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: **983**/2019/KDTM-PT
Ngày: 04/11/2019
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 Nguyễn Thị Thùy Dung

Các Thẩm phán: 1/ Bà Phùng Thị Như Mai

2/ Bà Trương Thị Thảo

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Thu Hà – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Thân Trọng Minh Phương- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 15, 16 tháng 10 và ngày 04 tháng 11 năm 2019, tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 89/KDTMPT ngày 07/8/2019 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án sơ thẩm số 05/2019/KDTM-ST ngày 27/5/2019 của Tòa án nhân dân Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh bị nguyên đơn Công ty cổ phần đầu tư và dịch vụ A và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần phát triển bất động sản C kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 4564/2019/QĐXX-PT ngày 01/10/2019 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty cổ phần đầu tư và dịch vụ A.

Địa chỉ trụ sở: 118 đường N, phường Đ, Quận T, Thành phố H.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Đình T – Tổng Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền:

- Ông Lê Đức T, sinh năm 1958 (có mặt)

Địa chỉ liên lạc: 118 đường N, phường Đ, Quận T, Thành phố H.

- Ông Trần Quốc T, sinh năm 1962 (có mặt)

Địa chỉ liên hệ: 118 đường N, phường Đ, Quận T, Thành phố H.

(Giấy ủy quyền số 55/GUQ ngày 09/9/2019);

2. Bị đơn: Công ty Cổ phần B

Địa chỉ trụ sở: Số 50, đường số 7, khu phố 5, phường A, Quận S, Thành phố H.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Trung T - Giám đốc

Người đại theo ủy quyền:

- Bà Trần Thị B (có mặt)

Địa chỉ liên hệ: Số 50, đường số 7, khu phố 5, phường A, Quận S, Thành phố H.

- Ông Trần Thanh K (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ liên hệ: Số 50, đường số 7, khu phố 5, phường A, Quận S, Thành phố H.

(Giấy ủy quyền số 0701/2019/GUQ-PG ngày 07/01/2019);

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

3.1. Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư phát triển P

Địa chỉ trụ sở: 6 Đ7 Khu biệt thự S, 92 N, Phường 22, Quận B, Thành Phố H.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Thu N – Tổng Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Đức B, sinh năm 1980 (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ liên hệ: 40/1 đường T, phường B, Quận S, Thành Phố H.

3.2. Công ty cổ phần phát triển bất động sản C

Tổ chức kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng: Công ty TNHH Sản xuất Xây dựng giao thông T.

Địa chỉ: 64 đường I, phường T, Quận K, Thành Phố H.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Phạm Đặng Túy H – Chủ tich Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Ngọc Q (có mặt).

Địa chỉ: 63 đường số 6A, Khu dân cư B, Khu vực 4, Phường I, Thành phố V, tỉnh H.

3.3. Ngân hàng Thương mại D;

Địa chỉ trụ sở chính: Số 40-42-44 đường P, phường V, Thành phố R, tỉnh K.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Tuấn A -Tổng Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: Nguyễn Thị H, sinh năm 1984 (có mặt).

Địa chỉ liên hệ: Số 98-108A đường T, Phường S, Quận T, Thành phố H.

3.4. Công ty Cổ phần dịch vụ điện tử V

Địa chỉ: 99 đường K, phường B, Quận S, Thành phố H.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Minh Q – Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị B (có mặt)

(Giấy ủy quyền số 0201/2019/GUQ ngày 02/01/2019)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, nội dung vụ án như sau:

Đại diện nguyên đơn trình bày:

Ngày 18/7/2003, Công ty Công ty cổ phần đầu tư và dịch vụ A (Công ty A) và Công ty Cổ phần B ký Hợp đồng số 30/HĐKT-2003 hợp tác đầu tư xây dựng khu công nghiệp và dân cư A(cụm 3), Quận S. Sau đó hai bên ký các phụ kiện hợp đồng 01, số 39/PKHĐ.2003 ngày 31/10/2003, phụ kiện hợp đồng 02, số 02/PKHĐ.INVESCO ngày 02/01/2007, phụ kiện hợp đồng 03 số 07A/PKHĐ.INVESCO ngày 05/5/2008, phụ kiện hợp đồng 04 số 08/PKHĐ.INVESCO ngày 31/5/2008, theo đó Công ty Cổ phần B đầu tư và thụ hưởng diện tích đất 17,31698ha, phần diện tích 80,61877ha sẽ do các cổ đông còn lại đầu tư và thụ hưởng.

