

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: **13/2024/KDTM-PT**  
Ngày: 18/01/2024  
V/v tranh chấp về tuyên bố giao dịch  
dân sự vô hiệu

**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:*

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Ngô Thanh Nhàn

*Các Thẩm phán:* Bà Trương Thị Quỳnh Trâm

Bà Lưu Thị Đoan Trang

*- Thư ký phiên tòa:* Bà Phạm Ngọc Thy Thơ

*- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên  
tòa:* Bà Trương Thị Hồng Hoa – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19/12/2023 và ngày 18/01/2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án về kinh doanh thương mại thụ lý số: 89/2020/TLPT-KDTM ngày 18 tháng 03 năm 2020 về “tranh chấp về tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu”.

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 265/2019/KDTM-ST ngày 28 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 5042/2023/QĐXX-PT ngày 31 tháng 10 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 15331 ngày 23/11/2023 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 17203/2023/QĐ-PT ngày 19/12/2023, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Công ty Cổ phần PTKDN; Địa chỉ trụ sở: Số 36 đường BTX, phường BT, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Lê Thị Hồng Ng Địa chỉ: Số 206/74 đường XVNT, Phường QW, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 24/UQ-HDTC/2023 ngày 22 tháng 11 năm 2023) (Có mặt)

*Bị đơn:* Tổng công ty Đ – TNHH MTV; Địa chỉ trụ sở: Số 41 đường SNA, phường BT, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Lạc L, ông Nguyễn Tường P là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 959/GUQ-TCT-VP ngày 03 tháng 10 năm 2023) (Có mặt)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Huỳnh Văn N, Luật sư của Công ty Luật TNHH SH, thuộc đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Văn phòng công chứng H (Tên cũ là Văn phòng công chứng HX); Địa chỉ: Số 198A đường TBT, Phường R, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. (Vắng mặt)

*Người kháng cáo:* Tổng công ty Đ – TNHH MTV.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Tại đơn khởi kiện và trong quá trình tham gia tố tụng tại tòa án người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:*

Công ty Cổ phần PTKDN tiền thân là Công ty TNHH MTV PTKDN chuyển đổi loại hình từ Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên sang Công ty cổ phần và được Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần số: 0300446236 (thay đổi lần thứ 8) ngày 29/4/2016.

Tổng Công ty Đ – TNHH MTV (Sau đây viết tắt là Tổng Công ty Đ) trước đây là chủ sở hữu của Công ty TNHH MTV PTKDN, cả hai đơn vị hoạt động sản xuất kinh doanh theo mô hình công ty mẹ - con, theo đó hằng năm lợi nhuận sau thuế của Công ty TNHH MTV PTKDN sau khi tạm phân phối và Quỹ đầu tư phát triển phải nộp về Tổng Công ty Đ theo quy định của Nhà nước.

Quá trình hoạt động Công ty TNHH MTV PTKDN có phát sinh nợ đối với Tổng Công ty Đ. Ngày 08/7/2015 Công ty TNHH MTV PTKDN có công văn trình Tổng công ty về việc chuyển trả nợ cho Tổng công ty, theo đó: “...Theo đối chiếu công nợ tính đến ngày 15/6/2015 Công ty TNHH MTV PTKDN còn nợ Tổng Công ty Đ – TNHH MTV 168.929.976.049 đồng theo quy định phải nộp ngay về Tổng công ty nhưng vì Công ty không thể chuyển trả nợ Tổng công ty bằng tiền vì vậy đề nghị chuyển trả cho Tổng công ty bằng hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc là lô CC07-2 xây dựng chung cư có diện tích 4.912 m<sup>2</sup> hoặc là lô E7 xây dựng văn phòng có diện tích 8.540 m<sup>2</sup>. Đơn giá chuyển nhượng theo chứng thư thẩm định giá tại thời điểm ký Hợp đồng”.

Ngày 27/7/2015 Tổng Công ty có thông báo số 970/TCT-TCKT về nợ phải trả Tổng công ty, theo đó: “Tổng số tiền Công ty TNHH MTV PTKDN phải nộp là: 168.929.976.049 đồng và phải thực hiện chuyển nộp ngay về Tổng công ty”.

Ngày 13/8/2015 Hội đồng Thành viên Công ty đã ban hành Nghị quyết số: 388/2015/NQ-HĐTV về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại khu D (lô CC07-2) và khu E (lô E7) thuộc khu đô thị APAK để lấy tiền trả nợ cho Tổng công ty.

Ngày 14/8/2015 Công ty TNHH MTV PTKDN có tờ trình số: 395/2015/TT-PTN gửi Tổng công ty xin chấp thuận chủ trương chuyển nhượng quyền sử dụng đất lô CC07-2 hoặc lô E7.

