

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẬU GIANG**

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

Bản án số: 06/2018/KDTM-PT
Ngày: 11 – 10 - 2018
V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng dự án và hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Đình Nghệ

Các Thẩm phán: Ông Dương Quốc Tuấn

Bà Trịnh Thị Bích Hạnh

-Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Phương – Thẩm tra viên, Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang tham gia phiên tòa:
Bà Cao Thị Lan, kiểm sát viên trung cấp.

Trong ngày 10 và ngày 11 tháng 10 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 09/2018/TLPT-KDTM, ngày 04 tháng 7 năm 2018 về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng dự án và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 08/2018/KDTM-ST, ngày 30 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 10/2018/QĐ-PT, ngày 31 tháng 8 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa kinh doanh thương mại phúc thẩm số 15/2018/QĐPT-KDTM ngày 19/9/2018, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn: Ông Võ Văn M – Chủ Doanh nghiệp tư nhân VT
(gọi tắt DNTN VT)**

Địa chỉ: Số 02/163, khu vực 5, phường H, thị xã N, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần Đình K (theo văn bản ủy quyền ngày 22 tháng 9 năm 2017).

Địa chỉ: Số 38/2A1, đường M, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

2. Bị đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn V (gọi tắt Công ty V)

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Việt T.

Địa chỉ: Số 242, ấp Hai Tỷ, xã N, huyện G, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Thế Th (theo văn bản ủy quyền ngày 16 tháng 10 năm 2017).

Địa chỉ: Số 258, Cây Trâm, Phường 9, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Trần Minh Tr. Công ty Luật Miền Tây, thuộc Đoàn luật sư thành phố Cần Thơ.

Đại chỉ: Số 42, đường V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

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

3.1 Công ty Trách nhiệm hữu hạn - Đầu tư xây dựng Đ (gọi tắt Công ty Đ).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Đức T.

Địa chỉ: F10, khu Dân Cư Vượt Lũ, thị trấn N, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Địa chỉ mới: Số 28, ấp P, xã T, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Chị Nguyễn Thị Diễm Tr (theo văn bản ủy quyền ngày 18 tháng 12 năm 2017).

Địa chỉ: Số 42, đường V, phường A, quận N, thành phố Cần Thơ.

3.2 Văn phòng công chứng N, tỉnh Hậu Giang.

Địa chỉ: Số 02, đường C, khu vực III, phường N, thị xã N, tỉnh Hậu Giang.

Tên mới: Văn phòng công chứng Phạm Hữu T.

Địa chỉ: Số 816, đường H, khu vực III, phường N, thị xã N, tỉnh Hậu Giang.

3.3 Văn phòng công chứng Bùi Thanh N.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Văn Ch.

Địa chỉ: Số 27A, ấp T, thị trấn R, huyện C, tỉnh Hậu Giang.

4. Người làm chứng:

4.1 Trần Văn Ng.

Địa chỉ: Ấp H, thị trấn K, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

4.2 Trần Văn Ngh.

Địa chỉ: Ấp HĐ, xã H, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

4.3 Lê Hoa Ph và Nguyễn Việt D.

Địa chỉ: Số 161, Quốc lộ 61A, ấp H, xã H, huyện P, tỉnh Hậu Giang.

4.4 Công ty XNK – MTV TPĐ (gọi tắt Công ty TPĐ).

Người đại diện hợp pháp: Ông Trần Văn Ph,

Địa chỉ: Số 146, đường P, Phường 2, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hồng Nh (theo văn bản ủy quyền ngày 17/9/2018)

Địa chỉ: Khu vực Bình Thạnh C, phường B, thị xã L, tỉnh Hậu Giang.

4.5 Trần Văn S.

Địa chỉ: Số 1052, đường N, phường A, thành phố R, tỉnh Kiên Giang.

5. Người kháng cáo: Ông Võ Văn M, chủ DNTN VT; Công ty TNHH V, Công ty TNHH- Đầu tư xây dựng Đ.

6. Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện P số 02/QĐKNPT-VKS-KDTM ngày 11/6/2018.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện của nguyên đơn trình bày:

Nhà nước có chủ trương thành lập Khu Dân cư – Thương mại chợ Cầu M, xã H, huyện P, tỉnh Hậu Giang theo Quyết định số 1266/QĐ-UBND ngày 03.8.2011 của Ủy ban nhân dân (gọi tắt UBND) tỉnh Hậu Giang về việc quy hoạch và thông báo thu hồi đất để đầu tư xây dựng công trình. Theo đó UBND huyện P ban hành Quyết định 9318/QĐ-UBND ngày 02.12.2011 về việc phê duyệt phương án bồi thường, hỗ trợ và tái định cư xây dựng công trình.

Bị đơn là Công ty Trách nhiệm hữu hạn V (gọi tắt Công ty V) được UBND tỉnh Hậu Giang cấp giấy chứng nhận đầu tư số 64121000435 ngày 09.4.2013, giao cho bị đơn nhận đầu tư xây dựng công trình nêu trên, có quy mô khoảng 34.829m², tổng vốn đầu tư 54.151.893.009 đồng. Do bị đơn chậm thực hiện nên ngày 22.9.2016 UBND tỉnh Hậu Giang ban hành Văn bản số 1553/UBND-KT, nội dung là thu hồi dự án và đề nghị Công ty V tự thanh lý tài sản gắn liền với đất dự án theo các văn bản đề nghị của UBND huyện P và Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Hậu Giang.

Được Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Hậu Giang chấp thuận nên nguyên đơn ký hợp đồng nhận chuyển nhượng lại toàn bộ dự án từ bị đơn theo Hợp đồng chuyển nhượng số 01/HĐKT ngày 30.11.2016, với giá 13.422.960.000 đồng (trong đó giá hợp đồng chuyển nhượng là 9.122.960.000 đồng và hỗ trợ số tiền 4.300.000.000 đồng) được thanh toán thành hai phương thức:

-Thứ nhất: Giữa nguyên đơn, bị đơn và bên thứ ba gồm Trần Văn Ng, Trần Văn Ngh, Lê Hoa P, Nguyễn Việt D và Công ty TPĐ thống nhất thỏa

thuận là phía nguyên đơn có nghĩa vụ trả nợ thay cho bên thứ ba theo số tiền mà bên thứ ba thỏa thuận với bị đơn.

-Thứ hai: Trả 4.300.000.000 đồng là để bị đơn thu hồi 15 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (gọi tắt GCNQSDĐ) đã cầm cố trước đó về cho nguyên đơn và giải quyết các khoản nợ còn tồn đọng có liên quan đến dự án.

Sau khi hợp đồng được giao kết, nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn được 9.785.075.000 đồng, thể hiện các chứng từ sau: phiếu chi ngày 30.12.2016 là 300.000.000 đồng; phiếu chi ngày 05.01.2017 là 325.075.000 đồng; biên nhận ngày 22.12.2016 là 20.000.000 đồng; giấy nhận tiền ngày 06.01.2017 là 9.090.000.000 đồng; giao trực tiếp ngày 06.01.2017 là 40.000.000 đồng và ngày 15.01.2017 là 10.000.000 đồng không làm biên nhận (bao gồm số tiền chi trả cho các ông Ng và ông Ngh 4.983.460.000 đồng; trả cho bà P và ông D 1.150.000.000 đồng; trả Công ty TPĐ 3.040.000.000 đồng).