Trên cơ sở Văn bản số 008-2013/CV-PG-TGĐ ngày 17/5/2013, và văn bản cam kết ngày 24/1/2014, nội dung cam kết chịu trách nhiệm giải quyết nội bộ nếu có tranh chấp xảy ra. Công ty A đã thực hiện việc chuyển nhượng hai lô đất H2-02 và H2-05 cho Công ty Cổ phần B theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1046, 1047 ngày 27/01/2014 tại Văn phòng công chứng Bình Thạnh. Tuy nhiên, trong quá trình hợp tác đầu tư giữa các đơn vị đầu tư đã xảy ra tranh chấp, đã khiếu nại đến các cơ quan có thẩm quyền. Trên cơ sở văn bản ngày 8/7/2016 của Thanh tra Thành phố đề nghị Công ty A tổ chức cuộc họp với các cổ đông nhóm 1 (nhóm 3 Công ty Phú Gia) để phân chia trách nhiệm và sản phẩm thụ hưởng. Ngày 9/7/2016, Công ty A đã tổ chức cuộc họp bốc thăm phân chia sản phẩm, kết quả phân chia được thể hiện tại Biên bản làm việc ngày 9/7/2016. Theo đó, Công ty cổ phần phát triển bất động sản C đã bốc trúng lô đất H2-02 mà trước đó Công ty A đã hoàn tất việc chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần B.

Thực hiện chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố H tại Công văn số 1513/UBND-NCPC ngày 24/3/2017, yêu cầu Công ty A chủ trì phối hợp với các đơn vị hợp tác thực hiện các nội dung tại Biên bản làm việc ngày 9/7/2016. Trường hợp các bên không thực hiện thì khởi kiện tại Tòa án để xử lý theo thẩm quyền. Do đó, Công ty A yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty Cổ phần B làm thủ tục để chuyển giao lại lô đất H2-02 cho Công ty A để Công ty A giao lại cho Công ty cổ phần phát triển bất động sản C.

Đại diện bị đơn trình bày:

Công ty Cổ phần B không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì những lý do sau: Ngày 27/01/2014, Công ty A đã chuyển nhượng lô đất H2-02 cho Công ty Cổ phần B theo Hợp đồng chuyển nhượng số công chứng 1047, Quyển số 01TP/CC/HĐGD. Ngày 30/5/2014, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số BP 635642, số vào sổ CT 34754, cho Công ty Cổ phần B đối với lô H2-02, thửa số 205, tờ bản đồ số 23, phường A, Quận S, Thành phố H. Việc Công ty A đưa lô đất thuộc quyền sử dụng hợp pháp của Công ty Cổ phần B ra bốc thăm và yêu cầu chuyển lại cho công ty khác là hoàn toàn không có căn cứ, xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty Cổ phần B. Sau khi được nhận chuyển nhượng hợp pháp, Công ty Cổ phần B đã ký kết Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0645/16/HĐTC-BĐS/1500-5728 và Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung số 0645/16/HĐTC-BĐS/1500-5728-01, thế chấp thửa đất trên, để đảm bảo cho khoản vay của Công ty Cổ phần dịch vụ điện tử V.

Mặt khác, theo hợp đồng hợp tác giữa Công ty Cổ phần Phú Gia và Công ty A, Công ty Cổ phần B sẽ nhận sản phẩm hợp tác tương ứng 172.169,8m2 đất dự án, tương ứng 73.406,33m2 đất thành phẩm. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện nay, Công ty Cổ phần B mới nhận được hai lô đất H2-02, diện tích 7.988,9m2 và lô H2-05 diện tích 6.652m2, 427 nền đã giao cho khách hàng tương ứng 54.139m2, vẫn còn thiếu 1.997m2 đất thành phẩm. Ngoài ra, tại mục 3 của biên bản ngày 9/7/2016 thể hiện, phần chênh lệch diện tích và các vấn đề liên quan khác sẽ được Công ty A chủ trì các bên Công ty nhóm 1 (gồm: Công ty Cổ phần B, Công ty cổ phần phát triển bất động sản C, Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư phát triển P) sau 45 ngày, kể từ ngày 9/7/2016, theo nguyên tắc nhận sản phẩm liền kề, các bên cùng có lợi. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện nay vẫn chưa thực hiện được. Công ty A không thực hiện trách nhiệm với tư cách là chủ đầu tư chủ trì phân chia đất cho các nhà đầu tư, đảm bảo quyền lợi của các nhà đầu tư.

