TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN G **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 421/2023/DS-ST
Ngày: 18-9-2023
V/v tranh chấp chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN G, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Quỳnh Trang

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lê Thị Kim Hạnh
2. Ông Trần Quốc Hà

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Trịnh Thị Thục Đoan, thư ký Tòa án nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Phượng - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 9 năm 2023 tại Phòng xử án của Tòa án nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 241/2022/TLST-DS ngày 29 tháng 6 năm 2022 về "Tranh chấp chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 282/2023/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 6 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số 300/2023/QĐST-DS ngày 26 tháng 7 năm 2023 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 352/2023/QĐST-TNPT ngày 21/8/2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông N.T.C, sinh năm 1971; địa chỉ: Số 333/3/9 đường L, Phường N, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện hợp pháp nguyên đơn: Ông L.H.T, sinh năm 1974 là người đại diện ủy quyền theo Giấy ủy quyền đề ngày 07/6/2022 lập tại Văn phòng công chứng N.Đ (Có mặt).

Bị đơn: Tổng Cty.Đ.O.SG trách nhiệm hữu hạn một thành viên (Resco); địa chỉ: Số 41 đường S, phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh

Đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông H.K.N, ông N.T.T, ông P.H.T.L là người đại diện ủy quyền theo giấy ủy quyền số 740/GUQ-TCT-VP ngày 14/8/2023 (Có mặt);

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư H.V.N– Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh – Công ty luật TNHH S.H (Có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Cty Đ.O.GM (nay là Cty CP ĐO6); Địa chỉ: Số 13-15 đường N, Phường B, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn do ông L.H.T đại diện theo ủy quyền trình bày:

Vào ngày 27/8/2003 ông C có góp vốn mua 01 lô đất số 15 khu K thuộc khu dân cư 8ha2 thuộc Phường 12 (nay là Phường 14), quận G, Thành phố Hồ Chí Minh của Cty Đ.O.GM(nay là Cty CP ĐO6), cụ thể như sau: Lô đất K15 với diện tích 99 m2 với giá 326.700.000 đồng, đã thanh toán được 228.690.000 đồng, tương ứng với 70% giá trị vốn góp.

Đến năm 2005 thì Ban giám đốc Cty Đ.O.GM(nay là Cty CP ĐO6) đã bị khởi tố và bị xử phạt tù theo quy định pháp luật. Ngày 12/4/2005 Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Công văn 2120/UB – ĐT giao lại cho Tổng Cty.Đ.O.SGtrách nhiệm hữu hạn một thành viên (gọi tắt Tổng công ty địa ốc Sài Gòn) thực hiện dự án trên. Do đó ông N.T.C yêu cầu Tổng Cty.Đ.O.SGtrách nhiệm hữu hạn một thành viên bàn giao lô đất K15 cho ông. Nếu không có đất để bàn giao cho ông thì đề nghị hủy hợp đồng mua bán và yêu cầu Tổng Cty.Đ.O.SG trách nhiệm hữu hạn một thành viên đền bù theo giá thị trường tương ứng với số tiền mà ông Cđã thanh toán.

Ngoài ra ông Ccam kết việc ông góp vốn mua lô đất trên là tiền của riêng cá nhân ông góp vốn và thực hiện trong suốt quá trình từ trước đến nay, không liên quan gì đến vợ ông là bà Phạm Yên Trâm, sinh năm 1975. Nên ông đề nghị tòa án không đưa vợ ông là bà Trâm vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Trong bản khai ngày 15/9/2023 đại diện bị đơn trình bày:

Vào tháng 2/2005 một số người của Cty Đ.O.GM vi phạm pháp luật hình sự đã được xử lý bằng bản án hình sự số 158/2010/HSST ngày 22/6/2010 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 12/4/2005, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có công văn số 2120/UB-ĐT về dự án khu nhà ở của Cty Đ.O.GM tại quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Có nội dung thu hồi phần đất của Cty Đ.O.GM đang thực hiện dang dở, giao cho Tổng Cty.Đ.O.SGtrách nhiệm hữu hạn một thành viên làm chủ

đầu tư thực hiện dự án khu dân cư An Hội Phường 14 (phường 12 cũ), quận G với mục đích là xây chung cư tái định cư.

