên ký kết hợp

đồng. Theo hợp đồng thì bên B cam kết góp vốn 10.000.000.000 đồng và có nghĩa vụ tổ chức thực hiện kinh doanh dự án; sau khi dự án được phép huy động vốn, bên A sẽ dành cho bên B được mua toàn bộ các nền trong dự án. Ngày 12/7/2019, ba bên thống nhất để các nguyên đơn ký hợp đồng ủy quyền cho bà Lê Thị Thu H1 (đại diện theo pháp luật của Công ty HL) và đã giao hết 07 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty HL giữ để làm tin. Ngày 10/02/2020, Công ty LP được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương chấp thuận cho đăng ký đầu tư dự án khu nhà ở DHP tại Văn bản số 500/UBND-KT. Ngày 21/4/2020, Công ty LP (bên A) với Công ty HL (bên B) và các nguyên đơn (bên C) ký Phụ lục hợp đồng số 01. Theo Phụ lục thì các bên thống nhất thế chấp quyền sử dụng đất nêu trên cho ngân hàng để vay vốn với số tiền 22.000.000.000 đồng. Công ty LP đã làm các thủ tục cần thiết để vay ngân hàng, nhưng phía Công ty HL không giao các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để hoàn thành các thủ tục vay. Qua tìm hiểu được biết vào ngày 13/7/2019, bà Lê Thị Thu H1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Hồ Thị T1 các thửa số 1033, 1034, 1035, 987, 237, 256, 259, 312, 319, 390, 255, 260, 311, 320, 310, 263, 309, 261 và 262. Đối với thửa đất số 1064, 1033, bà Lê Thị Thu H1 ký hợp đồng ủy quyền cho bà Hồ Thị T1.

Đến ngày 01/7/2020 tại Văn phòng Công chứng TPM, tỉnh Bình Dương, bà Lê Thị Thu H1 lại ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Hồ Thị Mỹ H2 02 thửa đất số 1035, 1034.

Ngày 06/7/2020, tại Văn phòng Công chứng TPM, tỉnh Bình Dương, bà Lê Thị Thu H1 tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Hồ Thị Mỹ H2 02 thửa đất số 1062, 1063.

Việc làm của Lê Thị Thu H1 đã vi phạm thỏa thuận của các bên, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty LP và của các nguyên đơn.

Đối với 02 thửa đất số 324, 465 cùng thuộc tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại khu phố 5, phường MP, thị xã BC, tỉnh Bình Dương, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hiện nay, phía nguyên đơn đang làm thủ tục kê khai đăng ký chờ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không liên quan đến các giao dịch giữa các bên, nguyên đơn không tranh chấp đối với 02 thửa đất này.

Vì vậy, các nguyên đơn khởi kiện bị đơn bà Lê Thị Thu H1, yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Hủy Hợp đồng ủy quyền giữa hộ bà Võ Thị N1 với bà Lê Thị Thu H1, được công chứng số 05251, quyển số 07/TP-CC-SCC/HĐGD ngày 12/7/2019 tại Văn phòng Công chứng MP (nay là Văn phòng Công chứng NDL, tỉnh Bình Dương).

- Hủy Hợp đồng ủy quyền giữa hộ bà Võ Thị N1 với bà Lê Thị Thu H1, được công chứng số 05265, quyển số 07/TP-CC-SCC/HĐGD ngày 12/7/2019

tại Văn phòng Công chứng MP (nay là Văn phòng Công chứng NDL), tỉnh Bình Dương.

- Hủy Hợp đồng ủy quyền giữa ông Phạm Tiến D với bà Lê Thị Thu H1, được công chứng số 05259, quyền số 07/TP-CC-SCC/HĐGD ngày 12/7/2019 tại Văn phòng Công chứng MP (nay là Văn phòng Công chứng NDL), tỉnh Bình Dương.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hộ bà Võ Thị N1 (do bà Lê Thị Thu H1 làm đại diện theo ủy quyền) với bà Hồ Thị T1, được công chứng số 05279, quyền số 07/TP-CC-SCC/HĐGD ngày 13/7/2019 tại Văn phòng Công chứng MP (nay là Văn phòng Công chứng NDL), tỉnh Bình Dương.

- Hủy Hợp đồng ủy quyền giữa bà Lê Thị Thu H1 với bà Hồ Thị T1, được công chứng số 03065, quyền số 05/TP-CC-SCC/HĐGD ngày 08/5/2020 tại Văn phòng Công chứng NDL, tỉnh Bình Dương (đã rút yêu cầu khởi kiện tại phiên tòa).

