

**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: 97/2024/DS-PT

Ngày: 29-01-2024

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất, 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: Bà Mai Trần Cảnh

Các Thẩm phán:

Bà Nguyễn Mai Trâm;

Ông Sỹ Hồng Nam.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy – 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 Tào Minh Quân - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18, ngày 25 và ngày 29 tháng 01 năm 2024, 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: 554/2022/TLPT-DS ngày 05/12/2022, về việc “*Tranh chấp hợp đồng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tranh chấp đòi lại tài sản*”

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 528/2022/DS-ST ngày 29/9/2022, của Tòa án nhân dân Quận M bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 5530/2023/QĐ-PT ngày 27/11/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 16580/2023/QĐ-PT ngày 21/12/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty Cổ phần tư vấn thiết kế xây dựng thương mại dịch vụ kiến trúc T.

Trụ sở: khu phố A, phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Trần T, sinh năm 1970

Địa chỉ: Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền lập ngày 14/3/2017) - có mặt tại phiên tòa ngày 18/01/2024, vắng mặt các phiên tòa ngày 25/01/2024 và 29/01/2024.

Ngày 26/01/2024, ông Lê Quốc B là đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần tư vấn thiết kế xây dựng thương mại dịch vụ kiến trúc T có Thông báo hủy văn bản ủy quyền đối với ông Trần T và nộp cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ngày 26/01/2024.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

- Ông Trần Minh T1, Luật sư Công ty Luật TNHH C thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh – vắng mặt.

- Ông Nguyễn Văn X, Luật sư Công ty Luật TNHH C thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh – có mặt tại phiên tòa ngày 18/01/2024, có mặt tại phiên tòa ngày 18/01/2024, vắng mặt các phiên tòa ngày 25/01/2024 và 29/01/2024.

- Ông Bùi Văn A, Luật sư Công ty Luật TNHH C thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh – có mặt tại phiên tòa.

Cùng địa chỉ: Phường TH, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn N

Trụ sở: N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Huỳnh Quang T2, sinh năm 1974

Địa chỉ: 47/13 Trường Chinh, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền lập ngày 10/11/2016) - có mặt tại phiên tòa.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan

3.1. Ông Lê Quốc B, sinh năm 1975

Địa chỉ: Số 69/11/6 đường TCH02, tổ 9, khu phố A, phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông B: Ông Trần T, sinh năm 1970

Địa chỉ: Số 985/50 Lạc Long Quân, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền lập ngày 07/3/2017) - có mặt tại phiên tòa ngày 18/01/2024, vắng mặt các phiên tòa ngày 25/01/2024 và 29/01/2024.

3.2. Ông Lương Văn K, sinh năm 1968

Địa chỉ: Số 317/9, tổ 9, khu phố 6, phường Thạnh Xuân, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh – vắng mặt tại phiên tòa.

4. Người kháng cáo: Nguyên đơn Công ty Cổ phần tư vấn thiết kế xây dựng thương mại dịch vụ kiến trúc T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 27/10/2016 của Công ty TNHH N trình bày:

Công ty TNHH N (sau đây gọi là Công ty N) là chủ đầu tư dự án khu dân cư N tọa lạc tại phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty N đã được UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 121-18, tờ bản đồ số Z (tài liệu đo năm 2005), diện tích 174,3m² tọa lạc tại phường T, Quận M. Do là chỗ bà con, họ hàng với ông Huỳnh N nên vào năm 2010, ông Lê Quốc B có xin Công ty N (do ông Huỳnh N là đại diện theo pháp luật) lợp căn nhà tạm trên thửa đất số 121-18 để ông B chứa vật liệu xây dựng, sau đó căn nhà đã bị sập. Đầu năm 2014, Công ty N dựng lại căn nhà chắc chắn hơn bằng tôn, kèo cột bằng sắt để ông B mượn kinh doanh vật liệu xây dựng (do là chỗ bà con, họ hàng nên hai bên không lập giấy mượn đất). Công ty N đã nhiều lần yêu cầu ông B giao trả đất theo hiện trạng ban đầu nhưng ông B không trả. Nay Công ty N khởi kiện yêu cầu ông Lê Quốc B trả lại cho Công ty N nguyên trạng quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên.

Theo đơn yêu cầu độc lập đề ngày 10/7/2017 của Công ty Cổ phần tư vấn thiết kế xây dựng thương mại dịch vụ kiến trúc T trình bày:

Ngày 27/8/2007, Công ty Cổ phần tư vấn thiết kế xây dựng thương mại dịch vụ kiến trúc T (sau đây gọi là Công ty T) và Công ty N có ký “Hợp đồng mua bán nhà (đất)” với nội dung: Công ty N bán cho Công ty T 01 lô đất tại địa chỉ 121-18 (tức lô số 29) tờ bản đồ số 08, phường T, Quận M, thành phố Hồ Chí Minh diện tích 174,3m² ngang 8,3m, dài 20m với giá trị chuyển nhượng là 615.000.000 đồng. Thực hiện hợp đồng, Công ty T đã thanh toán tiền cho Công ty N 03 đợt với tổng số tiền 600.000.000 đồng, số tiền 15.000.000 đồng còn lại Công ty T sẽ thanh toán ngay cho Công ty N khi Công ty N hoàn tất giấy tờ đất ra tên cho bên mua. Tuy nhiên, trong khi đang tiến hành hoàn tất giấy tờ đất ra tên cho bên mua thì ông Huỳnh N là đại diện theo pháp luật của Công ty N qua đòi nên việc thực hiện các thủ tục sang tên cho Công ty T chưa được thực hiện. Nay Công ty T yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng mua bán nhà (đất) ngày 27/8/2007 giữa Công ty Cổ phần tư vấn thiết kế xây dựng thương mại dịch vụ kiến trúc T và Công ty TNHH N đối với lô đất số 121-18 (tức lô số 29) diện tích 174,3m² (ngang 8,3m, dài 20m), tờ bản đồ số 08, phường T, Quận M, thành phố Hồ Chí Minh. Đồng thời buộc Công ty TNHH N phải có trách nhiệm tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán nhà (đất) ngày 27/8/2007, thực hiện các thủ tục theo quy định để đăng bộ sang tên phần đất nêu trên cho Công ty T và Công ty T sẽ thanh toán hết số tiền 15.000.000 đồng còn lại cho Công ty N.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 25/3/2021, Công ty N rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với đơn khởi kiện đề ngày 27/10/2016. Công ty T giữ nguyên yêu cầu độc lập đề ngày 10/7/2017 nên Tòa án nhân dân Quận M đã đình chỉ yêu

cầu khởi kiện của Công ty N thay đổi địa vị tổ tụng của các đương sự trong vụ án theo đó Công ty T tham gia tố tụng với tư cách nguyên đơn, Công ty N tham gia tố tụng với tư cách bị đơn. Ngày 09/12/2021, Công ty N có đơn yêu cầu phản tố với nội dung giữ nguyên yêu cầu theo đơn khởi kiện đề ngày 27/10/2016.

Tại bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn Công ty T có người đại diện hợp pháp là ông Trần T trình bày:

Theo Hợp đồng mua bán nhà (đất) ngày 27/8/2007 do ông Lê Quốc B đại diện Công ty T cung cấp thì: Ngày 27/8/2007 tại nhà số 194/6 khu phố 6, đường TTN08, phường Tân Thới Nhất, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh (nhà của ông Lê Quốc B), Công ty N do ông Huỳnh N làm đại diện đã ký chuyển nhượng cho Công ty T 02 lô đất gồm:

- Lô đất số 21 đất dự án (tức lô 121/21 đường số 5) ngang 10m, dài 20m, nở hậu 1.5m, nhằm lô đất số 21 theo Bản đồ quy hoạch chia lô và giao thông được Kiến trúc sư trưởng thành phố duyệt đính kèm công văn số 4344/KTSTQH ngày 03/12/2002, nhằm lô đất số 121-35, thuộc thửa đất số 121, tờ bản đồ số Z Bộ địa chính phường T, Quận M (Tài liệu đo năm 2005) theo Bản đồ hiện trạng vị trí phân lô số hợp đồng 111/HĐĐĐ – Q12 của Công ty TNHH dịch vụ khảo sát địa chất và đo đạc bản đồ Q và đã được Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh duyệt số 19313 KĐ/GĐ-ĐCND) (lô đất này hiện do ông Lê Quốc B đứng tên chủ sử dụng).

