

Bản án số: 601/2019/DS-PT

Ngày: 28/6/2019

V/v tranh chấp đòi tài sản, hợp đồng
ủy quyền, bồi thường thiệt hại.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ưông Văn Tuấn

Các Thẩm phán:

Ông Trịnh Đắc Phú

Ông Nguyễn Minh Quang

Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Vũ Khắc – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diễm – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 07, 25 và 28 tháng 6 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 133/2019/TLPT - DS ngày 25 tháng 01 năm 2019 về việc “Tranh chấp đòi tài sản, hợp đồng ủy quyền, bồi thường thiệt hại”.

Do Bản án sơ thẩm số 626/2018/DS-ST ngày 26/11/2018 của Tòa án nhân dân quận TĐ, bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1937/2019/QĐPT-DS ngày 02/5/2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty TNHH sản xuất-thương mại xây dựng khách sạn THM;

Địa chỉ: D6/7 khu phố H, BVB, phường TT, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Bà Hà Thị T, sinh năm 1971.

Địa chỉ: 48 ĐSM, khu phố T, phường LĐ, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh. (văn bản ủy quyền ngày 18/11/2016) (Có mặt).

2. Bị đơn: Ông Đặng Văn Q, sinh năm 1947;

Địa chỉ: 135 QL 1K, Khu phố N, phường LX, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Đặng Văn Q: Bà Trương Thị H, sinh năm 1953 (văn bản ủy quyền ngày 24/3/2017) (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đặng Văn Q: Ông Nguyễn Ngọc Bảo L là Luật sư thuộc Văn phòng luật sư NC – Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

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

3.1. Ông Nguyễn Văn S, sinh năm 1965;

Địa chỉ: 3/8 ĐC, Khu phố M, phường LT, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Bà Nguyễn Thị M, sinh năm 1970.

Địa chỉ: 60/3A ĐB, khu phố N, phường LT, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.3. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1973.

Địa chỉ: 94/4A ĐC, Khu phố M, phường LT, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Ông Nguyễn Văn N2, sinh năm 1963.

Địa chỉ: 94/4A ĐC, Khu phố M, phường LT, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Ông Nguyễn Văn U, sinh năm 1977.

Địa chỉ: 100 ĐC, Khu phố M, phường LT, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.6. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1957.

Địa chỉ: AM, Khu phố M, phường LT, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.7. Bà Nguyễn Thị B, sinh năm 1958.

Địa chỉ: 96/2A ĐC, Khu phố M, phường LT, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.8. Bà Nguyễn Thị B2, sinh năm 1967.

Địa chỉ: 94/4A ĐC, Khu phố M, phường LT, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.9. Ông Nguyễn Văn T2, sinh năm 1961.

Địa chỉ: 282 MT, phường TNPA, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có đơn xin vắng mặt)

3.10. Ông Huỳnh Thanh V.

Địa chỉ: 4C1 khu phố 3, phường An Phú, Thị xã Thuận An, tỉnh Bình Dương. (Có đơn xin vắng mặt)

Người đại diện hợp pháp cho ông S, bà M, bà N, ông N2, ông U, bà P, bà B, bà B2: Bà Nguyễn Hoàng L, sinh năm 1968;

Địa chỉ: 301 Tầng B, Tòa nhà W, 102 A-B-C CQ, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. (văn bản ủy quyền ngày 09/9/2016), (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông S, bà M, bà N, ông N2, ông U, bà P, bà B, bà B2: Ông Nguyễn Thanh L2, sinh năm 1962;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Công ty TNHH SX-TM-XD KS THM có bà Hà Thị T đại diện trình bày:

Ngày 05/11/2003 giữa Công ty TNHH SX-TM-XD KS THM (gọi tắt là Công ty THM) và gia đình ông Nguyễn Văn Đ có ông Đặng Văn Q đại diện ký Hợp đồng đổi đất nhận nền nhà số 101/ĐĐ-2003. Theo nội dung hợp đồng, Công ty THM sẽ nhận diện tích 4.172m^2 đất tại xã LT, huyện TĐ do hộ ông Nguyễn Văn Đ đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Công ty THM giao lại cho phía ông Đ diện tích $886,6\text{m}^2$ và nền A15 có diện tích 100m^2 ; Công ty THM mua lại nền A15 với giá 250.000.000 đồng.

Sau đó, do phía Công ty THM và ông Q đại diện cho hộ ông Đ có tranh chấp, sự việc được Tòa án nhân dân quận TĐ giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 53/2011/QĐST-DS ngày 03/6/2011. Theo đó, Công ty THM đồng ý trả cho gia đình ông Đ số tiền 11.347.840.000 đồng. Thực hiện quyết định này, Công ty THM đã giao cho ông Q 3.000.000.000 đồng và 06 nền đất có tổng diện tích $962,74\text{m}^2$ thuộc dự án Khu nhà ở tại phường LT, quận TĐ.

Tuy nhiên, Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 53/2011/QĐST-DS ngày 03/6/2011 của Tòa án nhân dân quận TĐ đã bị hủy bởi Quyết định giám đốc thẩm số 07/2013/QĐDS-GĐT ngày 05/02/2013 của Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Theo Biên bản thi hành án ngày 15/10/2012 tại Chi cục thi hành án quận TĐ thì Công ty THM đã giao cho ông Q nhiều hơn so với hợp đồng hoán đổi đất là 3.000.000.000 đồng và $(962,74\text{m}^2 - 886,6\text{m}^2) = 76,14\text{m}^2$ nên Công ty THM yêu cầu ông Q trả lại 3.000.000.000 đồng và giá trị $76,14\text{m}^2$ đất.

