

Bản án số: **519/2018/KDTM-PT**
Ngày: 23/5/2018
V/v: tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất.

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

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà **Hà Thanh Thủy**

Các Thẩm phán:

1. Bà **Nguyễn Thị Phong**

2. Ông **Ngô Văn Dũng**

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà **Huỳnh Thúy Ngân** - 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 **Trần Anh Tuấn**- Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08 tháng 5 năm 2018 và ngày 23 tháng 5 năm 2018, tại trụ sở
Tòa kinh tế - Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ
án kinh doanh thương mại thụ lý số: 17/2018/TLPT-KDTM ngày 15 tháng 3 năm 2018
về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số: 03/2018/KDTM-ST ngày
09/02/2018 của Tòa án nhân dân Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo và
kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 1770/2018/QĐPT-KDTM ngày 16
tháng 4 năm 2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **Công ty TNHH LTT**

Trụ sở: Lầu 12 Tòa nhà M, số 21 NTN, phường BN, Quận M Thành phố Hồ
Chí Minh

Người đại diện hợp pháp: bà **Nguyễn Thị Bạch T**, sinh năm 1979 – là người
đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Giấy ủy quyền số 06/2017/ UQTT ngày
15/11/2017 của Công ty TNHH LTT. (có mặt)

Bị đơn: **Công ty Cổ phần VN**

Trụ sở: 428 NTT, Phường M, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp: Bà **Đoàn Thị Thu H**, bà **Vũ Minh H** và ông **Đào
Phú A**, là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (Giấy ủy quyền số 218/UQ-TGD
ngày 02/5/2018 và Giấy ủy quyền số 246/UQ-TGD ngày 21/5/2018) (có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty TNHH TR.TH.L

Trụ sở: Lầu 12 Tòa nhà M, số 21 NTT, phường BN, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông **Nguyễn Duy Th**, sinh năm 1983 – là người đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH TR.TH.L (Giấy ủy quyền số 94/2017/UQTT ngày 28/12/2017) (có mặt).

Người kháng cáo: Công ty Cổ phần VN.

Kháng nghị: Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tóm tắt nội dung và quyết định của bản án sơ thẩm :

Tại đơn khởi kiện và tại phiên tòa, nguyên đơn - Công ty TNHH LTT có người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Công ty Cổ phần VN (sau đây gọi là Công ty VN) và Công ty TNHH TR.TH.L đã ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2015/HĐ-TTL ngày 24/7/2015 về việc thành lập công ty có tên gọi dự kiến là Công ty TNHH LTT (sau đây gọi là Công ty LTT) để thực hiện dự án căn hộ kết hợp thương mại dịch vụ tại khu II số 428, Quận T, TP. Hồ Chí Minh và giao cho Công ty LTT đại diện hai bên làm chủ đầu tư dự án. Lô đất nêu trên đã được Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh chấp thuận bán chỉ định cho Công ty VN. Theo quy định tại Điều 10.5 của Hợp đồng số 01/2015/HĐ-TTL ngày 24/7/2015 thì Công ty VN có nghĩa vụ thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật để Công ty LTT được nhận quyền sử dụng đất đối với khu đất sau khi Công ty LTT được thành lập. Chủ trương ký kết, thực hiện cùng các giao dịch phát sinh theo Hợp đồng đã được Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Hội đồng thành viên của mỗi bên biểu quyết thông qua theo đúng quy định của luật doanh nghiệp và điều lệ hoạt động của mỗi bên.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng số 01/2015/HĐ-TTL ngày 24/7/2015, Công ty VN cùng Công ty TR.TH.L và Công ty LTT đã ký kết Phụ lục Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2015/HĐ-TTL ngày 31/5/2016 nhằm thỏa thuận việc Công ty LTT sẽ ứng toàn bộ tiền chuyển nhượng đất cho Công ty VN để Công ty VN nhận chuyển nhượng quyền sử dụng khu đất từ Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn – TNHH Một thành viên và Công ty VN có trách nhiệm bàn giao khu đất, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khu đất ngay sau khi Công ty VN được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với giá chuyển nhượng tương ứng số tiền Công ty VN phải thanh toán cho nhà nước khi được mua khu đất và sẽ được căn trừ vào số tiền Công ty LTT đã tạm ứng cho Công ty VN. Để thực hiện nội dung đã cam kết tại Phụ lục, ngày 14/6/2016 Công ty LTT chuyển khoản số tiền là 66.697.932.000 đồng này cho Công ty VN để Công ty VN thanh toán

tiền mua chỉ định khu đất. Ngày 21/6/2016 Công ty VN đã tiến hành bàn giao khu đất cho Công ty LTT.

