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: **67**/2025/KDTM-PT
Ngày: 01- 4 - 2025.
V/v tranh chấp hợp đồng
Chuyển nhượng QSDĐ

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Mai Thị Thanh Tú

Các Thẩm phán:

1/ Bà Trương Thị Quỳnh Trâm.
2/ Bà Lê Thị Quỳnh Anh.

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Hồ Thị Kim Oanh- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa*: Ông Trần Hồng Long – Kiểm sát viên.

Trong ngày 13 tháng 3 và ngày 01 tháng 4 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án về kinh doanh thương mại thụ lý số: 261/KDTM-PT ngày 10/12/2024 về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"

Do Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 153/2024/KDTM-ST ngày 18 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 197/2025/QĐXX-PT ngày 20/01/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 103/2025/QĐ-PT ngày 20/02/2025; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 3362/2025/QĐPT ngày 13/3/2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty TNHH Dịch vụ Du lịch-Khách sạn Kinh doanh Nhà V;

Địa chỉ: Số 152A (nay là số 193), đường H, phường A, quận B, Thành phố Phồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền:

Ông Nguyễn Đức T, sinh năm 1974;

Địa chỉ: Số 252, P, Phường B, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng L;

Địa chỉ: 113/89 A, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền:

1/ Bà Nguyễn Thị Ngọc Q, sinh năm 1978;

Địa chỉ: Số 298/2/70/1, đường H, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Giấy ủy quyền ngày 09/01/2023.)

2/ Ông Mai Hắc Phúc L, sinh năm 2000.

Địa chỉ: N, H, Phú Hòa, Phú Yên.

(Theo Giấy ủy quyền ngày 26/3/2025.)

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

Ông Lê Minh N, sinh năm 1952; (Có mặt)

Ông Nguyễn Trọng A, sinh năm 1984; (Vắng mặt)

Luật sư thuộc Công ty Luật TNHH T thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 18/10/2018, các bản tự khai và tài liệu chứng cứ nộp cho Tòa án cùng với ý kiến tại các Biên bản trong quá trình giải quyết vụ án do Tòa án lập; nguyên đơn trình bày:

Ngày 03/11/2010, Công ty TNHH dịch vụ du lịch - khách sạn kinh doanh nhà V (sau đây gọi tắt là công ty V), vợ chồng ông Ngô Thành Q, bà Nguyễn Thị Mỹ T cùng với Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng L (sau đây gọi tắt là Công ty L) ký chung một "Hợp đồng bồi thường quyền sử dụng đất". Theo đó, bên nhận bồi thường và là bên chuyển nhượng gồm: Công ty V, ông Q và bà T; bên bồi thường và là bên nhận chuyển nhượng là Công ty L; các bên thoả thuận: công ty V chuyển nhượng cho Công ty L 2.635,9m^2 thuộc một phần các thửa 240, 245, 247 và 250 theo tài liệu 02 (một phần thửa 201 theo tài liệu 2005) phường A, quận B với giá 115.236 đồng/m2, thành tiền là 303.750.000 đồng; mục đích chuyển nhượng: để Công ty L thực hiện dự án chung cư; Hợp đồng này không được công chứng, chứng thực.

Phần đất chuyển nhượng có nguồn gốc như sau: Ngày 15/8/2000, Thủ tướng Chính phủ ban hành Quyết định số 746/QĐ-TTg "về việc cho Công ty V thuê đất để đầu tư xây dựng cụm nhà xưởng kho bãi"; theo đó, Thủ tướng đồng ý cho Công ty V thuê 36.315m^2 đất, gồm: khu 1 là 7.379m^2; khu 2 là 28.936m^2 để đầu tư xây dựng cụm nhà xưởng kho bãi phục vụ các ngành sản xuất công nghiệp. Riêng khu đất có diện tích 16.164 m^2 nằm ngoài khu 1 và khu 2 nói trên dùng để làm hành lang bảo vệ đường điện và mở rộng đường giao thông khu vực quy hoạch, giao cho Uỷ ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quản lý; phần 2.635,9m^2 nêu trên nằm trong phần 16.164m^2 này.