- Lô đất số 29 (ngang 8.3m, dài 20m) theo Bản đồ quy hoạch chia lô và giao thông được Kiến trúc sư trưởng thành phố duyệt đính kèm công văn số 4344/KTSTQH ngày 03/12/2002, nhằm lô số 18 thuộc thửa Y, tờ bản đồ số Z Bộ địa chính phường T, Quận M (Tài liệu đo năm 2005) theo Bản đồ hiện trạng vị trí phân lô số hợp đồng 111/HĐĐĐ – Q12 của Công ty TNHH dịch vụ khảo sát địa chất và đo đạc bản đồ Q và đã được Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh duyệt số 19313 KĐ/GĐ-ĐCND) (hiện lô đất này do Công ty T quản lý, sử dụng).

Theo Hợp đồng mua bán nhà (đất) ngày 27/8/2007 do ông Lê Quốc B cung cấp thì phần nội dung chữ đánh máy hoàn toàn giống với nội dung chữ đánh máy trong Hợp đồng mua bán nhà (đất) ngày 27/8/2007 do ông Huỳnh Quang T2 đại diện Công ty N cung cấp. Phần chữ viết tay có nội dung “(tháng 3 năm 2008) trả hết và sang xỏ hồng” và “Mọi loại thuế về xây dựng cơ bản bên B chịu xuất hóa đơn” trong trang đầu của Hợp đồng mua bán nhà (đất) ngày 27/8/2007 do phía Công ty N cung cấp do ông Lê Quốc B viết và ký tên, thời gian viết là vào khoảng năm 2009.

Phần chữ viết tay ghi thêm có nội dung “và lô 29: 8.3x20m” trong trang thứ nhất của Hợp đồng mua bán nhà (đất) ngày 27/8/2007 do ông Lê Quốc B cung cấp do ông Lê Quốc B viết. Phần chữ viết tay ở cuối trang thứ nhất có nội dung: Nay cùng ngày công ty TNHH N do ông Huỳnh N làm đại diện đồng ý bán cho Công ty T do ông Lê Quốc B làm đại diện bán thêm 01 lô đất số 29, 6,3x20m, 2 mặt tiền, đất dự án N với giá 615.000.000 đồng. Nay thanh toán 500.000.000 đồng, còn lại 115.000.000 đồng Công ty T phải thanh toán vào ngày 01/02/2009 cho Công ty N. Phần chữ viết tay này do người phụ nữ đi theo của ông Huỳnh N viết vào chiều ngày 27/8/2007, tại nhà của ông B. Công ty T và ông B không biết người đó là ai, ở đâu. Phần chữ viết tay ở mặt sau tờ thứ nhất của hợp đồng do ai viết ông B không nhớ, ông B xác định chữ ký và ghi rõ họ tên Huỳnh N là chữ ký và chữ viết của ông Huỳnh N. Sở dĩ trong Hợp đồng mua bán nhà (đất) ngày 27/8/2007 do ông Huỳnh Quang T2 cung cấp không có nội dung viết tay mua bán và thanh toán lô đất số 29 là do thời điểm thỏa thuận mua bán và thanh toán tiền ông Huỳnh N không mang theo Hợp đồng và khoảng thời gian thanh toán tiền ông Huỳnh N đang bị bệnh nặng.

Công ty T đã thanh toán tiền cho Công ty N 03 đợt: đợt 01 thanh toán 500.000.000 đồng ngày 27/8/2007; đợt 02 thanh toán 50.000.000 đồng ngày 20/02/2009, đợt 03 thanh toán 50.000.000 đồng ngày 10/02/2010.

Nay Công ty T yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng mua bán nhà (đất) ngày 27/8/2007 do Công ty T cung cấp, yêu cầu Công ty N tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán nhà (đất) ngày 27/8/2007 đối với lô đất số 29 thuộc thửa Y, tờ bản đồ số Z Bộ địa chính phường T, Quận M (Tài liệu đo năm 2005) theo Bản đồ hiện trạng vị trí phân lô số hợp đồng 111/HĐĐĐ – Q12 của Công ty TNHH dịch vụ khảo sát địa chất và đo đạc bản đồ Q và đã được Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh duyệt số 19313 KĐ/GĐ-ĐCNĐ) nhằm thừa B, thừa phân chiết 2-1, tờ bản đồ số Z, Bộ địa chính phường T, Quận M, thành phố Hồ Chí Minh (tài liệu năm 2005) theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh số hợp đồng 51210/TTĐĐBĐ-VPQ12 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 07/6/2022. Công ty T không đồng ý với yêu cầu đòi lại nhà đất của Công ty N.

Tại bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Công ty N có người đại diện hợp pháp là ông Huỳnh Quang T2 trình bày:

Công ty N yêu cầu ông B và Công ty T phải trả lại cho Công ty N nguyên trạng quyền sử dụng đất đối với lô đất số 29 thuộc thửa Y, tờ bản đồ số Z Bộ địa chính phường T, Quận M (Tài liệu đo năm 2005) theo Bản đồ hiện trạng vị trí phân lô số hợp đồng 111/HĐĐĐ – Q12 của Công ty TNHH dịch vụ khảo sát

địa chất và đo đạc bản đồ Q và đã được Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh duyệt số 19313 KĐ/GĐ-ĐCND); nhằm thửa B, thửa phân chiết 2-1, tờ bản đồ số Z, Bộ địa chính phường T, Quận M, thành phố Hồ Chí Minh (tài liệu năm 2005) theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh số hợp đồng 51210/TTĐĐBĐ-VPQ12 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 07/6/2022.

Về yêu cầu khởi kiện của Công ty T:

Khoảng giữa năm 2007, Công ty N có chuyển nhượng cho Công ty T lô đất số 21 đất dự án, ngang 10m, dài 20m, nở hậu 1.5m. Lô đất này có diện tích 202,5m² theo Bản đồ quy hoạch chia lô và giao thông đã được UBND Quận M và Kiến trúc sư trưởng Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt, sau này phần đất thuộc lô 121-35, thửa Y, tờ bản đồ số Z Bộ địa chính phường T, Quận M (Tài liệu đo năm 2005) theo Bản đồ hiện trạng vị trí phân lô số hợp đồng 111/HĐĐĐ – Q12 của Công ty TNHH dịch vụ khảo sát địa chất và đo đạc bản đồ Q và đã được Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh duyệt số 19313 KĐ/GĐ-ĐCND. Sau đó, vì để thuận tiện cho Công ty T xây dựng, hoàn công, vay vốn Ngân hàng... Công ty T do ông B đại diện đã soạn thảo và nhờ ông Huỳnh N đại diện Công ty N ký Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 27/8/2007 đối với lô đất số 21, đất dự án. Hợp đồng này ký thực chất chỉ nhằm mục đích cho Công ty T hoàn công căn nhà xây dựng trên lô đất số 21, đất dự án. Ngày 30/8/2007, Công ty T do ông B đại diện tiếp tục nhờ Công ty N do ông Huỳnh N đại diện ký Hợp đồng mua bán nhà (đất) với đối với chính lô đất số 21 nêu trên. Mục đích ký Hợp đồng này để thuận tiện cho phía ông B vay vốn ngân hàng. ông B lợi dụng sơ hở việc ông Huỳnh N đại diện Công ty N chỉ ký tên đóng dấu tờ thứ hai mà không ký tên, đóng dấu giáp lai các tờ của hợp đồng mua bán nhà đất ngày 27/8/2007 nên phía ông B đã tự viết tay thêm vào trong hợp đồng trong đó có nội dung chuyển nhượng thêm lô đất số 29 thuộc thửa Y, tờ bản đồ số Z Bộ địa chính phường T, Quận M (Tài liệu đo năm 2005) với giá 615.000.000 đồng. Thực chất Công ty N không chuyển nhượng lô đất số 29 cho Công ty T, phần tự viết tay thêm này không phải chữ viết của người đi theo của ông Huỳnh N và cũng không có xác nhận của đại diện phía Công ty N nên Công ty N không chấp nhận. Hiện Công ty N đang lưu giữ 01 bản chính Hợp đồng mua bán nhà (đất) ngày 27/8/2007 nội dung phần chữ đánh máy của Hợp đồng này giống như nội dung phần chữ đánh máy của Hợp đồng mua bán nhà (đất) ngày 27/8/2007 do phía Công ty T cung cấp. Hợp đồng mua bán nhà (đất) ngày 27/8/2007 mà Công ty N lưu giữ, ở trang đầu có chữ viết và chữ ký xác nhận của ông Lê Quốc B, không hề có phần ghi tay thêm như Hợp đồng mua bán nhà (đất) ngày