Công ty Cổ phần B có đơn phản tố ngày 24/8/2018, tuy nhiên ngày 19/3/2019 đã có đơn đề nghị rút đơn yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư phát triển P có ông Nguyễn Đức B là đại diện ủy quyền có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, nhưng tại các bản khai trình bày: Công ty không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Công ty có đơn yêu cầu độc lập ngày 19/7/2018, đơn bổ sung yêu cầu độc lập ngày 24/7/2018. Tuy nhiên, ngày 20/3/2019, đã có đơn rút yêu cầu độc lập. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần phát triển bất động sản C có ông Đặng Ngọc Q là đại diện trình bày:

Việc Công ty A chuyển nhượng lô H2-02 cho Công ty Cổ phần B là trái pháp luật, vì lô đất này không thuộc quyền sử dụng của Công ty A. Mặt khác, theo quy định tại hợp đồng hợp tác và các phụ lục hợp đồng, vị trí phải được các bên góp vốn thỏa thuận thống nhất trước, sau đó mới thông báo cho Công ty A để giao đất. Việc Công ty A tự ý thực hiện việc chuyển nhượng cho Công ty Cổ

phần B là không phù hợp. Kết quả bốc thăm thể hiện tại Biên bản ngày 9/7/2016 được các bên thừa nhận, khách quan, do đó đề nghị thực hiện kết quả đã bốc thăm. Công ty Cổ phần B phải trả lại lô H2-02 cho Công ty A, để Công ty A giao lại cho Công ty cổ phần phát triển bất động sản C. Còn phần đất còn thiếu của Công ty Cổ phần B sẽ được Công ty A giao lại phần đất khác trong tổng diện tích đất hợp tác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại D có bà Nguyễn Thị H đại diện trình bày:

Ngân hàng Thương mại D và Công ty Cổ phần B đã ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 0645/16/HĐTC-BĐS/1500-5728 và Hợp đồng thế chấp sửa đổi, bổ sung số 0645/16/HĐTC-BĐS/1500-5728-01, thế chấp thửa đất thửa số 205, tờ bản đồ số 23, phường A, Quận S, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, số BP 635642, số vào sổ CT 34754, do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố cấp cho Công ty Cổ phần B, để đảm bảo cho khoản vay của Công ty Cổ phần dịch vụ điện tử V. Hợp đồng thế chấp được công chứng và đăng ký thế chấp theo đúng quy định của pháp luật. Tổng cộng tiền gốc và lãi vay của Công ty Cổ phần dịch vụ điện tử V đến ngày 04/5/2019 là 105.382.191.772đồng, trong đó tiền gốc là 105.000.000.000đồng, tiền lãi là 382.191.772đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần dịch vụ điện tử V có bà Trần Thị B đại diện ủy quyền trình bày: Công ty đã có bản khai nộp cho Tòa án, đề nghị không tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, và đề nghị được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án. Công ty không khiếu nại hay có ý kiến đối với giải quyết tranh chấp liên quan đến tài sản thế chấp là thửa đất của Công ty Cổ phần B thế chấp tại Ngân hàng Thương mại D. Đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật, Công ty sẽ chấp hành bản án của Tòa án liên quan đến tài sản thế chấp trên.

Bản án sơ thẩm số 05/2019/KDTM-ST ngày 27/5/2019 của Tòa án nhân dân Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn Công ty cổ phần đầu tư và dịch vụ A: Buộc Công ty Cổ phần B tiến hành thủ tục chuyển trả lại lô đất H2-02 để Công ty A chuyển trả lại cho Công ty Cổ phần bất động sản Phú Gia.

2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần B: Buộc Công ty cổ phần đầu tư và dịch vụ A chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Phú Gía diện tích đất còn thiếu 1.997m2, do rút yêu cầu.

3. Đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư phát triển P: Buộc Công ty cổ phần đầu tư và dịch vụ A và Công ty cổ phần phát triển bất động sản C phân chia và hoàn trả đầy đủ diện tích cho Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư phát triển P theo biên bản ngày 9/7/2016 là 6.302,50m2, do rút yêu cầu.

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

Ngày 06/6/2019, nguyên đơn Công ty cổ phần đầu tư và dịch vụ A; Ngày 07/6/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần phát triển bất động sản C có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện nguyên đơn trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo. Đại diện người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần phát triển bất động sản C trình bày vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Đại diện bị đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Đại diện người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại D và Công ty Cổ phần dịch vụ điện tử V vẫn giữ nguyên ý kiến đã trình bày tại cấp sơ thẩm.

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

Qua kiểm sát vụ án từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm này thấy rằng Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định về thẩm quyền giải quyết vụ án, Tòa án có quyết định đưa vụ án ra xét xử và gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng thời hạn, cấp và tống đạt các văn bản tố tụng cho người tham gia tố tụng và Viện kiểm sát theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa hôm nay, phiên tòa tiến hành đúng trình tự pháp luật Tố tụng dân sự.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn, bị đơn, đã thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn Công ty cổ phần đầu tư và dịch vụ A và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần phát triển bất động sản C. Đề nghị hội đồng xét xử bác kháng cáo của Công ty cổ phần đầu tư và dịch vụ A và Công ty cổ phần phát triển bất động sản C giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa; nghe ý kiến tranh luận của các đương sự; của luật sư, nghe ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Công ty cổ phần đầu tư và dịch vụ A; Công ty cổ phần phát triển bất động sản C có đơn kháng cáo trong hạn luật định nên hợp lệ. Trong quá trình giải quyết vụ án cấp phúc thẩm, theo Văn bản số 6304/ĐKKD-THKT ngày 25/9/2019 Sở kế hoạch và Đầu tư Thành phố H trả lời cho Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh với nội dung Công ty cổ phần phát triển bất động sản C đã nộp hồ sơ đăng ký sát nhập vào Công ty TNHH Sản xuất Xây dựng giao thông T. Do đó, căn cứ điểm c Khoản 2 Điều 74 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, Tòa án đưa Công ty TNHH Sản xuất Xây dựng giao thông T vào tham gia vụ án với tư cách là người kế thừa quyền và nghĩa vụ tố tụng của Công ty cổ phần phát triển bất động sản C.

[2] *Xét về nội dung kháng cáo*: Nguyên đơn Công ty cổ phần đầu tư và dịch vụ A kháng cáo đề nghị sửa bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần phát triển bất động sản C kháng cáo đề nghị hủy bản án sơ thẩm vì cho rằng nguyên đơn yêu cầu phía bị đơn giao lô đất H2-02 nhưng lại thụ lý là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng khi tuyên xử thì không đề cập đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Về nội dung, nguyên đơn cho rằng cấp sơ thẩm đã không xem xét các chứng cứ khách quan trong vụ án đó là các nội dung thỏa thuận tại Biên bản ngày 09/7/2016 từ đó không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là làm ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn và Công ty cổ phần phát triển bất động sản C. Đây là vấn đề cần xem xét.