Ngày 08/11/2005 Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành quyết định số 5672/QĐ-UBND về giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa của Cty Đ.O.GM thuộc Tổng Cty.Đ.O.SG(mô hình công ty mẹ - công ty con). Theo đó Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không đưa giá trị đầu tư của Cty Đ.O.GM vào dự án An Hội để cổ phần hóa mà rút về bàn giao cho Tổng công ty địa ốc Sài Gòn, khi nhận bàn giao có bàn giao danh sách các cá nhân đã góp vốn nhận chuyển nhượng các lô đất thuộc dự án trên, trong đó có ông N.T.C. Do đó nguyên đơn yêu cầu giao nền đất K15 mà nguyên đơn đã góp vốn thì diện tích đất đó đã được chuyển đổi thành dự án chung cư tái định cư An Hội nên không còn nền đất nói trên để giao lại cho ông C.

Nay nguyên đơn ông C yêu cầu đền bù theo giá thị trường tương ứng với phần vốn góp của nguyên đơn thì bị đơn không đồng ý, bị đơn chỉ đồng ý thanh toán số tiền 228.690.000 đồng mà ông C đã góp vốn.

Đồng thời yêu cầu triệu tập hội đồng định giá để làm rõ giá trị pháp lý các vấn đề nêu trong Biên bản định giá tài sản, cụ thể: Tư cách đại diện của các thành viên hội đồng định giá định giá; Nội dung và phương pháp định giá cũng như căn cứ tham chiếu giá giao dịch;

Yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện do hợp đồng góp vốn đầu tư xây dựng hạ tầng và xây dựng nhà ở giữa Cty Đ.O.GM và ông C xảy ra vào năm 2003, theo Điều 4 của hợp đồng thì thời hạn 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng thì Cty Đ.O.GMphải bàn giao nền đất cho ông C. Giao dịch này (nếu không vô hiệu) thì quyền và lợi ích hợp pháp của ông Cđã bị xâm phạm từ năm 2004. Nay mới khởi kiện thì đã quá 03 năm.

Ngoài ra đại diện bị đơn không có yêu cầu gì khác.

Cty Đ.O.GM(nay là Cty CP ĐO6) là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan mặc dù đã được Tòa án tống đạt thông báo thụ lý vụ án, triệu tập tự khai, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng không đến Tòa nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến của Cty Đ.O.GM(nay là Cty CP ĐO6) đối với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

Tại phiên tòa:

Đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và bảo lưu các ý kiến đã trình bày.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày:

Tổng Cty.Đ.O.SG (Resco) và G.M là hai doanh nghiệp độc lập, mặc dù hoạt động theo mô hình công ty mẹ - công ty con nhưng hạch toán hoàn toàn độc lập, hơn nữa hiện tại G.Mđã cổ phần hóa (tên mới Cty CP ĐO6) vốn nhà nước chỉ chiếm 20%;

Resco nhận thực hiện dự án An Hội (nhận toàn bộ đất của G.M và đất xung quanh) là do quyết định thu hồi – giao đất số 5767/QĐ-UBND ngày 17/12/2009 của UBND TP.HCM và thực hiện theo nội dung phán quyết dân sự trong bản án hình sự số 158/2010/HSST ngày 22/6/2010 của Tòa án nhân dân TP. Hồ Chí Minh. Hoàn toàn không có quyết định nào nói Resco kế thừa quyền và nghĩa vụ của G.Mđối với dự án An Hội. Resco thực hiện dự án An Hội do quyết định thu hồi và giao đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, theo quy định của luật Dân sự và luật Doanh nghiệp thì Resco không phải là đơn vị kế thừa quyền và nghĩa vụ của Gò Môn. Như vậy, Resco thực hiện dự án An Hội không phải là hình thức thay đổi chủ đầu tư dự án và không kế thừa toàn bộ quyền, nghĩa vụ của G.Mđối với dự án.

Về biên bản bàn giao ngày 25/11/2005, thực hiện chỉ đạo của UBND TP. Hồ Chí Minh tại Công văn số 2120/UB-ĐT ngày 12/4/2005, Resco tiếp nhận bàn giao từ Cty Đ.O.GMtheo biên bản bàn giao ngày 25/11/2005. Việc bàn giao này không phải để cho rằng Resco kế thừa quyền và nghĩa vụ của Gò Môn. Do:

Resco và G.Mlà 2 doanh nghiệp 100% vốn Nhà nước, khi tiến hành cổ phần hóa Gò Môn, chủ sở hữu là UBND TP. Hồ Chí Minh quyết định không đưa một số tài sản của G.Mvào làm tài sản cổ phần hóa mà rút về giao cho Resco (100% vốn nhà nước) quản lý.