Công ty THM xác nhận ông Q là người bàn giao đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty THM, việc tranh chấp giữa ông Q với ông Nguyễn Văn S, Công ty THM không có ý kiến.

Đối với yêu cầu đòi bồi thường thiệt hại của ông Q, Công ty THM không đồng ý.

Công ty THM xác định khởi kiện ông Q, không khởi kiện ông Nguyễn Văn Đ và các ông bà Nguyễn Văn N2, Nguyễn Văn S, Nguyễn Thị N, Nguyễn Thị M.

Bị đơn ông Đặng Văn Q có bà Trương Thị H đại diện trình bày:

Bà H thừa nhận lời trình bày của đại diện nguyên đơn về thời điểm ký kết hợp đồng hoán đổi đất và diện tích đất, số tiền ông Q đã nhận từ Công ty THM

là đúng. Hiện nay ông Q không tranh chấp về hợp đồng hoán đổi đất với Công ty THM.

Các nền đất mà ông Q nhận từ Công ty THM là do ông Q mua trực tiếp với tư cách cá nhân, không phải là đại diện nhận cho ông Đ và các người con, cũng không phải là do thi hành án theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 53/2011/QĐST-DS ngày 03/6/2011 của Tòa án nhân dân quận TĐ.

Đối với yêu cầu đòi lại nền đất D12 của ông Nguyễn Văn S, ông Q không đồng ý, bởi lẽ giữa ông Q và ông Đ cùng những người con trong hộ khẩu gia đình của ông Đ đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bên ông Q đã nhận đất, trả đủ tiền và xác lập quyền quản lý sử dụng phần đất này.

Tuy nhiên, theo yêu cầu của Công ty THM thì ông Q đã yêu cầu ông Đ và các người con phải làm giấy ủy quyền khi ký hợp đồng đổi đất. Ông Q không chấp nhận yêu cầu của Công ty THM và yêu cầu Công ty THM phải làm thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nền D-12, cho ông Q được thực hiện việc chuyển nhượng hợp đồng góp vốn nền đất D-12; bồi thường cho ông Q số tiền là 500.000.000 đồng do ông phải bồi thường khi không thực hiện được giao dịch chuyển nhượng nền D-12 với ông Bùi Văn T3, đồng thời do nền D-12 thiếu 30,91m² nên ông yêu cầu Công ty THM phải bồi thường cho ông theo giá thị trường.

Ông Q đồng ý chấm dứt Hợp đồng ủy quyền số 2615 do phòng công chứng số 3 Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 18/6/2002 và Hợp đồng ủy quyền số 15201 lập tại phòng công chứng số 3 ngày 03/6/2009 theo yêu cầu của ông S vì công việc đã hoàn thành.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn S có bà Nguyễn Hoàng L là đại diện trình bày:

Ông Nguyễn Văn Đ là cha chồng của bà đã chết năm 2002, sau khi ông Đ chết tất cả các anh chị em làm giấy thỏa thuận cho cH bà là Nguyễn Văn S hưởng toàn bộ nhà đất của cha mẹ, trong đó có phần đất nông nghiệp tại phường LT. Khi còn sống, ông Đ và những người con có tên trong hộ khẩu là ông N2, bà M, bà N, ông S có thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Q phần đất này nhưng do không được phép chuyển nhượng, nên số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng đã nhận chuyển thành tiền thuê 20 năm, giá thuê là 500.000.000 đồng được ông Q trả làm nhiều lần.

Năm 2009, ông Q có nói gia đình bà ký ủy quyền cho ông tranh chấp với Công ty THM, và đưa thêm cho ông S 300.000.000 đồng (được tính luôn trong số tiền thuê 500.000.000 đồng) để yêu cầu ông S và gia đình cùng thống nhất với ý kiến ông Q. Từ đó đến nay ông Q không đưa gì thêm.

Nay ông S yêu cầu tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số 2615 do Phòng công chứng số 3 Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 18/6/2002 là hết hiệu lực do có 01 người ủy quyền là ông Nguyễn Văn Đ đã chết, tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số 15201 lập tại phòng công chứng số 3 ngày 03/6/2009 do ông S, bà M, bà N ủy quyền cho ông Q đã hết hiệu lực do thời hạn ủy quyền đã hết.

Gia đình bà được biết ông Q đã nhận số tiền 3.250.000.000 đồng và 06 nền đất, ông S thống nhất số tiền 3.250.000.000 đồng và 05 nền đất ông Q đã nhận và chuyển nhượng hết cho những người khác các ông bà không tranh chấp. Riêng nền D-12 bà đại diện ông S và các anh chị em yêu cầu ông Q phải trả lại cho gia đình ông S.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị P, Nguyễn Thị B, Nguyễn Thị M, Nguyễn Văn N2, Nguyễn Thị B2, Nguyễn Thị N, Nguyễn Văn U có bà Nguyễn Hoàng L đại diện trình bày: Các ông bà nêu trên thống nhất với ý kiến của ông S do bà đại diện.

