

**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: 299/2024/DS-PT
Ngày: 12/4/2024
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

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Anh Minh

Các Thẩm phán: 1/ Bà Nguyễn Thị Minh Phượng

2/ Bà Nguyễn Thị Kim Cương

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Bích Lương – 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:* Bà Nguyễn Thị Diễm - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ
Chí Minh xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 629/2023/DS-PT
ngày 05/12/2023, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 298/2023/DS-ST ngày 08/8/2023 của Tòa
án nhân dân quận Gò Vấp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 952/2024/QĐ-PT
ngày 27/02/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số: 3394/2024/QĐ-PT ngày
20/03/2024; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông **Lưu Quang H**, sinh năm 1969; Địa chỉ: **Số E, đường L, Phường A,
quận G, Thành phố Hồ Chí Minh** (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông **H**: Ông **Phạm Văn Đ**,
sinh năm 1983; Địa chỉ: **5 C, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh**
(Theo Giấy ủy quyền ngày 12/10/2023, tại **Phòng C1**, Thành phố Hồ Chí Minh)
(Có mặt).

2. Bà **Lê Thị Thanh T**, sinh năm 1970; Địa chỉ: **Số E, đường L, Phường
A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh**.

Người đại diện theo ủy quyền của bà T: Ông Lưu Quang H, sinh năm 1969; Địa chỉ: Số E, đường L, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền ngày 27/6/2022) (Có mặt).

- Bị đơn: Tổng công ty Đ1 (Resco); Địa chỉ trụ sở: D S, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Tương M (Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH M1. Đăng ký thay đổi lần thứ 11, ngày 30 tháng 5 năm 2023).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Huỳnh Kim N, sinh năm 1976; Ông Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1987; Cùng địa chỉ: Số D, đường S, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền ngày 01/8/2023) (Cùng có mặt).

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Huỳnh Văn N1- Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (Có mặt).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Công ty Đ2 (Nay là Công ty Cổ phần Đ3); Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh C – Tổng giám đốc; Địa chỉ: Số A N, Phường G, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

Người kháng cáo: Bị đơn Tổng công ty Đ1 Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn nguyên đơn ông Lưu Quang H và bà Lê Thị Thanh T có người người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào năm 2003 vợ chồng ông bà có góp vốn mua 03 lô đất tại khu 8,25ha thuộc Phường A (nay là Phường A), quận G, Thành phố Hồ Chí Minh của Công ty Đ2 (nay là Công ty Cổ phần Đ3), cụ thể:

- Lô đất A7 với diện tích 96m² với giá 316.800.000 đồng, đã thanh toán được 250.000.000 đồng;

- Lô đất A8 với diện tích 125m² với giá 424.575.000 đồng, đã thanh toán được 300.000.000 đồng;

- Lô đất A2 với diện tích 105m² với giá 346.500.000 đồng, đã thanh toán được 170.000.000 đồng;

Đến năm 2005 thì Ban giám đốc Công ty Đ2 đã bị khởi tố và bị xử phạt tù theo quy định pháp luật. Ngày 12/4/2005, Ủy ban nhân dân Thành phố H có Công văn số 2120/UB-ĐT giao lại cho Tổng công ty Đ1 (Sau đây gọi tắt là Tổng công ty Đ1) thực hiện dự án trên. Do đó ông bà yêu cầu Tổng công ty Đ1 bàn giao 03 lô đất A2, A7, A8 cho ông bà. Nếu không có đất để bàn giao thì đề

ngiht hũy hợp đổng mũa bán và yêu cầu **Tổng công ty Đ1** đền bù theo giá thị trường tương ứng với số tiền ông bà đã thanh toán.

Đại diện bị đơn trình bày:

Ngày 12/4/2005, Ủy ban nhân dân Thành phố H có Công văn số 2120/UB-ĐT về dự án khu nhà ở của Công ty Đ2 tại quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo đó, Tổng công ty Đ1 tiếp quản dự án khu 8,2ha thuộc Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh của Công ty Đ2. Khi nhận bàn giao có nhận bàn giao danh sách các cá nhân đã góp vốn nhận chuyển nhượng các lô đất thuộc dự án trên, trong đó có của ông H, bà T. Đối với yêu cầu giao 03 nền đất mà ông H, bà T đã góp vốn thì diện tích đất đó đã được chuyển đổi thành dự án chung cư T 3 nên không có cơ sở chấp nhận giao nền cho ông H, bà T.