Công ty V cho rằng giao dịch chuyển nhượng 2.635,9m^2 nêu trên giữa công ty V với Công ty L theo hợp đồng ký ngày 03/11/2010 vi phạm điều cấm của luật, do thời điểm giao kết hợp đồng, diện tích đất dùng để làm hành lang bảo vệ đường điện và mở rộng đường giao thông khu vực quy hoạch do Uỷ ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quản lý mà hai bên thực hiện giao dịch khi chưa có văn bản đồng ý của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nên không được phép chuyển nhượng theo quy định của pháp luật; công ty V khởi kiện yêu cầu Tòa án:

- Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng 2.635,9m^2 đất tại hợp đồng ký ngày 03/11/2010 giữa công ty V với Công ty L là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật;

Yêu cầu Tòa án xem xét, xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu như sau: Buộc Công ty L phải trả lại cho Công ty V thửa đất có diện tích 2.675m^2, gồm các phần: (9) + (10) + (12) + (13) + (14) + (15)+ (16)+ (17) của Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 28/4/2022; công ty V sẽ có trách nhiệm trả lại tiền chuyển nhượng đã nhận cho công ty L.

Tại các bản tự khai nộp cho Tòa án cùng với trình bày tại các Biên bản trong quá trình giải quyết vụ án do Tòa án lập, bị đơn_Công ty L trình bày:

Ngày 05/10/2010, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố có văn bản số 6416/TNMT-QHSDĐ chấp thuận địa điểm đầu tư xây dựng khu nhà ở chung cư cho Công ty TNHH L tại phường A, quận B với diện tích 19.990,9m^2; Văn bản xác định: "… Nhà nước không thực hiện việc thu hồi đất, Công ty TNHH thương mại – xây dựng L phải tự thỏa thuận để nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất đối với người sử dụng đất theo quy định".

Như vậy, Cơ quan nhà nước có thẩm quyền đã chấp thuận địa điểm đầu tư xây dựng nhà ở chung cư cho Công ty L và để được nhà nước giao đất thực hiện Dự án đầu tư, Công ty L phải tự mình thỏa thuận và/hoặc nhận góp vốn cho đủ diện tích 19.990,9m^2 đã đăng ký.

Trên cơ sở đó, ngày 03/11/2010, công ty L ký Hợp đồng bồi thường quyền sử dụng đất với công ty V đối với 2.635,9m^2 (thuộc một phần các thửa 240, 245, 247 và 250 nêu trên), đơn giá 115.236 đồng/m^2, thành tiền là 303.750.000 đồng; số tiền này công ty L đã thanh toán cho công ty V. Hợp đồng này mặc dù không được công chứng tại cơ quan công chứng vì bên chuyển nhượng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng được UBND phường A, quận B xác nhận.

Bên cạnh việc thoả thuận bồi thường để nhận chuyển nhượng 2.635,9m^2 đất của công ty V và 315m^2 đất của ông Quí, bà Thanh; công ty L còn nhận chuyển nhượng 17.040m^2 đất của ông Ngô Thanh T. Tính đến ngày 20/01/2011, Công ty L đã hoàn thành việc nhận chuyển nhượng 100% diện tích dự án là 19.990,9m^2 đất để thực hiện dự án.

Ngày 16/5/2014, UBND Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 2365/QĐ-UBND "Chấp thuận cho Công ty TNHH Thương mại-xây dựng L được chuyển mục đích sử dụng đất 19.990,9m^2 tại phường A, quận B để đầu tư xây dựng khu nhà ở …"

Ngày 13/10/2015, UBND Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 5099/QĐ-UBND về cho phép điều chỉnh cơ cấu căn hộ nhà ở thương mại và chuyển đổi nhà ở thương mại sang làm nhà ở xã hội tại dự án khu dân cư L, phường A, quận B do Công ty TNHH Thương mại xây dựng L làm chủ đầu tư.