Ông Nguyễn Văn T2 vắng mặt nhưng có lời khai: Đối với yêu cầu khởi kiện của Công ty THM ông không có ý kiến. Ông cũng không có yêu cầu gì khác. Đề nghị giải quyết vụ kiện không xem xét đến quyền và lợi ích của ông.

Ông Huỳnh Thanh V có lời khai: Ông Huỳnh Thanh V ký kết hợp đồng đặt cọc và đã đặt cọc 20.000.000 đồng cho Công ty THM về việc góp vốn mua nền nền D-12. Tranh chấp giữa các bên ông Huỳnh Thanh V không có ý kiến, và sẽ tự giải quyết với Công ty THM.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 626/2018/DS-ST ngày 26/11/2018 của Tòa án nhân dân quận TĐ, quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc ông Đặng Văn Q phải trả lại cho Công ty TNHH sản xuất thương mại xây dựng khách sạn THM số tiền 6.045.600.000 đồng (S tỷ không trăm bốn mươi lăm triệu S trăm ngàn đồng).

Kể từ ngày Công ty TNHH SX-TM-XD khách sạn THM có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Đặng Văn Q chậm trả số tiền nêu trên thì hàng tháng ông Q còn phải chịu thêm tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015 tại thời điểm trả nợ.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Đặng Văn Q về việc:

- Yêu cầu Công ty TNHH SX-TM-XD KS THM phải cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nền D-12 dự án khu nhà ở phường LT, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty TNHH SX-TM-XD KS THM là chủ đầu tư.

- Được thực hiện việc chuyển nhượng hợp đồng góp vốn nền đất D-12 dự án khu nhà ở phường LT, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty TNHH SX-TM-XD KS THM là chủ đầu tư;

- Yêu cầu Công ty TNHH SX-TM-DV XD KS THM bồi thường thiệt hại là 1.736.400.000 đồng (một tỷ bảy trăm ba mươi S triệu bốn trăm nghìn đồng) gồm 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) tiền bồi thường hợp đồng đặt cọc và 1.236.400.000 đồng (một tỷ hai trăm ba mươi S triệu bốn trăm nghìn đồng) tổng do thiếu diện tích nền đất D12 dự án khu nhà ở phường LT, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty TNHH SX-TM-XD KS THM là chủ đầu tư.

3. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự:

Chấm dứt 02 hợp đồng ủy quyền số 2615 do phòng công chứng số 3 Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 18/6/2002 giữa ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn N2 và ông Nguyễn Văn S ủy quyền cho ông Đặng Văn Q và hợp đồng ủy quyền số 15201 lập tại phòng công chứng số 3 ngày 03/6/2009 giữa bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn N2 và ông Nguyễn Văn S ủy quyền cho ông Đặng Văn Q.

4. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn S về việc yêu cầu ông Đặng Văn Q phải trả lại nền đất D-12 dự án khu nhà ở phường LT, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty TNHH SX-TM-XD KS THM là chủ đầu tư.

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

Ngày 10/12/2018, bị đơn ông Đặng Văn Q kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 10/12/2018, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn S kháng cáo yêu cầu ông Đặng Văn Q phải trả lại nền đất D-12 Dự án Khu nhà ở phường LT, quận TĐ.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Luật sư Nguyễn Ngọc Bảo L bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho ông Q và bà Trương Thị H đại diện cho ông Q cho rằng ông Đ đã chết năm 2002 nên Hợp đồng ủy quyền giữa ông Đ và ông Q hết hiệu lực, dẫn đến Hợp đồng số 101/ĐĐ-2003 về đổi đất nhận nền nhà trong dự án Khu quy hoạch nhà ở phường LT, quận TĐ giữa ông Đ do ông Q đại diện với Công ty THM vô hiệu.

Thực tế Công ty THM chưa giao cho ông Q 04 nền E7,8,9,10 mà hai bên thực hiện theo Biên bản thỏa thuận ngày 11/5/2011. Theo Biên bản thỏa thuận ngày 11/5/2011 thì Công ty THM trả cho ông Q $4.172m^2 \times 2.720.000$ đồng = 11.347.840.000 đồng, sau đó ông Q mua lại 06 nền C11, C12, C18, C19, D27 và D12. Ông Q không nhận đất để cản trở thi hành án. Do đó, ông Q không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Công ty THM về việc đòi lại tiền và diện tích đất giao dư.

Thời điểm ông Q ký hợp đồng chuyển nhượng nền đất D12 cho ông Bùi Văn T3 là 12/3/2016, trước thời điểm Công ty THM khởi kiện vào ngày 22/4/2016. Do đó, ông Q yêu cầu Công ty THM bồi thường 500.000.000 đồng là tiền mà ông Q phải bồi thường ông Bùi Văn T3 khi không thực hiện được giao dịch chuyển nhượng nền D12 với ông Bùi Văn T3 là có cơ sở.

Thực tế Công ty THM giao cho ông Q nền đất D12 thiếu $30,91m^2$ nên ông Q yêu cầu Công ty THM trả giá trị đất $30,91m^2 \times 40.000.000$ đồng = 1.236.400.000 đồng là có cơ sở.

Đề nghị Hội đồng xét xử bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty THM, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đặng Văn Q.

Đối với yêu cầu của ông S về việc yêu cầu ông Q trả nền đất D12, do ông Q nhận chuyển nhượng đất từ hộ gia đình ông Đ nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của ông S về việc đòi ông Q trả nền đất D12.