Ngày 08/7/2016, Sở tài chính TP. Hồ Chí Minh đã phát hành Công văn số 4937/STC-NS xác nhận Công ty VN đã thanh toán đủ số tiền 66.697.932.000 đồng và hoàn thành việc nộp tiền chuyển nhượng khu đất vào ngân sách, hoàn tất thủ tục chuyển nhượng khu đất theo quy định.

Ngày 15/11/2016, Công ty VN và Công ty LTT đã ký Thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 2.165,9m² tại sô 428, Quận T, TP. Hồ Chí Minh nhằm thỏa thuận cụ thể đơn giá chuyển nhượng là 30.794.553 đồng/m² tổng giá trị chuyển nhượng là 66.697.932.000 đồng và lộ trình thực hiện chuyển nhượng khu đất từ Công ty VN sang cho Công ty LTT.

Ngày 20/01/2017, Công ty VN đã được Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 969933 số vào sổ cấp GCN số CT 59959. Tuy nhiên, đã hơn 10 tháng kể từ ngày Công ty VN được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Công ty LTT, Công ty TR.TH.L cũng nhiều lần yêu cầu nhưng Công ty VN vẫn chưa thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất khu đất cho Công ty LTT như cam kết.

Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Buộc Công ty VN có nghĩa vụ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và các thủ tục có liên quan đối với khu đất thuộc thửa đất số 2, tờ bản đồ 7, bộ địa chính Phường 18, Quận T (tài liệu năm 2001), diện tích 2.164,9 m², tại sô 428, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 969933, số vào sổ cấp GCN số CT 59959 cho Công ty VN sang cho Công ty LTT theo đúng nội dung các bên đã thỏa thuận tại Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/11/2016.

- Trường hợp sau khi bản án có hiệu lực pháp luật nếu Công ty VN không thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng cũng như các thủ tục cần thiết cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty LTT, thì Công ty LTT có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để xác lập quyền sử dụng hợp pháp đối với phần đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

Đại diện hợp pháp của bị đơn- Công ty VN trình bày:

Bị đơn xác nhận có ký kết các hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2015/HĐ-TTL ngày 24/7/2015, Phụ lục hợp đồng ngày 31/5/2016 và Biên bản thỏa thuận ngày 15/11/2016 đúng như phần trình bày của người đại diện cho nguyên đơn. Tuy nhiên Công ty VN chưa từng cam kết sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang cho Công

ty LTT theo hình thức góp vốn bằng quyền sử dụng đất mà chỉ thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đối với Khu II hoặc chuyển nhượng dự án đối với Khu II cho Công ty LTT tùy theo hình thức chuyển nhượng nào có thể thực hiện sớm và được pháp luật cho phép. Việc ký Thỏa thuận ngày 15/11/2016 cũng chỉ là 01 phần công việc để triển khai Phụ lục hợp đồng ngày 31/5/2016.

Để thực hiện hợp đồng hợp tác đầu tư thì Công ty VN đã ký Hợp đồng số 02/HĐMBND-2016 ngày 02/6/2016 với Công ty Kho bãi TP. Hồ Chí Minh để mua bán nhà đất đối với Khu II số 428, Quận T. Ngày 14/6/2016, Công ty VN đã ký Hợp đồng ủy quyền để Công ty LTT thay mặt Công ty VN liên hệ, làm việc, nộp và nhận hồ sơ liên quan đến thủ tục khai thuế và đăng bộ liên quan các thủ tục nhận chuyển nhượng QSDĐ Khu II số 428 Nguyễn Tất Thành từ Công ty Kho bãi TP. Hồ Chí Minh và chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với Khu II hoặc chuyển nhượng dự án đối với Khu II cho Công ty LTT theo quy định của pháp luật. Công ty VN xác nhận vào ngày 14/6/2016 Công ty LTT đã chuyển cho Công ty VN số tiền là 66.697.923.000 đồng và Công ty VN đã chuyển số tiền này cho Công ty Kho bãi TP. Hồ Chí Minh để thanh toán tiền sử dụng đất Khu II.

