

Bản án số: 1155/2023/DS-PT
Ngày: 08/12/2023
V/v Tranh chấp hợp đồng dịch vụ

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 Nguyễn Đình Đức

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thu

Bà Lê Thị Anh Minh

- Thư ký phiên tòa: Bà Diệp Lê Quỳnh Anh, 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 ngày 08 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 419/2023/DSPT ngày 10 tháng 10 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng dịch vụ”;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 339/2023/DS-ST ngày 17/7/2023 của Toà án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4908/2023/QĐ-PT ngày 24/10/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 15252/2023/QĐ-PT ngày 16/11/2023 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Bà Vũ Thị Phương T.** (có mặt)

Địa chỉ: A1, chung cư T1, đường T1, phường T2, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: **Công ty cổ phần Đ1.**

Địa chỉ: số G C, phường T3, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Trần Duy K. (vắng mặt)

Địa chỉ: số G T, phường T3, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1 Ông Trần Đức Đ2. (vắng mặt)

Địa chỉ thường trú: Q, xã T4, huyện V, thành phố Cần Thơ.

Địa chỉ liên lạc: M1 Nguyễn Văn B, xã X, huyện H1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: M2 Nguyễn Văn B, xã X, huyện H1, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2 Ông Bùi Xuân H. (vắng mặt)

Địa chỉ: A1 P, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: nguyên đơn – bà Vũ Thị Phương T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn – bà Vũ Thị Phương T trình bày:

Bà có nhu cầu mua nhà, thông qua tìm hiểu, bà đến Công ty cổ phần Đ1 (Gọi tắt Công ty Đ1) để ký hợp đồng mua hai căn hộ chung cư là A405 và A508 thuộc dự án G, địa chỉ RFC 4 + PRG xã M, huyện Đ, tỉnh Long An. Sau khi thương lượng, thỏa thuận bà tiến hành giao tiền cho Công ty Đ1 cụ thể như sau:

Ngày 25/6/2020 bà giao cho Công ty Đ1 số tiền là 50.000.000 đồng tại văn phòng công ty, bà giao tiền mặt.

Ngày 03/7/2020 bà chuyển khoản số tiền là 100.000.000 đồng, chủ tài khoản là ông Bùi Xuân H.

Ngày 04/7/2020 bà chuyển khoản số tiền là 100.000.000 đồng, chủ tài khoản là ông Bùi Xuân H.

Ngày 05/7/2020 bà chuyển khoản số tiền 42.500.000 đồng, chủ tài khoản là ông Bùi Xuân H.

Tổng cộng số tiền bà chuyển khoản cho Công ty Đ1 là 292.500.000 đồng. Công ty Đ1 có viết phiếu thu cho bà.

Do dự án G chưa được cấp phép xây dựng nên bà yêu cầu Công ty Đ1 trả lại số tiền bà đã giao. Tuy nhiên Công ty Đ1 lúc này do ông H làm giám đốc thuyết phục bà chuyển qua mua nền đất trồng lúa nước. Đất tọa lạc tại thửa số 593 tờ bản đồ số 10, tại xã MB, huyện Đ, tỉnh Long An, ký hiệu nền đất là A30-MHB3, diện tích 36m² (chiều ngang 4.5m x 8m dài). Hai bên thống nhất giá là 275.000.000 đồng. Bà chỉ đồng ý mua nền đất này với điều kiện phải chuyển mục đích sử dụng đất từ đất trồng lúa nước sang đất thổ cư. Do đó Công ty Đ1 có lập giấy cam kết sẽ chuyển mục đích sử dụng đất lên đất thổ cư với thời hạn thực hiện là 01 năm. Công ty Đ1 còn cam kết nếu không chuyển được mục đích sử dụng đất thì phía công ty sẽ hủy bỏ giao dịch mua bán nền đất nêu trên và chịu trách nhiệm trả tiền lãi 15% trên số tiền hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngày 27/3/2021 Công ty Đ1 do ông H đại diện giới thiệu bà trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Trần Đức Đ2, đồng thời Công ty Đ1 (do ông H làm đại diện) dùng số tiền của bà đã đặt cọc trước đây để mua căn hộ tại dự án G và giao trực tiếp cho ông Đ chứ không có trả lại cho bà để bà giao cho ông Đ.