- Ông Nguyễn Thanh L2 bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho ông S, bà M, bà N, ông N2, ông U, bà P, bà B, bà B2 cho rằng nền đất D12 là tài sản chung của các đồng thừa kế ông Đ, ông S không có quyền khởi kiện yêu cầu ông Q trả nền A12. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu của ông S là không đúng, vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

Trước đây ông N2 ủy quyền cho ông Q nhận đất và giải quyết tranh chấp với Công ty THM, sau đó ông N2 ủy quyền cho bà L tham gia tố tụng yêu cầu ông Q trả nền đất D12. Do quyền lợi của ông N2 và ông Q đối lập nhau nên việc ủy quyền của ông N2 là không đúng với quy định của pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ về cho Tòa án nhân dân quận TĐ xét xử lại.

- Bà L đại diện cho ông S, bà M, bà N, ông N2, ông U, bà P, bà B, bà B2 cho rằng hộ gia đình ông Đ chuyển hợp đồng chuyển nhượng đất sang cho ông Q thuê đất 20 năm với giá 500.000.000 đồng Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét buộc ông Q trả cho ông S, bà M, bà N, ông N2, ông U, bà P, bà B, bà B2 nền đất D12.

- Bà T đại diện cho Công ty THM cho rằng các bên thực hiện theo Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 53/2011/QĐST-DS ngày 05/11/2003 của Tòa án nhân dân quận TĐ. Tuy nhiên, Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 53/2011/QĐST-DS ngày 05/11/2003 đã bị hủy nên không có giá trị pháp lý. Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Q trả cho Công ty THM số tiền đã nhận là 3.000.000.000 đồng và giá trị đất $76,14m^2 \times 40.000.000 \text{ đồng} = 3.045.600.000 \text{ đồng}$, tổng cộng là 6.045.600.000 đồng là có cơ sở. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

Về tố tụng: Giai đoạn phúc thẩm, Hội đồng xét xử thực hiện đúng qui định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự được đảm bảo để thực hiện các quyền, nghĩa vụ theo qui định của pháp luật.

Về nội dung: Bà T đại diện cho Công ty THM xác định đã giao cho ông Q 04 nền đất E 7,8,9,10, sau đó ông Q đã giao lại cho Công ty THM và Công ty THM đã chuyển nhượng cho người khác.

Theo Biên bản thỏa thuận ngày 11/5/2011, Công ty THM cho ông Q giá trị đất là $4.172m^2 \times 2.720.000 \text{ đồng}/m^2 = 11.347.840.000 \text{ đồng}$. Ông Q đồng ý nhận tiền và mua lại 02 lô đất C18, C19 với giá 1.551.550.000 đồng, số tiền còn lại 9.796.290.000 đồng ông Q nhận 4 đợt...

Sau đó, Công ty THM trả cho ông Q thêm 3.000.000.000 đồng, còn lại 6.796.000.000 đồng và lãi suất chậm thi hành án là 53.710.000 đồng, tổng cộng là 6.850.000.000 đồng. Công ty THM tự nguyện giao cho ông Q 04 nền

đất C11, C12, D12 và C25 (sau này là D27), để cân trừ số tiền 6.850.000.000 đồng. Thực tế ông Q đã nhận 04 nền đất C11, C12, D12 và D27.

Đại diện Công ty THM thừa nhận do tình hình tài chính lúc đó có khó khăn nên Công ty THM giao đất cho ông Q.

Như vậy, 06 nền đất C18, C19, C11, C12, D12 và D27 do ông Q mua lại của Công ty THM.

Mặc dù, Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 53/2011/QĐST-DS ngày 05/11/2003 đã bị hủy nhưng các bên đã thi hành xong theo Biên bản thỏa thuận thi hành án ngày 15/10/2012.

Ngoài ra, 04 nền đất E 7,8,9,10 Công ty THM đã chuyển nhượng cho người khác.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của Công ty THM về việc yêu cầu ông Q trả cho Công ty THM số tiền 3.000.000.000 đồng và giá trị đất $76,14m^2 \times 40.000.000$ đồng = 3.045.600.000 đồng, tổng cộng là 6.045.600.000 đồng.

Đối với yêu cầu của ông Q về việc yêu cầu Công ty THM trả giá trị $30,91m^2$ đất. Xét thấy, thực tế Công ty THM giao cho ông Q thiếu $962,74m^2 - 886,6m^2 = 30,91m^2$. Do đó, ông Q yêu cầu Công ty THM trả giá trị đất $30,91m^2 \times 40.000.000$ đồng = 1.236.400.000 đồng là có cơ sở.

Đối với yêu cầu của ông Q về việc yêu cầu Công ty THM bồi thường 500.000.000 đồng. Xét thấy, ông Q không thực hiện được giao dịch chuyển nhượng nền đất D12 với ông Bùi Văn T3 là lỗi của ông Q nên ông Q yêu cầu Công ty THM bồi thường 500.000.000 đồng tiền cọc mà ông Q phải bồi thường cho ông Bùi Văn T3 do không thực hiện được giao dịch chuyển nhượng nền đất D12 với ông Bùi Văn T3 là không có cơ sở.