Ngày 21/6/2016, Công ty VN đã thực hiện bàn giao cho Công ty LTT toàn bộ diện tích 2.165,9 m² đất tại Khu II 428 Nguyễn Tất Thành, Phường 18, Quận T, TP. Hồ Chí Minh.

Ngày 15/11/2016, Công ty VN và Công ty LTT có ký Thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại số 428, Quận T, TP. Hồ Chí Minh nhằm xác định cụ thể giá chuyển nhượng, lộ trình thực hiện chuyển nhượng khu đất từ Công ty VN sang cho Công ty LTT. Ngày 20/01/2017, Công ty VN đã được Ủy ban nhân dân TP. Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 969933 số vào sổ cấp GCN số CT 59959. Công ty VN đã giao cho Công ty LTT giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho đến nay.

Như vậy, đối với Công ty LTT cũng như Công ty TR.TH.L thì Công ty VN đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ theo trình tự các bước của hợp đồng, phụ lục hợp đồng và thỏa thuận đã ký kết.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì phía bị đơn không chấp nhận bởi lẽ: việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất sang cho Công ty LTT theo thỏa thuận tại văn bản ngày 15/11/2016 phải tạm dừng vì Công ty VN là Công ty có 60% vốn nhà nước. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên không thể tiếp tục thực hiện được do bị điều chỉnh bởi Quyết định 09/2007/QĐ-TTG ngày 19/01/2007 của Thủ tướng Chính phủ về việc xử lý, sắp xếp lại tài sản của nhà nước; Văn bản số 342/TTg-

V.I ngày 07/3/2017 của Thủ tướng Chính phủ và Văn bản số 2560/BGTVT-TC ngày 14/3/2017 của Bộ Giao thông Vận tải. Theo nội dung các văn bản này thì phải tạm dừng việc chuyển nhượng để chờ quyết định của Thủ tướng Chính phủ về việc sửa đổi, bổ sung Quyết định 09 nêu trên.

Đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:
Công ty TNHH TR.TH.L thống nhất nội dung các ý kiến, yêu cầu của phía nguyên đơn đã trình bày và không có bổ sung gì thêm.

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận T phát biểu ý kiến: Trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng trình tự thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 03/2018/KDTM-ST ngày 09 tháng 2 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận T, thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên:

- Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; điểm e khoản 1 Điều 192; Điều 203, Điều 220, Điều 227, Điều 228, Điều 229 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật tố tụng Dân sự;

- Căn cứ các Điều 58, Điều 167, 168, 188, 189 và 194 Luật đất đai 2013

- Căn cứ khoản 8 Điều 4 Luật doanh nghiệp năm 2014

Xử: 1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Buộc Công ty Cổ phần VN có nghĩa vụ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng có liên quan đối với khu đất thuộc thửa đất số 2, tờ bản đồ 7, bộ địa chính Phường 18, Quận T (tài liệu năm 2001), địa chỉ số 428, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 2.164,9 m² (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 969933, sổ vào sổ cấp GCN số CT 59959 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Công ty Cổ phần VN) cho Công ty TNHH LTT theo Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 15/11/2016 được ký kết giữa hai bên.

Thi hành ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, Công ty Cổ phần VN không thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng cũng như các thủ tục cần thiết cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, thì Công ty TNHH LTT có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để xác lập quyền sử dụng hợp pháp đối với phần đất nêu trên theo quy định của pháp luật. Các chi phí, lệ phí phát sinh khi thực hiện các thủ tục chuyển nhượng được thực hiện theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

- Công ty Cổ phần VN phải chịu toàn bộ số tiền án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 174.697.932 đồng (Một trăm bảy mươi bốn triệu sáu trăm chín mươi bảy ngàn chín trăm ba mươi hai đồng);

- Hoàn trả cho Công ty TNHH LTT toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 87.394.000 đồng (Tám mươi bảy triệu ba trăm chín mươi bốn ngàn đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số 0008298 ngày 22/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận T.

- Về chi phí thẩm định tại chỗ: Công ty TNHH LTT tự nguyện nhận nộp toàn bộ chi phí thẩm định tại chỗ số tiền là 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng chi phí đã nộp theo biên bản giao nhận ngày 22/01/2018 của Tòa án nhân dân Quận T. Công ty TNHH LTT đã nộp xong chi phí thẩm định tại chỗ.