Ngày 29/6/2016, UBND quận B có Công văn số 1856/UBND về chấp thuận Bản vẽ tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư L tại phường A, quận B.

Ngày 09/3/2017, UBND Thành phố ban hành Quyết định số 981/QĐ-UBND về chấp thuận đầu tư dự án Nhà ở xã hội cho thuê – Khu dân cư L tại phường A, quận B.

* Đối với yêu cầu của công ty V về việc yêu cầu Toà án tuyên bố giao dịch chuyển nhượng thửa đất có diện tích 2.635,9m^2 theo Hợp đồng bồi thường quyền sử dụng đất ngày 03/11/2010 là vô hiệu đồng thời buộc Công ty L trả lại phần đất này thì công ty không đồng ý bởi những căn cứ sau:

1. Pháp luật cho phép các bên tự thoả thuận về hình thức chuyển nhượng, bồi thường đối với đất trong phạm vi dự án mà không cần có sự chứng nhận của cơ quan nhà nước có thẩm quyền:

Khoản 2 Điều 28 Nghị định 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ quy định: "Đối với dự án đầu tư sử dụng đất không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất thì không phải làm thủ tục thu hồi đất; sau khi được giới thiệu địa điểm, chủ đầu tư và người sử dụng đất thỏa thuận theo hình thức chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất và làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp thay đổi mục đích sử dụng đất".

Khoản 5 Điều 31 Nghị định 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 quy định "… Trường hợp chủ đầu tư và những người bị thu hồi đất đã thỏa thuận bằng văn bản thống nhất về phương án bồi thường về đất và tài sản gắn liền với đất hoặc khu đất thu hồi không phải giải phóng mặt bằng thì Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền ra quyết định thu hồi đất, giao đất hoặc cho thuê đất mà không phải chờ đến hết thời hạn thông báo thu hồi đất".

Ngoài ra, đối với việc nhận quyền sử dụng đất để thực hiện dự án, Nhà nước cho phép các bên tự thỏa thuận bằng văn bản để thống nhất phương án bồi thường mà không cần phải có sự chứng kiến của Cơ quan nhà nước; việc chứng kiến (nếu có) là thực hiện theo đề nghị của một hoặc các bên có liên quan (điểm b khoản 1 Điều 41 Nghị định số 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định: "1. Ủy ban nhân dân các cấp, trong phạm vi chức năng, nhiệm vụ được giao, có trách nhiệm sau đây: …

b) Chủ trì việc tiến hành thoả thuận giữa nhà đầu tư và người sử dụng đất nếu có đề nghị của một hoặc các bên có liên quan;".)

Thực tế thoả thuận thống nhất về phương án bồi thường giữa công ty L và công ty V liên quan phần đất có diện tích 2.635,9m^2 bằng Hợp đồng bồi thường quyền sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở đã được UBND phường A, quận B chứng kiến, xác nhận.

2. Pháp luật cho phép Nhà đầu tư nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để thực hiện dự án ngay cả đối với đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Việc chuyển nhượng đất khi đã có chấp thuận địa điểm làm dự án đầu tư và việc chuyển nhượng đất trong các trường hợp chuyển nhượng dân sự (không phải dự án) là khác nhau. Nhằm tạo điều kiện cho nhà đầu tư tự thỏa thuận thu hồi đất để thực hiện dự án, Điều 39 Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ có quy định về việc thu hồi đất trong trường hợp người đang sử dụng đất không có các quyền chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất, thế chấp, góp vốn bằng quyền sử dụng đất (được hiểu là đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) và trên cơ sở của Nghị định số 84, UBND Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 19/2008/QĐ-UBND ngày 21/3/2008, theo đó tại điểm a khoản 1 Điều 21 quy định thành phần hồ sơ xin chuyển mục đích sử dụng đất dự án gồm: "Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân phường - xã, thị trấn (trong trường hợp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất);"

