

Bản án số: 573/2023/DS-PT

Ngày: 17-5-2023

V/v “Tranh chấp đòi tài sản”.

**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 Phạm Hồng Giảng

Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Kim Quy

Bà Vũ Thị Kim Thương.

Thư ký phiên tòa: Bà Trương Nguyễn Thu Trang – 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: Ông Bạch Ngọc Hiếu – Kiểm sát viên.

Trong ngày 10 và 17 tháng 5 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 85/DSPT ngày 21 tháng 02 năm 2023 về việc “Tranh chấp đòi tài sản”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 422/2022/DS-ST ngày 25/11/2022 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1150/QĐXXPT-DS ngày 16 tháng 03 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1958

Địa chỉ: Số 10 đường 1, KDC, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hoàng P, sinh năm 1988; (có mặt)

Địa chỉ: Phòng P, Tòa nhà T, số 1 Nguyễn Văn T, phường 1, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 15/5/2021)

Bị đơn: Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Đ

Địa chỉ: 7 Bùi Quang L, Phường 1, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Hoàng A, sinh năm 1991

Địa chỉ: Chung cư C, phường 1, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Vũ Minh H (có mặt).

Địa chỉ: 72 Bùi Quang Là, Phường 12, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 03/12/2022).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty Cổ phần phát triển địa ốc V
Địa chỉ: Số 2 đường D, phường S, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Mai Thanh T1, sinh năm 1992 – Giám đốc.

Địa chỉ: Số A Khu căn hộ E , xã B, huyện B1, Thành phố Hồ Chí Minh
(vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 15/5/2021 và trong quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Nguyễn Thị T và người đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Hoàng P trình bày:

Ngày 26/02/2020, bà T và Công ty Cổ phần Phát triển Địa ốc V (gọi tắt là công ty V) là đơn vị được nhận ủy quyền của Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Đ (gọi tắt là công ty Đ) có ký với nhau 03 Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 077, 078 và số 079/HĐNTCN-M đối với 03 lô đất ký hiệu E8, E9 và E10 thuộc Dự án M thuộc xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh mà Công ty Đ làm chủ đầu tư. Theo nội dung của Hợp đồng, bà T đã thanh toán cho Công ty V tổng số tiền là 3.369.600.000 đồng. Do bà T không được bàn giao Giấy chứng nhận theo như thỏa thuận nên ngày 18/9/2020, giữa bà T và Công ty V ký Biên bản thanh lý 03 hợp đồng nói trên, hai bên chấm dứt toàn bộ quyền và nghĩa vụ liên quan đến Hợp đồng. Cùng ngày 18/9/2020, bà T và Công ty Đ ký Biên bản thanh lý trả tiền. Theo thỏa thuận tại Biên bản thanh lý trả tiền thì Công ty Đ đồng ý hoàn lại cho bà T toàn bộ số tiền mà bà T đã thanh toán là 3.369.600.000 đồng, chia thành 05 đợt, cụ thể như sau:

Đợt 1: Thanh toán 673.920.000 đồng trong vòng 2 tháng kể từ ngày ký Biên bản thanh lý trả tiền.

Đợt 2: Thanh toán 673.920.000 đồng trong vòng 02 tháng kể từ Đợt 1

Đợt 3: Thanh toán 673.920.000 đồng trong vòng 02 tháng kể từ Đợt 2

Đợt 4: Thanh toán 673.920.000 đồng trong vòng 02 tháng kể từ Đợt 3

Đợt 5: Thanh toán 673.920.000 đồng trong vòng 02 tháng kể từ Đợt 4

Quá thời hạn thanh toán Đợt 1 (ngày 18/11/2020) nhưng Công ty Đ vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo Biên bản thanh lý trả tiền ngày 18/9/2020. bà T nhiều lần liên lạc với Công ty Đ để yêu cầu thực hiện nghĩa vụ thanh toán nhưng Công ty Đ cố tình trì hoãn, lẩn tránh và không có thiện chí để giải quyết.