27/8/2007 mà phía Công ty T cung cấp. Nếu ông B cho rằng Công ty N đã bán lô đất số 29 cho Công ty T thì tại sao ông B, Công ty T không yêu cầu Công ty N ký xác nhận vào nội dung viết tay bán thêm lô đất này hoặc năm 2009 khi viết nội dung“(tháng 3 năm 2008) trả hết và sang sổ hồng” và “Mọi loại thuế về xây dựng cơ bản bên B chịu xuất hóa đơn” tại sao ông B không ghi thêm nội dung bán thêm lô đất số 29 vào Hợp đồng mua bán nhà (đất) ngày 27/8/2007 của Công ty N hoặc tại sao nếu mua bán thêm lô số 29 mà hai bên không làm phụ lục hợp đồng.

Công ty N xác định các mẫu Hợp đồng mua bán nhà (đất) đề ngày 27/8/2007 và 30/8/2007 đều do Công ty T tự soạn thảo để nhằm mục đích sử dụng riêng cho Công ty T, không phải mẫu Hợp đồng do Công ty N phát hành.

Công ty N xác định tại dự án khu nhà ở N ở phường T Công ty N chỉ chuyển nhượng cho ông Lê Quốc B 01 lô đất số 21 diện tích 202,5m² theo Bản đồ quy hoạch chia lô và giao thông đã được UBND Quận M và Kiến trúc sư trưởng Thành phố Hồ Chí Minh phê duyệt, sau này phần đất thuộc lô 121-35, thửa Y, tờ bản đồ số Z Bộ địa chính phường T, Quận M (Tài liệu đo năm 2005). Việc chuyển nhượng của hai bên được lập theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền trên đất số 027392/HĐ-MBN lập ngày 06/7/2010 tại Phòng công chứng số 4, thành phố Hồ Chí Minh. Giá chuyển nhượng lô đất là 570.000.000 đồng (thực tế là 550.000.000 đồng) nhưng trong hợp đồng chuyển nhượng ghi giá là 1.100.000.000 đồng là đã bao gồm cả giá trị nhà xây dựng trên đất. Ngoài ra, Công ty N không chuyển nhượng cho ông B hay Công ty T lô đất nào khác. Công ty N đã thực hiện xong các nghĩa vụ đối với lô đất này.

Phần viết tay ghi thêm ở mặt trước và mặt sau của tờ thứ nhất trong Hợp đồng mua bán nhà (đất) ngày 27/8/2007 do Công ty T cung cấp phía Công ty N không biết ai viết. Ông T2 xác nhận chữ ký và ghi rõ họ tên Huỳnh N là chữ ký và chữ viết của ông Huỳnh N.

Tổng số tiền 100.000.000 đồng mà ông N ký nhận ở mặt sau của tờ thứ nhất trong Hợp đồng mua bán nhà (đất) ngày 27/8/2007 do Công ty T cung cấp (nếu có) là tiền ông B trả tiền mua lô đất số 21. Hiện ông B vẫn còn nợ tiền mua lô đất này nhưng ông Huỳnh N đã mất và số tiền cũng không nhiều nên Công ty N không yêu cầu trả nốt. Lô đất số 21 đã được đăng bộ, sang tên cho ông Lê Quốc B.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

1. Ông Lê Quốc B có người đại diện hợp pháp là ông Trần T trình bày:

ông B đồng ý với yêu cầu của Công ty T và không đồng ý với yêu cầu của Công ty N. Công ty N đã chuyển nhượng cho Công ty T lô đất số 29 tức lô số 121-18 thuộc thửa Y, tờ bản đồ số Z Bộ địa chính phường T, Quận M (Tài liệu đo năm 2005) theo Hợp đồng mua bán nhà (đất) ngày 27/8/2007.

2. Ông Lương Văn K trình bày:

Khoảng năm 2012 hoặc năm 2013 (không nhớ rõ ngày, tháng, năm cụ thể), ông Lương Văn K có mua của Công ty Cổ phần tư vấn thiết kế xây dựng thương mại dịch vụ kiến trúc T lô đất số 29, thuộc thửa đất số 121-18, tờ bản đồ số Z (tài liệu đo năm 2005) tọa lạc tại phường T, Quận M, thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 174,3m² (8,3m + 10m x 20m); đất do Công ty TNHH N đứng tên trên giấy chứng nhận; trên đất có 01 căn nhà 6m x 20m kết cấu vách tôn có gác lửng đà bê tông, móng bê tông, nền bê tông; giá bán là 2.700.000.000 đồng. ông K đã nhiều lần trả tiền cho Công ty T (ông K không nhớ cụ thể trả bao nhiêu lần và số tiền trả mỗi lần) nhưng xác định đã trả cho Công ty T tổng cộng 2.000.000.000 đồng. Đến ngày 15/8/2014, thì 02 bên ký Hợp đồng mua bán nhà (đất) đối với lô đất nêu trên. Hai bên cam kết khi nào Công ty T giao sổ đỏ do Công ty TNHH N đứng tên cho ông K thì ông K mới thanh toán số tiền 700.000.000 đồng còn lại. Cho đến nay, Công ty T chưa giao nhà đất cho ông K và ông K cũng chưa trả nốt số tiền 700.000.000 đồng cho Công ty T. ông K đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu của Công ty T, buộc Công ty N giao lô đất số 29 cho Công ty T. Ông Lương Văn K xác định không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với Hợp đồng mua bán nhà (đất) ký ngày 15/8/2014 giữa ông Lương Văn K và Công ty T. Ông Lương Văn K sẽ tự thương lượng với Công ty T về việc giải quyết Hợp đồng mua bán nhà (đất) này. Nếu không thương lượng được thì sẽ khởi kiện bằng một vụ kiện khác khi có yêu cầu.

Trong quá trình giải quyết tại Tòa án nhân dân Quận M, các đương sự đều không yêu cầu giám định Hợp đồng mua bán nhà (đất) ngày 27/8/2007 do Công ty N và Công ty T cung cấp và đều không có ý kiến gì đối với Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh số hợp đồng 51210/TTĐĐBĐ-VPQ12 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 07/6/2022. Các đương sự đều đồng ý với giá mà Hội đồng định giá đã đưa ra theo Biên bản định giá tài sản ngày 27/3/2020, không yêu cầu định giá lại.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 528/2022/DS-ST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân Quận M đã quyết định:

“1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Công ty Cổ phần tư vấn thiết kế xây dựng thương mại dịch vụ kiến trúc T về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng mua bán nhà (đất) ngày 27/8/2007 giữa do nguyên đơn cung cấp giữa

Công ty Cổ phần tư vấn thiết kế xây dựng thương mại dịch vụ kiến trúc T và Công ty TNHH N đối với lô đất số 29 thuộc thửa Y, tờ bản đồ số Z Bộ địa chính phường T, Quận M (Tài liệu đo năm 2005) và không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Công ty Cổ phần tư vấn thiết kế xây dựng thương mại dịch vụ kiến trúc T về việc buộc bị đơn Công ty TNHH N tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán nhà (đất) ngày 27/8/2007 đối với lô đất số 29 thuộc thửa Y, tờ bản đồ số Z Bộ địa chính phường T, Quận M (Tài liệu đo năm 2005) theo Bản đồ hiện trạng vị trí phân lô số hợp đồng 111/HĐĐĐ – Q12 của Công ty TNHH dịch vụ khảo sát địa chất và đo đạc bản đồ Q đã được Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh duyệt số 19313 KĐ/GĐ-ĐCND ngày 21/11/2005); nhằm thừa đất số 121-18, tờ bản đồ số Z (Theo tài liệu đo năm 2005) tọa lạc tại phường T, Quận M theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26/01/2006 cho Công ty TNHH N; nhằm thừa B, thừa phân chiết 2-1, tờ bản đồ số Z, Bộ địa chính phường T, Quận M, thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu năm 2005) theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh số hợp đồng 51210/TTĐĐBĐ-VPQ12 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 07/6/2022.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn

Buộc Công ty Cổ phần tư vấn thiết kế xây dựng thương mại dịch vụ kiến trúc T và ông Lê Quốc B có trách nhiệm trả lại cho Công ty TNHH N lô đất số 29, diện tích 174,3m² thuộc thửa Y, tờ bản đồ số Z Bộ địa chính phường T, Quận M (Tài liệu đo năm 2005) theo Bản đồ hiện trạng vị trí phân lô số hợp đồng 111/HĐĐĐ – Q12 của Công ty TNHH dịch vụ khảo sát địa chất và đo đạc bản đồ Q đã được Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh duyệt số 19313 KĐ/GĐ-ĐCND ngày 21/11/2005); nhằm thừa đất số 121-18, tờ bản đồ số Z (Theo tài liệu đo năm 2005) tọa lạc tại phường T, Quận M theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26/01/2006 cho Công ty TNHH N; nhằm thừa B, thừa phân chiết 2-1, tờ bản đồ số Z, Bộ địa chính phường T, Quận M, thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu năm 2005) theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh số hợp đồng 51210/TTĐĐBĐ-VPQ12 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 07/6/2022. Giao trả ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật”.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về phần án phí, quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Ngày 12/10/2022, Nguyên đơn - Công ty Cổ phần tư vấn thiết kế xây dựng thương mại dịch vụ kiến trúc T nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án; người đại diện hợp pháp của nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, không rút đơn kháng cáo, người đại diện hợp pháp của bị đơn không rút đơn yêu cầu phản tố. Các đương sự giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có Luật sư Nguyễn Văn X trình bày:

- Nội dung hợp đồng mua bán nhà đất ngày 27/8/2007 giữa Công ty N và Công ty T được xác lập hoàn toàn tự nguyện, dựa trên sự thống nhất ý chí, thỏa thuận của hai bên và phù hợp với quy định của pháp luật bởi lẽ căn cứ kết luận giám định thì chữ ký và chữ viết tên Huỳnh N cả trang 02 và trang 03 đều do cùng một người ký và viết ra. Do đó, khẳng định toàn bộ chữ ký và chữ viết tên Huỳnh N trong hợp đồng ngày 27/8/2007 đều do ông Huỳnh N đích thân ký kết và xác lập. Nội dung ông N nhận tiền từ ông B tổng số tiền 100.000.000 đồng còn nợ lại 15.000.000 đồng tại các mốc thời gian 20/02/2009 và 10/02/2010 là trùng khớp nội dung viết tay tại trang 01 hợp đồng.

- Hợp đồng mua bán nhà đất ngày 27/8/2007 giữa Công ty N và Công ty T vi phạm hình thức là có sự sai sót trong việc đóng dấu giáp lai và công chứng, chứng thực tuy nhiên không vô hiệu do các bên vẫn đang trong quá trình thực hiện hợp đồng và bên Công ty T đã thực hiện vượt quá 2/3 nghĩa vụ thanh toán của mình.

Từ đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của Công ty T, sửa bản án sơ thẩm theo hướng: Công nhận hợp đồng mua bán nhà đất ngày 27/8/2007 giữa Công ty N và Công ty T đối với lô đất số 29; buộc Công ty N tiếp tục thực hiện hợp đồng mua bán nói trên.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có Luật sư Trần Minh T1 vắng mặt nhưng có nộp bản ý kiến trình bày:

- Bản hợp đồng mua bán nhà đất được ký kết ngày 27/8/2007 giữa Công ty N và Công ty T là có thật, hoàn toàn hợp pháp, được ký kết giữa hai giám đốc của hai công ty, được chụp dấu của hai công ty.

- Hợp đồng mua bán nhà đất ký kết ngày 27/8/2007 có vi phạm quy định về công chứng, chứng thực tuy nhiên vẫn có giá trị pháp lý, vì Công ty T đã thanh toán 97,56% nghĩa vụ thanh toán.

Từ đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng mua bán nhà

đất lập ngày 27/8/2007 và buộc bị đơn có trách nhiệm tiếp tục thực hiện hợp đồng nêu trên.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có Luật sư Bùi Văn A trình bày:

Điểm mấu chốt tranh chấp là theo hợp đồng mua bán nhà (đất) ngày 27/8/2007 thì bị đơn bán cho nguyên đơn 02 nền đất có số là 21 và số 21 không ghi rõ theo bản vẽ nào (năm 2002 hay 2005). Đối chiếu hợp đồng này với bản 02 bản vẽ thì nên số 29 tương đương nền số 121-28 bản vẽ 2005.

- Nền đất số 21 được bán với giá 570.000.000 đồng, ngày 21/12/2018 giao nền, hai bên có ký hợp đồng xây dựng và ký hợp đồng chuyển nhượng năm 2010 và đã hoàn tất việc sang nhượng.

- Nền đất số 29 thể hiện ở phần ghi thêm bằng tay ở hợp đồng mua bán nhà (đất) ngày 27/8/2007 xác nhận nội dung mua bán với giá 615.000.000 đồng; lần đầu giao tiền không có xác nhận nhưng 02 lần giao tiền sau (ngày 20/02/2009, ngày 10/02/2010) có ông Huỳnh N xác nhận, nguyên đơn đã trả 600.000.000 đồng, còn 15.000.000 đồng. Nguyên đơn đã gần hoàn thành nghĩa vụ trả tiền (có ký nhận xá nhận số nền, số tiền), kết luận giám định xác định chữ ký trong hợp đồng là của ông Huỳnh N đại diện bị đơn. Đây là trường hợp không cần chứng minh. Trang 7 của bản án sơ thẩm cũng xác định là chữ ký viết tên Huỳnh N là của ông Huỳnh N. Việc chưa công chứng là do sơ suất của cả hai bên nhưng không làm hợp đồng vô hiệu. Việc mua bán, chuyển nhượng lô 29 đã hoàn tất nên cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có ông Trần T trình bày: Thông nhất với luận cứ của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn và không có ý kiến bổ sung.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn có ông Huỳnh Quang T2 trình bày:

Ý kiến của 02 luật sư bảo vệ cho quyền lợi của nguyên đơn trình bày không có căn cứ, chỉ dựa vào những gì có lợi cho phía nguyên đơn. Hợp đồng mua bán nhà (đất) ngày 27/8/2007 có nội dung ghi thêm chuyển nhượng lô 29 không có giá trị pháp lý vì phần ghi thêm không có dấu treo của bên bị đơn, không có chữ ký xác nhận của người đại diện theo pháp luật của bị đơn, ngay cả kết luận giám định cũng không cùng màu mực, cùng người viết ra, cùng thời điểm. Bị đơn khẳng định là chỉ mua bán, chuyển nhượng lô đất số 21 cho nguyên đơn đúng theo nội dung đánh máy của hợp đồng mua bán nhà (đất) ngày 28/7/2007; không mua bán, chuyển nhượng lô 29.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án: Tòa án đã thực hiện đúng về thời hạn chuẩn bị xét xử. Thẩm phán, Hội đồng xét xử, đã chấp hành theo đúng quy định của pháp luật kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: từ khi thụ lý vụ án cho đến phiên tòa hôm nay nguyên đơn; bị đơn; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về việc giải quyết vụ án:

Theo bản đồ quy hoạch chia lô thuộc lô 29 và giao thông tỷ lệ 1/500 (quy hoạch chia lô khu nhà ở phường T) được Kiến trúc sư trưởng Thành phố duyệt quy hoạch theo công văn số 4344/KTS.T.QH ngày 03/12/2002; nhằm lô số 18 (121-18), tờ bản đồ số Z, Bộ địa chính phường T Quận M (Theo tài liệu đo năm 2005) theo Bản đồ hiện trạng vị trí phân lô số hợp đồng 111/HĐĐĐ – Q12 của Công ty TNHH dịch vụ khảo sát địa chất và đo đạc bản đồ Quan Sat đã được Sở tài nguyên và môi trường TP. Hồ Chí Minh duyệt số 19313/KĐ/GĐ-ĐCND ngày 21/11/2005); nhằm thửa đất số 121-18, tờ bản đồ số Z (Theo tài liệu đo năm 2005) tọa lạc tại phường T, Quận M, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 26/01/2006 cho Công ty TNHH N; nhằm thửa B, thửa phân chiết 2-1, tờ bản đồ số Z, Bộ địa chính phường T, Quận M, TP. Hồ Chí Minh (theo tài liệu năm 2005) theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh số hợp đồng 51210/TTĐĐBĐ-VPQ12 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở tài nguyên và môi trường TP. Hồ Chí Minh lập ngày 07/6/2022.