Đối với yêu cầu của ông S về việc yêu cầu ông Q trả nền đất D12. Xét thấy, bà L không cung cấp được tài liệu chứng minh việc hộ ông Đ cho ông Q thuê đất. Quá trình giải quyết vụ án các con của ông Đ không tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng đất với ông Q mà yêu cầu hủy Hợp đồng ủy quyền ngày 18/8/2002 và Hợp đồng ủy quyền ngày 03/6/2009. Trong khi đó, ông Q nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã thanh toán đủ tiền, có xác nhận của 09 người con của ông Đ thừa kế của ông Đ về việc nhận tiền chuyển nhượng đất.

Xét, ông S là một trong các đồng thừa kế của ông Đ, có quyền yêu cầu ông Q trả nền đất D12. Việc ông N2 ủy quyền cho bà L tham gia tố tụng là hợp lệ. Do đó, ông Nguyễn Thanh L2 bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho ông S, bà M, bà N, ông N2, ông U, bà P, bà B, bà B2 đề nghị hủy bản án sơ thẩm là không có cơ sở.

Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, sửa bản án sơ thẩm theo hướng:

Bác yêu cầu khởi kiện của Công ty THM về việc yêu cầu ông Q trả cho Công ty THM số tiền chênh lệch là 3.250.000.000 đồng và giá trị 76,14m² đất tương đương 3.045.600.000 đồng, tổng cộng là 6.045.600.000 đồng.

Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Q, buộc Công ty THM trả cho ông Q giá trị đất 30,91m² x 40.000.000đồng = 1.236.400.000 đồng giao thiếu.

Công ty TNHH SX-TM-XD KS THM phải tiến hành làm thủ tục đăng ký cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nền D-12 cho ông Q và ông Q được thực hiện việc chuyển nhượng hợp đồng góp vốn nền đất D-12 dự án khu nhà ở phường LT, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty TNHH SX-TM-XD KS THM.

Không chấp nhận yêu cầu của ông Q về việc yêu cầu Công ty THM bồi thường 500.000.000 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu của ông S về việc yêu cầu ông Q trả nền đất D12.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

I. Về tố tụng:

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn T2, ông Huỳnh Thanh V có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ Khoản 1 Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông T2, ông V.

Đối với những người được ông Đặng Văn Q chuyển nhượng các nền D27 là bà Nguyễn Thị T4, ông Nguyễn Văn N3, nền C18 là ông Trần Văn T5, nền C11-C12 là ông Phạm Ngọc T6, nền C12 là ông Nguyễn Tất T7, bà Nguyễn Thị T4 do các bên không có tranh chấp liên quan đến các nền đất này, quan hệ của ông Bùi Văn T3 và ông Q là quan hệ riêng, đã tự giải quyết nên không cần thiết phải đưa vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

II. Về nội dung:

Công ty THM được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giao 90.944m² đất để đầu tư xây dựng khu nhà ở tại phường LT, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Quyết định số 2118/QĐ-UB ngày 04/6/2003 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Hộ ông Nguyễn Văn Đ được Ủy ban nhân dân quận TĐ cấp 4.172m² đất thuộc hai Thửa 1507 và 1.075m², Tờ bản đồ số 1, tại phường LT, quận TĐ, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số P 009085 ngày 29/9/2000. Toàn bộ diện tích 4.172m² nằm trong dự án khu nhà ở tại phường LT, quận TĐ, do Công ty THM làm chủ đầu tư.

Ngày 05/11/2003, Công ty THM và hộ ông Nguyễn Văn Đ do Đặng Văn Q đại diện ký kết Hợp đồng số 101/ĐĐ-2003 về đổi đất nhận nền nhà trong dự

án khu nhà ở phường LT, quận TĐ. Theo đó, do ông Q đại diện cho hộ ông Nguyễn Văn Đ giao cho Công ty THM 4.172m² đất, đổi lại Công ty THM sẽ giao cho ông Q 04 nền đất lô E 7-8-9-10 với tổng diện tích 886,6m² và nền đất số A15 có diện tích 100m². Công ty THM mua lại nền đất số A15 với giá 250.000.000 đồng.

Sau đó, giữa ông Q với Công ty THM có tranh chấp và đã được Tòa án nhân dân quận TĐ giải quyết bằng Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 53/2011/QĐST-DS ngày 03/6/2011. Hai bên đã tự nguyện thi hành án, ông Q đã nhận 02 nền đất C18 diện tích 111,85 m² và C19 diện tích 109,8m² (theo biên bản giao nền nhà) tương đương 1.551.550.000 đồng và 3.000.000.000 đồng, còn lại 6.796.290.000 đồng.

Đợt 3 phía Công ty THM không tự nguyện thi hành án nên Chi cục Thi hành án quận TĐ ban hành quyết định thi hành án số 382/QĐ-CCTHA ngày 05/10/2011.

Ngày 26/9/2012, ông Q và Công ty THM có văn bản gửi Chi cục Thi hành án quận TĐ với nội dung “....Công ty THM đã thực hiện giao cho ông Đặng Văn Q số tiền là 6.796.290.000 đồng theo phương thức trả đất nền nhà....” theo giá 9.500.000 đồng/m².

Ngày 15/10/2012, ông Q và Công ty THM tiếp tục có biên bản thỏa thuận thi hành án tại Chi cục Thi hành án quận TĐ với nội dung: Số tiền còn thiếu và số tiền lãi chậm thi hành án được làm tròn là 6.850.000.000 đồng, Công ty THM sẽ giao cho ông Q 04 nền: C12 diện tích 123m²; nền C11 diện tích 125m²; nền C25 diện tích 100,22m² (sau này đổi thành nền D27 diện tích 165m²) và nền D-12 diện tích 359m².