Ngày 01/10/2015 Tổng công ty có thông báo số 1224/TCT-TCKT về khoản nợ Công ty phải chuyển nộp về ngay là: 91.980.528.500 đồng.

Ngày 19/10/2015 Công ty TNHH MTV PTKDN có tờ trình số 490/2015/TT-PTN về chuyển nhượng quyền sử dụng đất lô CC07-2 hoặc lô E7 để trả nợ Tổng công ty và cũng để góp phần hoàn thành kế hoạch doanh thu 2015 của Tổng công ty giao cho Công ty.

Ngày 24/10/2015 Tổng Công ty Đ và Công ty TNHH MTV PTKDN đã có biên bản làm việc về đối chiếu khoản lợi nhuận sau thuế còn lại sau khi tạm phân phối và Quỹ đầu tư phát triển phải nộp về Tổng công ty là 92.372.684.537 đồng.

Ngày 26/10/2015 Tổng công ty có công văn số 1319/TCT-KHKD về việc đồng ý nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất lô CC07-2 để Công ty trả nợ cho Tổng công ty theo giá thị trường tại chứng thư số Vc 15/10/387/BDS ngày 06/10/2015. Công ty TNHH MTV PTKDN nhanh chóng hoàn tất Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để hai bên tiến hành các thủ tục cần trừ công nợ.

Ngày 27/10/2015 Công ty TNHH MTV PTKDN và Tổng Công ty Đ đã ký Hợp đồng số 497/2015/HĐCND-PTN-RESCO về việc chuyển quyền sử dụng đất lô CC07-2 thuộc khu đô thị AP - AK.

Ngày 29/10/2015 Công ty TNHH MTV PTKDN và Tổng Công ty Đ - TNHH MTV đã có biên bản thỏa thuận ghi nhận: Công ty có trách nhiệm thanh toán khoản nợ cho Tổng công ty là 92.372.684.537 đồng; Tổng công ty có trách nhiệm thanh toán cho Công ty đợt 1 của Hợp đồng là 87.600.000.000 đồng theo Hình thức thực hiện chuyển khoản song song cùng lúc: Tổng công ty sẽ chuyển thanh toán cho Công ty đợt 1 Hợp đồng số tiền 87.600.000.000 đồng và Công ty sẽ chuyển thanh toán cho Tổng công ty số tiền nợ là 92.372.684.537 đồng. Ngày 25/12/2015 Công ty thực hiện bàn giao lô đất CC07-2 cho Tổng công ty trên thực địa.

Ngày 03/11/2015 Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành quyết định số 5603/QĐ-UBND về việc xác định giá trị doanh nghiệp thực hiện cổ phần hóa Công ty TNHH MTV PTKDN, theo đó xác định giá trị thực tế phần vốn Nhà nước tại doanh nghiệp là 2.241.868.728.196 đồng.

Ngày 09/12/2015 Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành quyết định số 6570/QĐ-UBND về việc phê duyệt phương án và chuyển Nguyên đơn thuộc Tổng Công ty Đ thành Công ty cổ phần, theo đó quy định: Hình thức cổ phần hóa, vốn điều lệ và cơ cấu cổ phần phát hành; Giá khởi điểm và tổ chức đấu giá bán cổ phần; Chọn nhà đầu tư chiến lược, giá bán và phương thức bán cổ phần ...

Ngày 22/02/2016 Sở Giao dịch Chứng khoán Thành phố Hồ Chí Minh đã có thông báo số 249/SGDHCM-NY thông báo kết quả bán đấu giá cổ phần của Nguyên đơn ngày 28/01/2016 với số lượng cổ phần thực tế bán được là 78.230.500 cổ phần và tổng giá trị cổ phần thực tế bán được là 782.322.690.000 đồng (chiếm 34,896% vốn điều lệ).

Ngày 29/02/2016 Công ty TNHH MTV PTKDN và Tổng Công ty Đ – TNHH MTV ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 005093 ngày 29 tháng 02 năm 2016 tại văn phòng công chứng Hoàng Xuân.

Ngày 29/04/2016 Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh đã cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp số: 0300446236 (thay đổi lần thứ 8) cho Công ty Cổ phần PTKDN.

Sau khi cổ phần hóa để chuyển đổi thành Công ty Cổ phần PTKDN, trong quá trình tiếp nhận bàn giao và qua rà soát hồ sơ nhận thấy lô CC7-02 thuộc danh sách tài sản đã được xác định giá trị doanh nghiệp ngày 31/12/2014 theo Quyết định UBND Thành phố mà các cổ đông tham gia mua cổ phần chưa được biết. Ngày 10/05/2016 Công ty Cổ phần PTKDN đã có công văn số: 12/CV – HDTC/2016 đề nghị chấm dứt thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 497/2015/HĐCND – PTN – RESCO giữa Công ty Cổ phần PTKDN với Tổng Công ty Đ.