Đến ngày 30.12.2016 UBND tỉnh Hậu Giang có ban hành Văn bản số 2287 thống nhất cho nguyên đơn đầu tư thực hiện dự án Khu dân cư – Thương mại – Cầu M thay cho bị đơn. Đến ngày 17.01.2017 bị đơn tiến hành bàn giao đất của dự án khoảng 35.000m² cho nguyên đơn, nguyên đơn tiếp tục thuê đơn vị có chức năng rà phá bom mìn và tiến hành thi công dự án nhưng bị đơn không giao 15 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 8232,4m² trong tổng diện tích dự án và không làm thủ tục sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

Ngày 15.8.2017, bị đơn tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng 8232,4m² (đã chuyển nhượng cho nguyên đơn) cho Công ty Đ với giá 3.700.000.000 đồng. Đồng thời, còn lập hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ dự án cho Công ty Đ với giá 15.000.000.000 đồng.

Do quyền, lợi ích hợp pháp bị xâm phạm, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc bị đơn có nghĩa vụ như sau:

-Tiếp tục thực hiện hợp đồng số 01/HĐKT, ngày 30.11.2016 về việc chuyển nhượng toàn bộ dự án khu dân cư thương mại Cầu M và chuyển giao 15 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với diện tích 8232,4m² và phải hoàn thành các thủ tục cho đến khi nguyên đơn được cấp Giấy chứng nhận đầu tư đối với toàn bộ dự án thì phía nguyên đơn sẽ có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số tiền còn lại cho bị đơn. Nếu bị đơn không giao các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để làm thủ tục chuyển quyền thì đề nghị Cơ quan cấp giấy thu hồi

các giấy đó và làm các thủ tục cần thiết để nguyên đơn được hợp thức hóa và nguyên đơn được tiếp tục thi công dự án.

-Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15.8.2017 (đối với 15 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có diện tích 8232,4m²) và hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ dự án lập ngày 15.8.2017 giữa bị đơn với Công ty Đ vô hiệu.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn là yêu cầu hủy hợp đồng giữa nguyên đơn với bị đơn thì nguyên đơn không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, nếu có thì nguyên đơn sẽ khởi kiện thành một vụ án khác. Đối với yêu cầu thực hiện hợp đồng của Công ty Đ với bị đơn thì nguyên đơn không đồng ý.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn V (gọi tắt là Công ty V) trình bày: Thừa nhận có giao kết hợp đồng số 01/HĐ-KT, được công chứng ngày 30.11.2016, nội dung chuyển nhượng toàn bộ dự án Khu dân cư – Thương mại – Cầu M với giá trị như nguyên đơn trình bày là hoàn toàn đúng. Nhưng đối với số tiền đã nhận, bị đơn chỉ nhận 625.000.000 đồng là tiền bơm cát. Ngoài ra, bị đơn không còn nhận thêm bất kỳ khoản tiền nào khác của nguyên đơn. Bị đơn thừa nhận trong hợp đồng chuyển nhượng có thỏa thuận nguyên đơn sẽ trả nợ thay cho bị đơn. Bị đơn thừa nhận có ký và viết vào giấy nhận tiền ngày 06.01.2017 nhưng không có nhận tiền vì nội dung không phù hợp. Đối với biên bản thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận số tiền 4.400.000.000 đồng thì phía bị đơn cũng không có nhận tiền.

Do hợp đồng số 01/HĐ-KT ký ngày 30.11.2016 nhưng đến ngày 14.8.2017 UBND tỉnh Hậu Giang mới cho phép theo Văn bản 1447 nên hình thức và nội dung hợp đồng chưa phù hợp, nội dung hợp đồng các bên chưa thực hiện, khi công chứng hợp đồng không có các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bản chính. Đối với hợp đồng góp vốn không có chứng từ rõ ràng mà tự ông Trần Văn S là Phó giám đốc Công ty chi là không đúng. Đồng thời theo Luật kinh doanh bất động sản thì nguyên đơn không được phép trả nợ thay cho người thứ ba. Với những lý do trên, bị đơn có yêu cầu phản tố như sau:

- Yêu cầu Hủy hợp đồng số 01/HĐ-KT ký ngày 30.11.2016;
- Yêu cầu Hủy giấy nhận tiền ngày 06.01.2017 vì thực chất biên nhận không có số tiền và nội dung không đúng với nội dung các bên thỏa thuận. Bị

đơn đồng ý trả lại nguyên đơn 625.000.000 đồng, không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng dự án giữa bị đơn với Công ty Đ có tổng giá trị 15.000.000.000 đồng (bao gồm giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của diện tích 15 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất), bị đơn thừa nhận có nhận của Công ty Đ là 3.700.000.000 đồng, bị đơn yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Trách nhiệm hữu hạn- Đầu tư xây dựng Đ (gọi tắt Công ty Đ) có yêu cầu độc lập trình bày: Khi được bị đơn thông báo đã chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng dự án với nguyên đơn; đồng thời, theo nội dung Văn bản số 1447, ngày 14.8.2017 của UBND tỉnh Hậu Giang nên ngày 15.8.2017 Công ty Đ có ký kết hai hợp đồng chuyển nhượng với bị đơn: Hợp đồng chuyển nhượng phần đất diện tích 8232,4m² theo 15 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giá trị hợp đồng là 3.700.000.000 đồng và hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ dự án là 15.000.000.000 đồng (bao gồm cả giá trị của phần đất của 15 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất). Sau khi giao kết hợp đồng, Công ty Đ chưa đầu tư xây dựng dự án nhưng đã trả cho bị đơn 3.700.000.000 đồng, đang làm thủ tục chuyển quyền. Công ty Đ yêu cầu tiếp tục thực hiện hai hợp đồng này. Trường hợp Tòa án tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng giữa Công ty Đ với bị đơn vô hiệu thì Công ty Đ không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong vụ án mà đồng ý khởi kiện thành một vụ kiện khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng Bùi Thanh N trình bày: Văn phòng công chứng đã làm đầy đủ thủ tục theo quy định của công chứng, Văn phòng công chứng không nhận bất cứ thông tin ngăn cản nào của Cơ quan Nhà nước. Sau khi đối chiếu 15 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là bản chính và công chứng giữa các bên là tự nguyện, nên đề nghị giữ nguyên hai hợp đồng chuyển nhượng dự án và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty V với Công ty Đ.

Quá trình tố tụng người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng công chứng N (tên mới: Văn phòng công chứng P) có Công văn số 01, ngày 08.01.2018 thể hiện: Văn phòng đã công chứng hợp đồng chuyển nhượng dự án giữa Công ty V với Doanh nghiệp VT là hoàn toàn đúng theo quy định pháp luật, vì đây là giai đoạn đầu hai bên tự cam kết thực hiện, sau khi ký hợp đồng nhưng Công ty V không giao các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất

cho DNTN VT mà lại tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng cho Công ty Đ là hoàn toàn vi phạm pháp luật.

Các người làm chứng gồm:

1. Ông Trần Văn Ng trình bày: Ông có góp vốn vào Công ty V số tiền 4.633.460.000đồng và thỏa thuận trả nợ thay cho Công ty V số tiền 360.000.000đồng, tổng cộng 4.993.460.000đồng. Giữa ông và DNTN VT thỏa thuận sẽ để cho DNTN VT trả thay cho Công ty V 6.000.000.000 đồng (trong đó trả bằng nền nhà 4.500.000.000 đồng và trả tiền mặt 1.500.000.000 đồng nhưng thực tế ông chỉ nhận được 1.150.000.000 đồng nhưng làm biên nhận 4.993.460.000 đồng (nhận đủ) sau đó DNTN VT có làm giấy nợ lại ông. Ông không có yêu cầu gì trong vụ án này, ông đồng ý khởi kiện thành một vụ kiện khác nếu có tranh chấp và đồng ý cho DNTN VT tiếp tục thực hiện dự án.