Như vậy, Công ty THM đã giao cho ông Q 06 nền đất dưới dạng hợp đồng đầu tư xây dựng nền nhà thay cho phương thức thi hành án bằng tiền. Ngoài ra, Công ty THM đã trả cho ông Q số tiền 250.000.000 đồng để mua lại nền đất số A15 theo hợp đồng hoán đổi đất.

Ngày 05/02/2013, Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Quyết định giám đốc thẩm số 07/2013/QĐDS-GĐT hủy Quyết định công nhận sự thỏa thuận số 53/2011/QĐST-DS ngày 03/6/2011 của Tòa án nhân dân quận TĐ. Vì vậy, Quyết định thi hành án số 382/QĐ-CCTHA, ngày 05/10/2011 không còn hiệu lực thi hành.

Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự thống nhất không tranh chấp Hợp đồng hoán đổi nền đất số 101/ĐĐ-2003 ngày 05/11/2003 nên nội dung của hợp đồng là căn cứ để thực hiện quyền và nghĩa vụ của các bên.

Theo Hợp đồng hoán đổi nền đất số 101/ĐĐ-2003 ngày 05/11/2003, ông Đặng Văn Q căn cứ vào Hợp đồng ủy quyền số 2615 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/6/2002 để thỏa thuận hoán đổi đất với Công ty THM.

Bà L đại diện cho ông S, bà M, bà N, ông N2, ông U, bà P, bà B, bà B2 đề nghị tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số 2615 ngày 18/8/2002 hết hiệu lực do một

trong số những người ủy quyền là ông Đ đã chết, đồng thời cũng yêu cầu tuyên bố Hợp đồng ủy quyền số 15201 lập tại phòng công chứng số 3 ngày 03/6/2009 do ông S, bà M, bà N ủy quyền cho ông Q đã hết hiệu lực do thời hạn ủy quyền đã hết. Đối với công việc mà ông Q thực hiện trong thời gian chưa chấm dứt hợp đồng ủy quyền, gia đình ông S thống nhất không có ý kiến, chỉ yêu cầu ông Q trả lại nền đất D12.

Bà L đại diện cho ông S, bà M, bà N, ông N2, ông U, bà P, bà B, bà B2 cho rằng cho rằng gia đình ông S cho ông Q thuê đất trong 20 năm với giá 500.000.000 đồng. Gia đình ông S không tranh chấp với Công ty THM và ông Q, chỉ yêu cầu ông Q trả lại nền đất D12. Phía ông Q đồng ý chấm dứt hợp đồng ủy quyền, không đồng ý trả nền đất D12 theo yêu cầu của ông S.

Hội đồng xét xử xét thấy giữa các người con của ông Đ với ông Q không có tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ tranh chấp về các hợp đồng ủy quyền và yêu cầu giao lại tài sản là nền đất D12 mà ông Q đã nhận theo ủy quyền. Tuy nhiên, cần phải xét bản chất của mối quan hệ về tài sản giữa ông Đ, bà M, bà N, ông N2, ông S và ông Q thì mới có cơ sở để giải quyết yêu cầu của các bên.

1. Về hợp đồng chuyển nhượng đất.

1.1. Ngày 18/10/2000, ông Đ, bà M, bà N, ông N2, ông S ký giấy thỏa thuận chuyển nhượng cho ông Đặng Văn Q quyền sử dụng 4.172m² đất thuộc hai Thửa 1507 và 1510, Tờ bản đồ số 1, tại phường LT, quận TĐ, với giá 450.000 đồng/m².

1.2. Theo Giấy xác nhận tiền nợ ngày 20/11/2002 ông S, ông N2, bà M và N xác nhận ông Q còn thiếu nợ tiền chuyển nhượng diện tích 4.172m².

1.3. Ngày 22/3/2004 ông S xác nhận ông Q còn nợ ông Đ là 240.000.000 đồng, rU 70.000.000 đồng còn lại 170.000.000 đồng. Đến ngày 19/4/2005 tất cả 09 người con của ông Đ là ông Nguyễn Văn T2, Nguyễn Văn N2, Nguyễn Thị P, Nguyễn Thị B, Nguyễn Thị N, Nguyễn Văn U, Nguyễn Thị M, Nguyễn Thị B2, Nguyễn Văn S cùng ký nhận số tiền 170.000.000 đồng còn lại.

1.4. Như vậy, có cơ sở xác định ông Q nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 4.172m² đất của hộ gia đình ông Đ, do đất nằm trong dự án khu nhà ở phường LT, quận TĐ nên phải thực hiện việc chuyển nhượng theo hình thức ủy quyền.

1.5. Bà L cho rằng ông Q với ông Đ và những người con của ông Đ thỏa thuận chuyển hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thành hợp đồng thuê đất với thời hạn 20 năm, nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ để chứng minh.

1.6. Thực tế ông Q là người nhận chuyển nhượng quyền sử dụng 4.172m² đất, Hợp đồng ủy quyền số 2615 quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/6/2002 chính là hình thức để thực hiện việc chuyển nhượng, ông Đ chết năm 2002, các con của ông Đ tiếp tục nhận tiền chuyển nhượng đất từ ông Q, có

nghĩa là đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đất mà ông Đ đã ký khi còn sống, ông Q đã thanh toán đủ tiền từ năm 2005.