Do Công ty Đ vi phạm nghĩa vụ làm ảnh hưởng đến quyền lợi của bà T, nên bà T khởi kiện yêu cầu Công ty Đ thanh toán cho bà T số tiền là 3.369.600.000 đồng và tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán tính từ ngày trễ hạn thanh toán cho đến ngày xét xử sơ thẩm với mức lãi suất chậm trả là 10%/năm. bà T yêu cầu trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Đ và người đại diện theo ủy quyền là ông Vũ Minh H trình bày:

Công ty Đ không phát sinh bất kỳ giao dịch nào với bà Nguyễn Thị T và cũng chưa có mối liên hệ làm việc, chưa gặp mặt bà T. Việc bà T và Công ty V ký các hợp đồng chuyển nhượng là tự nguyện của hai bên và không có bất kỳ sự liên quan gì đến công ty Đ. Công ty V không được ủy quyền bằng văn bản từ Công ty Đ để giao dịch với bà Nguyễn Thị T. Theo Biên bản thanh lý trả tiền mà bà T cung cấp cho Tòa án thì theo cảm quan bằng mắt thường và so sánh với hợp đồng giữa Công ty Đ và bản lưu tại Sở Kế hoạch đầu tư thì chữ ký trong “biên bản thanh lý trả tiền” không phải là chữ ký của người đại diện theo pháp luật là bà Nguyễn Thị Hoàng A. Vì vậy, bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan - Công ty Cổ phần phát triển địa ốc V và người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Thông qua giấy ủy quyền ngày 11/01/2019 giữa Công ty Đ và Công ty V. Ngày 26/02/2020, Công ty V có ký hợp đồng số 077, 078 và 079/ HĐNTCN-M với bà Nguyễn Thị T và thu số tiền là 3.369.6000.000 đồng. Sau đó, ngày 18/9/2020, Công ty V và bà T đã tiến hành ký 03 biên bản thanh lý đối với 03 hợp đồng nguyên tắc nêu trên. Trong biên bản thanh lý, hai bên thống nhất rằng không còn quyền lợi và nghĩa vụ nào liên quan đến 03 hợp đồng 077, 078 và 079/HĐNTCN- M. Sau khi ký biên bản thanh lý hợp đồng thì toàn bộ hồ sơ liên quan đến 03 hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên như Hợp đồng, các phiếu thu, hay biên lai thu tiền phía Công ty V không còn lưu trữ. Đối với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị T thì phía Công ty V không có ý kiến gì và đề nghị Tòa án giải quyết vụ kiện theo quy định của pháp luật.

Ngày 21/7/2022, Tòa án đã đưa vụ án ra xét xử. Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và bị đơn đều có đơn yêu cầu Tòa án trưng cầu giám định đối với chữ ký, chữ viết của bà Nguyễn Thị Hoàng A và con dấu của Công ty Đ tại Biên bản thanh lý trả tiền ngày 18/9/2020. Tòa án đã tạm ngừng phiên tòa để thực hiện biện pháp thu thập chứng cứ.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu Công ty Đ trả cho bà T số tiền còn nợ theo Biên bản thanh lý trả tiền ngày 18/9/2020 với số tiền gốc là 3.349.600.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 18/11/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm theo mức lãi suất là 10%/năm với số tiền là 561.321.778 đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan – Công ty V có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

Bản án dân sự sơ thẩm số 422/2022/DS-ST ngày 25/11/2022 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

Căn cứ Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ vào Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 166, Điều 351, Điều 353 và Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014);

Căn cứ Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Buộc Công ty Cổ phần phát triển Bất động sản Đ phải trả cho bà Nguyễn Thị T số tiền là 3.349.600.000 (ba tỷ ba trăm bốn mươi chín triệu sáu trăm nghìn) đồng và tiền lãi chậm thanh toán là 561.321.778 (năm trăm sáu mươi một triệu ba trăm hai mươi một nghìn bảy trăm bảy mươi tám) đồng. Tổng số tiền phải trả là 3.910.921.778 (ba tỷ chín trăm mười triệu chín trăm hai mươi một nghìn bảy trăm bảy mươi tám) đồng. Trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Việc thi hành án do các đương sự tự nguyện thực hiện hoặc thực hiện tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất dinh quy tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm là 110.218.435 (một trăm mười triệu hai trăm mười tám nghìn bốn trăm ba mươi lăm) đồng do Công ty Cổ phần phát triển Bất động sản Đ phải chịu.

Bản án sơ thẩm còn tuyên về phần kháng cáo và thủ tục thi hành khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngày 05/12/2022, bị đơn Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Đ do Đại diện theo pháp luật là bà Nguyễn Thị Hoàng A có đơn kháng cáo với nội dung: Kháng cáo toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 422/2022/DS-ST ngày 25/11/2022 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh. Yêu cầu tòa án cấp phúc thẩm: Tuyên hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án. Lý do kháng cáo: Bản án sơ thẩm đánh giá tài liệu, chứng cứ thiếu khách quan, toàn diện, ảnh hưởng nghiêm trọng tới quyền và lợi ích của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, bị đơn không rút kháng cáo, các đương sự không hòa giải được.