Tại 02 hợp đồng mua bán nhà đất ngày 27/8/2007 có nội dung: Công ty N do ông Huỳnh N làm đại diện bán cho Công ty T do ông Lê Quốc B là đại diện một lô đất số 21 đất dự án cùng giá mua bán.

Tại bản hợp đồng mua bán do Công ty T có thêm phần chữ viết bằng tay với nội dung: Công ty N bán thêm một lô đất số 29 (N8,3 x 20m) 2 mặt tiền, đất dự án N với giá 615.000.000 đồng. Nay thanh toán 500.000.000 đồng. Còn lại 115.000.000 đồng. Công ty T phải thanh toán vào ngày 01/02/2009 cho Công ty N.

Phía nguyên đơn ông B thừa nhận chữ viết “lô 29 8.3x20” là do ông B viết và phần chữ viết tay được viết sau thời điểm hai bên ký hợp đồng và đóng dấu mua bán nhà (đất). Vì buổi sáng hai bên thỏa thuận chuyển nhượng lô 21 (35), buổi chiều cùng ngày ông B đến thấy lô 29 có vị trí 2 mặt tiền đẹp nên mới thỏa thuận chuyển nhượng tiếp lô 29, do bên bán không mang hợp đồng theo nên chỉ có bản hợp đồng của ông B là có nội dung phần chữ viết tay này.

Nhận thấy lời trình bày của ông B là không có căn cứ vì tại phần chữ viết tay tại trang 1 hiện nay các bên không xác định được ai là người viết. Nguyên đơn chỉ biết là người đi cùng ông N viết và trên phần nội dung viết tay không có chữ ký của ông Huỳnh N và không có phần đóng dấu xác nhận của Công ty N đối với nội dung chuyển nhượng. Phần thanh toán 500.000.000 đồng cũng không có bất kỳ hóa đơn chứng từ nào thể hiện công ty N đã nhận số tiền này để

chuyển nhượng lô 29. Như vậy có căn cứ xác định không có sự việc Công ty N bán cho Công ty T lô đất số 29.

Về nội dung giao nhận tiền ngày 20/01/2009 và ngày 10/02/2010:

Tại phần giao tiền ngày 20/02/2009 có nội dung ông Lê Quốc B trả cho ông Huỳnh N số tiền 50.000.000 đồng theo hợp đồng mua bán đất ngày 27/8/2007. Còn lại 65.000.000 đồng sau khi ra công chứng sang tên sang Lê Quốc B, tôi sẽ giao đủ số tiền 65.000.000 đồng cho ông Huỳnh N và ông Huỳnh N phải giao sổ đỏ lô số 29 (8.3 x 20 m) cho ông Lê Quốc B, ông Huỳnh N ký tên.

Tại phần giao tiền ngày 10/02/2010, có nội dung ông Lê Quốc B trả cho ông Huỳnh N số tiền 50.000.000 đồng theo hợp đồng mua bán nhà đất ngày 27/8/2007. Còn lại 15.000.000 đồng. Ông Huỳnh N ký tên.

Nhận thấy phần nội dung này chỉ thể hiện việc ông B trả tiền theo hợp đồng mua bán đất ngày 27/8/2007, không ghi rõ nội dung cụ thể là trả tiền cho lô đất nào. Tuy tại đoạn 1 có ghi ông Huỳnh N phải giao sổ đỏ lô số 29 (8.3 x 20 m) cho ông Lê Quốc B nhưng không có nội dung thể hiện ngày 20/02/2009 ông B trả tiền chuyển nhượng đất lô đất 29. Bên cạnh đó theo hợp đồng mua bán nhà (đất) đối với lô 21 thì các bên thỏa thuận là vào cuối tháng 03/2008 nhưng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền với đất ngày 06/7/2010 thì Công ty N mới ký hợp đồng chuyển nhượng lô 21 (35) cho ông Lê Quốc B. Do vậy không có căn cứ cho rằng đến thời điểm tháng 03/2008 thì việc thanh toán cho lô 21 đã kết thúc.

Bên cạnh đó việc thanh toán số tiền theo ngày 20/02/2009 và ngày 10/02/2010 cũng không trùng khớp với phần thời hạn thanh toán chữ viết tay tại bản hợp đồng do nguyên đơn cung cấp “...*thanh toán vào ngày 01/02/2009 cho CTY N*”.

Mặt khác, trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm để làm rõ phần ghi thêm trên hợp đồng mua bán nhà (đất) ngày 27/8/2007 do nguyên đơn cung cấp. Tòa án nhân dân TP. Hồ Chí Minh đã tiến hành trưng cầu giám định theo yêu cầu của đương sự.

Tại kết luận giám định số 2897/KL-KTHS ngày 23/6/2023 phân viện KHHS tại TP. Hồ Chí Minh đã kết luận như sau:

1. Nội dung “(121/21) Đường số 5.” và “và lô 29: 8.3x20m” là không cùng màu mực và không phải do cùng một người viết ra.

2. Không xác định được nội dung “(121/21) Đường số 5.” và “và lô 29: 8.3x20m” là có phải hay không phải viết cùng thời điểm.

3. Nội dung chữ viết bắt đầu và kết thúc bằng những từ: “Hôm nay, ngày 20/02/2009 tôi Lê Quốc B...giao đủ số tiền 65.000.000 cho ông Huỳnh N”, “và ông Huỳnh N phải...cho ông Lê Quốc B” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A là do cùng một người viết ra và không cùng màu mực.

4. Không xác định được nội dung chữ viết bắt đầu và kết thúc bằng những từ: “Hôm nay, ngày 20/02/2009 tôi Lê Quốc B...giao đủ số tiền 65.000.000đ cho ông Huỳnh N”, “và ông Huỳnh N phải...cho ông Lê Quốc B” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A là có phải hay không phải được viết cùng thời điểm.

5. Nội dung chữ viết bắt đầu và kết thúc bằng những từ: “Hôm nay, ngày 20/02/2009 tôi Lê Quốc B..giao đủ số tiền 65.000.000 cho ông Huỳnh N”, “và

ông Huỳnh N phải...cho ông Lê Quốc B”, “Hôm nay, ngày 10/2/2010 Tôi Lê Quốc B đã trả...(mười lăm triệu đồng)” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A là do cùng một người viết ra.

6. Nội dung chữ viết bắt đầu và kết thúc bằng những từ: “Nay cùng ngày: Cty TNHH N:...ngày 01/02/2009 cho Cty N” so với nội dung “Hôm nay, ngày 20/02/2009 tôi Lê Quốc B...giao đủ số tiền 65.000.000 cho ông Huỳnh N”, “và ông Huỳnh N phải...cho ông Lê Quốc B” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A là không cùng màu mực và không phải do cùng một người viết ra.

7. Không xác định được nội dung chữ viết bắt đầu và kết thúc bằng những từ: “Nay cùng ngày: Cty TNHH N:...ngày 01/02/2009 cho Cty N”, “Hôm nay, ngày 20/02/2009 tôi Lê Quốc B...giao đủ số tiền 65.000.000 cho ông Huỳnh N”, “và ông Huỳnh N phải...cho ông Lê Quốc B” trên tài liệu cần giám định ký hiệu A là có phải hay không phải được viết cùng thời điểm.

8. Nội dung chữ viết tay tại mặt trước và mặt sau (bao gồm chữ viết, chữ ký tên Huỳnh N) trên tài liệu cần giám định ký hiệu A là không phải do cùng một người viết (ký) ra.