- Hủy Hợp đồng ủy quyền giữa bà Lê Thị Thu H1 với bà Hồ Thị T1, được công chứng số 03059, quyền số 05/TP-CC-SCC/HĐGD ngày 08/5/2020 tại Văn phòng Công chứng NDL, tỉnh Bình Dương.

- Hủy Hợp đồng ủy quyền giữa bà Lê Thị Thu H1 với bà Hồ Thị T1, được công chứng số 03182, quyền số 05/TP-CC-SCC/HĐGD ngày 13/5/2020 tại Văn phòng Công chứng NDL, tỉnh Bình Dương.

- Hủy Hợp đồng ủy quyền giữa bà Lê Thị Thu H1 với bà Hồ Thị T1, được công chứng số 03184, quyền số 05/TP-CC-SCC/HĐGD ngày 13/5/2020 tại Văn phòng Công chứng NDL, tỉnh Bình Dương.

- Hủy Hợp đồng ủy quyền giữa bà Lê Thị Thu H1 với bà Hồ Thị T1, được công chứng số 03186, quyền số 05/TP-CC-SCC/HĐGD ngày 13/5/2020 tại Văn phòng Công chứng NDL, tỉnh Bình Dương.

- Hủy Hợp đồng ủy quyền giữa bà Lê Thị Thu H1 với bà Hồ Thị T1, công chứng số 03188, quyền số 05/TP-CC-SCC/HĐGD ngày 13/5/2020 tại Văn phòng Công chứng NDL, tỉnh Bình Dương.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Thu H1 và bà Hồ Thị Mỹ H2, được công chứng số 008479 ngày 01/7/2020 tại Văn phòng Công chứng TPM, tỉnh Bình Dương (đã rút yêu cầu khởi kiện tại phiên tòa).

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Thu H1 và bà Hồ Thị Mỹ H2, được công chứng số 008480 ngày 01/7/2020 tại Văn phòng Công chứng TPM, tỉnh Bình Dương (đã rút yêu cầu khởi kiện tại phiên tòa).

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Thu H1 và bà Hồ Thị Mỹ H2, được công chứng số 008787 ngày 06/7/2020 tại Văn phòng Công chứng TPM, tỉnh Bình Dương (đã rút yêu cầu khởi kiện tại phiên tòa).

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Lê Thị Thu H1 và bà Hồ Thị Mỹ H2, được công chứng số 008788 ngày 06/7/2020 tại Văn phòng Công chứng TPM, tỉnh Bình Dương (đã rút yêu cầu khởi kiện tại phiên tòa).

- Yêu cầu Tòa án kiến nghị với cơ quan có thẩm quyền thu hồi 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số phát hành CS877136 và CS877407 cùng ngày 27/11/2019, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Hồ Thị T1 để cấp lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho hộ bà Võ Thị N1 và ông Phạm Tiến D.

- Buộc bị đơn bà Lê Thị Thu H1 trả lại cho các nguyên đơn 06 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bản chính) gồm:

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH 05663, sổ phát hành BL982508 ngày 27/11/2012 (cập nhật đăng ký biến động ngày 16/10/2019).

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH 05662, sổ phát hành BL982507 ngày 27/11/2012 (cập nhật đăng ký biến động ngày 16/10/2019).

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH05664, sổ phát hành BL982509 ngày 27/11/2012 (cập nhật đăng ký biến động ngày 16/10/2019).

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H01121, sổ phát hành AC492557 ngày 11/7/2005 (cập nhật đăng ký biến động ngày 16/10/2019).

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H01122, sổ phát hành AC492558 ngày 11/7/2005 (cập nhật đăng ký biến động ngày 16/10/2019).

+ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H 01123, sổ phát hành AC 492556 (cập nhật đăng ký biến động ngày 16/10/2019).

Quá trình giải quyết vụ án, phía nguyên đơn đề xuất phương án hòa giải theo hướng các nguyên đơn đồng ý trả cho bị đơn 15.000.000.000 đồng, bị đơn phải trả lại các thửa đất cho các nguyên đơn.

## *2. Bị đơn là bà Lê Thị Thu H1 trình bày:*

Bà không đồng ý yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty LP.

Đối với 02 thửa đất số 324, 465 cùng thuộc tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại khu phố 5, phường MP, thị xã BC, tỉnh Bình Dương, chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, không nằm trong số các thửa đất mà nguyên đơn tranh chấp với bị đơn.