[2.1] Xét thấy: Ngày 02/6/2003, Ủy ban nhân dân Thành phố H có Quyết định số 2045/QĐ-UB về việc thu hồi, tạm giao đất cho Công ty cổ phần đầu tư và dịch vụ A để đầu tư xây dựng khu công nghiệp A (cụm 3) tại Quận S. Ngày 01/11/2006, Ủy ban nhân dân Thành phố có Quyết định số 4868/QĐ-UBND về việc giao đất cho Công ty cổ phần đầu tư và dịch vụ A để đầu tư xây dựng khu dân cư tại phường A, Quận S. Ngày 06/06/2007, Ủy ban nhân dân Quận S có Quyết định số 3874/QĐ-UBND về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 khu dân cư A, diện tích 152,9ha. Ngày 18/7/2003, Công ty A và Công ty Cổ phần B ký Hợp đồng số 30/HĐKT-2003 hợp tác đầu tư xây dựng khu công nghiệp và dân cư A(cụm 3), Quận S. Sau đó hai bên ký các phụ kiện hợp đồng 01, số 39/PKHĐ.2003 ngày 31/10/2003, phụ kiện hợp đồng 02, số 02/PKHĐ.INVESCO ngày 02/01/2007, phụ kiện hợp đồng 03 số 07A/PKHĐ.INVESCO ngày 05/5/2008, phụ kiện hợp đồng 04 số 08/PKHĐ.INVESCO ngày 31/5/2008, theo đó Công ty Cổ phần B đầu tư và thụ hưởng diện tích đất 17,31698ha, phần diện tích 80,61877ha sẽ do các cổ đông còn lại đầu tư và thụ hưởng. Lô H2-02 được Ủy ban nhân dân Thành phố cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BK676280 ngày 05/01/2013 cho Công ty A. Ngày 27/01/2014, Công ty A ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, và ngày 07/02/2014 ký văn bản thỏa thuận điều chỉnh hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Công ty Cổ phần B, hợp đồng được công chứng theo quy định. Ngày 30/5/2014, Công ty Cổ phần B được Ủy ban nhân dân Thành phố cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP635462.

[2.2] Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải thực hiện theo Biên bản làm việc ngày 09/7/2016, tức là phải hoàn trả lô đất H2-02 cho mình. Mà lô đất này phía nguyên đơn đã chuyển dịch quyền sử dụng của mình qua bị đơn thông qua Hợp đồng công chứng ngày 27/01/2014 tại Văn phòng công chứng B, phía bị đơn cũng đóng thuế trước bạ, đăng bộ sang tên bị đơn. Như vậy căn cứ Khoản 4 Điều 95 Luật Đất đai thì quyền sử dụng đất đã chuyển dịch hoàn tất từ nguyên đơn sang Công ty Cổ phần B. Mặt khác, lô đất nói trên đã được Công ty Cổ phần B ký hợp đồng thế chấp nhằm đảm bảo cho khoản vay của Công ty Cổ phần dịch vụ điện tử V tại Ngân hàng Thương mại D. Hợp đồng thế chấp được

công chứng và đăng ký thế chấp theo đúng quy định của pháp luật, thửa đất trên là tài sản bảo đảm được ưu tiên thanh toán cho ngân hàng theo quy định. Trong khi đó Điều 297 Bộ luật dân sự quy định: *"Biện pháp bảo đảm phát sinh hiệu lực đối kháng với người thứ ba từ khi đăng ký biện pháp bảo đảm hoặc bên nhận bảo đảm nắm giữ hoặc chiếm giữ tài sản bảo đảm"*. Điều 323 Bộ luật dân sự 2015 quy định quyền của bên nhận tài sản thế chấp: "*Xử lý tài sản thế chấp khi thuộc trường hợp quy định tại Điều 299 của Bộ luật này"*. Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, các bên đương sự cũng thống nhất xác nhận nội dung buổi bốc thăm ngày 09/7/2016 không có ý kiến cũng như sự có mặt của Ngân hàng Thương mại D là tổ chức đang nắm giữ tài sản thế chấp. Như vậy, nội dung biên bản ngày 09/7/2016 là trái với các quy định nói trên, do đó, nguyên đơn không thể buộc bị đơn thực hiện nội dung biên bản đó là chuyển trả lô H2-02 cho nguyên đơn.

[2.3] Bên cạnh đó, Theo Tờ trình số 3185/TTr-STNMT-QLĐ ngày 26 tháng 4 năm 2018 của Sở Tài nguyên và Môi trường và Tờ trình số 1034/SXD-PTN & TTbĐS ngày 19/8/2019 của Sở Xây dựng Thành phố H thì : "*Công ty A và Công ty Cổ phần B đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) của 02 lô đất H2-02 và H2-05 thuộc Khu dân cư A phường A, Quận S vào ngày 27 tháng 01 năm 2014 và được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BP 635461 và số BP 635462 cùng ngày 30 tháng 5 năm 2014 cho Công ty Cổ phần B. Thời điểm này, việc chuyển nhượng dự án hay chuyển nhượng quyền sử dụng đất thực hiện theo Luật Đất đai 2003, Luật Kinh doanh bất động sản 2006, Luật Nhà ở 2005, Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở 2005. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất (lô chung cư H2-02 và H205) thuộc dự án Khu dân cư A tại phường A, Quận S do Công ty A làm chủ đầu tư cho Công ty Cổ phần B vào thời điểm ngày 27 tháng 01 năm 2014 và được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất ngày 30 tháng 5 năm 2014 cho Công ty Cổ phần B là phù hợp theo quy định Luật Kinh doanh bất động sản 2006, Luật Nhà ở 2005 và Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23 tháng 6 năm 2010 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở 2005*".