9. Không xác định được chữ viết, chữ ký nào có trước hoặc chữ viết, chữ ký nào có sau.

10. Không xác định được nội dung chữ viết bắt đầu và kết thúc bằng những từ “Nay cùng ngày: Cty TNHH N:...ngày 01/02/2009 cho Cty N”, “Hôm nay, ngày 20/02/2009 tôi Lê Quốc B...giao đủ số tiền 65.000.000^đ cho ông Huỳnh N”, “và ông Huỳnh N phải...cho ông Lê Quốc B”, “Hôm nay, ngày 10/2/2010 Tôi Lê Quốc B đã trả...(mười lăm triệu đồng)” và chữ ký đứng tên Huỳnh N trên tài liệu cần giám định ký hiệu có viết (ký) vào thời điểm năm 2007 hay không.

Tại kết luận giám định số 6041/KL-KTHS ngày 15/11/2023 phân viện KHHS tại TP. Hồ Chí Minh đã kết luận như sau:

1. Chữ ký đứng tên Huỳnh N tại trang 2 so với chữ ký đứng tên Huỳnh N tại trang 3 trên tài liệu cần giám định ký hiệu A là do cùng một người ký ra.

2. Chữ viết họ tên Huỳnh N (dòng 8 và 14 từ trên xuống) tại trang 2 trên tài liệu cần giám định ký hiệu A là do cùng một người viết ra.

3. Hình dấu giáp lai trên tài liệu cần giám định ký hiệu A là được đóng ra cùng một lần.

Như vậy, căn cứ vào các kết luận giám định nêu trên không có cơ sở khẳng định ngoài việc chuyển nhượng lô đất số 21 thì ông N có chuyển nhượng lô đất số 29 như nguyên đơn trình bày. Vì vậy, không có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như Tòa án sơ thẩm đã tuyên.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn: Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00071/1a được UBND TP. Hồ Chí Minh cấp ngày 26/01/2006 có cơ sở xác định Công ty TNHH N là chủ sử dụng hợp pháp của thửa đất số 121-18 tờ bản đồ số Z, Bộ địa chính phường T, Quận M, TP. Hồ Chí Minh với diện tích 174,3m². Như đã nhận định ở phần trên là không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên buộc Công ty Cổ phần tư vấn thiết kế xây dựng thương mại dịch vụ kiến trúc T và ông Lê Quốc B phải có nghĩa vụ trả lại cho bị đơn phần đất diện tích 174,3m² đang sử dụng trái phép là có cơ sở.

Từ phân tích trên, nhận thấy Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận M đã xét xử đúng quy định nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Viện kiểm sát nhân dân TP. Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Không chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn Công ty Cổ phần tư vấn thiết kế xây dựng thương mại dịch vụ kiến trúc T. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 528/2022/DS-ST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân Quận M, TP. Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, sau khi nghe các bên đương sự trình bày ý kiến, sau khi nghe Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của Công ty Cổ phần tư vấn thiết kế xây dựng dịch vụ kiến trúc T trong hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự: Ngày 25/01/2024, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tạm ngừng phiên tòa với lý do trình trạng sức khỏe của ông Lê Quốc B không thể tiếp tục tham gia phiên tòa theo xác nhận của Bệnh viện Thống Nhất và ấn định ngày xét xử là 29/01/2024. Ngày 26/01/2024, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh nhận được Thông báo hủy văn bản ủy quyền do ông Lê Quốc B ký với tư cách là đại diện theo pháp luật của nguyên đơn hủy ủy quyền của Công ty Cổ phần tư vấn thiết kế xây dựng dịch vụ kiến trúc T với ông Trần T. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lương Văn K vắng mặt tại phiên tòa, ông Lê Quốc B có mặt ngày 18/01/2024, vắng mặt các ngày 25/01/2024, 29/01/2024, ông Trần T có mặt ngày 18/01/2024, vắng mặt các ngày 25/01/2024, 29/01/2024. Căn cứ theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Xem xét kháng cáo và nội dung vụ án, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy:

[2.1] Những tình tiết được các đương sự thống nhất thừa nhận:

- Ngày 27/8/2007, phía nguyên đơn và bị đơn ký kết ký kết hợp đồng mua bán nhà (đất) đối với lô số 21 (lô 1231/21 đường số 5) ngày 27/8/2007 với diện tích ngang 10 mét, dài 20 mét, nở hậu 1,5 mét với giá thỏa thuận 570.000.000 đồng – **Hợp đồng được đánh máy;**

- Tại thời điểm ký hợp đồng mua bán nhà (đất) ngày 27/8/2007 thì ông B là người đại diện theo pháp luật của nguyên đơn, ông Huỳnh N là người đại diện

theo pháp luật của bị đơn;

- Các nội dung chữ viết tay ở cả hai hợp đồng được xác lập sau khi hai bên đã ký tên và đóng dấu vào hợp đồng mua bán nhà (đất) ngày 27/8/2007 – bản đánh máy;

- ông B thừa nhận năm 2009 ông ghi thêm nội dung: “(tháng 3 năm 2008) trả hết và sang sổ hồng” và “Mọi loại thuế về xây dựng cơ bản bên B chịu xuất hóa đơn” vào Hợp đồng mua bán nhà (đất) ngày 27/8/2007 của bị đơn và bị đơn đang giữ hợp đồng này – Bị đơn ko phản đối nội dung này:

Những tình tiết, sự kiện trên các đương sự đã thừa nhận nên không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2.2] Các bên đương sự không thống nhất về phần nội dung **ghi thêm chữ bằng tay** vào hợp đồng mua bán nhà (đất) ngày 27/8/2007 (cả mặt trước tờ số 1 và mặt sau tờ số 1) đối với nội dung Công ty N bán cho Công ty T thêm lô đất số 29, diện tích 8,3 mét x 20 mét với giá chuyển nhượng là 615.000.000 đồng. Nội dung viết thêm này chỉ có trong tờ hợp đồng mua bán nhà (đất) ngày 27/8/2007 do nguyên đơn đang giữ.

Nguyên đơn lý giải: do buổi sáng ngày 27/8/2007; nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận chuyển nhượng lô đất số 21 và lập hợp đồng đánh máy, đến buổi chiều cùng ngày ông B đại diện bên nguyên đơn đến nhận đất thì thấy lô 29 có vị trí hai mặt tiền đẹp nên mới thỏa thuận chuyển nhượng tiếp lô số 29; do phía đại diện bị đơn - ông N không mang hợp đồng mẫu theo, ông B lại đang mang theo bản hợp đồng mua bán nhà đất ngày 27/8/2007 đối với nền số 21 và bạn gái ông N là người viết thêm nội dung chuyển nhượng nền số 29 (có diện tích 8,3 mét x 20 mét với giá 615.000.000 đồng) ở phía dưới phía của trang 1 của Hợp đồng mua bán nhà (đất) ngày 27/8/200. Ông đã thanh toán mua nền 29 ngay lúc thỏa thuận với số tiền 500.000.000 đồng. Lúc đó ông B có yêu cầu ông N ký nháy vào phần viết thêm trang 1 nhưng ông N nói cả hai là cậu cháu không cần thiết. Sau đó để chắc chắn, ông đã thanh toán thêm 02 đợt, mỗi đợt 50.000.000 đồng để được ông N xác nhận việc mua bán và người bạn gái ông N là người viết nội dung, ông N là người ký tên (ông không biết họ tên, địa chỉ người bạn gái này). Đó là lý do vì sao hợp đồng mua bán nhà (đất) ngày 27/8/2007 của nguyên đơn đang giữ có các nội dung viết thêm.

Bị đơn không thừa nhận có việc chuyển nhượng lô đất số 29 cho nguyên đơn, không thừa nhận nội dung viết tay trong hợp đồng do nguyên đơn cung cấp khi khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án.

[2.3] Đánh giá về hợp đồng mua bán nhà (đất) ngày 27/8/2007 giữa hai bên đối với nội dung chuyển nhượng lô đất số 29:

Về nội dung viết thêm: Nguyên đơn yêu cầu giám định chữ ký, chữ viết ghi thêm bằng tay trong hợp đồng mua bán nhà (đất) ngày 27/8/2007 thì kết luận giám định số 2897/KL-KTHS ngày 23/6/2023 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh, Bộ Công an; Kết luận giám định ngày 6041/KL-KTHS ngày 15/11/2023 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh, Bộ Công an chỉ xác định chữ ký Huỳnh N trong hợp đồng mua bán nhà (đất) ngày 27/8/2007 do phía nguyên đơn cung cấp là do cùng một người ký tên và được phía bị đơn thừa nhận đây là chữ ký của ông Huỳnh N. Còn không xác định được nội dung ghi tay thêm vào trong hợp đồng mua bán nhà (đất) ngày 27/8/2007 là do cùng một người viết và thời điểm viết có phải vào năm 2007.