Về phương án đề xuất hòa giải của các nguyên đơn thì bị đơn yêu cầu các nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trả cho bị đơn 20.000.000.000 đồng, bị đơn trả lại đất cho các nguyên đơn.

Bị đơn xác nhận hiện đang giữ 06 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; còn 02 bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên bà Hồ Thị T1 thì bà T1 đang giữ. Bị đơn xác nhận bà T1 là người góp số tiền 7.500.000.000 đồng với Công ty HL, việc bà T1 ký các hợp đồng có liên quan là làm theo yêu cầu của phía Công ty HL. Đối với các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Lê Hồng P với bà Lê Thị Thu H1 và bà Hồ Thị T1 tại Văn phòng Công chứng NDL vào ngày 08/5/2020, với mục đích là để vay tiền ngân hàng làm dự án. Tuy nhiên, không được phía Ngân hàng TMCP AB chấp thuận cho vay nên các bên đã ký hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 08/5/2022. Việc ngân hàng không chấp thuận cho vay số tiền 22.000.000.000 đồng là do lỗi của ông Lê Hồng P và Công ty LP.

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

#### *3.1. Bà Hồ Thị T1 trình bày:*

Bà và bà H1 làm ăn chung với nhau, do bà H1 thiếu vốn nên kêu bà tham gia góp vốn để thực hiện dự án, đổi lại bà H1 sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng hoặc hợp đồng ủy quyền định đoạt tất cả các thửa đất cho bà để làm tin (thửa đất số: 1033, 1034, 1035, 987, 237, 256, 259, 312, 319, 390, 255, 260, 311, 320, 310, 263, 309, 261 và 262, tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại khu phố 5, phường MP, thị xã BC, tỉnh Bình Dương). Sau đó, hai bên tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng Công chứng NDL. Trên cơ sở hợp đồng chuyển nhượng, bà đã được cấp cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đối với các thửa đất bà nhận ủy quyền thì sau một thời gian dài không thấy dự án có kết quả gì, trong khi thời gian ủy quyền sắp hết hạn, để tránh rủi ro đối với số tiền bà đã bỏ ra, bà đã chuyển nhượng cho cháu của bà là bà Hồ Thị Mỹ H2. Trong thời gian làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H2 thì phát sinh tranh chấp. Bà xác định việc chuyển nhượng các thửa đất cho bà H2 là nhằm mục đích nhờ bà H2 đứng tên dùm để tranh rủi ro pháp lý sau này. Đối với số tiền 7.500.000.000 đồng mà bà đã thanh toán cho bà H1 là một giao dịch hợp pháp, các thửa đất trên thuộc quyền sử dụng của bà.

Do bà có con nhỏ và bận công việc nên bà xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng và đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

### 3.2. Bà Hồ Thị Mỹ H2 trình bày:

Bà là cháu ruột của bà T1, bà xác định việc bà T1 lập hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất cho bà là nhằm mục đích nhờ bà đứng tên dùm. Bà đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

3.3. Công ty LP (có yêu cầu độc lập) do ông Lê Bạch D1 làm đại diện theo ủy quyền trình bày:

Công ty LP hoàn toàn thống nhất với lời trình bày của phía nguyên đơn.

Công ty LP xác nhận đã nhận tiền của Công ty HL 9.650.000.000 đồng, Công ty HL còn thiếu của Công ty LP số tiền 350.000.000 đồng. Việc Công ty HL cho rằng đã giao số tiền 350.000.000 đồng cho Công ty LP là không đúng. Trong vụ án này, phía Công ty HL cũng có một phần lỗi là chưa góp đủ số tiền 350.000.000 đồng theo nội dung thỏa thuận theo hợp đồng hợp tác kinh doanh. Việc chậm triển khai dự án không phải do lỗi của Công ty LP, còn về việc Ngân hàng TMCP AB từ chối cho vay là do yếu tố khách quan. Công ty LP đã từng đề nghị Công ty HL hủy hợp đồng hợp tác kinh doanh, nhưng Công ty HL không đồng ý. Để giải quyết vụ án nhanh chóng, Công ty LP đồng ý trả lại cho Công ty HL số tiền góp vốn đã nhận tổng cộng là 9.650.000.000 đồng và tự nguyện hỗ trợ cho Công ty HL số tiền 3.000.000.000 đồng. Trường hợp Công ty HL không đồng ý thì yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Yêu cầu Tòa án kiến nghị với các cơ quan có thẩm quyền cho Công ty LP được tiếp tục triển khai dự án.