Tại Quyết định số 5672/QĐ-UBND ngày 08/11/2005 của Thành phố về giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa của G.Mthuộc Resco (mô hình công ty mẹ - công ty con), theo đó chủ sở hữu chuyển nhiều tài sản của G.M(là chi phí xây dựng tại nhiều dự án khác nhau) về Resco, trong đó có chi phí xây dựng dự án An Hội và nợ phải trả cho các cá nhân góp vốn mua nền nhà ở biệt thự (có ông N.T.C góp là 228.690.000 đồng).

Đây là quyết định của chủ sở hữu về cổ phần hóa G.Mhoàn toàn không có căn cứ để quy trách nhiệm của Resco về kế thừa quyền và nghĩa vụ của Gò Môn.

Trách nhiệm của Resco đối với những khách hàng góp vốn mua nhà ở biệt thự trong dự án An Hội của Gò Môn. Theo chủ trương chỉ đạo của UBND TP. Hồ Chí Minh tại Văn bản số 2120/UB- ĐT ngày 12/4/2005 thì: "Tổng Cty.Đ.O.SG làm việc lại với các đối tượng đã góp vốn với Cty Đ.O.GM để điều chỉnh hình thức góp vốn triển khai dự án xây dựng chung cư phục vụ tái định cư". Cho đến nay việc xây dựng nhà phục vụ tái định cư chưa triển khai vì chưa có nhu cầu đặt hàng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, hơn nữa việc xây nhà ở tái định cư là nhiệm vụ chính của Resco, gần như không có lãi. Do vậy, phần lớn các cá nhân góp vốn đã liên hệ với Resco nhận lại tiền trước đây đã nộp cho Gò Môn. Việc trả lại tiền là thực hiện theo Quyết định số 5672/QĐ-UBND ngày 08/11/2005 về giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa của G.M(nợ phải trả cho những cá nhân góp vốn mua đất tại Gò Môn). Như vậy Resco chỉ được giao

nhiệm vụ trả lại toàn bộ tiền cho các cá nhân đã góp vốn mua nhà ở biệt thự với G.M theo quyết định của UBND TP.Hồ Chí Minh chứ không phải là đơn vị kế thừa quyền và nghĩa vụ của G.Mtrong giao dịch mua bán nhà ở biệt thự.

Resco hoàn toàn không có lỗi làm cho giao dịch không thực hiện được. Việc ông N.T.C đã nộp 228.690.000 đồng để góp vốn mua nhà ở biệt thự của G.M làm chủ đầu tư. Quá trình triển khai, dự án nhà ở biệt thự đã bị sai phạm hình sự và UBND TP. Hồ Chí Minh thu hồi và giao cho Resco làm dự án hoàn toàn khác (xây chung cư phục vụ tái định cư). Việc không còn nền đất nhà ở biệt thự để giao cho ông N.T.C hay nói cách khác là giao dịch mua bán nền đất nhà ở biệt thự không thực hiện được là do UBND TP. Hồ Chí Minh ban hành quyết định thu hồi dự án, hoàn toàn không có lỗi gì của Resco.

Hợp đồng góp vốn của ông N.T.C với G.M phải bị chấm dứt do bất khả kháng. Nền đất của ông Cgóp vốn mua đã không còn nữa, do quyết định thu hồi – giao đất số 5767/QĐ-UBND ngày 17/12/2009 của UBND TP.HCM và nội dung phán quyết dân sự trong bản án hình sự số 158/2010/HSST ngày 22/6/2010 của Tòa án nhân dân Tp Hồ Chí Minh. Đây là trường hợp bất khả kháng mà người góp vốn cùng G.M phải chấp nhận. Theo Khoản 2 Điều 302 Bộ luật Dân sự (hay Khoản 2 Điều 351 Bộ luật Dân sự 2015 cũng quy định tương tự) thì trong trường hợp bất khả kháng như vậy, các bên chỉ trả lại tiền góp vốn và không phải bồi thường thiệt hại.