Sau khi hoàn tất thủ tục chuyển nhượng nền đất có ký hiệu A30-MHB3, Công ty Đ1 làm thủ tục thanh lý hợp đồng mua căn hộ giữa bà với Công ty Đ1. Công ty Đ1 trả lại cho bà số tiền chênh lệch là 17.500.000 đồng. Tất cả các giấy

từ liên quan đến Hợp đồng mua bán hai căn hộ ký hiệu A405 và A508, bà trả lại cho Công ty Đ1. Do đó Hợp đồng mua bán căn hộ đã thanh lý xong. Tuy nhiên Công ty Đ1 vẫn chưa chuyển mục đích sử dụng đất đối với nền đất nêu trên cho bà như nội dung cam kết mà Công ty Đ1 đã lập.

Ngày 11/5/2022 phía Công ty Đ1 có đưa ra lý do dịch bệnh covid 19 nên việc thực hiện chuyển mục đích sử dụng đất chưa hoàn thành. Do đó bà đề nghị hủy giấy cam kết lần một do phía công ty hẹn trong thời hạn 01 năm hoàn tất thủ tục chuyển mục đích.

Ngày 11/5/2022 Công ty Đ1 tiếp tục lập một giấy cam kết khác và hẹn đến ngày 31/8/2022 hoàn tất thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất lên thổ cư cho nền đất mà bà T mua. Đồng thời Công ty Đ1 còn cam kết nếu không thực hiện được thì hủy hợp đồng chuyển nhượng đất viết tay và trả lại số tiền đã nhận đồng thời còn phải chịu tiền lãi là 15%.

Ngày 12/9/2022 bà đến Công ty Đ1 yêu cầu gặp người có thẩm quyền của công ty để giải quyết nhưng Công ty không cử người tiếp bà.

Nay bà khởi kiện yêu cầu Công ty Đ1 phải trả lại cho bà số tiền 275.000.000 đồng và số tiền lãi là 41.250.000 đồng. Bà yêu cầu trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn – Công ty cổ phần Đ1 do ông Trần Duy K đại diện theo pháp luật trình bày:

Trong năm 2021 Công ty Đ1 Cát có hợp tác với một số cá nhân và công ty khác để thực hiện môi giới, giới thiệu khách hàng có nhu cầu mua nhà đất qua thừa phát lại tại khu vực huyện Đ, tỉnh Long An.

Tháng 3/2021 ông H có giới thiệu cho bà T mua một nền đất có ký hiệu A30-MHB3 do ông Trần Đức Đ2 là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất. Hai bên có thực hiện ký giao dịch chuyển nhượng nền đất tại Văn phòng công ty S luật, địa chỉ số B đường H ấp M, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An. Giá một nền đất là 275.000.000 đồng, số tiền này do bà T thanh toán trực tiếp cho ông Đ. Công ty Đ1 không nhận trực tiếp số tiền trên cũng như không thanh toán số tiền trên cho ông Đ.

Tháng 5/2022 bà T có đến Công ty Đ1 để yêu cầu giải quyết nền đất nói trên. Công ty Đ1 có liên hệ với ông Đ về việc lên thổ cư đối với nền đất nêu trên cho bà T. Công ty Đ1 có ký với bà T văn bản làm dịch vụ về việc xin chuyển mục đích sử dụng đất sang đất thổ cư. Nay bà T khởi kiện yêu cầu Công ty Đ1 trả lại số tiền trên, phía công ty sẽ liên lạc với ông Đ lấy lại tiền và trả cho bà T sớm nhất có thể.