- Yêu cầu hủy Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/2019/House Land-LP-DN, giữa Công ty TNHH MTV đầu tư & phát triển HL với Công ty TNHH thương mại dịch vụ xây dựng LP và bên C (ông Phạm Tiến D, bà Phạm Thị N4) đã ký ngày 11/7/2019.

- Yêu cầu hủy Phụ lục hợp đồng số 01, giữa Công ty TNHH MTV đầu tư & phát triển HL với Công ty TNHH thương mại dịch vụ xây dựng LP và bên C (ông Phạm Tiến D, bà Phạm Thị N4), bên D (ông Lê Hồng P) đã ký ngày 21/4/2020.

### 3.4. Ông Lê Hồng P trình bày:

Ông hoàn toàn thống nhất với lời trình bày của phía nguyên đơn.

Ông xác nhận vào ngày 08/5/2020 tại Văn phòng Công chứng NDL, ông có ký 06 hợp đồng chuyển nhượng cho bà T1 và bà H1 các thửa đất số: 1034, 1035, 1062, 1063, 987, 1747. Riêng 02 thửa đất số 1033 và 1064 thì bà H1 chưa ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất qua tên ông. Mục đích các bên ký hợp đồng là để Ngân hàng TMCP AB xem xét duyệt cho vay số tiền 22.000.000.000 đồng làm dự án. Sau đó, Ngân hàng TMCP AB từ chối cho vay

vì liên quan đến việc thẩm định phương án vốn vay và thế chấp. Ngày 13/5/2020 tại Văn phòng Công chứng NDL, các bên đã ký hợp đồng hủy bỏ 06 hợp đồng chuyển nhượng nêu trên, nhưng phía bà T1 và bà H1 đã cố tình chiếm giữ luôn các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho đến nay, không giao lại cho Công ty LP. Việc Ngân hàng TMCP AB từ chối cho vay không phải là vấn đề mâu chốt, vì Công ty LP và cá nhân ông có thể vay vốn từ ngân hàng khác nhưng với điều kiện phải có bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc làm của bà H1 tự ý ký hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng ủy quyền cho bên thứ ba đã gây ảnh hưởng đến việc triển khai dự án, vi phạm thỏa thuận hợp tác kinh doanh. Tại thỏa thuận hợp tác kinh doanh đã ghi rõ, các nguyên đơn ủy quyền cho bà H1 các thửa đất để làm tin, bà H1 không được quyền ký hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng ủy quyền lại cho bên thứ ba.

3.5. Bà Phạm Thảo N2 và ông Phạm Anh T2 trình bày:

Ông bà hoàn toàn thống nhất với lời trình bày của phía nguyên đơn.

3.6. Công ty HL do bà Lê Thị Thu H1 làm đại diện theo pháp luật trình bày:

Bà Hồ Thị T1 góp vốn với Công ty HL số tiền là 7.500.000.000 đồng nên bà T1 được Công ty HL giao cho đứng tên 02 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc góp vốn này là quan hệ riêng giữa Công ty HL và bà T1. Quá trình thực hiện thỏa thuận hợp tác kinh doanh, phía Công ty HL cũng đã yêu cầu bà T1 phải ký 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa 987 và 1747 (do bà T1 đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) vào ngày 08/5/2020 cho ông Lê Hồng P. Việc ông P và Công ty LP đã không hoàn thành thủ tục để ngân hàng cho vay tiền triển khai dự án là vi phạm Phụ lục hợp đồng số 01. Đối với số tiền góp vốn 10.000.000.000 đồng thì phía Công ty HL đã thanh toán đủ cho Công ty LP làm nhiều đợt (đều thanh toán tiền mặt). Đợt thanh toán cuối cùng do bà H1 đại diện Công ty HL trực tiếp giao số tiền 350.000.000 đồng cho ông P (đại diện của Công ty LP), nhưng do sơ suất nên các bên không lập văn bản giao nhận số tiền này. Các lần giao tiền như phía Công ty LP trình bày là đúng. Vì vậy, Công ty HL không đồng ý yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn và yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty LP.