Ngày 12/05/2016 Tổng Công ty Đ đã có công văn số: 604/TCT – KHKD gửi Công ty Cổ phần PTKDN về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu đất CC7-02 khu đô thị APAK, trong đó Tổng công ty không thể chấp nhận đề nghị của Công ty Cổ phần PTKDN và khẳng định về việc tiếp tục thực hiện hợp đồng. Công ty Cổ phần PTKDN khởi kiện yêu cầu Tòa án:

1. Tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu theo Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015 đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 497/2015/HĐCND – PTN – RESCO ngày 27/10/2015 ký giữa Công ty TNHH MTV PTKDN và Tổng Công ty Đ – TNHH MTV về chuyển nhượng quyền sử dụng đất lô CC07 – 2 thuộc khu D khu đô thị APAK, Quận 2.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 005093 ngày 29 tháng 02 năm 2016 tại Văn phòng công chứng H giữa Công ty TNHH MTV PTKDN và Tổng Công ty Đ – TNHH MTV là vô hiệu.

3. Giải quyết hậu quả pháp lý cho việc giao dịch dân sự vô hiệu là Công ty Cổ phần PTKDN có nghĩa vụ trả lại cho Tổng Công ty Đ – TNHH MTV số tiền 87.600.000.000 đồng; Tổng Công ty Đ – TNHH MTV bàn giao lại lô đất CC07 – 2, Thửa số 1005, tờ bản đồ số: 70, bộ địa chính phường An Phú, Quận 2, có diện tích là 4.922m<sup>2</sup> cho Công ty Cổ phần PTKDN.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về yêu cầu Công ty Cổ phần PTKDN tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số

497/2015/HĐCND-PTN-RESCO để Tổng Công ty Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 1005, tờ bản đồ số 70, bộ địa chính phường An Phú, Quận 2 có diện tích là 4.922m<sup>2</sup> thì nguyên đơn cho rằng không có cơ sở, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

*Bị đơn có người đại diện theo ủy quyền có ý kiến trình bày trong quá trình tham gia tố tụng tại tòa án:*

Tổng Công ty Đ – TNHH MTV là doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước hoạt động nhằm mục đích thực hiện các nhiệm vụ chính trị và kinh doanh của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 27 tháng 10 năm 2015, nguyên đơn và bị đơn ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 497/2015/HĐCND-PTN-RESCO, về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất lô CC07-2 thuộc khu D khu đô thị APAK, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh. Đây là hợp đồng nguyên tắc nhằm xác định vị trí, diện tích, giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cũng như các quyền và nghĩa vụ khác. Tại hợp đồng cũng xác định trình tự thủ tục, thực hiện các bước nhằm tuân thủ pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất như: nguyên đơn tách thửa đất khu đất chuyển nhượng, công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trước bạ và đăng ký quyền sử dụng đất cho bị đơn...

Thực hiện hợp đồng giữa nguyên đơn và bị đơn đã thực hiện trước các công việc:

- Bị đơn đã chuyển thanh toán đợt 1 cho nguyên đơn với số tiền là 87.600.000.000 đồng (95% giá trị tiền chuyển nhượng), theo ủy nhiệm chi số 547 và 548 ngày 25 tháng 12 năm 2015 và nguyên đơn đã xuất hóa đơn giá trị gia tăng cho bị đơn 100% giá trị chuyển nhượng;

- Cùng ngày 25 tháng 12 năm 2015, nguyên đơn cũng đã bàn giao lô CC07-2 cho bị đơn quản lý.

Ngày 04 tháng 01 năm 2016, nguyên đơn được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (cấp do tách thửa từ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CT 47770 ngày 12 tháng 10 năm 2015) đối với lô CC07-2 theo Giấy chứng nhận số CC833595. Lô CC07-2 có chi tiết trên giấy chứng nhận là: Thửa số 1005, tờ bản đồ số: 70, bộ địa chính phường An Phú, Quận 2, có diện tích là 4.922m<sup>2</sup>.

Ngày 29 tháng 02 năm 2016, nguyên đơn và bị đơn ký chính thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô CC07-2 nói trên, giá chuyển nhượng là 92.181.509.652 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng chính thức này được chứng nhận bởi Văn phòng công chứng Hoàng Xuân cùng ngày và vào sổ công chứng số 005093. Sau đó bị đơn cũng đã nộp trước bạ theo Thông báo số H201616617 ngày 04 tháng 3 năm 2016, đồng thời Chi cục thuế Quận 2 có văn bản số 17/CCT-TrB ngày 16 tháng 3 năm 2016 xác nhận bị đơn đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính.

Mặc dù trình tự thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thanh toán cũng như bàn giao lô CC07-2 đã diễn ra đúng quy định và hợp pháp nhưng sau

khi được cổ phần hóa, nguyên đơn không tiến hành thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất cho bị đơn. Hành vi này của nguyên đơn đã vi phạm nghiêm trọng hợp đồng và làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của bị đơn.