Công ty Đ1 do ông K là người đại diện theo pháp luật xác nhận việc mua bán đất giữa bà T và ông Đ, do các bên tự thực hiện thỏa thuận với nhau. Công ty Đ1 không có thỏa thuận bán đất với bà T. Tuy nhiên việc Công ty Đ1 có lập một giấy cam kết ngày 11/5/2022 với bà T về việc thỏa thuận cung cấp dịch vụ

xin chuyển mục đích quyền sử dụng đất lên đất thổ cư. Nếu không thực hiện được dịch vụ này thì phía Công ty Đ1 sẽ trả lại tiền cho bà T đồng thời chịu lãi suất là 15%. Lý do có việc cam kết trả lại tiền là Công ty Đ1 nghĩ nếu không chuyển mục đích sử dụng đất được thì sẽ liên hệ với ông Đ để ông Đ hủy hợp đồng mua bán đất với bà T và trả lại tiền cho bà T. Thực tế bà T không giao tiền làm dịch vụ gì cho Công ty Đ1. Công ty Đ1 chỉ là đơn vị trung gian nhận môi giới làm dịch vụ xin chuyển mục đích quyền sử dụng đất, chứ không trực tiếp mua bán nền đất như bà T đã trình bày. Tiền mua bán nền đất do bà T giao trực tiếp cho ông Đ nhận và có lập vi bằng. Do đó nay bà T khởi kiện yêu cầu Công ty Đ1 trả lại số tiền 275.000.000 đồng và số tiền lãi là 41.250.000 đồng là không có cơ sở và công ty không đồng ý. Vì bà T không giao số tiền này cho Công ty Đ1. Nay bà T không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Đ, bà T có quyền khởi kiện ông Đ để hủy hợp đồng và lấy lại tiền.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Bùi Xuân H trình bày:

Tháng 5/2020 ông làm việc tại Công ty Đ1 theo sự ủy quyền của ông Trần Duy K (Giám đốc công ty). Ông được quyền thay mặt Công ty Đ1 ký nhận các giấy tờ liên quan đến hoạt động của công ty. Trong đó có việc ký hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng căn hộ với bà Vũ Thị Phương T. Bà T mua hai căn hộ có ký hiệu là A405 và A508. Bà T đã giao được số tiền là 292.500.000 đồng.

Do tiến độ của dự án G chậm, nên bà T không đồng ý tiếp tục mua hai căn hộ nêu trên. Công ty Đ1 đồng ý thanh lý hợp đồng và trả lại tiền cho bà T. Thời gian thanh lý hợp đồng khoảng tháng 3/2021.

Thời gian này Công ty Đ1 có hợp tác với một số công ty và các cá nhân khác để thực hiện giới thiệu khách hàng có nhu cầu mua nhà đất giá rẻ qua vi bằng thừa phát lại tại khu vực huyện Đ, tỉnh Long An.

Ngày 27/3/2021, Công ty Đ1 giới thiệu cho bà T mua nền đất có ký hiệu A30-MHB3 tại xã MB, huyện Đ, tỉnh Long An của ông Trần Đức Đ2. Hai bên thỏa thuận nền đất trên với giá là 275.000.000 đồng. Bà T giao tiền mua đất trực tiếp cho ông Đ. Việc giao nhận tiền giữa bà và ông Đ có lập vi bằng. Công ty Đ1 không có nhận tiền. Mọi vấn đề liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng do bà T và ông Đ giải quyết, ông không có liên quan gì đến số tiền này.

Tháng 01/2022 ông không còn làm việc tại Công ty Đ1, mọi vấn đề liên quan đến Công ty Đ1, ông đề nghị bà T liên hệ Công ty Đ1 và người đại diện theo pháp luật của công ty là ông Trần Duy K để giải quyết. Ông sẽ cố gắng hỗ trợ để giải quyết sự việc của bà T trong khả năng và tìm hướng giải quyết tốt nhất cho các bên.

2. Ông Trần Đức Đ2 trình bày:

Ông đã bán toàn bộ diện tích đất tọa lạc tại thửa số 593 tờ bản đồ số 10, tại xã MB, huyện Đ, tỉnh Long An cho Công ty Đ1 nhưng chưa làm thủ tục sang tên. Khi Công ty Đ1 có khách hàng muốn mua đất thì chỉ định đến gặp ông để tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ông ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất viết tay với bà T, ký hiệu nền đất là A30-MHB3, diện tích 36m² (chiều ngang 4.5m x 8m). Việc ký giấy nhận tiền chỉ là hình thức vì ông không có nhận tiền của bà T. Bà T cũng xác nhận. Ông ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ký thay cho Công ty Đ1 vì lúc này phần diện tích đất trên chưa sang tên cho Công ty Đ1. Do đó Công ty Đ1 không thể trực tiếp ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà T được. Bà T là khách hàng của Công ty Đ1. Về hình ảnh chụp trong vi bằng thể hiện bà T có giao tiền là 50.000.000 đồng trong giấy biên nhận tiền có thể hiện nội dung này, đây chỉ là hình thức và ông đã giao lại cho Công ty Đ1 ngay khi ông ký tên.