3.7. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương do ông Bạch Thanh T3 (Giám đốc Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã BC) làm đại diện theo ủy quyền trình bày:

Việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho bà Hồ Thị T1 là đúng quy định của pháp luật. Ông T3 xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2023/DS-ST ngày 09/01/2023, Tòa án nhân dân thị xã BC, tỉnh Bình Dương quyết định:

1. Đình chỉ giải quyết vụ án đối với một phần yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Phạm Tiến D, bà Võ Thị N1 và ông Phạm Văn L đối với bị đơn bà Lê Thị Thu H1 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng ủy quyền” như sau:

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số: 008479, quyển số 07-2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/7/2020, được lập tại Văn phòng Công chứng TPM, tỉnh Bình Dương.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số: 008480 quyển số 07-2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 01/7/2020, được lập tại Văn phòng Công chứng TPM, tỉnh Bình Dương.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số: 008787, quyển số 07-2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/7/2020, được lập tại Văn phòng Công chứng TPM, tỉnh Bình Dương.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số: 008788, quyển số 07-2020/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/7/2020, được lập tại Văn phòng Công chứng TPM, tỉnh Bình Dương.

- Hủy Hợp đồng ủy quyền được công chứng số: 03065, quyển số 05/TP-CC-SCC/HĐGD ngày 08/5/2020, được lập tại Văn phòng Công chứng NDL, tỉnh Bình Dương.

2. Chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH thương mại dịch vụ xây dựng LP về việc: “Tranh chấp hợp đồng hợp tác kinh doanh” như sau:

- Hủy Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/2019/HOUSE LAND- LP-DN ngày 11/7/2019, giữa Công ty TNHH MTV đầu tư & phát triển HL, Công ty TNHH thương mại dịch vụ xây dựng LP, ông Phạm Tiến D và bà Võ Thị N1.

- Hủy Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 21/4/2020, giữa Công ty TNHH thương mại dịch vụ xây dựng LP, Công ty TNHH MTV đầu tư & phát triển HL, ông Phạm Tiến D, bà Võ Thị N1, ông Phạm Văn L và ông Lê Hồng P.

3. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn ông Phạm Tiến D, bà Võ Thị N1 và ông Phạm Văn L đối với bị đơn bà Lê Thị Thu H1 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tranh chấp hợp đồng ủy quyền” như sau:

- Hủy Hợp đồng ủy quyền được công chứng số: 05251, quyển số 07 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 12/7/2019, được lập tại Văn phòng Công chứng MP (nay là Văn phòng Công chứng NDL), tỉnh Bình Dương.

- Hủy Hợp đồng ủy quyền được công chứng số: 05259, quyển số 07/TP-CC-SCC/HĐGD ngày 12/7/2019, được lập tại Văn phòng Công chứng MP (nay là Văn phòng Công chứng NDL), tỉnh Bình Dương.

- Hủy Hợp đồng ủy quyền được công chứng số: 05265, quyển số 07/TP-CC-CC/HĐGD ngày 12/7/2019, được lập tại Văn phòng Công chứng MP (nay là Văn phòng Công chứng NDL), tỉnh Bình Dương.

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số: 05279, quyển số 07/TP-CC-SCC/HĐGD ngày 13/7/2019, được lập tại Văn phòng Công chứng MP (nay là Văn phòng Công chứng NDL), tỉnh Bình Dương.

- Hủy Hợp đồng ủy quyền được công chứng số: 03059, quyển số 05/TP-CC-SCC/HĐGD ngày 08/5/2020, được lập tại Văn phòng Công chứng Nguyễn Duy Linh, tỉnh Bình Dương.

- Hủy Hợp đồng ủy quyền được công chứng số: 03182, quyển số 05/TP-CC-SCC/HĐGD ngày 13/5/2020, được lập tại Văn phòng Công chứng NDL, tỉnh Bình Dương.

- Hủy Hợp đồng ủy quyền được công chứng số: 03184, quyển số 05/TP-CC-SCC/HĐGD ngày 13/5/2020, được lập tại Văn phòng Công chứng NDL, tỉnh Bình Dương.

- Hủy Hợp đồng ủy quyền được công chứng số: 03186, quyển số 05/TP-CC-SCC/HĐGD ngày 13/5/2020, được lập tại Văn phòng Công chứng NDL, tỉnh Bình Dương.

- Hủy Hợp đồng ủy quyền được công chứng số: 03188, quyển số 05/TP-CC-SCC/HĐGD ngày 13/5/2020, được lập tại Văn phòng Công chứng NDL, tỉnh Bình Dương.