Đại diện Viện kiểm sát sau khi phát biểu ý kiến về việc chấp hành pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, phân tích nhận định về nội dung vụ án và kháng cáo, đã nhận xét và đề nghị như sau:

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

- Về nội dung: Sơ thẩm có vi phạm trong thu thập chứng cứ chứng minh không đầy đủ mà không bổ sung được tại phiên tòa phúc thẩm. Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm; Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận Gò Vấp để giải quyết sơ thẩm lại vụ án.

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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn được thực hiện đảm bảo đúng quy định về thời hạn và thủ tục kháng cáo. Thẩm quyền giải quyết vụ án sơ thẩm đã xác định đúng, đã đưa đủ và xác định đúng tư cách người tham gia tố tụng. Việc thực hiện tổng đạt các văn bản tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án đảm bảo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Nguyên đơn khởi kiện đòi bị đơn phải hoàn trả 3.369.600.000 đồng, đã trả 20.000.000 đồng, còn lại yêu cầu phải trả là 3.349.600.000 đồng và khoản lãi chậm trả, theo “Biên bản thanh lý trả tiền” ngày 18/9/2020.

Bị đơn không chấp nhận và không thừa nhận những giao dịch như yêu cầu của nguyên đơn.

[3] Theo nguyên đơn và Công ty V trình bày: Dự án Metrocity tọa lạc tại xã T, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh do Công ty Cổ phần Phát triển Bất động sản Đ làm chủ đầu tư.

Chủ đầu tư đã ủy quyền cho Công ty V thực hiện các giao dịch, nhận đặt cọc, ký hợp đồng nguyên tắc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất các lô đất của dự án với khách hàng, theo Giấy ủy quyền ngày 11/01/2019.

Giai đoạn giải quyết sơ thẩm, bị đơn trình bày Công ty Đ không có ủy quyền cho Công ty V. Tại Biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 22/11/2022, tại trang 7 bị đơn trả lời xác định Công ty Đ không ký Giấy ủy quyền nào cho Công ty V.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn xác định Công ty Đ không ủy quyền cho Công ty V và Giấy ủy quyền ngày 11/01/2019 (bản photo) là giả mạo.

[4] Để chứng minh nghĩa vụ của bị đơn là Công ty Đ, thì trước hết phải thu thập chứng cứ chứng minh việc bị đơn có ủy quyền cho Công ty V giao dịch với khách hàng hay không. Hồ sơ sơ thẩm đương sự cung cấp tài liệu là “Giấy ủy quyền ngày 11/01/2019” bằng bản chụp photo, không có sao y hoặc công chứng.

Các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm xác định không cung cấp được bản chính, trong khi đó bị đơn tố cáo đây là chứng cứ giả mạo.

Hội đồng phúc thẩm đã xác minh với Công ty V, kết quả: Đại diện Công ty thông tin: ông Ngô Thanh U, là Chủ tịch HĐQT (là người ký tên bên Công ty V trên Giấy ủy quyền ngày 11/01/2019) đang bị tạm giam và tờ “Giấy ủy quyền ngày 11/01/2019” đã bị Cơ quan CSĐT thu giữ phục vụ công tác điều tra vụ án.

Như vậy, phúc thẩm không thể bổ sung được tại phiên tòa. (Mặt khác, cho dù ngừng phiên tòa để thu thập được tài liệu là Giấy ủy quyền ngày 11/01/2019 thì cũng phải tiến hành các thủ tục giám định, vì bị đơn cho rằng chứng cứ này là giả mạo).

[5] Ngay cả trong trường hợp phúc thẩm thu thập bổ sung Giấy ủy quyền, thực hiện giám định xác định sự thật việc ủy quyền, thì Công ty V cũng đã thực hiện vượt quá phạm vi ủy quyền theo nội dung ủy quyền. Cụ thể văn bản ủy quyền có nội dung ủy quyền là “*được nhận đặt cọc và ký hợp đồng nguyên tắc với khách hàng*”; nhưng thực tế Công ty V đã tiến hành thực hiện hợp đồng, thu của khách hàng đến 95% giá trị hợp đồng, sau đó tự ý thực hiện việc thanh lý hợp đồng với khách hàng. Những vấn đề này thuộc trách nhiệm liên quan của Công ty V nhưng chưa được sơ thẩm xét giải quyết nên phúc thẩm không thể giải quyết theo trình tự phúc thẩm, vì mất quyền kháng cáo của đương sự theo quy định pháp luật.