Với quy định trên, Công ty L cho rằng: mặc dù công ty V chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng pháp luật vẫn cho phép Chủ đầu tư (Công ty L) thực hiện việc nhận chuyển nhượng bằng các hình thức thỏa thuận khác và chứng thực của Ủy ban nhân dân phường - xã, thị trấn (trong trường hợp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

Như vậy việc Công ty L (là đơn vị đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền chấp thuận cho làm chủ đầu tư dự án khu nhà ở chung cư) đã thoả thuận với công ty V giao dịch nhận chuyển nhượng đối với 2.635,9m^2 đất (chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) theo Hợp đồng bồi thường quyền sử dụng đất ngày 03/11/2010 giữa hai bên được UBND phường A, quận B chứng kiến, xác nhận là hoàn toàn đúng quy định pháp luật.

Bên cạnh đó, việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên đã được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền chấp thuận trong suốt quá trình công ty L thực hiện dự án đầu tư qua các văn bản sau: Quyết định số 2365/QĐ-UBND ngày 16/5/2014 của UBND TP.Hồ Chí Minh về việc cho Công ty L được chuyển mục đích sử dụng đất 19.990,9m^2 (trong đó có 2.635,9m^2 nhận chuyển nhượng của công ty V) để đầu tư xây dựng khu nhà ở tại phường A, quận B; Quyết định số 5099/QĐ-UBND ngày 13/10/2015 của UBND TP.Hồ Chí Minh về cho phép điều chỉnh cơ cấu căn hộ nhà ở thương mại và chuyển đổi nhà ở

thương mại sang làm nhà ở xã hội tại dự án khu dân cư L tại phường A, quận B do công ty L làm chủ đầu tư, Giấy phép xây dựng số 156/GPXD ngày 11/08/2017 của Sở Xây Dựng và Quyết định số 981/QĐ-UBND ngày 09/3/2017 của UBND TP.Hồ Chí Minh về chấp thuận đầu tư dự án Nhà ở xã hội cho thuê - Khu dân cư L tại phường A, quận B nghĩa là Công ty L đã được nhà nước xác lập quyền sử dụng đất đối với toàn bộ 19.990,9m^2.

Như vậy, dự án nhà ở của Công ty L đã được Ủy ban nhân dân Thành phố giao đất ở ổn định lâu dài thì thuộc quyền sử dụng của Công ty L. Hiện nay Công ty L đã xây dựng xong dự án nhà ở xã hội trên khu đất này và đã được Sở Xây dựng có thông báo chấp thuận công tác nghiệm thu hoàn thành công trình. Việc khởi kiện của công ty V đã gây cản trở, làm ảnh hưởng không chỉ đến Công ty L mà còn cho cả các hộ dân đang ở trong dự án này.

Từ những căn cứ trên, công ty L không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của công ty V; đồng thời xin rút lại yêu cầu phản tố về việc buộc công ty V cho quyền sử dụng chung con đường từ đường H vào Khu Công nghiệp V đến Khu nhà ở xã hội của Công ty L (hẻm 207 H) có chiều ngang khoảng 16m, chiều dài khoảng 500m để sử dụng xây dựng khu nhà ở xã hội và để các cư dân trong khu nhà ở này được thuận tiện trong việc đi lại.

**** Tại Bản án số 153/KDTM-ST ngày 18/9/2024 của Tòa án nhân dân quận B đã tuyên xử:***

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH dịch vụ du lịch-khách sạn kinh doanh nhà V về việc việc yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng 2.635,9m^2 đất theo Hợp đồng ký ngày 03/11/2010 giữa Công ty TNHH dịch vụ du lịch-khách sạn kinh doanh nhà V với Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng L là vô hiệu;

2. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty TNHH dịch vụ du lịch-khách sạn kinh doanh nhà V về việc yêu cầu buộc Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng L trả lại cho Công ty TNHH dịch vụ du lịch-khách sạn kinh doanh nhà V 2.675m^2 là các phần (9) + (10) + (12) + (13) + (14) + (15)+ (16)+ (17) của Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 28/4/2022.

3. Đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng L về việc buộc Công ty TNHH dịch vụ du lịch-khách sạn kinh doanh nhà V cho quyền sử dụng chung con đường từ đường H vào Khu Công nghiệp V đến Khu nhà ở xã hội của Công ty L (hẻm 207 H) có chiều ngang khoảng 16m, chiều dài khoảng 500m để sử dụng xây dựng khu nhà ở xã hội và để các cư dân trong khu nhà ở này được thuận tiện trong việc đi lại.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo.

Ngày 19/9/2024, nguyên đơn Công ty V kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

**** Tại phiên tòa Phúc thẩm:***

Nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, người kháng cáo không rút yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

* Nguyên đơn Công ty V kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm do vi phạm thủ tục tố tụng, không triệu tập UBND.TP.HCM tham gia tố tụng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; nếu được triệu tập Sở tài nguyên và môi trường TP.HCM vào tham gia tố tụng vì cơ quan này ban hành văn bản trái với hướng dẫn của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, về nội dung thì án sơ thẩm áp dụng pháp luật không đúng.

* Đại diện bị đơn Công ty L yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của Công ty V, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

* Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Bị đơn Công ty L phân tích và đề nghị HĐXX giữ nguyên bản án sơ thẩm.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu việc tuân theo pháp luật trong tố tụng dân sự của những người tiến hành tố tụng, những người tham gia tố tụng và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau: Việc chấp hành pháp luật tố tụng: Tại phiên tòa Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm.

Về nội dung: Kháng cáo của Công ty V là không có cơ sở, đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty V, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án đúng theo thẩm quyền, xác định tư cách tham gia tố tụng của các đương sự trong vụ án là đúng theo quy định của Pháp luật tố tụng.

[2] Đơn kháng cáo của Công ty V còn trong thời hạn kháng cáo, có thức và nội dung đúng quy định nên được chấp nhận.

[3] Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ, lời trình bày của các bên đương sự Hội đồng xét xử nhận thấy:

Nguyên đơn Công ty V kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm do vi phạm thủ tục tố tụng, không triệu tập UBND.TP.HCM tham gia tố tụng là người liên quan; nếu được triệu tập Sở tài nguyên và môi trường TP.HCM vào tham gia tố tụng vì cơ quan này ban hành văn bản trái với hướng dẫn của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh- HĐXX nhận thấy:

Căn cứ Quyết định số 2365/QĐ-UBND ngày 16/5/2014 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về việc: "Chấp thuận cho Công ty TNHH Thương

mại-xây dựng L được chuyển mục đích sử dụng đất 19.990,9m^2 tại phường A, quận B để đầu tư xây dựng khu nhà ở …"

Căn cứ Quyết định số 5099/QĐ-UBND ngày 13/10/2015 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh về việc cho phép điều chỉnh cơ cấu căn hộ nhà ở thương mại và chuyển đổi nhà ở thương mại sang làm nhà ở xã hội tại dự án khu dân cư L, phường A, quận B do Công ty TNHH Thương mại xây dựng L làm chủ đầu tư.

Căn cứ Công văn số 1856/UBND ngày 29/6/2016 của UBND quận B về chấp thuận Bản vẽ tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư L tại phường A, quận B.

Căn cứ Quyết định số 981/QĐ-UBND ngày 09/3/2017 của UBND Thành phố ban hành về chấp thuận đầu tư dự án Nhà ở xã hội cho thuê – Khu dân cư L tại phường A, quận B.