Việc bà T đi kiện hợp đồng dịch vụ với Công ty Đ1 không liên quan gì đến ông. Ông không có nhận tiền của bà T nên không có trách nhiệm để trả lại tiền cho bà T. Công ty Đ1 tự giao dịch với bà T thì phải chịu trách nhiệm với bà T.

Tại Bản án sơ thẩm số 339/2023/DS-ST ngày 17/7/2023 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – bà Vũ Thị Phương T về việc buộc Công ty cổ phần Đ1 phải trả số tiền 317.250.000 đồng, trong đó 275.000.000 đồng tiền gốc và 42.250.000 đồng tiền lãi.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 24/7/2023, nguyên đơn – bà Vũ Thị Phương T có Đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt.

Các đương sự không hòa giải được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm có ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án cho đến diễn biến phiên tòa phúc thẩm, các đương sự được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: đề nghị sửa án sơ thẩm vì yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ, phía bị đơn không chứng minh được đã trả lại tiền cho bà T, đồng thời còn viết cam kết: Bên A (bị đơn) sẽ trả lại toàn bộ số tiền mà bà T đã thanh toán và bồi thường số tiền với mức lãi suất 15%.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn – bà Vũ Thị Phương T nộp đơn kháng cáo và nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đúng thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên Đơn kháng cáo của bà được chấp nhận.

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Qua lời khai của các đương sự và các chứng cứ trong hồ sơ thể hiện:

Nguyên đơn – bà Vũ Thị Phương T và bị đơn – Công ty cổ phần Đ1 có ký hợp đồng mua hai căn hộ chung cư là A405 và A508 thuộc dự án G, địa chỉ RFC 4 + PRG xã M, huyện Đ, tỉnh Long An, bà T đã chuyển cho Công ty 292.500.000 đồng, trong đó có 50.000.000 đồng tiền mặt, còn lại là chuyển khoản từ ngày 25/6/2020 đến ngày 05/7/2020. Do dự án G chưa được cấp phép xây dựng nên bà T yêu cầu trả lại tiền. Lúc này phía Công ty Đ1 thuyết phục bà T chuyển qua mua đất nền tọa lạc thửa số 593 tờ bản đồ số 10, xã MB, huyện Đ, tỉnh Long An, ký hiệu nền đất là A30-MHB3, diện tích 36m² (chiều ngang 4.5m x 8m dài), giá 275.000.000 đồng bà T đồng ý.

Ngày 27/3/2021, Công ty Đ1 do ông H đại diện giới thiệu bà T trực tiếp gặp ông Trần Đức Đ2 để ký hợp đồng chuyển nhượng lô đất nêu trên và dùng số tiền trước đây của bà để thanh toán cho phía ông Đ, chứ không trả lại cho bà, chỉ trả lại cho bà 17.500.000 đồng.

Ngày 11/5/2022, Công ty Đ1 tiếp tục lập cam kết về việc hoàn tất thủ tục chuyển mục đích sử dụng lên đất thổ cư, nếu không thực hiện được thì sẽ trả lại tiền và chịu lãi 15%.