2. Ông Trần Văn Ngh trình bày: Ông thống nhất lời trình bày của ông Ng và ông không có yêu cầu gì trong vụ án này và đồng ý khởi kiện thành một vụ kiện khác nếu có tranh chấp.

3. Ông Nguyễn Việt D trình bày: Vợ chồng ông có góp vốn vào Công ty V 1.150.000.000 đồng. Sau đó giữa ông, Công ty V và DNTN VT cùng thống nhất thỏa thuận: DNTN VT trả nợ thay cho Công ty V, ông D đã nhận đủ 1.150.000.000 đồng từ DNTN VT. Ông không có yêu cầu gì trong vụ án này, ông đồng ý khởi kiện thành một vụ kiện khác nếu có tranh chấp và đồng ý cho DNTN VT tiếp tục thực hiện dự án.

4. Ông Trần Văn S trình bày: Ông là Phó giám đốc Công ty V theo các giấy ủy quyền của Giám đốc gồm: Giấy ngày 04.02.2012; ngày 21.5.2014; ngày 23.6.2015 và giấy ngày 01.5.2016. Trong quá trình thực hiện dự án ông có huy động vốn của ông Ngh, ông Ng, ông D, bà P và liên doanh với Công ty TPĐ. Việc Công ty V chuyển nhượng dự án cho DNTN VT và DNTN VT trả nợ thay cho Công ty V thì ông không biết, vì trong thời gian này ông đang điều trị bệnh. Ông không có yêu cầu gì trong vụ án này và đồng ý khởi kiện thành một vụ kiện khác nếu có tranh chấp.

5. Người đại diện của Công ty XNK – MTV TPĐ (gọi tắt là Công ty TPĐ) là Trần Văn P trình bày: Giữa Công ty V và Công ty TPĐ chỉ là Liên doanh chứ không có nợ nhau. Ngày 23.01.2017 ông Nguyễn Thế Lê C là nhân viên của Công ty TPĐ có liên hệ làm các hợp đồng chuyển nhượng liên doanh số tiền 3.039.500.000 đồng với Công ty V và hợp đồng vay tiền. Việc thỏa thuận chuyển nhượng giữa DNTN VT với Công ty V thì Công ty TPĐ

không biết chỉ do ông Nguyễn Thế Lê C thực hiện. Hiện tại DNTN VT chỉ trả 500.000.000 đồng (trong đó ông Cường nhận 100.000.000 đồng), ông P chỉ nhận 400.000.000 đồng. Theo thỏa thuận thì đến ngày 10.3.2017 DNTN VT phải trả đủ nhưng không trả đủ nên đã vi phạm hợp đồng. Theo thỏa thuận nhà đầu tư phải trả cho Công ty TPĐ phần vốn nhưng thực tế chỉ trả được 400.000.000 đồng. Ông P yêu cầu đơn vị nào tiếp nhận dự án thì trả đúng số tiền 3.039.500.000 đồng và 03 nền tại dự án, ông đồng ý nếu có tranh chấp thì khởi kiện thành một vụ kiện khác.

Tại bản án sơ thẩm số 08/2018/KDTM-ST ngày 30/5/2018 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Hậu Giang tuyên xử như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

-Tuyên bố hai hợp đồng: (1). Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; (2). Hợp đồng mua bán dự án Khu dân cư thương mại chợ Cầu M và chuyển nhượng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp, số 01/HĐCNQSDĐ-2017 VT-ĐA lập cùng ngày 15 tháng 8 năm 2017 giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn V với Công ty Trách nhiệm hữu hạn - Đầu tư xây dựng Đ bị vô hiệu.

-Công nhận hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ dự án số 01/HĐKT, ngày 30 tháng 11 năm 2016 giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn V với Doanh nghiệp tư nhân VT, buộc các bên phải thực hiện đúng hợp đồng: Công ty Trách nhiệm hữu hạn V phải chuyển giao toàn bộ dự án, bao gồm phần đất của 15 (mười lăm) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tiếp tục các thủ tục theo quy định để chuyển quyền sử dụng phần đất của 15 (mười lăm) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho ông Võ Văn M - chủ Doanh nghiệp tư nhân VT do Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang cấp cùng ngày 23.12.2014, cấp cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn V.

Doanh nghiệp tư nhân VT có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty trách nhiệm hữu hạn V số tiền còn lại là 3.674.925.000đ (ba tỷ sáu trăm bảy mươi bốn triệu chín trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

Trường hợp Công ty trách nhiệm hữu hạn V không thực hiện việc giao 15 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất và không thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất, đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang thu hồi 15 (mười lăm) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất để đình chính, chỉnh lý cho Võ Văn M chủ Doanh nghiệp tư nhân VT được hợp thức hóa, Doanh

ng nghiệp tư nhân VT phải nộp các loại thuế theo quy định về chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nếu có).

(2) Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng số 01/HĐKT, ngày 30 tháng 11 năm 2016 giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn V với Doanh nghiệp tư nhân VT. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu hủy giấy nhận tiền ngày 06 tháng 01 năm 2017: Giấy nhận tiền được giao kết giữa Võ Văn M và Trần Việt T, được công chứng ngày 06 tháng 01 năm 2017, tại văn phòng công chứng N vô hiệu.

(3) Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty Trách nhiệm hữu hạn - Đầu tư xây dựng Đ về việc yêu cầu công nhận 02 hợp đồng: (1) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; (2) Hợp đồng mua bán dự án Khu dân cư thương mại chợ Cầu M và chuyển nhượng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp, số 01/HĐCNQSDĐ-2017 VT-ĐA lập cùng ngày 15 tháng 8 năm 2017 giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn V với Công ty Trách nhiệm hữu hạn - Đầu tư xây dựng Đ. Dành quyền khởi kiện cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn - Đầu tư xây dựng Đ về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu ở một vụ kiện khác khi có yêu cầu.

Dành quyền khởi kiện cho các ông Trần Văn Ng, Trần Văn Ngh, Nguyễn Việt D, bà Lê Hoa P, Trần Văn S và Công ty XNK – MTV TPĐ thành một vụ kiện khác khi có yêu cầu.

Ngoài ra, bản án còn tuyên phần án phí, quyền thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

-Ngày 11/6/2018, ông Võ Văn M, chủ DNTN VT có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm: Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty TNHH V, không đồng ý vô hiệu giấy nhận tiền 6/1/2017; buộc bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm; ghi nhận nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn số 9.785.075.000đồng.

-Ngày 6/6/2018 Công ty TNHH V có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm: Về tố tụng: yêu cầu xác định Công ty TPĐ là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên; bỏ sót người tham gia tố tụng là ông Trần Thanh Ph. Về nội dung: Yêu cầu không công nhận hợp đồng chuyển nhượng số 01/HĐ-KT ngày 30/11/2016 giữa DNTN VT và Công ty TNHH V, vì nội dung và hình thức của hợp đồng không đúng quy định pháp luật

- Ngày 6/6/2018 Công ty TNHH- Đầu tư xây dựng Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận yêu cầu độc lập của Công ty Đ.