Do nội dung của 2 hợp đồng mua bán nhà (đất) ngày 27/8/2007 của hai bên tranh chấp khác nhau nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 404 của Bộ luật Dân sự quy định về việc giải thích hợp đồng thì việc soạn thảo có nội dung bất lợi cho bên kia thì phải giải thích hợp đồng theo hướng có lợi cho bên kia trừ khi phía nguyên đơn chứng minh được việc thanh toán đối với lô số 29. Do đó, theo quy định tại Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, nghĩa vụ chứng minh việc tồn tại hợp đồng mua bán nhà (đất) đối với lô đất số 29 thuộc về phía nguyên đơn.

Tại cấp sơ thẩm, Tòa án đã ra thông báo yêu cầu Công ty T cung cấp bổ sung các tài liệu, chứng cứ chứng minh việc thanh toán, giao nhận tiền giữa Công ty N và Công ty T đối với các nội dung mua bán chuyển nhượng tại Hợp đồng mua bán nhà (đất) ngày 27/8/2007 (nền số 21 và nền số 29) do Công ty T cung cấp nhưng Công ty T không cung cấp được. Tại phiên tòa: luật sư trình bày do lô số 21 đã ra sổ sang tên ông B và đã thanh lý xong theo các biên bản nghiệm thu và thanh lý biên bản nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng ngày 01/5/2009 và biên bản bàn giao nền đất ở ngày 31/12/2008 nên hiện nay tài liệu chứng minh việc thanh toán cho lô đất số 21 phía nguyên đơn không còn lưu giữ, đối với việc thanh toán đối với lô đất số 29 được thể hiện bằng nội dung chữ viết tay ở mặt trước và sau trang 1 của hợp đồng mua bán nhà (đất) ngày 27/8/2007 có chữ ký và chữ viết xác nhận của ông Huỳnh N.

Xét thấy, tại Kết luận giám định số 2897/KL-KTHS ngày 23/6/2023 của Phân viện Khoa học hình sự tại Thành phố Hồ Chí Minh, Bộ Công an đối với các nội dung cần giám định tại Hợp đồng mua bán nhà (đất) lập ngày 27/8/2007 do phía nguyên đơn cung cấp thể hiện: *“Nội dung chữ viết bắt đầu và kết thúc bằng những từ: “Nay cùng ngày: Cty TNHH N...ngày 01/02/2009 cho Cty N” so với nội dung “Hôm nay, ngày 20/02/2009 tôi Lê Quốc B...giao đủ số tiền*

65.000.000đ cho ông Huỳnh N”, “và ông Huỳnh N phải...cho ông Lê Quốc B” là không cùng màu mực, không do một người viết ra, không xác định được có phải hay không phải được viết cùng thời điểm” và “Không xác định được nội dung chữ viết bắt đầu và kết thúc bằng những từ: “Nay cùng ngày: Cty TNHH N...ngày 01/02/2009 cho Cty N”, “Hôm nay, ngày 20/02/2009 tôi Lê Quốc B...giao đủ số tiền 65.000.000đ cho ông Huỳnh N”, “và ông Huỳnh N phải...cho ông Lê Quốc B”, Hôm nay, ngày 10/2/2010 tôi Lê Quốc B đã trả...(mười lăm triệu đồng)” và chữ ký đứng tên Huỳnh N viết (ký) vào thời điểm năm 2007 hay không”.

Xét thấy, nội dung liên quan đến nền số 29 thể hiện:

- Ở mặt trước trang 1 của hợp đồng mua bán nhà (đất) ngày 27/8/2007 có nội dung thỏa thuận liên quan đến việc chuyển nhượng lô đất số 29 nhưng không có chữ ký xác nhận của các bên tham gia hợp đồng hoặc của ông Huỳnh N – đại diện của bên bán; không người làm chứng, không thể hiện đã nhận số tiền 500.000.000 đồng.

- Nội dung mặt sau trang 1 hợp đồng mua bán nhà (đất) ngày 27/8/2007 có chữ ký của ông Huỳnh N có nội dung “ông Huỳnh N phải giao số đo lô số 29 (8,3m x 20m) cho ông Lê Quốc B” nhưng cũng không thể hiện việc giao số đo lô số 29 này cho phía nguyên đơn (thời điểm này lô số 29 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất)

Tuy nhiên, hai nội dung này chưa đủ đảm bảo để thể hiện nội dung, phương thức, thời hạn thực hiện hợp đồng mua bán, chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật dân sự hiện nay.

Mặc khác, tại phiên tòa và trong quá trình giải quyết vụ án cả nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận vào năm 2009, ông B đã trực tiếp viết tay vào bản hợp đồng mua bán nhà (đất) ngày 27/8/2007 mà phía bị đơn giữ nội dung: “(tháng 3 năm 2008) trả hết và sang sổ hồng” và “Mọi loại thuế về xây dựng cơ bản bên B chịu xuất hóa đơn”. Tại thời điểm ông B tự tay viết thêm nội dung trên nhưng ông B cũng vẫn không viết nội dung liên quan đến việc mua bán, chuyển nhượng lô đất số 29.

Đối với lý do nguyên đơn nêu ra, lô đất số 21 đã ra sổ sang tên ông B và đã thanh lý xong theo các biên bản nghiệm thu ngày 11/5/2009 nhưng theo hồ sơ vụ án thể hiện biên bản nghiệm thu ngày 11/5/2009 là nghiệm thu công trình xây dựng và thanh lý công trình xây dựng, và chỉ có biên bản bàn giao nền đất vào ngày 31/12/2008 đối với thửa đất 121/35 (trương đương với nền số 21 – theo bản vẽ do Công ty TNHH Dịch vụ khảo sát địa chất và đo đạc bản đồ Q lập ngày

24/10/2005) với nội dung phía Công ty N có trách nhiệm đi công chứng và làm sổ hồng, không có bất kỳ nội dung nào thể hiện việc đã thanh toán xong lô đất số 21.

Bên cạnh đó, mặc dù hai bên thỏa thuận tại hợp đồng mua bán nhà (đất) ngày 27/8/2007 về thời điểm cuối cùng để thanh toán hoàn tất giá chuyển nhượng của lô đất số 21 là vào cuối tháng 3/2008 nhưng hồ sơ vụ án thể hiện đến tháng 7/2010, hai bên vẫn tiếp tục giao dịch chuyển nhượng lô đất số 21 này bằng việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng với giá 1.100.000.000 đồng (theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có tài sản gắn liền trên đất số công chứng 027392 ngày 06/7/2010 tại Phòng Công chứng số 4). Do đó, không đủ cơ sở xác định việc thanh toán cho lô đất 21 đã kết thúc vào thời điểm hai bên thỏa thuận là vào tháng 3/2008 như nguyên đơn đã trình bày. Đồng thời, nếu hai bên có việc chuyển nhượng lô đất số 29 thì thời gian thanh toán cũng không trùng khớp với thỏa thuận giữa các bên về việc chuyển nhượng lô 29 tại mặt trước tờ thứ nhất bản hợp đồng do Công ty T cung cấp và trong suốt quá trình giao dịch thì hai bên không có bất kỳ thảo luận nào về lô số 29 ngoài nội dung viết tay trong Hợp đồng mua bán nhà (đất) lập ngày 27/8/2007 mà nguyên đơn cung cấp.

Như vậy, với các tài liệu chứng cứ do phía nguyên đơn xuất trình và do Tòa án thu thập không đủ cơ sở xác định có việc mua bán, chuyển nhượng và thanh toán tiền lô đất số 29 tức lô số 121-18 thuộc thửa 121, tờ bản đồ số Z Bộ địa chính phường T, Quận M (Tài liệu đo năm 2005) giữa Công ty N và Công ty T.