Việc yêu cầu giao nền đất theo Hợp đồng góp vốn của ông N.T.C với G.Mlà không phù hợp với các quy định của Luật Đất đai năm 2003. Các bên chưa ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và G.Mcũng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo Khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003, Điều 707 Bộ luật Dân sự năm 1995 quy định về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (hay Khoản 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005 cũng quy định tương tự) thì việc chuyển nhượng khi chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vô hiệu.

Qua trình bày như trên, Tổng Cty.Đ.O.SG– TNHH MTV đề nghị Tòa án nhân dân quận G đưa vụ án ra xét xử (nếu có) theo hướng chỉ buộc Resco trả lại toàn bộ tiền mà ông N.T.C đã nộp cho G.Mđể không ảnh hưởng đến lợi ích của phần vốn nhà nước tại Tổng Công ty, tránh gây thất thoát nghiêm trọng tài sản của Nhà nước tại doanh nghiệp 100% vốn nhà nước.

Yêu cầu triệu tập hội đồng định giá để làm rõ giá trị pháp lý các vấn đề nêu trong Biên bản định giá tài sản, cụ thể: Tư cách đại diện của các thành viên hội đồng định giá định giá; Nội dung và phương pháp định giá cũng như căn cứ tham chiếu giá giao dịch;

Yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với hợp đồng góp vốn mà G.Mký với ông C.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa và các đương sự:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: Quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về xác định thẩm quyền giải quyết vụ án, xác định tư cách tố tụng, thu thập chứng cứ; thực hiện việc gửi các văn bản tố tụng, hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu đúng quy định. Tuy nhiên chưa đảm bảo về thời hạn đưa vụ án ra xét xử theo quy định nên cần rút kinh nghiệm. Do tính chất hồ sơ phức tạp và gặp một số trở ngại khách quan nên việc đưa vụ án ra xét xử chưa đảm bảo về mặt thời hạn, thẩm phán ghi nhận và sẽ khắc phục.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan chưa thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, Điều 73 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa, có đủ cơ sở xác định yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tuyên hủy Hợp đồng được ký ngày 27/8/2003 giữa ông C và Cty Đ.O.GM (nay là Cty CP ĐO6) đồng thời yêu cầu Tổng Cty.Đ.O.SG trách nhiệm hữu hạn một thành viên bồi thường cho nguyên đơn tương ứng với giá thị trường theo Biên bản định giá ngày 12/9/2023. Trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án*:

Vào ngày 27/8/2003 Cty Đ.O.GM (nay là Cty CP ĐO6) có chuyển nhượng cho ông Clô đất K15 thuộc dự án khu 8ha2 thuộc Phường H, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh theo hình thức góp vốn.

Nguyên đơn cho rằng đây thực chất là chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối tượng tranh chấp ở đây là nền đất lô K15. Bị đơn cho rằng số tiền nguyên đơn nộp cho Cty Đ.O.GM là tiền góp vốn, thể hiện hai bên có ký Hợp đồng góp vốn đầu tư cơ sở hạ tầng và xây dựng nhà ở. Hội đồng xét xử nhận thấy mặc dù giao dịch các bên được lập thành Hợp đồng góp vốn đầu tư cơ sở hạ tầng và xây dựng nhà ở nhưng bản chất giao

dịch này thuộc trường hợp chủ đầu tư là Cty Đ.O.GM huy động vốn từ tiền ứng trước của người có nhu cầu mua đất (bằng phiếu thu góp vốn) và cam kết giao đất như thỏa thuận. Do đó, Hội đồng xét xử xác định mặc dù các bên có ký hợp đồng góp vốn đầu tư cơ sở hạ tầng và xây dựng nhà ở nhưng thực chất quan hệ tranh chấp ở đây là tranh chấp chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đối tượng tranh chấp của hợp đồng là bất động sản tọa lạc tại quận G theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Cty Đ.O.GM (nay là Cty CP ĐO6) đã được Tòa án tống đạt hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Căn cứ Hợp đồng góp vốn đầu tư cơ sở hạ tầng và xây dựng nhà ở số 41/HĐGV-2003 ngày 27/8/2003;

Căn cứ Phiếu thu số 243 ngày 08/8/2003; Phiếu thu số 76 ngày 15/03/2004;

Căn cứ Biên bản đối chiếu công nợ số 79/131.18.153-K15 ngày 31/12/2004;