- Ngày 11/6/2018 Viện kiểm sát nhân dân huyện P có Quyết định kháng nghị số 02/QĐKNPT-VKS-KDTM theo hướng sửa bản án sơ thẩm về án phí. Việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc nguyên đơn chịu án phí trên số tiền còn phải thực hiện cho bị đơn 3.674.925.000đồng là không đúng quy định.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự trình bày:

- Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Đình K vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Ông cho rằng, Hợp đồng số 01/ HĐKT ngày 30/11/2016 giữa Công ty V và DNTN VT được ký kết hoàn toàn tự nguyện và đúng theo quy định của pháp luật, phù hợp với chủ trương của Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang thống nhất cho Công ty V chuyển nhượng dự án cho DNTN VT. Giấy nhận tiền ngày 6/1/2017 thể hiện việc DNTN VT đã trả nợ thay cho Công ty V đối với bên thứ ba, Công ty V không có nhận tiền trực tiếp theo biên nhận mà Công ty V ký xác nhận. DNTN VT đã thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho Công ty V và bên thứ ba được số tiền 9.785.075.000đồng thể hiện các lần: phiếu chi ngày 30/12/2016 là 300.000.000đồng; phiếu chi ngày 05/1/2017 là 325.075.000đồng; biên nhận ngày 22/12/2016 là 20.000.000đồng; giấy nhận tiền ngày 06/01/2017 là 9.090.000.000đồng (bao gồm số tiền của ông Ng, ông Ngh 4.983.460.000đồng, bà P và ông D 1.150.000.000đồng, Công ty TPĐ 3.040.000.000đồng); giao trực tiếp ngày 06/01/2017 là 40.000.000đồng và ngày 15/01/2017 là 10.000.000đồng không làm biên nhận; và tại phiên tòa Công ty V cũng đã thừa nhận có ký vào biên nhận ngày 06/1/2017; do đó, yêu cầu Tòa án không tuyên bố vô hiệu giấy nhận tiền ngày 06/1/2017. Sau khi nhận dự án DNTN VT đã tiến hành đầu tư vào công trình như bơm cát, tiến hành rà phá bom mìn. Công ty V cho rằng đã có văn bản chấm dứt hợp đồng với DNTN VT là không đúng, vì DNTN VT chưa nhận được Quyết định hay Thông báo nào về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng của Công ty V, do đó, việc Công ty V tiếp tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng dự án cho Công ty Đ khi hợp đồng chuyển nhượng giữa DNTN VT và Công ty V còn hiệu lực là vi phạm pháp luật; cấp sơ thẩm xác định tư cách ông Trần Văn Ng, ông Trần Văn Ngh, bà Lê Hoa P, ông Nguyễn Việt D, Công ty TPĐ với tư cách là người làm chứng là đúng theo quy định, vì các đương sự không có yêu cầu gì trong vụ án này, cấp sơ thẩm đã dành quyền khởi kiện cho các đương sự khi có phát sinh tranh chấp, nên quyền lợi của các bên không bị ảnh hưởng.

Ngoài ra, cấp sơ thẩm tính án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm có giá ngạch đối với nghĩa vụ còn lại nguyên đơn phải thực hiện là không phù hợp theo quy định của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí của Tòa án. Do đó, đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm về việc không chấp nhận yêu cầu hủy giấy nhận tiền ngày 06/1/2017, và nguyên đơn không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đối với nghĩa vụ còn lại phải thực hiện, ghi nhận nguyên đơn đã trả được số tiền 9.785.075.000đồng, các phần còn lại yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Hợp đồng số 01/HĐKT ngày 30/11/2016 giữa DNTN VT và Công ty V được ký kết là không đúng theo quy định của pháp luật, vi phạm cả về nội dung và hình thức của hợp đồng. Hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng dự án khi chưa được sự cho phép bằng văn bản của cơ quan có thẩm quyền là Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang, sau khi hai bên ký kết hợp đồng mới có văn bản cho phép thống nhất chuyển nhượng dự án là không đúng quy định. Về hình thức: không đúng theo Luật kinh doanh bất động sản và Luật công chứng chứng thực, vì khi hợp đồng được chứng thực không có bản chính của 15 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; hợp đồng ký kết có nội dung thỏa thuận trả nợ thay cho bên thứ ba là không đúng quy định vì chưa có sự đồng ý của bên thứ ba, thực tế bên thứ ba chưa nhận được đầy đủ tiền. Công ty V chỉ mới nhận của DNTN VT số tiền 625.000.000đồng; đối với giấy nhận tiền ngày 06/1/2017 Công ty V có ký tên nhưng nội dung không đúng và Công ty V cũng không có nhận số tiền theo giấy nhận tiền, do đó, yêu cầu hủy giấy nhận tiền ngày 06/1/2017. Về hợp đồng chuyển nhượng giữa Công ty V và Công ty Đ là hoàn toàn đúng quy định, vì DNTN VT đã vi phạm nghĩa vụ chuyển tiền cho Công ty V nên hợp đồng được chấm dứt và đã có văn bản Ủy ban nhân dân tỉnh cho phép chuyển nhượng dự án, nên Công ty V ký hợp đồng chuyển nhượng với Công ty Đ là đúng, cấp sơ thẩm tuyên bố 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng mua bán dự án giữa Công ty V và Công ty Đ vô hiệu, nhưng lại không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là chưa giải quyết triệt để vụ án; Về tư cách tham gia tố tụng, cấp sơ thẩm xác định ông Trần Văn Ng, ông Trần Văn Ngh, bà Lê Hoa P, ông Nguyễn Việt D, Công ty TPĐ người làm chứng là không đúng vì các đương sự có góp vốn đầu tư vào dự án nên quyền lợi các đương sự bị ảnh hưởng nên xác định họ là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan; ngoài ra, cấp sơ thẩm đã bỏ sót người tham gia tố tụng là ông Trần Thanh P, vì Công ty V đã lựa chọn ông

Trần Thanh P làm trung gian để cho DNTN VT thực hiện nghĩa vụ chuyển tiền. Tại phiên tòa, người đại diện của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử hủy cả hai hợp đồng chuyển nhượng dự án, một là hợp đồng chuyển nhượng dự án giữa DNTN VT và Công ty V, hai là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng mua bán dự án giữa Công ty V và Công ty Đ, giao dự án về cho Ủy ban thực hiện theo quy định mới đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên. Do đó, đề nghị cấp phúc thẩm, sửa bản án sơ thẩm.

- Người đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH- đầu tư xây dựng Đ trình bày: Hợp đồng chuyển nhượng giữa Công ty V và Công ty Đ là hoàn toàn đúng quy định, hợp đồng được ký kết khi có chủ trương của Ủy ban nhân dân tỉnh cho phép chuyển nhượng dự án. Khi ký kết hợp đồng, Công ty Đ được Công ty V thông báo đã chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng với DNTN VT, nhưng chỉ được thông báo bằng miệng không có văn bản gì. Tại phiên tòa người đại diện của Công ty Đ yêu cầu hủy cả hai hợp đồng chuyển nhượng dự án, một là hợp đồng chuyển nhượng dự án giữa DNTN VT và Công ty V, hai là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng mua bán dự án giữa Công ty V và Công ty Đ.