1.7. Do diện tích 4.172m² đất thuộc dự án khu dân cư phường LT nên ông Q đã hoán đổi đất cho Công ty THM theo Hợp đồng số 101/ĐĐ-2003 ngày 05/11/2003 được Ủy ban nhân dân phường LT xác nhận được coi như đã sử dụng và hoàn thành, thuộc trường hợp quy định tại mục b.3 điểm 2.3 khoản 2 Mục II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong giải quyết các vụ án về Dân sự, hôn nhân và gia đình.

2. Về yêu cầu trả nền đất D12.

2.1. Hội đồng xét xử xét thấy, như trên đã phân tích, hộ ông Đ đã chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Q nên bà L cho rằng diện tích 4.172m² đất thuộc thửa 1507 và 1510 tờ bản đồ số 1, phường LT, quận TĐ vẫn thuộc quyền sử dụng của gia đình ông S, ông Q chỉ được ủy quyền để nhận đất và yêu cầu ông Q phải trả lại nền đất D12 là không có cơ sở.

3. Về yêu cầu trả tiền chênh lệch theo hợp đồng hoán đổi đất.

3.1. Thi hành Quyết định số 53/2011/QĐST-DS ngày 03/6/2011 của Tòa án nhân dân quận TĐ, ông Q đã nhận 06 nền đất với tổng diện tích 962,74m² và 3.000.000.000 đồng, nay Quyết định số 53/2011/QĐST-DS ngày 03/6/2011 của Tòa án nhân dân quận TĐ đã bị hủy, Quyết định thi hành án số 382/QĐ-CCTHA ngày 05/10/2011 đương nhiên không còn hiệu lực thi hành nên Hợp đồng số 101/ĐĐ-2003 về đổi đất nhận nền nhà trong dự án Khu qui hoạch nhà ở phường LT, quận TĐ là cơ sở để ông Q và Công ty THM thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình.

3.2. Theo Hợp đồng số 101/ĐĐ-2003 về đổi đất, Công ty THM nhận 4.172m² đất và giao cho ông Q diện tích 886,6m² và 250.000.000 đồng. Phía ông Q xác định đã nhận 3.000.000.000 đồng và 963,65m² (thực tế là 962,74m²) tức là dư 3.000.000.000 đồng và 76,14m² so với Hợp đồng đổi đất nhận nền nhà số 101/ĐĐ-2003 ngày 05/11/2003.

Theo Biên bản định giá ngày 28/9/2018 giá trị đất là 40.000.000 đồng/m².

Phần đất có diện tích 76,14m² ông Q phải trả là 76,14 m² x 40.000.000 đồng/m² = 3.045.600.000 đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông Q phải trả lại cho Công ty THM số tiền là 3.000.000.000đồng + 3.045.600.000đồng = 6.045.600.000đồng là có căn cứ.

4. Về yêu cầu Công ty THM bồi thường 500.000.000 đồng.

Việc ông Q không thực hiện được giao dịch chuyển nhượng nền đất D12 với ông Bùi Văn T3 không phải do lỗi của Công ty THM. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông Q về việc yêu cầu Công ty THM phải bồi thường 500.000.000 đồng là có căn cứ.

5. Về yêu cầu trả tiền do giao đất nền D12 bị thiếu của ông Q theo giá thị trường:

Do tổng diện tích 06 nền đất Công ty THM giao cho ông Q theo các hợp đồng góp vốn là 963,65 m², nền D12 bị thay đổi diện tích, chỉ còn lại 328,5m² tức là thiếu $963,65\text{m}^2 - 328,5\text{m}^2 = 635,15\text{m}^2$ thành tiền là $635,15\text{m}^2 \times 40.000.000\text{đồng} = 25.406.000.000$ đồng. Tuy nhiên, diện tích 30,91m² đất này đã được tính để cân trừ vào diện tích mà Công ty THM giao dư cho ông Q, ông Q không thiệt hại. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của ông Q về việc yêu cầu Công ty THM trả giá trị diện tích 30,91m² đất giao thiếu là có căn cứ.

6. Về việc yêu cầu Công ty THM làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất lô D12.

Hội đồng xét xử xét thấy căn cứ Hợp đồng đầu tư xây dựng nền nhà thì phía ông Q phải thực hiện việc xây dựng nhà, sau đó phía Công ty THM sẽ thực hiện việc đăng ký cấp giấy chứng nhận. Hiện nay ông Q chưa xây dựng nhà nhưng yêu cầu Công ty THM thực hiện việc đăng ký cấp giấy chứng nhận là chưa đúng theo thỏa thuận của các bên. Tuy nhiên, Công ty THM cũng phải nhanh chóng hoàn tất các thủ tục theo quy định của pháp luật để các cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở và quyền sở hữu nhà ở cho các cá nhân góp vốn xây dựng nền nhà trong dự án.

7. Về yêu cầu được quyền chuyển nhượng hợp đồng đầu tư góp vốn nền đất D12 cho người khác.

Công ty THM khẳng định sau khi ông Q trả cho Công ty THM 6.045.600.000 đồng thì ông Q được quyền chuyển nhượng nền đất D12 theo thỏa thuận.