Khu đô thị mới APAK được triển khai thực hiện từ năm 1998 quy chế pháp lý của dự án được thực hiện theo Quyết định số 1042/QĐ-TTg ngày 16 tháng 12 năm 1998 của Thủ tướng Chính Phủ. Tại Mục thứ ba Điểm a Điều 2 của Quyết định này ghi rõ chủ đầu tư nguyên đơn có quyền: “Đối với phần đất xây dựng các công trình kinh doanh, ngoài phần tự đầu tư xây nhà ở để kinh doanh, được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay cho thuê quyền sử dụng đất...”. Đây là quy chế đặc thù đối với Khu đô thị APAK, bởi quy định này nên nguyên đơn đã chuyển nhượng cho rất nhiều tổ chức, cá nhân và đã được Nhà nước công nhận là hợp pháp.

Nay với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Bị đơn cho rằng các ý kiến này là không đúng vì: Việc chuyển nhượng lô đất CC07-2 được thực hiện theo trình tự thủ tục hợp pháp; Tại thời điểm chuyển nhượng, lô CC07-2 được định giá thị trường chưa được 84.000.000.000 đồng nhưng đã chuyển nhượng với giá 92.181.509.652 đồng và tại thời điểm xác định vốn thì lô CC07-2 có giá trị thấp hơn giá trị tại thời điểm chuyển nhượng. Đồng thời nguyên đơn cũng có nợ của bị đơn số tiền là 92.125.408.301 đồng (tính đến ngày 15/7/2015). Như vậy không thể nói là nguyên đơn đã bị thiệt hại trong việc chuyển nhượng lô CC07-2, vì vậy đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Bị đơn có yêu cầu phản tố đề nghị Tòa án buộc Công ty Cổ phần PTKDN tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 497/2015/HĐCND-PTN-RESCO để Tổng Công ty Đ – TNHH MTV được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 1005, tờ bản đồ số 70, bộ địa chính phường An Phú, Quận 2 có diện tích là 4.922m<sup>2</sup>.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Văn phòng công chứng H có văn bản trình bày ý kiến:*

Văn phòng công chứng Hoàng Xuân (Tên hiện nay là Văn phòng công chứng H) đặt trụ sở tại Thành phố Hồ Chí Minh. Đối tượng của Hợp đồng là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1005, tờ bản đồ số 70 (theo TL năm 2003), phường An Phú, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi tắt là “quyền sử dụng đất”). Căn cứ vào Điều 42 Luật công chứng 2014: “Công chứng viên của tổ chức hành, nghề công chứng chỉ được công chứng hợp đồng, giao dịch về bất động sản trong phạm vi tỉnh, thành phố trực thuộc trung ương nơi tổ chức hành nghề công chứng đặt trụ sở...”. Như vậy, Văn phòng công chứng H có thẩm quyền công chứng Hợp đồng nêu trên.

Điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Căn cứ theo Điều 188 Luật đất đai thì:

Người sử dụng đất được thực hiện các quyền 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 khi có các điều kiện sau đây:

- a) Có Giấy chứng nhận;
- b) Đất không có tranh chấp;
- c) Quyền sử dụng đất không bị kê biên để bảo đảm thi hành án;
- d) Trong thời hạn sử dụng đất.

Tại thời điểm công chứng, bên chuyển nhượng xuất trình được bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CC 833595, số vào sổ cấp GCN: CT53837 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 01/01/2016 cấp cho quyền sử dụng đất nêu trên. Tại mục ghi chú của Giấy chứng nhận có ghi:

Được cấp tách từ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CT47770 ngày 12/10/2015 của Sở Tài Nguyên và Môi Trường và Sở đã thu hồi.

Công ty có trách nhiệm thực hiện ngay thủ tục chuyển nhượng và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho khách hàng đã nhận chuyển nhượng theo quy định.

Qua trang ngăn chặn của Sở Tư pháp Thành phố Hồ Chí Minh thì quyền sử dụng đất chuyển nhượng không có bất cứ ngăn chặn nào về việc cầm chuyển dịch tài sản hay giao dịch khác.

Do đó có cơ sở để xác định quyền sử dụng đất nêu trên đủ điều kiện để chuyển nhượng cho khách hàng đã nhận chuyển nhượng theo quy định.