- Người đại diện theo ủy quyền của Công ty XNK- MTV TPĐ trình bày: Giữa Công ty TPĐ và Công ty V liên doanh góp vốn với nhau để thực hiện dự án, khi Công ty V chuyển nhượng dự án cho DNTN VT không cần hỏi ý kiến của Công ty TPĐ; việc thỏa thuận đồng ý cho DNTN VT trả nợ thay Công ty V do nhân viên của công ty là ông Nguyễn Thế Lê C thực hiện. Ông P chỉ nhận được 400.000.000đồng từ DNTN VT còn 100.000.000đồng do ông C nhận. Giữa Công ty TPĐ và DNTN VT có làm Giấy nhận tiền ngày 23/01/2017 số tiền 3.040.000.000đồng đồng ý cho DNTN VT nhận chuyển nhượng liên doanh của Công ty TPĐ sau đó để đảm bảo cho việc trả tiền giữa Công ty TPĐ và DNTN VT có làm thêm Hợp đồng vay tiền 2.000.000.000đồng, thực chất số tiền vay này là tiền nhận chuyển nhượng liên doanh, tại Điều 5 các bên có thỏa thuận đến thời hạn ngày 10/3/2017 nếu DNTN VT không trả tiền đúng thời hạn thì hợp đồng liên doanh các bên không có giá trị pháp lý. Nay yêu cầu xác định tư cách tham gia tổ tụng của Công ty TPĐ là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, yêu cầu bác yêu cầu khởi kiện của DNTN VT, trả dự án lại cho Công ty V.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang phát biểu ý kiến: Về tố tụng, từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, đương sự đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự; Về nội dung: Xét Kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân

dân huyện P: Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn DNTN VT về việc tiếp tục thực hiện Hợp đồng số 01/HĐKT và yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và chuyển nhượng dự án giữa Công ty V và Công ty Đ vô hiệu, do đó, yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận, nhưng cấp sơ thẩm lại tính án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm có giá ngạch đối với nghĩa vụ nguyên đơn còn phải thực hiện là không phù hợp quy định tại Điều 26, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của UBTVQH quy định về án phí và lệ phí Tòa án. Vì vậy, kháng nghị số 02 ngày 11/6/2018 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện P là có căn cứ, nên kháng cáo của DNTN VT về phần án phí là có cơ sở đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Riêng đối với kháng cáo của DNTN VT về việc không đồng ý hủy giấy nhận tiền ngày 06/01/2017; Xét thấy, Về hợp đồng chuyển nhượng dự án các bên có thỏa thuận trả nợ thay cho bên thứ ba tại Điều 4, trên thực tế DNTN VT đã trả cho bên thứ ba, Công ty V không có nhận tiền trực tiếp, nên cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu giấy nhận tiền là có căn cứ.

- Đối với kháng cáo bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan yêu cầu hủy hợp đồng số 01/HĐ-KT ngày 30/11/2016 giữa DNTN VT và Công ty V là không có cơ sở, vì hợp đồng chuyển nhượng được hai bên ký kết hoàn toàn tự nguyện, mặt dù việc chuyển nhượng dự án được thực hiện trước khi có sự đồng ý của cơ quan có thẩm quyền, nhưng xét việc chuyển nhượng là phù hợp với quan điểm, chủ trương của các cơ quan chức năng trên địa bàn tỉnh Hậu Giang. Việc Công ty V tiếp tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng dự án cho Công ty Đ khi chưa kết thúc hợp đồng chuyển nhượng với DNTN VT là vi phạm. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu hai hợp đồng chuyển nhượng giữa Công ty V và Công ty Đ là đúng quy định; Về tư cách tham gia tố tụng của ông Ng, ông Ngh, bà P, ông D và Công ty TPĐ, cấp sơ thẩm xác định tư cách tham gia tố tụng người làm chứng là có căn cứ. Bởi lẽ, các đương sự thừa nhận cho DNTN VT trả nợ thay cho Công ty V và không có yêu cầu gì trong vụ án này, nếu phát sinh tranh chấp sẽ khởi kiện thành vụ án khác; đối với ông Trần Thanh P, cấp sơ thẩm không đưa ông P vào tham gia tố tụng là có căn cứ, vì việc không có mặt ông P không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án. Tại phiên tòa, bị đơn và người đại diện hợp pháp của Công ty Đ yêu cầu hủy hai hợp đồng chuyển nhượng, một là Hợp đồng chuyển nhượng dự án giữa Công ty V và DNTN VT, hai là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng mua bán dự án giữa Công ty V và

Công ty Đ, Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận và không chấp nhận kháng cáo của các đương sự.

Từ những căn cứ trên, Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân huyện P; chấp nhận một phần kháng cáo của Võ Văn M, chủ DNTN VT; bác kháng cáo của Công ty V; bác kháng cáo của Công ty Đ, áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm về phần án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm đối với DNTN VT, phần còn lại giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm, các đương sự có đơn kháng cáo đúng quy định tại các Điều 271, 272, 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của các đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[2.1] Về tiến trình của dự án: Năm 2011 Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang có chủ trương xây dựng Khu dân cư thương mại chợ Cầu Móng thuộc xã Hòa An, huyện P, tỉnh Hậu Giang. Ngày 09 tháng 4 năm 2013, Công ty V được Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang cấp Giấy chứng nhận đầu tư. Theo quyết định số 752/QĐ-UBND ngày 03/6/2014 Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang về việc giao đất cho Công ty V để đầu tư xây dựng. Trong quá trình thực hiện dự án Công ty V do chậm tiến độ đã có các văn bản báo cáo đến các cơ quan ban ngành, ngày 06/9/2016 Công ty V có đơn yêu cầu đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang có chủ trương DNTN VT làm chủ đầu tư; ngày 22/9/2016 Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang có Công văn 1553 về việc chủ trương thu hồi dự án Khu dân cư Thương Mại Cầu Móng đối với Công ty V, tại khoản 4 đề nghị Công ty V tự thanh lý tài sản trên đất dự án; ngày 17/10/2016 (BL 335) Biên bản thỏa thuận bàn giao công nợ dự án, theo đó Công ty V có yêu cầu đến UBND huyện P chỉ định DNTN VT làm chủ đầu tư dự án, đồng thời DNTN VT phải nộp 9.090.000.000 đồng vào Ngân sách để Công ty V hoàn trả cho cá nhân như Công ty TPĐ, ông Trần Văn Ng, ông Trần Văn Ngh, ông Nguyễn Việt D; cùng ngày 17/10/2016 (BL 136) giữa DNTN VT và Công ty V có biên bản thỏa thuận: DNTN VT đồng ý hỗ trợ cho Công ty V số tiền 4.400.000.000 đồng để giải quyết nợ phát sinh; đến ngày 30/11/2016 Công ty V ký hợp đồng số 01/HĐKT chuyển nhượng toàn bộ dự án

cho DNTN VT(BL 105); ngày 30/12/2016 Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang có Công văn số 2287/UBND-KT tại Điều 1 “ *Thống nhất về nguyên tắc cho Doanh nghiệp tư nhân VTđầu tư thực hiện dự án Khu dân cư- thương mại chợ Cầu Móng, xã Hòa An, huyện P*”; sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng dự án ngày 17/01/2017 Công ty Vtiến hành bàn giao mốc giới thực địa cho DNTN VT(BL 19), DNTN VT tiến hành tiến hành đầu tư bom cát san lấp mặt bằng (Bl 112-113, BL 100) và khảo sát, dò tìm, xử lý bom mìn- vật nổ (BL 69-94); nhưng đến ngày 15/7/2017 Công ty Vlại ký hợp đồng chuyển nhượng cho Công ty Đ toàn bộ dự án và 15 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ngày 14/8/2018 Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang có Công văn số 1447/UBND-KT về chủ trương cho chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bán tài sản hợp pháp gắn liền với đất dự án “Khu dân cư- thương mại Chợ Cầu Móng, xã Hòa An, huyện P” tại Điều 1 “ *....xem xét ưu tiên lựa chọn đối với doanh nghiệp đã được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận về nguyên tắc cho đầu tư dự án nêu trên tại Công văn 2287/UBND-KT ngày 30/12/2015*” (BL 174).