Đối với yêu cầu đền bù theo giá thị trường tương ứng với phần vốn góp của ông H, bà T thì bị đơn không đồng ý vì phải có ý kiến chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố H thì phía bị đơn mới có phương án cụ thể để bồi thường cho ông H, bà T.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Công ty Cổ phần Đ3 vắng mặt tại cấp sơ thẩm mặc dù đã được Tòa án thông báo về việc thụ lý vụ án, triệu tập đến tòa lấy lời khai, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng không đến Tòa.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 298/2023/DS-ST ngày 08/8/2023, của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn:

Hủy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Lưu Quang H và bà Lê Thị Thanh T với Công ty Đ2 (Nay là Công ty Cổ phần Đ3) đối với ba lô đất A2, A7, A8 thuộc khu 8,2 ha thuộc Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Phiếu thu số 229 ngày 05/8/2003; Phiếu thu số 87 ngày 17/3/2004; Phiếu thu số 192 ngày 27/7/2004; Phiếu thu số 227 ngày 05/8/2003; Phiếu thu số 85 ngày 17/3/2004; Phiếu thu số 213 ngày 03/8/2004; Phiếu thu số 228 ngày 05/8/2003; Phiếu thu số 86 ngày 17/3/2004; Phiếu thu số 214 ngày 03/8/2004).

Buộc Tổng công ty Đ1 trả lại cho ông Lưu Quang H và bà Lê Thị Thanh T số tiền 17.423.993.525 đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên trả lãi của số tiền chậm trả. Nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm. Quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án.

Ngày 14/8/2023, bị đơn Tổng công ty Đ1 Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 298/2023/DS-ST ngày 08/8/2023 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp. Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm đánh giá, nhận định sai bản chất chứng cứ, tuyên bản án

không đúng nội dung vụ việc; Tuyên bản án là tiền lệ xấu cho các trường hợp tương tự khác và có thể dẫn đến nguy cơ mất vốn Nhà nước.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện. Bị đơn không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:* Luật sư **Huỳnh Văn N1** trình bày: Theo Quyết định 2120 ngày 12/4/2005 của Ủy ban nhân dân Thành phố H đã thu hồi đất dự án 8,2ha tại Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh của Công ty Đ2 giao cho Công ty Đ4 để xây dựng chung cư A. Công ty Đ4 và Công ty Đ2 là hai pháp nhân độc lập, Công ty Đ4 không kế thừa quyền, nghĩa vụ của Công ty Đ2 mà chỉ có nghĩa vụ trả lại tiền khách hàng đã góp vốn hoặc yêu cầu khách hàng tiếp tục góp vốn xây dựng chung cư tái định cư theo Quyết định 2120. Tại thời điểm chuyển giao dự án từ Công ty Đ2 sang Công ty Đ4, thì Nghị định số 52/1999/NĐ-CP không còn hiệu lực, nhưng bản án sơ thẩm đã căn cứ Nghị định này để cho rằng Công ty Đ4 kế thừa quyền và nghĩa vụ của Công ty Đ2 là không đúng vì Nghị định số 16/2005/NĐ-CP không quy định việc kế thừa quyền, nghĩa vụ khi chuyển giao dự án.

Cấp sơ thẩm buộc Công ty Đ4 bồi thường cho nguyên đơn giá trị đất chênh lệch là không đúng vì các bên mua bán giấy tay, theo quy định thì hợp đồng vô hiệu, bên Công ty Đ4 không có lỗi để bồi thường toàn bộ thiệt hại như cấp sơ thẩm đã tuyên xử.

Ngoài ra, cấp sơ thẩm có những vi phạm như trong cùng một ngày ban hành Quyết định thành lập Hội đồng định giá có ghi tên các thành viên hội đồng định giá, nhưng tại Công văn cùng ngày gửi cho các Cơ quan yêu cầu cử người tham gia Hội đồng định giá là không hợp lý, có dấu hiệu giả mạo. Mặt khác, Hội đồng định giá có dấu hiệu không khách quan khi căn cứ giá đất với giá thị trường tại thời điểm định giá nhưng không ghi rõ tài liệu nào là không có cơ sở.

Vì vậy, Luật sư **Huỳnh Văn N1** yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Ông **Huỳnh Kim N**, ông **Nguyễn Thanh T1** cùng ý kiến với Luật sư của bị đơn.