Điều kiện của các bên tham gia giao dịch:

Bên chuyển nhượng – Công ty TNHH MTV PTKDN là tổ chức có chức năng kinh doanh bất động sản, người có thẩm quyền ký kết Hợp đồng chuyển nhượng đã có bộ hồ sơ đăng ký mẫu dấu và chữ ký tại Văn phòng công chứng H, kèm theo Nghị quyết số 388/2015/NQ-HĐTV ngày 13/08/2015 của Hội đồng thành viên Công ty TNHH MTV PTKDN về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

Bên nhận chuyển nhượng – Tổng Công ty Đ-TNHH MTV xuất trình các giấy tờ sau: Bản sao Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp; Bản sao Tờ trình số 1308/TCT-KHKD-TCKT ngày 21/10/2015 của Công ty Địa Ốc Sài Gòn-TNHH Một Thành Viên về việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên; Bản sao Nghị quyết số 1380/NQ-HĐTV ngày 09/11/2015 của Hội đồng thành viên Công ty Địa Ốc Sài Gòn-TNHH Một Thành Viên về việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên; Bản sao chứng minh nhân dân của người đại diện theo pháp luật của công ty; Trước khi hai bên ký công chứng Hợp đồng chuyển nhượng, hai bên đã thỏa thuận và thực hiện xong việc giao nhận tiền và bàn giao tài sản.

Tại các văn bản nêu trên và nội dung thỏa thuận trong hợp đồng xác định

hai bên đã thực hiện các thủ tục trước khi bên chuyển nhượng được cấp Giấy chứng nhận – chủ quyền và Công ty Địa ốc Sài Gòn-TNHH Một thành viên là khách hàng nên Công ty TNHH MTV PTKDN phải tiến hành thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật (khi được cơ quan cấp Giấy chứng nhận – chủ quyền nêu tại mục Ghi chú trên).

Tại thời điểm công chứng, các bên có năng lực hành vi dân sự theo quy định của pháp luật, các bên đã đồng ý toàn bộ nội dung Hợp đồng và tự nguyện ký tên, đóng dấu vào Hợp đồng.

Trình tự thủ tục công chứng, nội dung hợp đồng:

Về nội dung thỏa thuận trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Công chứng viên đã công chứng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng trình tự thủ tục luật định, được thể hiện trong hồ sơ lưu của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân (Tên mới là Văn phòng công chứng H) gồm:

- Bộ hồ sơ yêu cầu công chứng theo quy định tại Điều 40 Luật công chứng.
- Công chứng viên giải thích cho người yêu cầu công chứng hiểu rõ quyền, nghĩa vụ và lợi ích hợp pháp của họ, ý nghĩa và hậu quả pháp lý của việc tham gia hợp đồng, giao dịch.

Vì vậy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Văn phòng công chứng Hoàng Xuân chứng nhận nêu trên là đúng quy định của pháp luật.

*Tại Bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 265/2019/KDTM-ST ngày 28 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:*

**1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần PTKDN.**

Tuyên bố giao dịch dân sự về việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 497/2015/HĐCND – PTN – RESCO ngày 27 tháng 10 năm 2015 giữa Công ty Cổ phần PTKDN và Tổng công ty Đ – TNHH MTV là vô hiệu.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 005093 ngày 29 tháng 02 năm 2016 tại văn phòng công chứng Hoàng Xuân giữa Công ty TNHH một thành viên PTKDN với Tổng công ty Đ – TNHH MTV là vô hiệu.

Buộc Công ty Cổ phần PTKDN có nghĩa vụ trả lại cho Tổng Công ty Đ Trách nhiệm hữu hạn một thành viên số tiền 87.600.000.000 (Tám mươi bảy tỷ sáu trăm triệu) đồng.

Buộc Tổng công ty Đ – TNHH MTV bàn giao lại lô đất CC07 – 2, Thửa số 1005, tờ bản đồ số: 70, bộ địa chính phường An Phú, Quận 2 có diện tích là 4.922m<sup>2</sup> cho Công ty Cổ phần PTKDN.

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 án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Tổng công ty Đ – TNHH MTV yêu cầu Công ty Cổ phần PTKDN tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 497/2015/HĐCND-PTN-RESCO ngày 27 tháng 10 năm 2015 để Tổng công ty Đ – TNHH MTV được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 1005, tờ bản đồ số 70, bộ địa chính phường An Phú, Quận 2 có diện tích là 4.922m<sup>2</sup>.

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

Không đồng ý với quyết định của Bản án sơ thẩm, ngày 06/12/2019 Tổng công ty Đ – TNHH MTV nộp đơn kháng cáo đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm với lý do Tòa án cấp sơ thẩm đã căn cứ vào các quy phạm pháp luật không đúng để tuyên bản án; Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

**\* Tại phiên tòa Phúc thẩm:**

*Đại diện người kháng cáo là ông Nguyễn Lạc Long là bị đơn trình bày:* Tổng Công ty Đ-TNHH MTV kháng cáo yêu cầu Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm tuyên hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm với những lý do như sau:

- Đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên không phải là tài sản nhà nước, là hàng hóa kinh doanh theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản.
- Hợp đồng chuyển nhượng đã ký giữ các bên được thực hiện tại phòng công chứng có hiệu lực do đất đã có giấy chứng nhận, trình tự thủ tục công chứng đúng quy định.
- Việc chuyển nhượng đã được các bên thực hiện tương đương 95%, phía bị đơn đã nộp thuế chuyển nhượng đầy đủ theo quy định.
- Các tranh chấp tương tự do nguyên đơn khởi kiện các tổ chức cá nhân khác đều đã được tòa án các cấp xét xử theo hướng công nhận hợp đồng chuyển nhượng.
- Ngoài ra, bị đơn là công ty 100% vốn nhà nước nên việc tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng sẽ làm thiệt hại đến vốn nhà nước.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn sửa án sơ thẩm không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Đại diện nguyên đơn là bà Lê Thị Hồng Nga trình bày: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên những nội dung đã trình bày về lý do và cơ sở cho các yêu cầu khởi kiện như đã trình bày tại quá trình tố tụng ở cấp sơ thẩm. Không đồng ý những lý do kháng cáo của phía bị đơn trình bày và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, do vừa qua nguyên đơn có nhận được bản kết luận của Thanh tra thành phố và văn bản chỉ đạo của UBND Thành phố Hồ Chí Minh trong đó có nêu nội dung liên quan trực tiếp đến lô đất chuyển nhượng mà nguyên đơn và bị đơn đang tranh chấp, cụ thể là: “Chuyển hồ sơ về hành vi có dấu hiệu vi phạm pháp luật của Công ty TNHH MTV PTKDN (nay là Công ty Cổ phần PTKDN) trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 10 lô đất bằng 09 hợp đồng sang Cơ quan Cảnh sát Điều tra – Công an Thành phố để tiếp tục điều tra làm rõ và xử lý theo quy định”. Do đó tại thời điểm này đề nghị Hội đồng xét xử ban hành quyết định tạm đình chỉ giải quyết để chờ kết quả xử lý từ Cơ quan Điều tra.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu việc tuân theo pháp luật trong tố tụng dân sự của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:*

Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong thời gian chuẩn bị xét xử: Thẩm phán đã chấp hành theo quy định tại Điều 48 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của những người tham gia tố tụng vụ án: các đương sự trong vụ án đã thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật tố tụng: Tại phiên tòa Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm.

Về nội dung:

Xét đơn kháng cáo còn trong thời hạn kháng cáo, có hình thức đúng quy định.

Tại phiên tòa nguyên đơn có đề nghị Hội đồng xét xử ban hành quyết định tạm đình chỉ giải quyết để chờ kết quả xử lý từ Cơ quan Điều tra, vì vừa qua nguyên đơn có nhận được bản kết luận của Thanh tra thành phố và văn bản chỉ đạo của UBND Thành phố Hồ Chí Minh trong đó có nêu nội dung liên quan trực tiếp đến lô đất chuyển nhượng mà nguyên đơn và bị đơn đang tranh chấp, cụ thể là: “Chuyển hồ sơ về hành vi có dấu hiệu vi phạm pháp luật của Công ty TNHH MTV PTKDN (nay là Công ty Cổ phần PTKDN) trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 10 lô đất bằng 09 hợp đồng sang Cơ quan Cảnh sát Điều tra – Công an Thành phố để tiếp tục điều tra làm rõ và xử lý theo quy định” do vậy đây là tình tiết mới cần làm rõ.

Hồ sơ thể hiện quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm có vi phạm thủ tục tố tụng như xem xét giải quyết yêu cầu bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên

đơn khi nguyên đơn chưa thực hiện nghĩa vụ nộp tiền tạm ứng án phí theo quy định; đồng thời khi đưa thêm người tham gia tố tụng là Văn phòng công chứng H nhưng không ban hành thông báo thụ lý về yêu cầu khởi kiện bổ sung và thực hiện thủ tục tổng đạt thông báo thụ lý cho các đương sự trong vụ án là vi phạm quy định tại Điều 195, Điều 196 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Do có phát sinh tình tiết mới cần được điều tra làm rõ và có những vi phạm về thủ tục tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự thuộc trường hợp phải hủy án theo quy định tại khoản 2 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ, lời trình bày của phía nguyên đơn và bị đơn, ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:*

[1] Cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, yêu cầu phản tố của bị đơn trong vụ án đúng theo thẩm quyền và xác định tư cách tham gia tố tụng của các đương sự trong vụ án là đúng theo quy định của Pháp luật Tố tụng.

[2] Đơn kháng cáo của Tổng Công ty Đ – TNHH MTV còn trong thời hạn kháng cáo, có hình thức và nội dung đúng quy định nên được chấp nhận.

[3] Phạm vi xét xử phúc thẩm: Do có kháng cáo toàn bộ bản án của Tòa cấp sơ thẩm nên Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung đã giải quyết tại cấp sơ thẩm.