Bị đơn thừa nhận đã nhận của bà T 292.500.000 đồng, tuy nhiên lại cho rằng đã thanh lý hợp đồng trả lại tiền nhưng không có chứng cứ nào trả lại toàn bộ số tiền 292.500.000 đồng cũng như không cung cấp được Biên bản thanh lý hợp đồng có việc bà T nhận lại số tiền trên, ngoài việc trả số tiền 17.500.000 đồng. Số tiền còn lại 275.000.000 đồng là phù hợp với lời khai của bà T chuyển qua mua nền đất của ông Đ, phù hợp với lời khai của ông Đ là ông Đ không nhận tiền của bà T mà chỉ ký hợp đồng hình thức với bà T vì đất này ông đã bán cho Công ty Đ1, nhưng do chưa sang tên nên Công ty Đ1 nhờ ông ký hợp đồng với khách hàng, quan trọng hơn là trong các Giấy cam kết với bà T, phía Công ty Đ1 hứa nếu ông Đ không làm được thủ tục chuyển mục đích sử dụng đúng thời hạn thì Công ty Đ1 sẽ có trách nhiệm trả lại toàn bộ số tiền vốn và

15% tiền lãi cho bà T. Đây là trách nhiệm dân sự của công ty. Do đó việc bà T khởi kiện đòi Công ty Đ1 trả lại số tiền 275.000.000 đồng và tiền lãi là có căn cứ.

Căn cứ vào lời khai của ông Đ, bà T là các chủ thể trực tiếp ký kết các văn bản: Văn bản thỏa thuận v/v chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền trên đất ngày 27/3/2021, Văn bản xác nhận v/v chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền trên đất số 0338/2021/LA-CNSGL ngày 27/3/2021, Biên bản giao nhận tiền ngày 27/3/2021, Bản cam kết số 0338/2021/LA-CNSGL ngày 27/3/2021, ông Đ bà T đều thừa nhận việc ký các văn bản trên chỉ là hình thức, giả tạo, việc lập vi bằng chụp ảnh chỉ là dàn dựng, thực tế ông Đ không nhận tiền gì từ bà T, bà T cũng không thanh toán số tiền nào cho ông Đ, do đó các văn bản trên vô hiệu do giả tạo. Sau khi giải quyết vụ án này, các giao dịch giữa bà T và ông Đ liên quan đến đất nền tọa lạc thửa số 593 tờ bản đồ số 10, xã MB, huyện Đ, tỉnh Long An, ký hiệu nền đất là A30-MHB3, diện tích 36m² (chiều ngang 4.5m x 8m dài) không còn giá trị pháp lý.

Án sơ thẩm nhận định hai giao dịch, cụ thể là giao dịch chuyển nhượng đất giữa bà T với ông Trần Đức Đ2 và giao dịch thỏa thuận làm dịch vụ giữa bà T với Công ty Đ1 là hai giao dịch dân sự khác nhau về đối tượng, chủ thể và chịu sự điều chỉnh của hệ thống pháp luật khác nhau nên không liên quan là không đúng, không đi vào bản chất của vấn đề, chưa nhìn thấy các mối quan hệ pháp luật đan xen lẫn nhau trong cùng một vụ việc, cụ thể ở đây là số tiền 275.000.000 đồng mà bà T đã thanh toán cho Công ty Đ1 do Công ty Đ1, chưa trả lại cho bà T, nếu có việc thanh toán cho ông Đ thì chính phía Công ty là người thanh toán chứ không phải bà T, điều này là phù hợp với lời khai của ông Đ và bà T, họ hoàn toàn không giao dịch và thanh toán tiền bạc gì với nhau. Việc ký kết các văn bản từ ông Đ qua bà T, có hình ảnh nhận tiền, lập vi bằng chỉ là hình thức, giả tạo vì thực chất phần đất nền tọa lạc thửa số 593 tờ bản đồ số 10, xã MB, huyện Đ, tỉnh Long An, ký hiệu nền đất là A30-MHB3, diện tích 36m² (chiều ngang 4.5m x 8m dài) ông Đ đã chuyển nhượng cho Công ty Đ1, ông Đ không còn quyền định đoạt về tiền bạc, không phải là chủ thể hợp đồng. Các giao dịch giữa bà T và Công ty Đ1 về việc mua hai căn hộ chung cư là A405 và A508 thuộc dự án G, địa chỉ RFC 4 + PRG xã M, huyện Đ, tỉnh Long An; Việc môi giới giữa bà T và Công ty Đ1; Các văn bản: Văn bản thỏa thuận v/v chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền trên đất ngày 27/3/2021, Văn bản xác nhận v/v chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền trên đất số 0338/2021/LA-CNSGL ngày 27/3/2021, Biên bản giao nhận tiền ngày 27/3/2021, Bản cam kết số 0338/2021/LA-CNSGL ngày 27/3/2021 giữa bà T và ông Đ đối với đất nền tọa lạc thửa số 593 tờ bản đồ số 10, xã MB, huyện Đ, tỉnh Long An, ký hiệu nền đất là A30-MHB3, diện tích 36m² (chiều ngang 4.5m x 8m dài); Giấy cam kết ngày 11/5/2022 giữa bà T và Công ty Đ1, trong đó có việc công ty hứa trả lại tiền đã thanh toán và lãi suất 15% cho bà T: thì một bên chủ thể của các giao dịch là bà T, một bên là Công ty Đ1 và ông Đ thì không thể nói là không đúng chủ thể và