- *Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông **Phạm Văn Đ** trình bày:* Không đồng ý kháng cáo của bị đơn. Bản án sơ thẩm đã giải quyết đúng quy định pháp luật. Bị đơn không cung cấp được chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo. Bị đơn đã tiếp nhận toàn bộ dự án từ Công ty Đ2 nên có trách nhiệm với nguyên đơn theo như các phiếu thu và thông báo xác nhận số tiền nguyên đơn đã đóng. Do Công ty Đ4 không thực hiện giao đất cho nguyên đơn đến nay đã 20 năm là do lỗi hoàn toàn của bị đơn nên nguyên đơn ông **H**, bà

T yêu cầu cầu bị đơn đền bù số tiền đã giao theo giá thị trường tương ứng với số tiền nguyên đơn đã thanh toán.

- Nguyên đơn ông Lưu Quang H và là người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị Thanh T có cùng ý kiến với ông Phạm Văn Đ: Yêu cầu cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ các phiếu thu do nguyên đơn cung cấp, thì nguyên đơn có nộp tổng số tiền 720.000.000 đồng để mua 03 lô đất A2, A7, A8 diện tích 105m², 96m², 125m² thuộc dự án 8,23ha Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh của Công ty Đ2 là có thật. Ủy ban nhân dân Thành phố H có văn bản số 2120/UB-ĐT ngày 12/4/2005 giao Công ty Đ4 làm chủ đầu tư thực hiện dự án của Công ty Đ2 đang thực hiện dở dang, giải quyết quyền lợi cho các khách hàng trong đó có nguyên đơn. Công ty Đ4 đã nhận bàn giao dự án trong đó có nền đất A2, A7, A8 mà nguyên đơn nhận chuyển nhượng, nhưng đến nay vẫn chưa giải quyết làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, do đó cấp sơ thẩm buộc Công ty Đ4 phải trả lại tiền mà nguyên đơn đã nộp và bồi thường thiệt hại theo Biên bản định giá ngày 06/4/2023 là có căn cứ. Kháng cáo của bị đơn không có cơ sở chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, 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, căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn Tổng công ty Đ1 Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên vẫn trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Đ2 (Nay Công ty Cổ phần Đ3) đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, nhưng vẫn vắng mặt không vì lý do, căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn xét xử vụ án.

[2] Về nội dung kháng cáo:

Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn Tổng công ty Đ1 (sau đây viết tắt là R), về việc đề nghị sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Căn cứ vào lời khai của đương sự và các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp thì ông **Lưu Quang H** và bà **Lê Thị Thanh T** có nộp số tiền tổng cộng là 720.000.000 đồng để nhận chuyển nhượng 03 lô đất có ký hiệu A2, A7, A8 thuộc Dự án khu 8,25ha thuộc **Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh** của **Công ty Đ2** (nay là **Công ty Cổ phần Đ3**), thể hiện qua các Phiếu thu sau: Phiếu thu số 229 ngày 05/8/2003; Phiếu thu số 87 ngày 17/3/2004; Phiếu thu số 192 ngày 27/7/2004; Phiếu thu số 227 ngày 05/8/2003; Phiếu thu số 85 ngày 17/3/2004; Phiếu thu số 213 ngày 03/8/2004; Phiếu thu số 228 ngày 05/8/2003; Phiếu thu số 86 ngày 17/3/2004; Phiếu thu số 214 ngày 03/8/2004. Nội dung các phiếu thu thể hiện người nộp tiền là ông **Lưu Quang H** và bà **Lê Thị Thanh T**, người nhận tiền là **Công ty Đ2**, tổng số tiền nộp của 09 phiếu thu là 720.000.000 đồng, nội dung nộp là: Thu tiền góp vốn lô A2, A7, A8, khu quy hoạch 8,25ha.

Giao dịch giữa hai bên là tự nguyện, thời điểm này **Công ty Đ2** là đơn vị được giao thực hiện dự án Khu quy hoạch nhà ở 8,25ha **Phường A, quận G**, các bên có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi khi tham gia ký kết. Theo Biên bản bàn giao dự án giữa **Công ty Đ2** và **Công ty Đ4** số 289/BB-BG ngày 26/10/2005 có kèm danh sách khách hàng thể hiện giá trị 03 lô đất A2, A7, A8 tại thời điểm đó có giá bán là: Lô A2 là 346.500.000 đồng, lô A7 là 316.800.000 đồng, lô A8 là 424.575.000 đồng. Đơn giá bán 03 lô đất là 3.300.000/m². Nguyên đơn ông **H**, bà **T** đã thanh toán cho **L** đất A2 là 170.000.000 đồng, tương đương 49,06%, Lô đất A7 là 250.000.000 đồng tương đương 78,91% và lô đất A8 300.000.000 đồng tương đương 70,66% của tổng giá trị hợp đồng. Như vậy, có căn cứ xác định giữa ông **H**, bà **T** và **Công Ty Đ2** có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 03 lô đất A2, A7, A8 thuộc khu 8,25 ha **Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh**.