[2.4] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn đề nghị được tạm dừng phiên tòa để các bên có thể hòa giải thương lượng. Tuy nhiên, phía bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan không đồng ý. Hơn nữa, trước đây, cấp sơ thẩm cũng đã tạo điều kiện cho các bên thương lượng nhưng vẫn không thành. Do đó, không có căn cứ tạm dừng phiên tòa theo yêu cầu của nguyên đơn.

[2.5] Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[2.6] Về án phí: Cấp sơ thẩm thụ lý yêu cầu của nguyên đơn Công ty cổ phần đầu tư và dịch vụ A là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và buộc nguyên đơn phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm số tiền 323.700.300 đồng. Tuy nhiên, theo đơn khởi kiện cũng như trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay, nguyên đơn yêu cầu bị đơn thực hiện nghĩa vụ của mình theo Biên bản ngày 09/7/2016. Vì vậy, nguyên đơn chỉ phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm không giá ngạch là 3.000.000 đồng. Do đó, sửa án phí của bản án sơ thẩm.

[2.7] Từ những nhận định nói trên chỉ chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Công ty cổ phần đầu tư và dịch vụ A và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần phát triển bất động sản C về phần án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

[2.8] Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn Công ty cổ phần đầu tư và dịch vụ A và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần phát triển bất động sản C (Công ty TNHH Sản xuất Xây dựng giao thông T là tổ chức kế thừa), sửa bản án sơ thẩm phần án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Tuyên xử:

1.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn Công ty cổ phần đầu tư và dịch vụ A về việc buộc Công ty Cổ phần B tiến hành thủ tục chuyển trả lại lô đất H2-02 để Công ty A chuyển trả lại cho Công ty Cổ phần bất động sản P.

1.2. Đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần B về việc buộc Công ty cổ phần đầu tư và dịch vụ A chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần B diện tích đất còn thiếu 1.997m2 do rút yêu cầu.

1.3. Đình chỉ giải quyết yêu cầu độc lập của Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư phát triển P về việc buộc Công ty cổ phần đầu tư và dịch vụ A và Công ty cổ phần phát triển bất động sản C phân chia và hoàn trả đầy đủ diện tích cho Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư phát triển P theo biên bản ngày 9/7/2016 là 6.302,50m2 do rút yêu cầu.

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

2. Về án phí :

2.1. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Công ty cổ phần đầu tư và dịch vụ A phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 3.000.000 (ba triệu đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí Công ty cổ phần đầu tư và dịch vụ A đã nộp là 68.000.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AE/2014/0008866 ngày 26/01/2018 của Chi cục Thi

hành án dân sự Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty cổ phần đầu tư và dịch vụ A được nhận lại số tiền là 65.000.000 (sáu mươi lăm triệu đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AE/2014/0008866 ngày 26/01/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty Cổ phần B không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn trả cho Công ty Cổ phần B số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 60.000.000 (sáu mươi triệu đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0015529 ngày 30/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư phát triển P không phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm. Hoàn trả cho Công ty cổ phần tập đoàn đầu tư phát triển P số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 146.500.000 (một trăm bốn mươi sáu triệu năm trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0015463 ngày 13/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2. Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm:

Hoàn trả cho Công ty cổ phần đầu tư và dịch vụ A 2.000.000 (hai triệu đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2017/0016417 ngày 10/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn trả cho Công ty cổ phần phát triển bất động sản C (Công ty TNHH Sản xuất Xây dựng giao thông T là tổ chức kế thừa) 2.000.000 (hai triệu đồng) tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2017/0016420 ngày 11/6/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận S, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp quyết định được thi hành theo Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 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:
- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- VKSND Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục THA DS TPHCM;
- Chi cục THA DS Quận S;
- TAND Quận S;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Thùy Dung