Căn cứ biên bản bàn giao số 289/BB ngày 26/10/2005 đính kèm danh sách khách hàng ký hợp đồng; Bảng kê danh sách khách hàng góp vốn được bàn giao giữa Cty Đ.O.GMvà Tổng Cty.Đ.O.SGtrách nhiệm hữu hạn một thành viên thể hiện giữa ông Cvà Cty Đ.O.GMcó giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô đất K15 thuộc Phường 12, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh: Ông N.T.C góp mua nền đất K15, diện tích 99m^2 với giá trị là 326.700.000 đồng, số tiền đã góp là 228.690.000 đồng, tỷ lệ đã góp 70%.

Hội đồng xét xử, xét thấy hiện nay lô K15 đã được chuyển đổi thành dự án chung cư tái định cư An Hội nên không thể thực hiện được việc bàn giao đất cho nguyên đơn theo thỏa thuận, do đó nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng là có cơ sở nên hội đồng xét xử chấp nhận theo quy định tại điều 425 Bộ luật dân sự.

Xét yêu cầu bồi thường của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 12/4/2005 Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Công văn số 2120/UB-ĐT ngày 12/4/2005 yêu cầu Tổng Cty.Đ.O.SGtiếp quản dự án khu 8ha2 thuộc Phường 12, quận G đồng thời yêu cầu Tổng Cty.Đ.O.SGlàm việc với các đối tượng góp vốn để điều chỉnh hình thức góp vốn triển khai dự án xây dựng chung cư phục vụ tái định cư.

Căn cứ Biên bản bàn giao tổng hợp ngày 09/11/2005; Biên bản bàn giao ngày 25/11/2005 thể hiện Tổng Cty.Đ.O.SGđã nhận bàn giao các dự án còn dang dở của Cty Đ.O.GMtrong đó có nền đất K15 mà Cty Đ.O.GMđã chuyển nhượng cho ông C. Đồng

thời hai bên thống nhất bàn giao tài sản không đưa vào cổ phần hóa được loại trừ khỏi giá trị doanh nghiệp (theo sổ sách) gồm chi phí xây dựng cơ bản của các dự án Cty Đ.O.GMchuyển giao cho Tổng Cty.Đ.O.SG theo số liệu xác định giá trị doanh nghiệp đến thời điểm 31/12/2004 đối với dự án khu nhà ở 8,23ha đất tại Phường 12, quận G là 36.897.314.932 đồng. Như vậy có sự chuyển đổi chủ đầu tư dự án từ Cty Đ.O.GMsang Tổng Cty.Đ.O.SGvà Tổng Cty.Đ.O.SGphải chịu trách nhiệm kế thừa toàn bộ công việc của chủ đầu tư trước theo quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 14 Nghị định 52/1999/NDD-CP ngày 08/7/1999 về việc ban hành Quy chế quản lý đầu tư và xây dựng, bao gồm cả nghĩa vụ bồi thường thiệt hại phát sinh từ dự án đầu tư.

Tuy nhiên từ thời điểm năm 2005 đến nay Tổng Cty.Đ.O.SGvẫn chưa giải quyết quyền lợi của ông Cliên quan đến lô đất trên là gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông C.

Từ nhận định trên Hội đồng xét xử nhận định lỗi làm cho giao dịch không thực hiện được hoàn toàn là do phía Tổng công ty địa ốc Sài Gòn, nên thiệt hại làm hợp đồng không thực hiện Tổng Cty.Đ.O.SGphải chịu toàn bộ.

Căn cứ quy định tại Điều 425; khoản 1, khoản 2 Điều 427 Bộ luật dân sự và Biên bản định giá ngày 12/9/2023 thì bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền đã nhận và bồi thường thiệt hại như sau:

Lô đất K15: Tổng Cty.Đ.O.SG có nghĩa vụ trả lại số tiền đã nhận là 228.690.000 đồng và phải bồi thường số tiền chênh lệch là 5.315.310.000 đồng (7.920.000.000 đồng – 326.700.000 đồng x 70% = 5.315.310 đồng) tương đương 70% giá trị lô đất thời điểm hiện tại. Tổng cộng là 5.544.000.000 đồng.