[2.2] Căn cứ Văn bản số 2120/UB-ĐT ngày 12/4/2005 của **Ủy ban nhân dân Thành phố H** nội dung giao **R** làm chủ đầu tư thực hiện dự án Khu nhà 8,23ha tại **Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh** của **Công ty Đ2** đang thực hiện dở dang. Resco làm việc lại với các đối tượng đã góp vốn với **Công ty Đ2** để điều chỉnh hình thức góp vốn triển khai dự án xây dựng chung cư phục vụ tái định cư.

Căn cứ Quyết định số 542/QĐ-HĐQT-KHKD ngày 26/4/2005 của Chủ tịch Hội đồng quản trị **R**, nội dung giao Resco thay **Công ty Đ2** làm chủ đầu tư Dự án Khu nhà 8,23ha tại **Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh** đã được **Ủy ban nhân dân Thành phố H** chỉ đạo tại văn bản số 2120/UB-ĐT ngày 12/4/2005 giao Tổng Giám đốc chỉ đạo tổ chức thực hiện tiếp nhận dự án, thanh toán chi phí đầu tư và giải quyết các đối tượng góp vốn với **Công ty Đ2** trong quá trình thực hiện dự án.

Căn cứ Biên bản bàn giao số 289/BB-BG ngày 26/10/2005, Công ty Đ2 đã bàn giao Dự án 8.23ha, Phường A, quận G cho R, có kèm theo biên bản này là danh sách khách hàng đã ký và chưa ký hợp đồng với Công ty Đ2. Ông Lưu Quang H và bà Lê Thị Thanh T có tên trong danh sách 84 khách hàng chưa ký hợp đồng theo số thứ tự 02 mã nền A2 diện tích 105m², số thứ tự 04 mã nền A7 diện tích 96m², số thứ tự 05 mã nền A8 diện tích 125m², 3.300.000 đồng/m², thành tiền là 1.087.875.000 đồng, số tiền đã thanh toán là 720.000.000 đồng, số tiền còn lại là 367.875.000 đồng.

Theo “Biên bản bàn giao tổng hợp” số 305/BB-BG ngày 09/11/2005, “Biên bản bàn giao” ngày 25/11/2005 giữa Công ty Đ2, Báo cáo công tác hạch toán kế toán tài chính ngày 24/4/2006 của R, thì: Các tài sản không đưa vào cổ phần hóa được loại trừ khỏi giá trị doanh nghiệp (theo giá sổ sách), các chi phí xây dựng cơ bản Dự án Khu nhà ở 8,23ha tại Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh của Công ty Đ2 được chuyển giao cho R theo số liệu xác định giá trị doanh nghiệp đến thời điểm 31/12/2004, Công ty Đ2 đã loại khỏi sổ sách kế toán theo biên bản xác định giá trị doanh nghiệp tại thời điểm ngày 31/12/2004.

Từ các văn bản nói trên và xác nhận của phía bị đơn tại phiên tòa, có căn cứ xác định Dự án Khu nhà ở 8,23ha tại Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh đã chuyển đổi chủ đầu tư từ Công ty Đ2 (nay là Công ty Cổ phần Đ3) sang Công ty Đ2. Căn cứ điểm đ khoản 2 Điều 14 Quy chế Quản lý đầu tư và xây dựng ban hành kèm theo Nghị định số 52/1999/NĐ-CP ngày 08/7/1999 của Chính phủ, thì: “Khi thay đổi chủ đầu tư thì chủ đầu tư mới được thay thế phải chịu trách nhiệm kế thừa toàn bộ công việc đầu tư của chủ đầu tư trước”, nên Công ty Đ2 kế thừa quyền và nghĩa vụ của Công ty Đ2.