[6] Tại phiên tòa phúc thẩm, theo bị đơn trình bày, thì cái gọi là “dự án M” chưa có trên thực tế mà mới chỉ là phương án triển khai thực hiện. Hồ sơ vụ án chưa thực hiện thu thập tài liệu chứng cứ chứng minh thực tế và tính pháp lý của “dự án M” như thế nào, đã có phê duyệt mặt bằng, phân lô, nền, ... để Công ty V ký hợp đồng với khách hàng hay chưa.

Từ việc phải thu thập chứng cứ có hay không việc ủy quyền, từ việc thu thập tính pháp lý của dự án, thì mới có căn cứ chứng minh về phạm vi trách nhiệm, nghĩa vụ giữa bị đơn Công ty Đ và người liên quan vụ án là Công ty V.

[7] Cả 3 hợp đồng do Công ty V đứng chủ thể trực tiếp ký với nguyên đơn mà không hề thể hiện tư cách được ủy quyền. Khi Công ty V ký 3 biên bản thanh lý hợp đồng với nguyên đơn đã quy định nguyên đơn phải nộp lại toàn bộ bản gốc của 3 hợp đồng, các phiếu thu tiền, chứng từ cho Công ty V. Công ty V khai đã nộp số tiền thu của nguyên đơn và giao toàn bộ các hợp đồng, chứng từ cho Công ty Đ nhưng không có chứng cứ chứng minh sự việc giao nộp này, trong khi Công ty Đ thì không thừa nhận. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn xác định tất cả 3 hợp đồng, các phiếu thu tiền, chứng từ bản gốc nguyên đơn đã nộp cho Công ty V nhưng cũng không có biên nhận chứng minh. Tất cả những vấn đề này chưa được thu thập từ hệ thống sổ sách kế toán tài chính của cả hai công ty để làm căn cứ chứng minh. Từ các chứng cứ này còn là cơ sở chứng minh có hay không mối quan hệ hợp tác, giao dịch giữa hai công ty và cả giao dịch của nguyên đơn, liên quan đến phần đất tại hợp đồng. Bởi lẽ bị đơn trình bày đã tố cáo Công ty V lừa đảo đến cơ quan công an.

[8] Chứng cứ nguyên đơn đưa ra là “Biên bản thanh lý trả tiền”, kết luận giám định kết luận chữ ký tên và chữ viết họ tên bên giám đốc Công ty Đ không do cùng một người ký và viết ra. Sơ thẩm căn cứ con dấu đóng tại “Biên bản thanh lý trả tiền” là dấu của Công ty Đ và việc chuyển khoản 20.000.000 đồng từ tài khoản của Công ty Đ đến tài khoản của nguyên đơn, để chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn trong khi chưa thu thập làm rõ những vấn đề như nêu trên, là chưa đủ cơ sở vững chắc.

[9] Căn cứ trình bày của bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm và thông tin do Công ty V cung cấp, khi giải quyết lại vụ án, sơ thẩm cần xác minh nội dung có tranh chấp tại vụ án có liên quan đến vụ án hình sự do cơ quan công an đang tiến hành điều tra giải quyết hay không, từ đó có quyết định giải quyết đối với vụ án theo quy định pháp luật.

Những vấn đề của vụ án phát sinh tại giai đoạn phúc thẩm mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được. Căn cứ khoản 3 Điều 308, khoản 1 Điều 310 của Bộ luật Tố tụng dân sự, cần phải hủy Bản án sơ thẩm; Giao hồ sơ cho TAND Gò Vấp giải quyết lại sơ thẩm.

Từ nhận định trên, chấp nhận kháng cáo của bị đơn về việc hủy toàn bộ bản án sơ thẩm, như ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Tuyên xử: Hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 422/2022/DS-ST ngày 25/11/2022 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận Gò Vấp để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Án phí phúc thẩm: Công ty Cổ phần phát triển Bất động sản Đ không phải chịu nên được trả lại số tiền tạm ứng 300.000 đồng (theo Biên lai thu AA/2022/001249 ngày 06/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh).

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận Gò Vấp;
- THADS quận Gò Vấp;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng (T.20).

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

(Đã ký)

Phạm Hồng Giảng