4. Buộc người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH thương mại dịch vụ xây dựng LP có nghĩa vụ thanh toán cho người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH MTV đầu tư & phát triển HL với tổng số tiền là 14.109.562.500 đồng (trong đó: 9.650.000.000 đồng là tiền góp vốn; 3.000.000.000 đồng là tiền tự nguyện hỗ trợ và 1.459.562.500 đồng là tiền lãi).

5. Buộc bị đơn bà Lê Thị Thu HI phải trả lại cho nguyên đơn ông Phạm Tiến D bản chính 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đều do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) BC, tỉnh Bình Dương cấp cho ông Phạm Tiến D, cụ thể như sau:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH05662, số phát hành BL982507 ngày 27/11/2012 (cập nhật đăng ký biến động ngày 16/10/2019 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã BC).

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH05663, số phát hành BL982508 ngày 27/11/2012 (cập nhật đăng ký biến động ngày 16/10/2019 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã BC).

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CH05664, số phát hành BL982509 ngày 27/11/2012 (cập nhật đăng ký biến động ngày 16/10/2019 tại Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thị xã BC).

6. Buộc bị đơn bà Lê Thị Thu H1 phải có nghĩa vụ trả lại cho hộ bà Võ Thị N1 (các thành viên hộ gồm: bà Võ Thị N1, ông Phạm Văn L, bà Phạm Thảo N2 và ông Phạm Anh T2) bản chính 03 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Ủy ban nhân dân huyện (nay là thị xã) BC, tỉnh Bình Dương cấp cho hộ bà Võ Thị N1, cụ thể như sau:

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H 01121, số phát hành AC492557 ngày 11/7/2 (cập nhật đăng ký biến động ngày 16/10/2019).

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H 01122, số phát hành AC492558 ngày 11/7/2005 (cập nhật đăng ký biến động ngày 16/10/2019).

- Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ H 01123, số phát hành AC492556 ngày 11/7/2005 (cập nhật đăng ký biến động ngày 16/10/2019).

7. Kiến nghị Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương thu hồi đối với 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bà Hồ Thị T1 vào cùng ngày 27/11/2019 gồm: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS 19623, số phát hành CS 877136 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CS 19621, số phát hành CS 877407, để cấp lại quyền sử dụng đất cho hộ bà Võ Thị N1 đối với các thửa số: 1747 (diện tích 6.529m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm) và 987 (diện tích 1.847,6m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm), cùng tờ bản đồ số 7, tọa lạc khu phố 5, phường MP, thị xã BC, tỉnh Bình Dương.

(Các thành viên hộ bà Võ Thị N1 gồm: bà Võ Thị N1, ông Phạm Văn L, bà Phạm Thảo N2 và ông Phạm Anh T2).

8. Hộ bà Võ Thị N1 được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để đăng ký kê khai, xin cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất số: 1747 (diện tích 6.529m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm) và 987 (diện tích 1.847,6m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm), cùng tờ bản đồ số 7, tọa lạc khu phố 5, phường MP, thị xã BC, tỉnh Bình Dương.

9. Các đương sự được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để đăng ký kê khai cấp quyền sử dụng đất lần đầu khi có đủ các điều kiện theo quy định của pháp luật về đất đai đối với các thửa đất số: 324 (diện tích 132,9m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm) và 465 (diện tích 321,3m<sup>2</sup> đất trồng cây lâu năm), cùng thuộc tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại khu phố 5, phường MP, thị xã BC, tỉnh Bình Dương (có sơ đồ kèm theo Bản án).

10. Công ty TNHH thương mại dịch vụ xây dựng LP được quyền liên hệ với các cơ quan có thẩm quyền để được xem xét, xin gia hạn thời gian triển khai dự án khu nhà ở theo quy định pháp luật (theo nội dung Công văn số 500/UBND ngày 10/02/2020 của UBND tỉnh Bình Dương).

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về tiền lãi nếu chậm thi hành án, chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của đương sự.

Ngày 10/01/2023, bà Lê Thị Thu H1 kháng cáo bản án sơ thẩm.

Ngày 17/01/2023, Công ty LP và ông Lê Hồng P kháng cáo bản án sơ thẩm.

Ngày 17/01/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã BC, tỉnh Bình Dương kháng nghị bản án sơ thẩm (Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 04/2023/QĐ-VKS-DS ngày 17/01/2023).

Tại Quyết định số 33/2023/QĐ-PT ngày 30/8/2023, Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự nêu trên.