Luật sư của bị đơn cho rằng, cấp sơ thẩm áp dụng Nghị định số 52/1999/NĐ-CP ngày 08/7/1999 của Chính phủ đã hết hiệu lực để giải quyết vụ án là không đúng. Xét thấy tại thời điểm các bên giao kết Nghị định 52/1999/NĐ-CP ngày 08/7/1999 có hiệu lực pháp luật, do đó cấp sơ thẩm áp dụng điểm đ khoản 2 Điều 14 Nghị định số 52/1999/NĐ-CP ngày 08/7/1999 Chính phủ, để xác định Công ty Đ2 là đơn vị kế thừa quyền và nghĩa vụ của Công ty Đ2 (nay là Công ty Cổ phần Đ3) đối với Dự án Khu nhà ở 8,23ha tại Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh là đúng quy định của pháp luật.

[2.3] Căn cứ văn bản số 1691/UBND ngày 21/8/2006, Quyết định số 1557/QĐ-UBND ngày 26/5/2008 cùng của Ủy ban nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định số 5767/QĐ-UBND ngày 17/12/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố H, thì khu nhà ở Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh của R được chuyển chức năng từ xây dựng nhà vườn và biệt thự thành các chung cư cao tầng kết hợp giải quyết các công trình phúc lợi công cộng. Như vậy, nền đất A2, A7, A8 nói trên hiện nay đã được chuyển đổi chức năng xây dựng thành chung cư, nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về

việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và Công ty Đ2 là có căn cứ.

[2.4] Căn cứ Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 10/11/2022, thì hiện trạng nền đất A2, A7, A8 hiện nay là đất trống. Theo Biên bản định giá ngày 06/4/2023, thì nền đất A2 có đơn giá $80.000.000 \text{ đồng/m}^2 \times 105 \text{m}^2 = 8.400.000.000 \text{ đồng}$, A7 hiện nay có đơn giá $80.000.000 \text{ đồng/m}^2 \times 96 \text{m}^2 = 7.680.000.000 \text{ đồng}$, nền đất A8 có đơn giá $82.000.000 \text{ đồng/m}^2 \times 125 \text{m}^2 = 10.250.000.000 \text{ đồng}$. Hội đồng xét xử căn cứ vào giá đã định làm cơ sở giải quyết vụ án.

Căn cứ Phiếu thu số 229 ngày 05/8/2003; Phiếu thu số 87 ngày 17/3/2004; Phiếu thu số 192 ngày 27/7/2004; Phiếu thu số 227 ngày 05/8/2003; Phiếu thu số 85 ngày 17/3/2004; Phiếu thu số 213 ngày 03/8/2004; Phiếu thu số 228 ngày 05/8/2003; Phiếu thu số 86 ngày 17/3/2004; Phiếu thu số 214 ngày 03/8/2004 và Danh sách khách hàng chưa ký hợp đồng ban hành kèm theo Biên bản bàn giao số 289/BB-BG ngày 26/10/2005 giữa Công ty Đ2 và Công ty Đ2, thì ông Lưu Quang H và bà Lê Thị Thanh T đã nộp tiền 09 lần với tổng số tiền là 720.000.000 đồng trên tổng trị giá đất chuyển nhượng là 1.087.875.000 đồng. Công ty Đ2 là đơn vị kế thừa quyền và nghĩa vụ của Công ty Đ2, nên Công ty Đ2 phải trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nộp là 720.000.000 đồng.

[2.5] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải bồi thường cho nguyên đơn giá trị chênh lệch theo giá thị trường hiện nay, nhận thấy:

Căn cứ Văn bản số 2120/UB-ĐT ngày 12/4/2005 của Ủy ban nhân dân Thành phố H, thì công ty Đ2 phải làm việc lại với các đối tượng đã góp vốn với Công ty Đ2 để điều chỉnh hình thức góp vốn triển khai dự án xây dựng chung cư phục vụ tái định cư, nhưng từ đó đến nay Công ty Đ2 không giải quyết cho nguyên đơn, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Resco là bên có lỗi gây ra thiệt hại cho nguyên đơn, nên phải có trách nhiệm bồi thường do chênh lệch giá, cụ thể là:

+ Đối với lô đất số A2: R có nghĩa vụ trả lại số tiền đã nhận là 170.000.000 đồng và phải bồi thường số tiền chênh lệch là 3.951.047.100 đồng (tương đương 49,06% giá trị lô đất thời điểm hiện tại). Tổng cộng là 4.121.047.100 đồng (Bốn tỷ một trăm hai mươi một triệu không trăm bốn mươi bảy nghìn một trăm đồng).