Do đó, Tổng Cty.Đ.O.SGphải thanh toán cho nguyên đơn ông N.T.C tổng số tiền là 5.544.000.000 đồng, làm một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Xét nguyên đơn cam kết việc ông góp vốn mua lô đất trên là tiền của riêng cá nhân ông góp vốn và thực hiện trong suốt quá trình từ trước đến nay, không liên quan gì đến vợ tôi là bà Phạm Yên Trâm, sinh năm 1975. Nên ông đề nghị tòa án không đưa vợ ông là bà Trâm vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, Hội đồng xét xử nhận thấy đề nghị này của nguyên đơn là có cơ sở nên được chấp nhận.

Đối với phần trình bày của bị đơn và người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn chỉ đồng ý trả lại số tiền 228.690.000 đồng góp vốn cho nguyên đơn và không đồng ý bồi thường theo giá thị trường vì bị đơn không có lỗi là không có cơ sở nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn và đại diện bị đơn đề nghị triệu tập hội đồng định giá để làm rõ giá trị pháp lý các vấn đề nêu trong Biên bản định giá tài sản, về các vấn đề sau: Tư cách đại diện của các thành viên hội đồng định giá định giá; Nội dung và phương pháp định giá cũng như căn cứ tham chiếu giá giao dịch. Hội đồng xét xử xét thấy Hội đồng định giá được thành lập theo đúng quy định và thực hiện việc thẩm định đúng trình tự, thủ tục, ngoài ra tại buổi định giá ngày 12/9/2023 đại diện bị đơn có mặt tại buổi định giá chứng kiến việc định giá và đã được đọc lại biên bản định giá nhưng không có ý kiến gì ngoài những vấn đề đã đề cập trong biên bản định giá, hơn nữa bị đơn có quyền làm rõ các vấn đề trên tại buổi định giá nhưng bị đơn không có ý kiến gì, tại phiên tòa xét xử ngày hôm nay người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn và đại diện bị đơn không yêu cầu định giá lại. Nên yêu cầu này của bị đơn là không có cơ sở để chấp nhận.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn và đại diện bị đơn có yêu cầu áp dụng thời hiệu vì cho rằng Hợp đồng góp vốn đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng và xây dựng nhà ở giữa Công ty G.Mvà ông Cđược ký vào năm 2003 đến năm 2004 quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bị xâm phạm, nhưng đến nay nguyên đơn mới đi kiện thì đã quá 3 năm nên không còn thời hiệu khởi kiện. Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ Điều 429 Bộ luật Dân sự 2015 quy định: "Thời hiệu khởi kiện đối với các tranh chấp hợp đồng là 3 năm kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết về việc vi phạm". Nguyên đơn ông N.T.C ký hợp đồng góp vốn từ ngày 27/8/2003. Sau khi xảy ra vụ án hình sự của Công ty G.M(nay là Cty CP ĐO6), dự án của Công ty G.Mđã được giao lại cho Tổng Cty.Đ.O.SGtheo công văn số 2120/UB-DT ngày 12/04/2005, UBND thành phố Hồ Chí Minh. Cụ thể, Ủy ban nhân dân Thành phố chỉ đạo Tổng Cty.Đ.O.SGlàm Chủ đầu tư thực hiện dự án của Cty Đ.O.GM(nay là Cty CP ĐO6) đang thực hiện dang dở và làm việc với các đối tượng đã góp vốn với Cty Đ.O.GMđể điều chỉnh hình thức góp vốn triển khai dự án xây dựng chung cư phục vụ tái định cư. Như vậy, hợp đồng góp vốn giữa nguyên đơn và Công ty G.Mtừ dự án cũ thực tế vẫn chưa chấm dứt và còn đang tiến hành dở dang. Tổng Cty.Đ.O.SGlà chủ đầu tư thực hiện dự án cũ của Gò Môn, chuyển đổi sang hình thức đầu tư mới thì Địa ốc Sài Gòn có trách nhiệm phải tiếp quản thực hiện tiếp hay không thực hiện tiếp hoặc chuyển đổi đối tượng góp vốn trên cơ sở hợp đồng cũ từ G.Mchuyển qua nhưng chưa thực hiện. Thực tế, Tổng Cty.Đ.O.SG TNHHMTV vẫn đang tiến hành làm việc, giải quyết với các đối tượng góp vốn là ông N.T.C để cùng tìm ra phương hướng giải quyết. Ngày 18/4/2017, các bên đã cùng tiến hành họp và lập biên bản "Phiếu ý kiến khách hàng góp vốn mua nền đất", Thư mời làm việc ngày 19/10/2017; trong đó thể hiện các bên đang làm việc và thỏa thuận chưa đi đến thống nhất vì Tổng Cty.Đ.O.SGsẽ xin ý kiến cơ quan cấp trên. Nếu như hợp