8. Liên quan đến nền đất D12 các bên đang tranh chấp, ông Nguyễn Văn S là con của ông Nguyễn Văn Đ nên ông S có quyền yêu cầu ông Q trả nền đất D12. Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu của ông S về việc yêu cầu ông Q trả nền đất D12 là đúng quy định của pháp luật. Việc ông N2 ủy quyền cho ông Q đại diện nhận đất và tranh chấp với Công ty THM, sau đó lại ủy quyền cho bà L yêu cầu ông Q trả nền D12 là phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó, ông Nguyễn Thanh L2 yêu cầu hủy bản án sơ thẩm là không có cơ sở chấp nhận.

9. Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu kháng cáo của ông Q và yêu cầu kháng cáo của ông S, cũng như lời trình bày của ông Nguyễn Thanh L2 và lời trình bày Luật sư Nguyễn Ngọc Bảo L là không có cơ sở chấp nhận.

10. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

11. Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên ông S phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Ông Q là người cao tuổi, căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về

mức thu, miễn giảm, thu, nộp và quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án, ông Q được miễn án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 147, Điều 170, Điều 423, Điều 424, Điều 581, Điều 589, Điều 600, Điều 604, Điều 697, Điều 698, Điều 699, Điều 700, Điều 701, Điều 702 Bộ luật Dân sự năm 2005.
- Căn cứ Điều 357 và Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015
- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014;
- Căn cứ Luật Đất đai năm 2003, Luật đất đai năm 2013;
- Căn cứ khoản 2 Điều 27 Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án;
- Căn cứ điểm đ Khoản 1, 2 Điều 12, Khoản 1 Điều 48, Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn giảm, thu, nộp và quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của của ông Q, giữ nguyên bản án sơ thẩm như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc ông Đặng Văn Q phải trả lại cho Công ty TNHH sản xuất thương mại xây dựng khách sạn THM số tiền 6.045.600.000 đồng (S tỷ không trăm bốn mươi lăm triệu S trăm ngàn đồng).

Kể từ ngày Công ty TNHH SX-TM-XD khách sạn THM có đơn yêu cầu thi hành án, nếu ông Đặng Văn Q chậm trả số tiền nêu trên thì hàng tháng ông Q còn phải chịu thêm tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015 tại thời điểm trả nợ.

2. Không chấp nhận yêu cầu của ông Đặng Văn Q về việc:

- Yêu cầu Công ty TNHH SX-TM-XD KS THM phải cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nền D-12 dự án khu nhà ở phường LT, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty TNHH SX-TM-XD KS THM là chủ đầu tư.

- Được thực hiện việc chuyển nhượng hợp đồng góp vốn nền đất D-12 dự án khu nhà ở phường LT, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty TNHH SX-TM-XD KS THM là chủ đầu tư;

- Yêu cầu Công ty TNHH SX-TM-DV XD KS THM bồi thường thiệt hại là 1.736.400.000 đồng (một tỷ bảy trăm ba mươi S triệu bốn trăm nghìn đồng) gồm 500.000.000 đồng (năm trăm triệu đồng) tiền bồi thường hợp đồng đặt cọc và 1.236.400.000 đồng (một tỷ hai trăm ba mươi S triệu bốn trăm nghìn đồng) tổng do thiếu diện tích nền đất D12 dự án khu nhà ở phường LT, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty TNHH SX-TM-XD KS THM là chủ đầu tư.

3. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự:

Chấm dứt 02 hợp đồng ủy quyền số 2615 do phòng công chứng số 3 Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 18/6/2002 giữa ông Nguyễn Văn Đ, bà Nguyễn Thị

N, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn N2 và ông Nguyễn Văn S ủy quyền cho ông Đặng Văn Q và hợp đồng ủy quyền số 15201 lập tại phòng công chứng số 3 ngày 03/6/2009 giữa bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị M, ông Nguyễn Văn N2 và ông Nguyễn Văn S ủy quyền cho ông Đặng Văn Q.

4. Không chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Văn S về việc yêu cầu ông Đặng Văn Q phải trả lại nền đất D-12 dự án khu nhà ở phường LT, quận TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty TNHH SX-TM-XD KS THM là chủ đầu tư.

5. Về án phí:

Công ty TNHH SX-TM-XD KS THM không phải chịu án phí, hoàn trả cho Công ty TNHH SX-TM-XD KS THM số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.005.000 đồng theo Biên lai thu số 0007790 ngày 17/5/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự quận TĐ.

Ông Đặng Văn Q được miễn án phí, hoàn trả cho ông Đặng Văn Q số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 18.027.800 đồng theo Biên lai thu số 0013905 ngày 07/10/2016 và số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 đồng Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2018/0023091 ngày 12/12/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận TĐ.

Ông Nguyễn Văn S phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng, trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 57.062.500 đồng theo Biên lai thu số 0022320 ngày 31/7/2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận TĐ, hoàn trả cho ông S số tiền chênh lệch còn lại là 56.762.500 đồng.

Ông Nguyễn Văn S phải nộp án phí phúc thẩm là 300.000 đồng, trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2018/0023091 ngày 12/12/2018 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận TĐ, ông S đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

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, 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 yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

CÁC THẨM PHÁN

**THẨM PHÁN
CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trịnh Đắc Phú

Nguyễn Minh Quang

Uông Văn Tuấn