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

Ngày 23/02/2018, Công ty VN kháng cáo.

Nội dung kháng cáo: Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 07/3/2018, Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị một phần bản án sơ thẩm theo Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 124/QĐKNPT-VKS-KDTM.

Nội dung kháng nghị: Bản án sơ thẩm xác định tranh chấp trong vụ án là tranh chấp có giá ngạch dẫn đến quyết định buộc bị đơn phải chịu mức án phí không đúng với Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội. Đề nghị sửa một phần bản án sơ thẩm cụ thể buộc bị đơn phải chịu mức án phí sơ thẩm đối với tranh chấp không có giá ngạch là 3.000.000 đồng.

TẠI PHIÊN TÒA PHÚC THẨM:

Bị đơn trình bày : Đề nghị giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và cho rằng lý do bị đơn không tiến hành thủ tục chuyển nhượng như đã cam kết với phía nguyên đơn là do việc chuyển nhượng này không đủ điều kiện để chuyển nhượng. Bị đơn là chủ đầu tư của dự án căn hộ kết hợp thương mại dịch vụ tại khu II số 428, Quận T nên căn cứ vào Luật kinh doanh bất động sản năm 2014 quy định về trình tự thủ tục chuyển nhượng dự án thì do giữa Công ty LTT và Công ty VN chưa thực hiện xong hợp đồng chuyển nhượng dự án nên Công ty VN chưa chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty LTT. Do vậy Công ty VN chỉ đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn sau khi Công ty VN được chuyển nhượng dự án cho Công ty LTT.

Nguyên đơn trình bày: Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng trình tự thủ tục tố tụng tại phiên tòa theo đúng quy định của pháp luật. Các đương sự đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Giữ nguyên quyết định kháng nghị. Đề nghị chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc sửa bản án sơ thẩm về án phí. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Đơn kháng cáo của bị đơn - Công ty VN còn trong hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

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 hỏi, tranh luận tại phiên Tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Về tố tụng: Căn cứ vào đơn khởi kiện của nguyên đơn thì Công ty LTT tranh chấp với Công ty VN về giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thỏa thuận tại Văn bản thỏa thuận ngày 15/11/2016. Công ty LTT và Công ty VN đều có đăng ký kinh doanh và khi xác lập giao dịch các bên đều nhằm mục đích lợi nhuận, nên có cơ sở xác định đây là tranh chấp kinh doanh thương mại về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Bị đơn có trụ sở tại Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh nên Tòa án nhân dân Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh căn cứ điểm b khoản 1 điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 xác định thẩm quyền giải quyết là đúng thẩm quyền.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của Bị đơn, Hội đồng xét xử nhận định:

[2.1] Về yêu cầu của nguyên đơn đòi bị đơn - Công ty VN có nghĩa vụ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng khu đất diện tích 2.164,9 m² thuộc thửa đất số 2, tờ bản đồ 7, bộ địa chính Phường 18, Quận T tại địa chỉ số 428, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty LTT. Xét thấy:

[2.1.1] Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án gồm: Hợp đồng hợp tác đầu tư số 01/2015/HĐ-TTL ngày 24/7/2015 và Phụ lục Hợp đồng ngày 31/5/2016 cũng như sự xác nhận của các đương sự tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm

thì có cơ sở xác định Công ty TNHH TR.TH.L và Công ty VN có ký kết hợp đồng và phụ lục hợp đồng nêu trên nhằm mục đích thành lập Công ty TNHH LTT để đại diện hai bên làm chủ đầu tư dự án căn hộ kết hợp thương mại dịch vụ trên khu đất tại số 428 đường Nguyễn Tất Thành, phường 18, Quận T, thành phố Hồ Chí Minh đã được Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận bán chỉ định cho Công ty VN. Theo quy định tại Điều 10.5 của Hợp đồng thì Công ty VN có nghĩa vụ thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật để Công ty LTT được nhận quyền sử dụng đất đối với khu đất nêu trên sau khi Công ty LTT được thành lập. Tại Phụ lục hợp đồng ngày 31/5/2016 các bên đã thỏa thuận việc Công ty LTT sẽ ứng toàn bộ tiền cho Công ty VN để Công ty VN được mua tài sản gắn liền với quyền sử dụng đất từ Công ty Kho bãi thành phố Hồ Chí Minh trực thuộc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn - TNHH Một thành viên. Ngày 02/6/2016, VN và Công ty Kho bãi thành phố Hồ Chí Minh đã ký Hợp đồng số 02/HĐMBND-2016 về việc mua bán tài sản nhà nước theo hình thức chỉ định. Ngày 14/6/2016, Công ty LTT đã chuyển khoản số tiền 66.697.923.000 đồng cho Công ty VN để Công ty VN thanh toán tiền chuyển nhượng đất cho Công ty Kho bãi thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 20/01/2017, Công ty VN cũng đã được Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 969933, sổ vào sổ cấp GCN số CT 59959, thửa số 2, tờ bản đồ 7, bộ địa chính phường 18, Quận T. Trong quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự (Công ty VN, Công ty LTT và Công ty TR.TH.L) đều xác nhận thực hiện đúng theo những thỏa thuận tại hợp đồng và không có tranh chấp đối với các nội dung đã thỏa thuận tại hợp đồng hợp tác đầu tư 01/2015/HĐ-TTL ngày 24/7/2015 và phụ lục hợp đồng đã ký kết. Tuy nhiên, xuất phát từ việc thực hiện hợp đồng và phụ lục hợp đồng nêu trên thì giữa Công ty VN và Công ty LTT đã ký kết “Bản Thỏa thuận” vào ngày 15/11/2016, về việc chuyển nhượng quyền sử dụng khu đất có diện tích 2.164,9 m² tại số 428, Quận T, Tp. Hồ Chí Minh. Xét Văn bản thỏa thuận ngày 15/11/2016, Hội đồng xét xử nhận thấy: Vào thời điểm ký thỏa thuận chuyển nhượng thì Công ty LTT đã chuyển toàn bộ khoản tiền giá trị chuyển nhượng lô đất cho Công ty VN (bên được chỉ định mua lô đất). Công ty VN đã thanh toán hoàn tất tiền mua đất cho Công ty Kho bãi thành phố Hồ Chí Minh (thuộc Tổng Công ty Địa ốc Sài Gòn – TNHH Một thành viên). Sở tài chính cũng đã có Công văn số 4937/STC-NS ngày 08/7/2016 về việc xác nhận Công ty VN đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính đối với việc chuyển nhượng đất. Điều này cho thấy Công ty VN chỉ còn chờ cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Như vậy xét về hình thức và nội dung thì thỏa thuận ngày 15/11/2016 ký kết giữa Công ty LTT và Công ty Vitranchart là hoàn toàn tự nguyện. Chủ trương ký kết, thực hiện cùng các giao dịch phát sinh theo Hợp đồng hợp tác đã được Đại hội đồng cổ đông, Hội đồng quản trị, Hội đồng thành

viên của mỗi bên biểu quyết thông qua là phù hợp Điều 149 Luật doanh nghiệp năm 2014 quy định về quyền hạn của Hội đồng thành viên công ty. Nội dung thỏa thuận tại văn bản ngày 15/11/2016 phù hợp Luật đất đai năm 2013 cụ thể: Điều 167 quy định về “quyền chuyển đổi, chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, khoản 1 Điều 168 quy định về “thời điểm thực hiện các quyền của người sử dụng đất” và khoản 1 Điều 188 quy định về “điều kiện thực hiện quyền chuyển nhượng ...quyền sử dụng đất” nên phát sinh hiệu lực để các bên thực hiện. Tại Điều 1 của văn bản thỏa thuận ngày 15/11/2016 ghi nhận: “ Trong vòng 10 ngày làm việc kể từ ngày Công ty VN nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ cơ quan có thẩm quyền, Công ty VN và Công ty LTT sẽ thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo thủ tục phù hợp với quy định pháp luật”. Tuy nhiên, sau khi Công ty VN đã được Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Công ty VN vẫn không thực hiện nội dung đã thỏa thuận cho thấy Công ty VN đã vi phạm cam kết trong Văn bản thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất lập ngày 15/11/2016. Việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Công ty VN thực hiện nội dung đã thỏa thuận tại văn bản này là có căn cứ pháp luật.