*Lý do: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự là bà Lê Thị Thu H1, Công ty TNHH thương mại dịch vụ xây dựng LP và ông Lê Hồng P rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo; đại diện Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thị xã BC, tỉnh Bình Dương rút toàn bộ quyết định kháng nghị.*

Ngày 09/9/2023, bà Hồ Thị T1 có đơn đề nghị giám đốc thẩm.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 30/QĐ-VKS-DS ngày 15/01/2024, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 33/2023/QĐ-PT ngày 30/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương; đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự nêu trên và Bản án sơ thẩm số 05/2023/DS-ST ngày 09/01/2023 của Tòa án nhân dân thị xã BC, tỉnh Bình Dương để xét xử lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Ngày 20/3/2019, bà Võ Thị N1 và ông Phạm Văn L lập hợp đồng chuyển nhượng cho Công ty LP các thửa số: 987, 237, 256, 259, 312, 319, 390, 255, 260, 311, 320, 310, 263, 309, 261, 262, 253, 254, 238, 1033, 1034, 1035, giá chuyển nhượng 7.500.000.000 đồng. Cùng ngày 20/3/2019, ông Phạm Tiến

D lập hợp đồng chuyển nhượng cho Công ty LP các thửa đất số 1062, 1063, 1064, giá chuyển nhượng 3.820.000.000 đồng. Hai bên đều xác nhận đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán giá trị hợp đồng và bàn giao đất cho Công ty LP để làm dự án khu dân cư đô thị DHP, nhưng chưa hoàn tất thủ tục chuyển nhượng vì Công ty LP chưa hoàn thiện pháp lý dự án nên hai bên chưa thực hiện việc công chứng, chứng thực hợp đồng.

[2] Ngày 08/7/2019, các nguyên đơn và Công ty LP (do ông Lê Hồng P làm đại diện) ký “*giấy thỏa thuận về việc thay mặt ký giấy ủy quyền quyền sử dụng đất*” (BL 5-6), hai bên thống nhất để các nguyên đơn ký hợp đồng ủy quyền các thửa đất trên cho bà Lê Thị Thu H1 (đại diện theo pháp luật của Công ty HL) và giao các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các nguyên đơn cho bà Lê Thị Thu H1 giữ. Mục đích của việc ủy quyền là để phát triển dự án khu dân cư đô thị DHP, trên cơ sở của hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty LP và Công ty HL. Ngày 11/7/2019, Công ty LP (bên A) và Công ty HL (bên B) ký Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 01/2019/HOUSE LAND-LP-DN. Nội dung của hợp đồng hợp tác kinh doanh thể hiện bên B cam kết góp vốn 10.000.000.000 đồng và có nghĩa vụ tổ chức thực hiện kinh doanh dự án; sau khi dự án được phép huy động vốn, bên A sẽ dành cho bên B được mua toàn bộ các nền trong dự án. Do đó, có có sở xác định bà Lê Thị Thu H1 được ủy quyền các thửa đất trên với tư cách là người đại diện theo pháp luật của Công ty HL với mục đích để thực hiện việc triển khai dự án khu dân cư đô thị DHP theo hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty LP và Công ty HL.

[3] Ngày 12/7/2019 tại Văn phòng Công chứng MP (nay là Văn phòng Công chứng NDL), các nguyên đơn ký hợp đồng ủy quyền cho bà Lê Thị Thu H1 được toàn quyền định đoạt tất cả các thửa đất trên (kể cả được quyền ủy quyền lại cho bên thứ ba). Chỉ sau một ngày được ủy quyền thì vào ngày 13/7/2019, bà Lê Thị Thu H1 ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Hồ Thị T1 các thửa đất số: 987, 237, 256, 259, 312, 319, 390, 255, 260, 311, 320, 310, 263, 309, 261, 262, 253, 254, 238. Các thửa đất còn lại (06 thửa đất là 1033, 1034, 1035, 1062, 1063, 1064), bà Lê Thị Thu H1 ký hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng ủy quyền cho nhiều người khác nhau, sau đó hủy hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng ủy quyền của những người này, ký hợp đồng ủy quyền lại bà Hồ Thị T1 05 thửa đất là 1033, 1034, 1035, 1062, 1063. Ngày 21/4/2020, Công ty LP (bên A) do ông Lê Hồng P làm đại diện theo pháp luật và Công ty HL (bên B) do bà Lê Thị Thu H1 đại diện theo pháp luật ký Phụ lục hợp đồng số 01. Theo nội dung của phụ lục hợp đồng, các bên thống nhất để cho dự án không bị gián đoạn thì bên B phải ký hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất cho ông Lê Hồng P (bên D) để bên D thế chấp quyền sử dụng đất cho ngân hàng vay số tiền 22.000.000.000 đồng. Như vậy, tại thời điểm ký kết phụ lục hợp đồng thì bà Lê

Thị Thu H1 biết rõ các thửa đất trên đã chuyển nhượng và ủy quyền cho bà Hồ Thị T1, nhưng bà Lê Thị Thu H1 vẫn đại diện cho Công ty HL ký phụ lục hợp đồng là vi phạm thỏa thuận hợp đồng hợp tác kinh doanh.