đồng góp vốn đã hoàn toàn chấm dứt và các bên không tiếp tục thực hiện hợp đồng thì việc Tổng Cty.Đ.O.SG gửi thư mời nhiều lần để tổ chức họp để bàn bạc thỏa thuận phương án giải quyết là hoàn toàn không cần thiết và vô lý. Điều này chứng minh hợp đồng góp vốn ký giữa ông Cvà Công ty G.Msau khi chuyển qua Tổng Cty.Đ.O.SGtiếp quản thì vẫn luôn và tiếp tục được thực hiện cho tới thời điểm nguyên đơn khởi kiện. Ông Cvà các đối tượng góp vốn khác không bỏ mặc tiền vốn của mình mà thực tế là chờ đợi Tổng Công ty có hướng giải quyết. Tuy nhiên, Tổng Công ty không giải quyết triệt để, sau thời điểm họp năm 2017 đến nay, Tổng Cty.Đ.O.SGcũng không thông báo gì cho các đối tượng góp vốn được biết về thông tin tiếp theo của dự án, dẫn đến nguyên đơn vẫn tin rằng quyền và lợi ích hợp pháp của mình không bị xâm phạm và sẽ được giải quyết thỏa đáng. Cho đến khi không thể tiếp tục chờ đợi thì nguyên đơn mới nộp đơn khởi kiện; do đó, không có căn cứ để xác định thời hiệu khởi kiện trong vụ án này đã hết. Hội đồng xét xử nhận thấy yêu cầu này không có cơ sở để chấp nhận.

[3] Xét đề nghị của Kiểm sát viên về việc giải quyết vụ án là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu tiền án phí. Hoàn lại cho nguyên đơn tiền tạm nộp án phí là 46.000.000 đồng theo biên lai thu số AA/2021/0048746 ngày 29/6/2022.

Bị đơn Tổng Cty.Đ.O.SG trách nhiệm hữu hạn một thành viên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 113.544.000 đồng;

Chi phí tố tụng: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá nguyên đơn tự nguyện chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 5, khoản 3 khoản 11 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 1 Điều 688, Điều 413, Điều 425, Điều 427 Bộ luật dân sự năm 2015;

Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004;

Điểm đ khoản 2 Điều 14 Nghị định 52/1999/ND-CP ngày 08/7/1999 về việc ban hành Quy chế quản lý đầu tư và xây dựng;

Căn cứ Điều 26 Luật thi hành án dân sự năm 2008;

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.

Tuyên xử:

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

Hủy Hợp đồng được ký ngày 27/8/2003 giữa ông N.T.C và Cty Đ.O.GM(nay là Cty CP ĐO6) đối với lô đất K15 thuộc khu 8ha2 thuộc Phường 12 (nay là Phường 14), quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Buộc Tổng Cty.Đ.O.SGtrách nhiệm hữu hạn một thành viên trả lại cho ông N.T.C số tiền 5.544.000.000 đồng, làm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông N.T.C có đơn yêu cầu Thi hành án, nếu Tổng Cty.Đ.O.SGtrách nhiệm hữu hạn một thành viên chưa thi hành khoản tiền trên thì hàng tháng Tổng Cty.Đ.O.SGtrách 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. Lãi suất phát sinh do chậm thi hành được thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

2. Về án phí, chi phí tố tụng:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Tổng Cty.Đ.O.SG trách nhiệm hữu hạn một thành viên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 113.544.000 đồng.

Hoàn lại án phí cho ông N.T.C tiền tạm nộp án phí là 46.000.000 đồng theo biên lai thu số AA/2021/0048746 ngày 29/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận G.

- Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và chi phí định giá: Nguyên đơn ông N.T.C tự nguyện chịu.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

Trường hợp Quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2014) 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, 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).

Nơi nhận:
- TAND TP.HCM;
- VKSND quận G;
- Chi cục THADS quận G;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ.

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

Nguyễn Thị Quỳnh Trang