Đối với lô đất số 29 theo Hợp đồng mua bán nhà (đất) ngày 27/8/2007 các bên đều xác nhận nay là thửa đất số 121-18, tờ bản đồ số Z Bộ địa chính phường T, Quận M (Tài liệu đo năm 2005) đã được Ủy ban nhân dân Thành phố cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AD 409468, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: T00071/1a ngày 26/01/2006 cho Công ty N. Phía nguyên đơn cho rằng đang quản lý sử dụng do trên hợp đồng chuyển nhượng và có cất nhà bán vật liệu xây dựng trên thửa đất nêu trên. Phía bị đơn cho rằng vào năm 2010 ông B xin làm nhà tôn tạm trên phần đất tranh chấp để chứa vật liệu xây dựng, sau đó đến năm 2014 thì căn nhà bị sụp đổ nên phía ông B xin làm căn nhà kiên cố và do có mối quan hệ họ hàng nên phía gia đình ông N đã cho mượn mà không làm giấy tờ. Căn cứ bản vẽ hiện trạng vị trí do Trung tâm đo đạc bản đồ, Sở Tài Nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 06/06/2007 thì trên diện tích quyền sử dụng đất tranh chấp có hiện trạng vách tôn, mái tôn diện tích 93,1m². Qua xác minh công trình này do ông Nguyễn Mạnh H quản lý sử dụng. Tuy nhiên, khi tiến hành định giá tài sản ngày 27/3/2020 thì công trình

trên diện tích quyền sử dụng đất tranh chấp đã không còn. Mặt khác, hồ sơ vụ án thể hiện trong quá trình sử dụng quyền sử dụng đất nêu trên Công ty N đã tiến hành thế chấp quyền sử dụng đất trên cho Ngân hàng TMCP A, sở giao dịch và đã đăng ký ngày 29/10/2009 và xóa thế chấp ngày 07/10/2012. Như vậy, có căn cứ xác định quyền sử dụng đất nêu trên vẫn được công ty N quản lý, khai thác sử dụng và thuộc quyền chiếm hữu, sử dụng và định đoạt của Công ty N.

Từ những lý lẽ đã viện dẫn, không có cơ sở để chấp nhận những yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận quan điểm trình bày của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn buộc Công ty tư vấn thiết kế xây dựng thương mại dịch vụ kiến trúc T trả lại cho Công ty TNHH N lô đất số 29 theo Bản đồ quy hoạch chia lô và giao thông tỷ lệ 1/500 (quy hoạch chia lô khu nhà ở phường T) được Kiến trúc sư trưởng 16 Thành phố duyệt quy hoạch theo công văn số 4344/KTS.T.QH ngày 03/12/2002; tức lô số 18 (121-18), tờ bản đồ số Z, Bộ địa chính phường T Quận M (Theo tài liệu đo năm 2005) theo Bản đồ hiện trạng vị trí phân lô số hợp đồng 111/HĐĐĐ – Q12 của Công ty TNHH dịch vụ khảo sát địa chất và đo đạc bản đồ Q đã được Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh duyệt số 19313 KĐ/GĐ-ĐCND ngày 21/11/2005). Phần đất này thuộc thửa đất số 121-18, tờ bản đồ số Z (Theo tài liệu đo năm 2005) tọa lạc tại phường T, Quận M theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp giấy chứng nhận do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26/01/2006 cho Công ty TNHH N là có cơ sở.

[3] Về chi phí tố tụng: Đối với chi phí giám định phía nguyên đơn phải chịu theo quy định tại Điều 161 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[4] Về án phí phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên phía nguyên đơn Công ty Cổ phần tư vấn thiết kế xây dựng thương mại dịch vụ kiến trúc T phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 404 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Công ty Cổ phần tư vấn thiết kế xây dựng thương mại dịch vụ kiến trúc T. Giữ nguyên bản án dân sự sơ

thẩm số: 528/2022/DS-ST ngày 29/9/2022 của Tòa án nhân dân Quận M đã quyết định như sau:

1.1. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Công ty Cổ phần tư vấn thiết kế xây dựng thương mại dịch vụ kiến trúc T về việc yêu cầu công nhận Hợp đồng mua bán nhà (đất) ngày 27/8/2007 do nguyên đơn cung cấp giữa Công ty Cổ phần tư vấn thiết kế xây dựng thương mại dịch vụ kiến trúc T và Công ty TNHH N đối với lô đất số 29 thuộc thửa Y, tờ bản đồ số Z Bộ địa chính phường T, Quận M (Tài liệu đo năm 2005) và không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn Công ty Cổ phần tư vấn thiết kế xây dựng thương mại dịch vụ kiến trúc T về việc buộc bị đơn Công ty TNHH N tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán nhà (đất) ngày 27/8/2007 đối với lô đất số 29 thuộc thửa Y, tờ bản đồ số Z Bộ địa chính phường T, Quận M (Tài liệu đo năm 2005) theo Bản đồ hiện trạng vị trí phân lô số hợp đồng 111/HĐĐĐ – Q12 của Công ty TNHH dịch vụ khảo sát địa chất và đo đạc bản đồ Q đã được Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh duyệt số 19313 KĐ/GĐ-ĐCND ngày 21/11/2005); nhằm thửa đất số 121-18, tờ bản đồ số Z (Theo tài liệu đo năm 2005) tọa lạc tại phường T, Quận M theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26/01/2006 cho Công ty TNHH N; nhằm thửa B, thửa phân chiết 2-1, tờ bản đồ số Z, Bộ địa chính phường T, Quận M, thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu năm 2005) theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh số hợp đồng 51210/TTĐĐBĐ-VPQ12 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 07/6/2022.

1.2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn

Buộc Công ty Cổ phần tư vấn thiết kế xây dựng thương mại dịch vụ kiến trúc T và ông Lê Quốc B có trách nhiệm trả lại cho Công ty TNHH N lô đất số 29, diện tích 174,3m² thuộc thửa Y, tờ bản đồ số Z Bộ địa chính phường T, Quận M (Tài liệu đo năm 2005) theo Bản đồ hiện trạng vị trí phân lô số hợp đồng 111/HĐĐĐ – Q12 của Công ty TNHH dịch vụ khảo sát địa chất và đo đạc bản đồ Q đã được Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh duyệt số 19313 KĐ/GĐ-ĐCND ngày 21/11/2005); nhằm thửa đất số 121-18, tờ bản đồ số Z (Theo tài liệu đo năm 2005) tọa lạc tại phường T, Quận M theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26/01/2006 cho Công ty TNHH N; nhằm thửa B, thửa phân chiết 2-1, tờ bản đồ số Z, Bộ địa chính phường T, Quận M, thành phố Hồ Chí Minh (theo tài liệu năm 2005) theo Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh số hợp đồng 51210/TTĐĐBĐ-VPQ12 của Trung tâm đo đạc bản đồ - Sở tài

nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 07/6/2022. Giao trả ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn đã nộp đủ chi phí giám định.

3. Về án phí:

3.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty Cổ phần tư vấn thiết kế xây dựng thương mại dịch vụ kiến trúc T phải chịu 600.000 (sáu trăm ngàn) đồng án phí dân sự sơ thẩm, được căn trừ vào số tiền tạm ứng 14.300.000 đồng Công ty Cổ phần tư vấn thiết kế xây dựng thương mại dịch vụ kiến trúc T đã nộp. Hoàn lại cho Công ty Cổ phần tư vấn thiết kế xây dựng thương mại dịch vụ kiến trúc T 13.700.000 (Mười ba triệu bảy trăm ngàn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0024911 ngày 13 tháng 7 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn lại cho Công ty TNHH N số tiền tạm ứng đã nộp là 13.200.000 (Mười ba triệu hai trăm ngàn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0022383 ngày 21 tháng 12 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh

3.2 Về án phí dân sự phúc thẩm:

Công ty Cổ phần tư vấn thiết kế xây dựng thương mại dịch vụ kiến trúc T phải chịu án phí dân sự phúc thẩm nhưng được căn trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp là 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số AA/2022/0004617 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận M. Công ty Cổ phần tư vấn thiết kế xây dựng thương mại dịch vụ kiến trúc T đã nộp đủ án phí.

3. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại Tp.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Tp.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp. HCM;
- Cục Thi hành án dân sự Tp. HCM;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận M;
- Tòa án nhân dân Quận M;
- Các đương sự;

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

- Lưu hồ sơ vụ án.

Mai Trần Cảnh