[4] Về hợp đồng hợp tác kinh doanh, bà Lê Thị Thu H1 cho rằng Công ty HL đã góp vốn đủ số tiền 10.000.000.000 đồng đúng như thỏa thuận của các bên. Tuy nhiên, đại diện của Công ty LP chỉ thừa nhận có nhận của Công ty HL số tiền 9.650.000.000 đồng và cho rằng Công ty HL chưa góp đủ vốn là vi phạm hợp đồng. Do đó, cần phải làm rõ quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng hợp tác kinh doanh như thế nào, các bên đã thực hiện trách nhiệm của mình đến đâu, bên nào có lỗi trong việc thực hiện hợp đồng, từ đó mới có cơ sở để giải quyết đối với quan hệ tranh chấp hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa Công ty LP và Công ty HL. Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ những vấn đề nêu trên, nhưng lại giải quyết hủy hợp đồng hợp tác kinh doanh là chưa thỏa đáng, chưa bảo đảm quyền và lợi ích hợp pháp của các bên.

[5] Quá trình giải quyết vụ án, các nguyên đơn thừa nhận Công ty LP đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán giá trị hợp đồng và bàn giao đất cho Công ty LP (trong vụ án này giữa các nguyên đơn và Công ty LP không có tranh chấp). Tại Đơn khởi kiện ngày 08/6/2020 và quá trình tố tụng, các nguyên đơn chỉ yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng và hợp đồng ủy quyền, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại buộc bà H1 trả lại đất cho các nguyên đơn (trong khi đó các nguyên đơn đã nhận đủ tiền đối với thửa đất này của Công ty LP) là không chính xác, vượt quá yêu cầu khởi kiện.

[6] Đối với 02 thửa đất số 324 và 465 chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, các đương sự không tranh chấp và 02 thửa đất này cũng không được đề cập gì trong hợp đồng hợp tác kinh doanh và Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 21/4/2020, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại giải quyết và quyết định trong bản án là không đúng.

[7] Do Tòa án cấp sơ thẩm chưa đánh giá đầy đủ các tài liệu, chứng cứ và có nhiều sai sót trong việc giải quyết vụ án. Vì vậy, cần phải hủy bản án sơ thẩm để xét xử lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm cho đúng quy định pháp luật.

[8] Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự có kháng cáo đã tự nguyện rút kháng cáo, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương rút quyết định kháng nghị nên Tòa án cấp phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án là đúng. Tuy nhiên, do bản án sơ thẩm phát sinh hiệu lực trên cơ sở của Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm. Do đó, cần phải hủy cả Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm và bản án sơ thẩm để xét xử sơ thẩm lại cho đúng quy định pháp luật (trường hợp này Tòa án cấp phúc thẩm không có lỗi).

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 325, điểm a khoản 1 Điều 337, khoản 3 Điều 343, Điều 349 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 30/QĐ-VKS-DS ngày 15/01/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Hủy Quyết định đình chỉ xét xử phúc thẩm vụ án dân sự số 33/2023/QĐ-PT ngày 30/8/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương và Bản án dân sự sơ thẩm số 05/2023/DS-ST ngày 09/01/2023 của Tòa án nhân dân thị xã BC, tỉnh Bình Dương.

2. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thị xã BC, tỉnh Bình Dương để xét xử sơ thẩm lại theo quy định pháp luật.

3. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định này./.

**Nơi nhận:**

- Chánh án TAND cấp cao tại TP.HCM;
- Vụ PC và QLKH – TAND tối cao;
- VKSNDCC tại TP.HCM;
- TAND tỉnh Bình Dương;
- TAND thị xã BC, tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã BC, tỉnh Bình Dương;
- Các đương sự theo địa chỉ;
- Lưu: VP, Phòng GDKT 2, HS vụ án, THS vụ án.

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

**Võ Văn Cường**