[2.1] Xét hợp đồng chuyển nhượng dự án giữa Công ty Vvà DNTN VT, Hội đồng xét xử xét thấy, Công ty Vcho rằng, do DNTN VTkhông thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán tiền cho Công ty V, nên Công ty Vtiếp tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng mua bán toàn bộ dự án cho Công ty Đ, do Công ty Vđã gửi nhiều thông báo cho DNTN VTnhưng DNTN VTkhông trả lời. Tuy nhiên, Công ty Vkhông đưa ra được Văn bản hay Quyết định thông báo nào đã gửi cho DNTN VTthể hiện nếu không thanh toán tiền đúng thời hạn thì Công ty Vđược quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng. Mặt khác, căn cứ vào cả quá trình thực hiện, do Công ty Vchậm thực hiện dự án đầu tư Khu dân cư thương mại Cầu Móng, Công ty Vđã nhiều lần có công văn gửi đến các cơ quan ban ngành về tình hình thực hiện dự án và có đề nghị UBND tỉnh Hậu Giang chỉ định nhà đầu tư mới là DNTN VT, sau các cuộc họp ban ngành trên tinh thần về nguyên tắc thống nhất với yêu cầu của Công ty V; việc Công ty Vký hợp đồng chuyển nhượng dự án số 01/HĐKT cho DNTN VT(hợp đồng được chứng thực theo quy định ngày 30/11/2016) trước ngày Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang có Công văn thống nhất về chủ trương cho chuyển nhượng dự án và ưu tiên lựa chọn DNTN VTlàm chủ đầu tư mới (theo Công văn số 1447/UBND-KT và Công văn 2287/UBND-KT) là không phù hợp theo quy định tại Điều 51 Luật kinh doanh bất động sản; tuy nhiên, xét về cả quá trình thực hiện thì vẫn đảm bảo đúng nguyên tắc theo Điều 48 Luật kinh doanh bất động sản “*được cơ quan nhà nước có thẩm quyền quyết định việc đầu tư đồng ý bằng văn bản*”. Mặt khác,

việc chuyển nhượng dự án và chỉ định chủ đầu tư mới phù hợp với ý chí của Công ty V và sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng hai bên đã đi đến thực hiện hợp đồng như Công ty V đã tiến hành bàn giao mốc giới ngoài thực địa cho DNTN VT; đồng thời, DNTN VT đã đầu tư xây dựng vào công trình như bơm cát san lấp mặt bằng; khảo sát, dò tìm, xử lý bom mìn; chi tiền bồi thường cho các hộ dân bị ảnh hưởng thông qua Trung tâm phát quỹ đất tỉnh Hậu Giang. Như vậy, Hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ dự án giữa Công ty V và DNTN VT đảm bảo đủ điều kiện chuyển nhượng của dự án bất động sản (Điều 49 Luật kinh doanh bất động sản); điều kiện đối với chủ thể chuyển nhượng và chủ thể nhận chuyển nhượng (Điều 10 Luật kinh doanh bất động sản), được Cơ quan có thẩm quyền chuyển nhượng dự án (Điều 50 Luật kinh doanh bất động sản), nội dung hợp đồng chuyển nhượng dự án phù hợp theo quy định (Điều 53 Luật kinh doanh bất động sản), hợp đồng được công chứng và có hiệu lực kể từ ngày công chứng, các bên phải có trách nhiệm thực hiện. Cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng chuyển nhượng dự án giữa Công ty V và DNTN VT là có căn cứ. Do đó, Công ty V kháng cáo yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng dự án số 01/HĐKT đối với DNTN VT là không được chấp nhận.

[2.2] Xét hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ dự án, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty V và Công ty Đ.

Các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng chuyển nhượng dự án đã được công chứng tại Văn phòng công chứng Bùi Thanh Nhã. Tuy nhiên, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chưa được đăng ký theo quy định của pháp luật, căn cứ vào khoản 3 Điều 188 Luật đất đai năm 2013 thì: *“Việc chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất, góp vốn bằng quyền sử dụng đất phải đăng ký tại cơ quan đăng ký đất đai và có hiệu lực kể từ thời điểm đăng ký vào Sổ địa chính”*. Đồng thời, như đã phân tích trên, thì hợp đồng chuyển nhượng dự án giữa Công ty V và DNTN VT đang có hiệu lực, cũng như tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện của Công ty Đ thừa nhận khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng với Công ty V, Công ty Đ biết việc Công ty V đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng với DNTN VT và chỉ được Công ty V thông báo bằng miệng là đã chấm dứt hợp đồng với DNTN VT, không nhận được văn bản hay quyết định nào thể hiện giữa DNTN VT và Công ty V đã chấm dứt hợp đồng, yêu cầu cấp phúc thẩm hủy cả hai hợp đồng chuyển nhượng giữa Công ty Đ và Công ty V, giữa Công ty V và DNTN VT. Hội đồng xét xử nhận thấy, xét về ý chí Công ty Đ khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng với Công ty V, thì Công ty Đ đã biết giữa Công ty V và DNTN VT chưa chấm dứt hợp đồng mà

lại tiếp tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng là đã vi phạm quy định của pháp luật. Nên cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu hai hợp đồng chuyển nhượng chuyển dự án và chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty V và Công ty Đ là có căn cứ. Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của Công ty Đ đồng ý yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng dự án giữa Công ty Đ và Công ty V, do đó, kháng cáo của Công ty Đ không được chấp nhận.

Do Công ty Đ không yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu trong cùng vụ án, nên cấp sơ thẩm không xem xét, giải quyết. Dành quyền khởi kiện thành một vụ án khác nếu có phát sinh tranh chấp.

[2.3] Về quá trình thực hiện hợp đồng:

Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng dự án số 01/HĐKT ngày 30/11/2016 thể hiện giá chuyển nhượng 9.122.960.000 đồng và DNTN VT sẽ hỗ trợ Công ty V số tiền 4.300.000.000 đồng để thu hồi 15 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thanh toán các khoản nợ phát sinh. Tổng cộng số tiền là 13.422.960.000 đồng. Về phương thức và thời hạn thanh toán: DNTN VT sẽ thay Công ty V trả cho bên thứ ba gồm: Ông Trần Văn Phúc đại diện Công ty TPĐ số tiền 3.039.500.000 đồng; ông Nguyễn Việt D số tiền 1.150.000.000 đồng, ông Trần Văn Ngh và ông Trần Văn Ng số tiền 4.933.460.000 đồng. Sau đó, hai bên thống nhất thỏa thuận lại giá hợp đồng chuyển nhượng là 9.090.000.000 đồng và hỗ trợ số tiền 4.400.000.000 đồng, tổng cộng 13.490.000.000 đồng thể hiện tại Biên bản hòa giải ngày 29/3/2018 (bút lục 472- 471)

Người đại diện của nguyên đơn ông Trần Đình Khả cho rằng, đã thanh toán cho Công ty V là số tiền 9.785.075 đồng (bao gồm: phiếu chi ngày 30/12/2016: 300.000.000 đồng; phiếu chi ngày 05/01/2017: 325.075.000 đồng; Giấy nhận tiền ngày 06/01/2017: 9.090.000.000 đồng; biên nhận ngày 22/12/2016 20.000.000 đồng; Giao trực tiếp ngày 06/01/2016: 40.000.000 đồng và ngày 15/01/2017: 10.000.000 đồng (không biên nhận), số tiền còn lại chưa thanh toán vì chờ Công ty V làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất cho DNTN VT xong sẽ tiếp tục thanh toán số tiền còn lại. Ngược lại, Công ty V chỉ thừa nhận DNTN VT trả 625.075.000 đồng theo 02 phiếu chi ngày 30/12/2016: 300.000.000 đồng; phiếu chi ngày 05/01/2017: 325.075.000 đồng, ngoài ra không còn nhận các lần tiền nào.