[2.1.2] Đối với phần trình bày của bị đơn tại phiên tòa sơ thẩm cho rằng việc Công ty VN không tiến hành thủ tục chuyển nhượng như đã cam kết với phía nguyên đơn là do phải tạm dừng việc chuyển nhượng tài sản theo Quyết định số 09/2007/QĐ-TTG ngày 19/01/2007 của Thủ tướng Chính phủ quy định về việc sắp xếp lại, xử lý nhà, đất thuộc sở hữu Nhà nước và các văn bản có liên quan. Bản án sơ thẩm đã không chấp nhận phần trình bày này của phía Công ty VN và Công ty VN đã kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Tuy nhiên tại phiên tòa phúc thẩm thì Công ty VN đã thay đổi lại phần trình bày này và cho rằng lý do Công ty VN không tiến hành thủ tục chuyển nhượng như đã cam kết với phía nguyên đơn là do việc chuyển nhượng này chỉ thực hiện sau khi các bên thực hiện xong thủ tục chuyển nhượng dự án. Công ty VN cũng cho rằng Công ty VN là chủ đầu tư của dự án căn hộ kết hợp thương mại dịch vụ tại khu II số 428, Quận T nên căn cứ vào Luật kinh doanh bất động sản năm 2014 quy định về thủ tục chuyển nhượng dự án thì do giữa Công ty LTT và Công ty VN chưa thực hiện xong hợp đồng chuyển nhượng dự án nên Công ty VN không đủ điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty LTT và Công ty VN chỉ đồng ý chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn khi Công ty VN được chuyển nhượng dự án cho Công ty LTT. Xét trình bày của bị đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy: theo nội dung các văn bản mà phía bị đơn nêu tại bản giải trình kháng cáo ngày 17/4/2018 để cho rằng Công ty VN là chủ đầu tư dự án thì không có văn bản nào thể hiện Công ty VN được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt và giao Công ty VN làm chủ đầu tư dự án trên. Thực chất dự án dự án căn hộ kết hợp thương mại dịch vụ tại khu II số 428 Nguyễn Tất Thành Quận T được Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt và giao cho Công ty TR.TH.L làm chủ đầu tư. Tại phiên

tòa phúc thẩm, các bên đương sự đều xác nhận các bên chỉ thỏa thuận hợp tác đầu tư để thực hiện dự án căn hộ kết hợp thương mại dịch vụ tại khu II số 428 Nguyễn Tất Thành Quận T chứ không có thỏa thuận nào liên quan đến việc chuyển nhượng dự án cũng như có giao dịch về việc chuyển nhượng dự án. Văn bản thỏa thuận ngày 15/11/2016 giữa Công ty VN và Công ty LTT cũng không có nội dung nào ghi nhận việc đôi bên phải ký hợp đồng chuyển nhượng dự án và coi đây là điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Điều này cũng đồng nghĩa với việc không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận phần trình bày của Công ty VN cho rằng phải áp dụng Luật kinh doanh bất động sản năm 2014 quy định về việc chỉ chuyển nhượng quyền sử dụng đất sau khi hoàn tất hợp đồng chuyển nhượng dự án để từ chối nghĩa vụ chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn.

[2.2] Từ những nhận định nêu trên, xét thấy việc Công ty VN kháng cáo bản án sơ thẩm cho rằng chưa đủ điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng khu đất tại số 428, Quận T Thành phố Hồ Chí Minh và Công ty VN chỉ đồng ý chuyển nhượng theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn khi Công ty VN được chuyển nhượng dự án cho Công ty LTT là không có cơ sở để chấp nhận. Ngoài ra, tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 969933, số vào sổ cấp GCN số CT 59959 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Công ty Cổ phần VN có ghi nhận mục đích cấp đất là để thực hiện dự án căn hộ kết hợp thương mại dịch vụ. Việc Công ty VN không chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nguyên đơn sẽ ảnh hưởng và làm chậm tới tiến độ thực hiện dự án đã được các cơ quan có thẩm quyền phê duyệt. Bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ pháp luật nên cấp phúc thẩm giữ nguyên quyết định này của bản án sơ thẩm như quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa.

[3] Trường hợp sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, Công ty VN không thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng cũng như các thủ tục cần thiết cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty LTT thì Công ty LTT có quyền đơn phương liên hệ cơ quan có thẩm quyền để xác lập quyền sử dụng hợp pháp đối với phần đất nêu trên theo quy định của pháp luật.