[4] Xét tại phiên tòa nguyên đơn đề nghị tạm đình chỉ giải quyết vụ án để chờ kết quả điều tra từ Cơ quan Cảnh sát Điều tra do có liên quan đến vi phạm pháp luật của Công ty TNHH MTV PTKDN trong việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 10 lô đất bằng 09 hợp đồng trong đó có việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại lô CC07-2 khu đô thị An Phú-An Khánh giữa nguyên đơn và bị đơn theo các hợp đồng chuyển nhượng 497/2015/HĐCND – PTN – RESCO ngày 27 tháng 10 năm 2015 và hợp đồng số 005093 ngày 29 tháng 02 năm 2016 tại văn phòng công chứng. Đối với nội dung trình bày này của nguyên đơn thì phía người đại diện của bị đơn tại phiên tòa cũng xác nhận thông tin như nguyên đơn trình bày là đúng, tuy nhiên không đồng ý tạm đình chỉ với lý do hiện chưa có quyết định khởi tố vụ án của Cơ quan Cảnh sát Điều tra. Hội đồng xét xử đã yêu cầu nguyên đơn và bị đơn cung cấp tài liệu chứng cứ để xác thực thông tin nhưng phía nguyên đơn chỉ cung cấp bản photo của kết luận thanh tra số 24/KL-TTTP-P4 ngày 30/12/2022 và văn bản số 8065/VP-NCPC ngày 01/8/2023 của Văn phòng UBND TP.HCM về kết luận thanh tra việc thực hiện Dự án Khu đô thị APAK Thành phố Thủ Đức do Công ty Phát triển kinh doanh nhà là chủ đầu tư, do vậy chưa có đủ căn cứ xem xét yêu cầu tạm đình chỉ giải

quyết vụ án như yêu cầu của nguyên đơn. Đây là tình tiết mới phát sinh tại cấp phúc thẩm, cần thiết phải được điều tra xác minh thu thập tài liệu chứng cứ theo trình tự quy định tại Điều 97 Bộ luật Tố tụng dân sự mới có cơ sở để giải quyết vụ án đúng pháp luật.

[5] Do có kháng cáo của bị đơn về vi phạm tố tụng của Tòa án cấp sơ thẩm nên thấy cần xem xét lại quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm như sau:

[6] Tại đơn khởi kiện ngày 22/5/2019 Công ty Cổ phần PTKDN yêu cầu:

(1) Tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu theo Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015 đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 497/2015/HĐCND – PTN – RESCO ngày 27/10/2015 ký giữa Công ty TNHH MTV PTKDN và Tổng Công ty Đ – TNHH MTV về chuyển nhượng quyền sử dụng đất lô CC07 – 2 thuộc khu D khu đô thị APAK, Quận 2.

(2) Hậu quả pháp lý cho việc giao dịch dân sự vô hiệu theo Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015, cụ thể: “Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả.”

[7] Tại đơn phản tố ngày 27/7/2019, bị đơn có yêu cầu như sau:

Buộc Công ty Cổ phần PTKDN tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 497/2015/HĐCND-PTN-RESCO để Tổng Công ty Đ – TNHH MTV được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 1005, tờ bản đồ số 70, bộ địa chính phường An Phú, Quận 2 có diện tích là 4.922m<sup>2</sup>.

[8] Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải các yêu cầu khởi kiện theo đơn khởi kiện và yêu cầu phản tố của bị đơn nhưng không thành nên đưa vụ án ra xét xử là phù hợp với quy định tại các Điều 203, Điều 205, Điều 208, Điều 220 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[9] Theo biên bản phiên tòa sơ thẩm ngày 24/10/2019 thể hiện: tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định các yêu cầu như sau:

(1) Tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu theo Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2015 đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 497/2015/HĐCND – PTN – RESCO ngày 27/10/2015 ký giữa Công ty TNHH MTV PTKDN và Tổng Công ty Đ – TNHH MTV về chuyển nhượng quyền sử dụng đất lô CC07 – 2 thuộc khu D khu đô thị APAK, Quận 2.

(2) Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 005093 ngày 29 tháng 02 năm 2016 tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân giữa Công ty TNHH MTV PTKDN và Tổng Công ty Đ – TNHH MTV là vô hiệu.

(3) Giải quyết hậu quả pháp lý cho việc giao dịch dân sự vô hiệu là Công ty Cổ phần PTKDN có nghĩa vụ trả lại cho Tổng Công ty Đ – TNHH MTV số tiền 87.600.000.000 đồng; Tổng công ty Đ – TNHH MTV bàn giao lại lô đất CC07 –

2, Thửa số 1005, tờ bản đồ số: 70, bộ địa chính phường An Phú, Quận 2, có diện tích là 4.922m<sup>2</sup> cho Công ty Cổ phần PTKDN.