Hội đồng xét xử xét thấy, giữa Công ty V và DNTN VT có thỏa thuận DNTN VT sẽ trả nợ thay cho bên thứ ba như nội dung hợp đồng đã ký kết và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa phúc thẩm được bên

thứ ba thừa nhận. Tuy nhiên, về số tiền đã thực hiện các bên không thống nhất, cụ thể: Đối với “giấy nhận tiền ngày 06/01/2017”, Công ty V thừa nhận có ký, nhưng không có nhận tiền, nội dung không phù hợp nên đề nghị hủy giấy nhận tiền trên. DNTN VT cho rằng, giấy nhận tiền được Công ty V và DNTN VT lập ra để xác nhận cho DNTN VT đã thực hiện nghĩa vụ đối với bên thứ ba. Xét thấy, mặt dù đối với văn bản hai bên ký kết mang tựa đề “giấy nhận tiền”, nhưng xét về nội dung bản chất của “giấy nhận tiền” thể hiện: *“việc Công ty TNHH V bàn giao công nợ của các cá nhân huy động vốn cho DNTN VT trả nợ thay và DNTN VT đã thanh toán xong số tiền công nợ 9.090.000.000 đồng cho các cá nhân huy động vốn”*, cho thấy nội dung “giấy nhận tiền” đã nêu rõ có việc Công ty V đã bàn giao công nợ cho DNTN VT và DNTN VT đã trả nợ thay cho bên thứ ba số tiền 9.090.000.000 đồng cho các cá nhân huy động vốn; và lời khai của Công ty V thừa nhận có ký biên nhận, nên việc ký “giấy nhận tiền” của Công ty V mang nội dung xác nhận cho DNTN VT đã thực hiện nghĩa vụ trả nợ thay như đã thỏa thuận, cho thấy lời khai của DNTN VT là có cơ sở.

Qua đối chiếu với lời khai và giấy nhận nợ do DNTN VT lập cho bên thứ ba như ông Trần Văn Ng, ông Trần Văn Ngh đồng ý cho DNTN VT trả thay cho Công ty V số tiền 4.983.460.000 đồng; ông Nguyễn Việt D, bà Lê Hoa P số tiền 1.150.000.000 đồng; Công ty TPĐ số tiền 3.040.000.000 đồng, tổng cộng số tiền 9.173.460.000 đồng, so với số tiền ghi trong giấy nhận tiền thì không trùng khớp và lớn hơn. Tuy nhiên, theo biên bản hòa giải ngày 29/3/2018 (bút lục 431), DNTN VT yêu cầu lấy số tiền 9.090.000.000 đồng theo giấy nhận tiền để giải quyết là có lợi cho Công ty V, nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Xét về bản chất của “giấy nhận tiền” như đã phân tích thì không cần thiết phải tuyên vô hiệu, mà xem “giấy nhận tiền” như một chứng cứ xác định ý chí của Công ty V trong việc chấp nhận cho DNTN VT trả nợ thay cho bên thứ ba và DNTN VT đã thực hiện xong như nội dung đã ký kết. Vì vậy, kháng cáo của DNTN VT về việc không đồng ý hủy giấy nhận tiền ngày 06/1/2017 là có căn cứ, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Xác định số tiền DNTN VT đã thanh toán gồm: Phiếu chi ngày 30/12/2016 số tiền 300.000.000 đồng, phiếu chi ngày 05/01/2017 số tiền 325.075.000 đồng, số tiền 9.090.000.000 đồng, tổng cộng là 9.715.075.000 đồng. Đối với biên nhận ngày 22/12/2016 số tiền 20.000.000 đồng (bản photocopy), giao trực tiếp ngày 06/01/2016 số tiền 40.000.000 đồng và ngày 15/01/2017 số tiền 10.000.000 đồng, không có biên nhận và không được Công ty V thừa nhận, DNTN VT không cung cấp được chứng cứ gì thêm, nên

kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu ghi nhận nguyên đơn đã trả được số tiền 9.785.075.000 đồng không được chấp nhận. Hội đồng xét xử ghi nhận DNTN VT đã thực hiện được số tiền 9.715.075.000 đồng. Do hợp đồng chuyển nhượng dự án giữa Công ty V và DNTN VT được tiếp tục thực hiện nên các bên phải thực hiện các nghĩa vụ còn lại, giá chuyển nhượng hợp đồng hai bên thống nhất là 13.490.000.000 đồng, trừ số tiền 9.715.075.000 đồng, còn lại số tiền 3.774.925.000 đồng. Nên Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, điều chỉnh lại số tiền DNTN VT còn phải thực hiện cho Công ty V số tiền 3.774.925.000 đồng, là phù hợp với tình tiết và chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Ngược lại, Công ty V phải tiếp tục việc chuyển giao toàn bộ dự án và các thủ tục khác có liên quan theo quy định.

Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Căn cứ theo quy định tại các Điều 26, Điều 27 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, thì trường hợp DNTN VT phải thực hiện nghĩa vụ giao tiền còn lại cho Công ty V khi tiếp tục thực hiện hợp đồng không thuộc trường hợp được quy định phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc DNTN VT phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là không phù hợp, nên Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của DNTN VT và Kháng nghị số 02/QĐKNPT-VKS-KDTM ngày 11/6/2018 của Viện kiểm sát nhân dân huyện P, sửa bản án sơ thẩm về án phí.

[2.3] Cty TNHH V kháng cáo về thủ tục tố tụng: Yêu cầu xác định ông Trần Văn Ngh, ông Trần Văn Ng, bà Lê Hoa P, ông Nguyễn Việt D, Công ty TPĐ là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên và bỏ sót người tham gia tố tụng là ông Trần Thanh P. Xét thấy, trong quá trình giải quyết sơ thẩm, ông Trần Văn Ngh, ông Trần Văn Ng, Lê Hoa P, Nguyễn Việt D, Công ty TPĐ xác định không có yêu cầu gì trong vụ án này và nếu có tranh chấp sẽ khởi kiện thành một vụ án khác. Nên cấp sơ thẩm xác định ông Trần Văn Ngh, ông Trần Văn Ng, Lê Hoa P, Nguyễn Việt D, Công ty TPĐ tham gia tố tụng với tư cách là người làm chứng và dành quyền khởi kiện cho các đương sự thành vụ án khác khi có phát sinh tranh chấp là đúng theo quy định của pháp luật. Đối với ông Trần Thanh P, việc Công ty V chọn ông P làm bên thứ ba để DNTN VT chuyển tiền (BL 132) và sau đó thông báo bằng văn bản cho DNTN VT biết (BL 130), Tuy nhiên, đây chỉ là ý chí đơn phương của Công ty VT, chưa được sự thống nhất của DNTN VT. Việc không có mặt ông P

không làm ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án, nên cấp sơ thẩm không đưa ông P vào tham gia tố tụng là đúng theo quy định của pháp luật.

[3] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ Luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm về phần án phí.

Vì các lẽ trên

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ Luật tố tụng dân sự; các Điều 411 Bộ luật dân sự năm 2005 tương ứng Điều 408 Bộ luật dân sự năm 2015. Các Điều 105, 106, 193, 194, 203 Luật đất đai năm 2013, khoản 6, Điều 87 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP, ngày 15.5.2014 của Chính Phủ. Điều 297 Luật thương mại. 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.