đối tượng. Tất cả những vấn đề trên đều được điều chỉnh bằng một hệ thống pháp luật là pháp luật Dân sự và pháp luật Đất đai của N, không như nhận định của án sơ thẩm là hai giao dịch chuyên nhượng đất giữa bà T với ông Trần Đức Đ2 và giao dịch thỏa thuận làm dịch vụ giữa bà T với Công ty Đ1 chịu sự điều chỉnh của hai hệ thống pháp luật khác nhau.

Do đó cần sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn – Công ty cổ phần Đ1 phải trả lại cho bà T số tiền là 275.000.000 đồng và tiền lãi 15% trên số tiền đã thanh toán cụ thể là 41.250.000 đồng, mức lãi suất này phù hợp với quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015.

Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở.

Từ những nhận định trên, chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa án sơ thẩm.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn – Công ty cổ phần Đ1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 15.812.500 đồng.

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí 7.906.250 đồng cho nguyên đơn – bà Vũ Thị Phương T theo Biên lai thu số 0036283 ngày 13/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do sửa án sơ thẩm, nên án phí dân sự phúc thẩm nguyên đơn – bà Vũ Thị Phương T không phải chịu. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng cho bà T theo Biên lai thu số 0006407 ngày 24/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn – bà Vũ Thị Phương T. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 339/2023/DS-ST ngày 17/7/2023 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – bà Vũ Thị Phương T.

Buộc Công ty cổ phần Đ1 phải trả cho bà Vũ Thị Phương T số tiền 316.250.000 đồng (Ba trăm mười sáu triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng),

trong đó 275.000.000 đồng (Hai trăm bảy mươi lăm triệu đồng) tiền gốc và 41.250.000 đồng (Bốn mươi một triệu hai trăm năm mươi nghìn đồng) tiền lãi.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án nếu bên bị thi hành án chưa thi hành, thì hàng tháng còn phải chịu thêm tiền lãi theo mức lãi suất được quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án.

Hủy các văn bản sau: Văn bản thỏa thuận v/v chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền trên đất ngày 27/3/2021, Văn bản xác nhận v/v chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền trên đất số 0338/2021/LA-CNSGL ngày 27/3/2021, Biên bản giao nhận tiền ngày 27/3/2021, Bản cam kết số 0338/2021/LA-CNSGL ngày 27/3/2021 giữa bà Vũ Thị Phương T và ông Trần Đức Đ2 vì vô hiệu.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn – Công ty cổ phần Đ1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 15.812.500 đồng (Mười lăm triệu tám trăm mười hai nghìn năm trăm đồng).

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí 7.906.250 đồng (Bảy triệu chín trăm lẻ sáu nghìn hai trăm năm mươi đồng) cho nguyên đơn – bà Vũ Thị Phương T theo Biên lai thu số 0036283 ngày 13/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Án phí dân sự phúc thẩm nguyên đơn – bà Vũ Thị Phương T không phải chịu. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) cho bà T theo Biên lai thu số 0006407 ngày 24/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu 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 kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận Tân Phú;
- Chi cục THADS quận Tân Phú;
- Các đương sự;
- Lưu/30.

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

(đã ký)

Nguyễn Đình Đức