+ Đối với lô đất số A7: R có nghĩa vụ trả lại số tiền đã nhận là 250.000.000 đồng và phải bồi thường số tiền chênh lệch là 5.810.301.120 đồng (tương đương 78,91% giá trị lô đất thời điểm hiện tại). Tổng cộng là 6.060.301.120 đồng (Sáu tỷ không trăm sáu mươi triệu ba trăm linh một nghìn một trăm hai mươi đồng).

+ Đối với lô đất số A8: R có nghĩa vụ trả lại số tiền đã nhận là 300.000.000 đồng và phải bồi thường số tiền chênh lệch là 6.942.645.305 đồng (tương đương 70,66% giá trị lô đất thời điểm hiện tại). Tổng cộng là 7.242.645.305 đồng (Bảy tỷ hai trăm bốn mươi hai triệu sáu trăm bốn mươi lăm nghìn ba trăm linh năm đồng). Cấp sơ thẩm chấp nhận buộc bị đơn bồi thường cho nguyên đơn tổng cộng là 17.423.993.525 đồng (Mười bảy tỷ bốn trăm hai mươi ba triệu chín trăm chín mươi ba nghìn năm trăm hai mươi lăm đồng) của 03 lô đất là có căn cứ.

[2.6] Xét ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng cấp sơ thẩm có sai sót trong việc thành lập Hội đồng định giá và Hội đồng định giá có dấu hiệu không khách quan khi tiến hành định giá, nhận thấy: Căn cứ vào Biên bản định giá ngày 06/4/2023 thì Hội đồng định giá gồm các thành viên theo Quyết định thành lập hội đồng định giá số 45/2023/QĐ-ĐG ngày 16/3/2023 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, việc định giá tài sản tranh chấp được tiến hành phù hợp quy định pháp luật nên không có cơ sở chấp nhận ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

Từ các phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn về việc đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu và đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm, là có căn cứ nên chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí do kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

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

Căn cứ vào khoản 1 Điều 688, Điều 413, Điều 425, Điều 427, Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Căn cứ Điều 26 Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ điểm đ khoản 2 Điều 14 Nghị định số 52/1999/NĐ-CP ngày 08/7/1999 của Chính phủ;

Căn cứ 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;

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn **Tổng công ty Đ1** Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 298/2023/DS-ST ngày 08/8/2023, của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn:

Hủy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông **Lưu Quang H** và bà **Lê Thị Thanh T** với **Công ty Đ2** (Nay là **Công ty Cổ phần Đ3**) đối với 03 lô đất A2, A7, A8 thuộc khu 8,2ha thuộc **Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh** (Theo Phiếu thu số 229 ngày 05/8/2003; Phiếu thu số 87 ngày 17/3/2004; Phiếu thu số 192 ngày 27/7/2004; Phiếu thu số 227 ngày 05/8/2003; Phiếu thu số 85 ngày 17/3/2004; Phiếu thu số 213 ngày 03/8/2004; Phiếu thu số 228 ngày 05/8/2003; Phiếu thu số 86 ngày 17/3/2004; Phiếu thu số 214 ngày 03/8/2004).

Buộc **Tổng công ty Đ1** Một thành viên trả cho ông **Lưu Quang H** và bà **Lê Thị Thanh T** số tiền 17.423.993.525 đồng (Mười bảy tỷ bốn trăm hai mươi ba triệu chín trăm chín mươi ba ngàn năm trăm hai mươi lăm đồng), ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông **Lưu Quang H** và bà **Lê Thị Thanh T** có đơn yêu cầu thi hành án, nếu **Tổng công ty Đ1** Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên chưa thi hành khoản tiền trên thì **Tổng công ty Đ1** Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm: **Tổng công ty Đ1** Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 125.423.994 đồng (Một trăm hai mươi lăm triệu bốn trăm hai mươi ba ngàn chín trăm chín mươi bốn đồng).

H1 lại cho ông **Lưu Quang H** và bà **Lê Thị Thanh T** tiền tạm nộp án phí là 18.000.000 đồng (Mười tám triệu đồng) theo Biên lai tạm nộp án phí số 0048626 ngày 17/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn **Tổng công ty Đ1** phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí, nhưng được khấu trừ với số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2023/0012241 ngày 21/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành

án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự (Sửa đổi, bổ sung năm 2014); Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (Sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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. Hồ Chí Minh
- Viện kiểm sát nhân dân TP. Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân quận Gò Vấp;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu hồ sơ (20).

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

Lê Thị Anh Minh