Sửa Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 08/2018/KDTM-ST ngày 30/5/2018 của Tòa án nhân dân huyện P, tỉnh Hậu Giang.

Chấp nhận một phần kháng cáo của ông Võ Văn M, chủ Doanh nghiệp tư nhân VT.

Không chấp nhận kháng cáo của Công ty Trách nhiệm hữu hạn V.

Không chấp nhận kháng cáo của Công ty trách nhiệm hữu hạn- Đầu tư xây dựng Đ.

Chấp nhận Kháng nghị số 02/QĐKNPT-VKS-KDTM ngày 11/6/2018 của Viện kiểm sát nhân dân huyện P, tỉnh Hậu Giang.

Tuyên xử:

(1) Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

-Tuyên bố hai hợp đồng: (1). Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; (2). Hợp đồng mua bán dự án Khu dân cư thương mại chợ Cầu M và chuyển nhượng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp, số 01/HĐCNQSDĐ-2017 VT-ĐA lập cùng ngày 15 tháng 8 năm 2017 giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn V với Công ty Trách nhiệm hữu hạn - Đầu tư xây dựng Đ bị vô hiệu.

-Công nhận hợp đồng chuyển nhượng toàn bộ dự án số 01/HĐKT, ngày 30 tháng 11 năm 2016 giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn V với Doanh nghiệp tư nhân VT, buộc các bên phải thực hiện đúng hợp đồng: Công ty

Trách nhiệm hữu hạn V phải chuyển giao toàn bộ dự án, bao gồm phần đất của 15 (mười lăm) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tiếp tục các thủ tục theo quy định để chuyển quyền sử dụng phần đất của 15 (mười lăm) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho ông Võ Văn M chủ Doanh nghiệp tư nhân VT, gồm các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất sau:

1. Giấy số CT-05616, số thửa 941, tờ bản đồ số 10, diện tích 765,5m², loại đất ONT;

2. Giấy số CT-05617, số thửa 942, tờ bản đồ số 10, diện tích 459,6m², loại đất ONT;

3. Giấy số CT-05618, số thửa 943, tờ bản đồ số 10, diện tích 533,1m², loại đất ONT;

4. Giấy số CT-05619, số thửa 944, tờ bản đồ số 10, diện tích 560,6m², loại đất ONT;

5. Giấy số CT-05621, số thửa 945, tờ bản đồ số 10, diện tích 257,6m², loại đất ONT;

6. Giấy số CT-05622, số thửa 946, tờ bản đồ số 10, diện tích 257,6m² loại đất ONT;

7. Giấy số CT-05623, số thửa 947, tờ bản đồ số 10, diện tích 577,6m², loại đất ONT;

8. Giấy số CT-05624, số thửa 948, tờ bản đồ số 10, diện tích 577,5m², loại đất ONT;

9. Giấy số CT-05625, số thửa 949, tờ bản đồ số 10, diện tích 577,5m² loại đất ONT;

10. Giấy số CT-05626, số thửa 950, tờ bản đồ số 10, diện tích 668,4m², loại đất ONT;

11. Giấy số CT-05627, số thửa 951, tờ bản đồ số 10, diện tích 668,4m² loại đất ONT;

12. Giấy số CT-05628, số thửa 952, tờ bản đồ số 10, diện tích 560,2m², loại đất ONT;

13. Giấy số CT-05629, số thửa 953, tờ bản đồ số 10, diện tích 573,0m², loại đất ONT;

14. Giấy số CT-05630, số thửa 954, tờ bản đồ số 10, diện tích 633,7m², loại đất ONT;

15. Giấy số CT-05631, số thửa 955, tờ bản đồ số 10, diện tích 562,1m², loại đất ONT;

15 (mười lăm) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên do Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang cấp cùng ngày 23.12.2014, cấp cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn V.

Doanh nghiệp tư nhân VT có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty trách nhiệm hữu hạn V số tiền còn lại là 3.774.925.000đồng (ba tỷ bảy trăm bảy mươi bốn triệu, chín trăm hai mươi lăm đồng).

Trường hợp Công ty trách nhiệm hữu hạn V không thực hiện việc giao 15 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất và không thực hiện việc chuyển quyền sử dụng đất, đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang thu hồi 15 (mười lăm) giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất (liệt kê trên) để đình chính, chỉnh lý cho Võ Văn M chủ Doanh nghiệp tư nhân VT được hợp thức hóa, Doanh nghiệp tư nhân VT phải nộp các loại thuế theo quy định về chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nếu có).

(2) Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng số 01/HĐKT, ngày 30 tháng 11 năm 2016 giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn V với Doanh nghiệp tư nhân VT. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu hủy giấy nhận tiền ngày 06 tháng 01 năm 2017 giữa Doanh nghiệp tư nhân VT và Công ty Trách nhiệm hữu hạn V.

(3) Không chấp nhận yêu cầu độc lập của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty Trách nhiệm hữu hạn - Đầu tư xây dựng Đ về việc yêu cầu công nhận 02 hợp đồng: (1) Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; (2) Hợp đồng mua bán dự án Khu dân cư thương mại chợ Cầu M và chuyển nhượng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp, số 01/HĐCNQSDD-2017 VT-ĐA lập cùng ngày 15 tháng 8 năm 2017 giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn V với Công ty Trách nhiệm hữu hạn - Đầu tư xây dựng Đ. Dành quyền khởi kiện cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn - Đầu tư xây dựng Đ về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu ở một vụ kiện khác khi có yêu cầu.

Dành quyền khởi kiện cho các ông Trần Văn Ng, Trần Văn Ngh, Nguyễn Việt D, bà Lê Hoa P, Trần Văn S và Công ty XNK – MTV TPĐ thành một vụ kiện khác khi có yêu cầu.

-Ấn phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm:

+ Công ty Trách nhiệm hữu hạn V phải chịu 3.000.000đ (ba triệu đồng), được khấu trừ từ 3.000.000đ (ba triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0014938, ngày 22.01.2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Hậu Giang.

+ Công ty Trách nhiệm hữu hạn - Đầu tư xây dựng Đ phải chịu 3.000.000đ (ba triệu đồng), được khấu trừ từ 3.000.000đ (ba triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0014939, ngày 22.01.2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Hậu Giang.

+ Ông Võ Văn M, chủ Doanh nghiệp tư nhân VT không phải chịu án phí, được nhận lại số tiền 56.200.000đ (năm mươi sáu triệu hai trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0012882, ngày 04.10.2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P, tỉnh Hậu Giang và 3.000.000đ (ba triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0014930, ngày 12.01.2018 của Cục Thi hành án dân sự tỉnh Hậu Giang.

-Án phí dân sự phúc thẩm:

+ Ông Võ Văn M, chủ Doanh nghiệp tư nhân VT không phải chịu, được nhận lại số tiền 2.000.000đ theo biên lai thu số 0016580 ngày 11/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P.

+ Công ty Trách nhiệm hữu hạn V phải chịu 2.000.000đ, chuyển 2.000.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0016574 ngày 06/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P thành án phí.

+ Công ty Trách nhiệm hữu hạn- Đầu tư xây dựng Đ phải chịu 2.000.000đ, chuyển 2.000.000đ tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu số 0016575 ngày 06/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P thành án phí.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (ngày 11/10/2018).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND h P;
- Chi cục THADS h P;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

Trương Đình Nghệ