[4] Về án phí:

[4.1] Kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh còn trong thời hạn luật định nên có cơ sở để xem xét theo trình tự phúc thẩm. Theo nội dung kháng nghị thì do nguyên đơn khởi kiện bị đơn tranh chấp về việc buộc bị đơn có nghĩa vụ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng đất nhưng không có tranh chấp về giá trị quyền sử dụng đất nên tranh chấp này thuộc về trường hợp không có giá ngạch nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại xác định là tranh chấp có giá ngạch nên buộc bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm đối với loại tranh chấp có giá ngạch là không đúng nên đề nghị kháng nghị sửa lại bản án sơ thẩm

về phần phí. Xét: Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án thì tranh chấp giữa nguyên đơn và bị đơn là tranh chấp không có giá ngạch và mức án phí sơ thẩm là 3.000.000 đồng. Bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn thì bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm là đúng nhưng việc bản án sơ thẩm buộc bị đơn phải chịu mức án phí sơ thẩm là 174.697.932 đồng là không có căn cứ pháp luật nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát về việc sửa một phần bản án sơ thẩm về phần án phí. Hoàn trả toàn bộ tiền tạm ứng án phí đã nộp cho Công ty LTT.

[4.2] Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

[5] Về chi phí thẩm định tại chỗ: Bản án sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện của Công ty LTT tự nguyện nhận nộp toàn bộ chi phí thẩm định tại chỗ số tiền là 2.000.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng chi phí đã nộp theo biên bản giao nhận ngày 22/01/2018 của Tòa án nhân dân Quận T. Nội dung này không có kháng cáo, kháng nghị nên Hội đồng xét xử phúc thẩm giữ nguyên quyết định này của bản án sơ thẩm.

Về những nội dung khác trong bản án, không có kháng cáo và kháng nghị nên đã phát sinh hiệu lực thi hành.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 167, khoản 1 Điều 168, khoản 1 Điều 188 Luật Đất đai 2013

Căn cứ Điều 149 Luật Doanh nghiệp năm 2014

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 2008 (đã sửa đổi bổ sung năm 2014)

Tuyên xử: Không chấp nhận kháng cáo của Bị đơn - Công ty cổ phần VN. Sửa một phần bản án sơ thẩm cụ thể:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - Công ty TNHH LTT.

Buộc Công ty Cổ phần VN có nghĩa vụ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng khu đất có diện tích 2.164,9 m² thuộc thửa đất số 2, tờ bản đồ 7, bộ địa chính Phường 18, Quận T (tài liệu năm 2001) tại địa chỉ số 428, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CE 969933, sổ vào sổ cấp GCN số CT 59959 do Ủy ban nhân dân Thành

phố Hồ Chí Minh cấp cho Công ty Cổ phần VN) cho Công ty TNHH LTT.

Các đương sự thi hành ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Trường hợp sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, Công ty Cổ phần VN không thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng cũng như các thủ tục cần thiết cho việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên thì Công ty TNHH LTT có quyền liên hệ cơ quan có thẩm quyền để xác lập quyền sử dụng hợp pháp đối với phần đất nêu trên theo quy định của pháp luật. Các chi phí, lệ phí phát sinh khi thực hiện các thủ tục chuyển nhượng được thực hiện theo quy định của pháp luật.

2. Về án phí : Chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Sửa án phí như sau:

2.1 Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

- Công ty Cổ phần VN phải chịu số tiền án phí là 3.000.000 đồng (Ba triệu đồng);

- Hoàn trả cho Công ty TNHH LTT toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 87.394.000 (Tám mươi bảy triệu ba trăm chín mươi bốn ngàn) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AG/2014/0008298 ngày 22/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2 Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm: Công ty Cổ phần VN được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 2.000.000 đồng theo Biên lai thu số AG/2014/0008622 ngày 01/3/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về chi phí thẩm định: Công ty TNHH LTT tự nguyện nhận nộp toàn bộ chi phí thẩm định tại chỗ số tiền là 2.000.000 đồng (Hai triệu đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng chi phí đã nộp theo biên bản giao nhận ngày 22/01/2018 của Tòa án nhân dân Quận T. Công ty TNHH LTT đã nộp xong chi phí thẩm định.

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 và 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.

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- TAND Quận T;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;

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

- VKSND TP.HCM;
- Chi cục THADS Quận T;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, HS.

Hà Thanh Thủy