[10] Cũng tại biên bản phiên tòa ngày 24/10/2019 này thể hiện việc Hội đồng xét xử tuyên bố tạm ngừng phiên tòa nhưng trong hồ sơ không có quyết định tạm ngừng và biên bản hội ý nên không rõ lý do tạm ngừng phiên tòa.

[11] Ngày 22/10/2019, Công ty TNHH MTV PTKDN có đơn khởi kiện bổ sung trong đó bổ sung yêu cầu khởi kiện là: “Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 005093 ngày 29 tháng 02 năm 2016 tại Văn phòng công chứng Hoàng Xuân giữa Công ty TNHH MTV PTKDN và Tổng Công ty Đ – TNHH MTV là vô hiệu.”

[12] Ngày 12/11/2019 Tòa án cấp sơ thẩm mở phiên họp về công khai chứng cứ và hòa giải, tại biên bản phiên hòa giải cùng ngày thể hiện Tòa án cấp sơ thẩm đã tiến hành hòa giải các yêu cầu khởi kiện, yêu cầu khởi kiện bổ sung (theo đơn khởi kiện bổ sung của nguyên đơn đề ngày 22/10/2019) và yêu cầu phản tố của bị đơn, đồng thời xác định Văn phòng công chứng H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Do hòa giải không thành nên đưa vụ án ra xét xử.

[13] Ngày 28/11/2019, Hội đồng xét xử sơ thẩm tiến hành xét xử vụ án và ban hành bản án với nội dung quyết định chấp nhận các yêu cầu khởi kiện và yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn, đồng thời không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

[14] Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm nhận thấy việc thụ lý giải quyết và đưa ra xét xử đối với yêu cầu bổ sung của nguyên đơn theo đơn khởi kiện bổ sung ngày 22/10/2019 của Tòa án cấp sơ thẩm có những vi phạm về thủ tục tố tụng như sau:

[15] Đơn khởi kiện bổ sung có nội dung yêu cầu tòa án giải quyết vượt quá phạm vi của đơn khởi kiện ban đầu nhưng do bà Lê Thị Hồng Nga người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ký tên, mà không phải do người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn ký tên và đóng dấu pháp nhân là không phù hợp quy định về “quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự” tại khoản 1 Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự và không đúng quy định về “hình thức, nội dung đơn khởi kiện” tại khoản 3 Điều 189 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[16] Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 27, Điều 29 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 yêu cầu khởi kiện bổ sung “Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 005093 ngày 29 tháng 02 năm 2016 tại Văn phòng công chứng H giữa Công ty TNHH MTV PTKDN với Tổng công ty Đ – TNHH MTV là vô hiệu” thuộc trường hợp phải nộp tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm về tranh chấp kinh doanh thương mại không giá ngạch nhưng trong hồ sơ không thể hiện nguyên đơn đã thực hiện nghĩa vụ nộp tạm

ứng án phí. Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành giải quyết yêu cầu này khi nguyên đơn chưa nộp tiền tạm ứng án phí là vi phạm quy định tại Điều 195 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[17] Ngoài ra việc Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải yêu cầu khởi kiện bổ sung của nguyên đơn và đưa thêm người tham gia tố tụng là Văn phòng công chứng H nhưng không ban hành thông báo thụ lý về yêu cầu khởi kiện bổ sung và thực hiện thủ tục tổng đạt thông báo thụ lý cho các đương sự trong vụ án là vi phạm quy định tại Điều 196 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[18] Qua nhận định và phân tích như trên Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy vụ án có phát sinh tình tiết mới như đã nhận định tại đoạn [4] cần được xác minh làm rõ mới có cơ sở để quyết định việc tiếp tục giải quyết vụ án hoặc cần phải tạm đình chỉ giải quyết vụ án theo quy định tại Điều 214 Bộ luật Tố tụng dân sự, đồng thời quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm còn có những vi phạm về thủ tục tố tụng làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự thuộc trường hợp phải hủy án theo quy định tại khoản 2 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do vậy, yêu cầu kháng cáo của bị đơn và đề nghị của Viện kiểm sát tại phiên tòa là có cơ sở nên chấp nhận hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[19] Về án phí: Do hủy bản án sơ thẩm nên đương sự kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm; nghĩa vụ chịu án phí được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào: khoản 3 Điều 148, Điều 271, Điều 273, khoản 3 Điều 308, khoản 2 Điều 310 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Tuyên xử:

1. Hủy bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 265/2019/KDTM-ST ngày 28 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Chuyển hồ sơ về cho Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: sẽ được xác định khi giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

3. Án phí phúc thẩm: Tổng Công ty Đ – TNHH MTV không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn lại cho Tổng Công ty Đ – TNHH MTV số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 2.000.000 đồng theo biên lai thu số AA/2019/0005592 ngày 23/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1 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 Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận 1;
- Cục THADS TP.HCM
- Chi cục THADS Quận 1 ;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ.

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

**Ngô Thanh Nhàn**