Ngày 05/10/2010, Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố ban hành văn bản số 6416/TNMT-QHSDĐ về việc chấp thuận địa điểm đầu tư xây dựng khu nhà ở chung cư cho Công ty TNHH L tại phường A, quận B với diện tích 19.990,9m^2 có nội dung: "… *Nhà nước không thực hiện việc thu hồi đất, Công ty TNHH thương mại – xây dựng L phải tự thỏa thuận để nhận chuyển nhượng, nhận góp vốn bằng quyền sử dụng đất đối với người sử dụng đất theo quy định*".

Ngày 03/11/2010, Công ty V với Công ty L có ký "Hợp đồng bồi thường quyền sử dụng đất" có xác nhận của UBND phường A, Quận B, theo đó, Công ty V chuyển nhượng cho Công ty L 2.635,9m^2 đất thuộc một phần các thửa 240, 245, 247 và 250 theo tài liệu 02 (một phần thửa 201 theo tài liệu 2005) phường A, quận B; với giá 115.236 đồng/m^2, thành tiền là 303.750.000 đồng; số tiền này Công ty L đã thanh toán xong cho công ty V; mục đích chuyển nhượng là để Công ty L thực hiện dự án chung cư. Ngoài ra, Công ty L còn thoả thuận nhận chuyển nhượng 315 m^2 đất của ông Ngô Thành Q, bà Nguyễn Thị Mỹ T (trong cùng Hợp đồng bồi thường quyền sử dụng đất ký ngày 03/11/2010 ký với công ty V); và nhận chuyển nhượng 17.040 m^2 đất của ông Ngô Thanh T; như vậy công ty L thoả thuận nhận chuyển nhượng tổng cộng 19.990,9m^2 đất, đủ diện tích để thực hiện dự án theo quy định.

Theo quy định của pháp luật tại khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự 2005, Điều 106, Điều 127 Luật đất đai 2003 thì tại thời điểm các bên có thoả thuận chuyển quyền sử dụng đất, pháp luật quy định về điều kiện chuyển nhượng là đất phải có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đồng thời Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được lập thành văn bản và có công chứng, chứng thực.

Căn cứ điểm b, khoản 1 Điều 41 của Nghị định 84/2007/NĐ-CP ngày 25/5/2007 của Chính phủ quy định: Trách nhiệm của UBND các cấp trong trường hợp nhà đầu tư thỏa thuận với người sử dụng đất không thuộc trường

hợp nhà nước thu hồi đất: "*Chủ trì việc tiến hành thoả thuận giữa nhà đầu tư và người sử dụng đất nếu có đề nghị của một hoặc các bên có liên quan*."

Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 21 Quyết định số 19/2008/QĐ-UBND ngày 21/3/2008 của Uỷ ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh quy định: *"Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có chứng nhận của công chứng nhà nước hoặc chứng thực của Ủy ban nhân dân phường - xã, thị trấn (trong trường hợp chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất);"*

Căn cứ Khoản 2 Điều 28 Nghị định 69/2009/NĐ-CP ngày 13/8/2009 của Chính phủ quy định: "*Đối với dự án đầu tư sử dụng đất không thuộc trường hợp Nhà nước thu hồi đất thì không phải làm thủ tục thu hồi đất; sau khi được giới thiệu địa điểm, chủ đầu tư và người sử dụng đất thỏa thuận theo hình thức chuyển nhượng, cho thuê, góp vốn bằng quyền sử dụng đất và làm thủ tục chuyển mục đích sử dụng đất đối với trường hợp thay đổi mục đích sử dụng đất*".

Như vậy, tại thời điểm thoả thuận nhận chuyển nhượng đất của công ty V và Công ty L theo Hợp đồng bồi thường quyền sử dụng đất ký ngày 03/11/2010, có xác nhận của UBND phường A, quận B thì công ty L là pháp nhân được cấp có thẩm quyền chấp nhận cho làm chủ đầu tư dự án xây dựng khu nhà ở chung cư với diện tích 19.990,9m^2 thì đây là trường hợp thực hiện dự án mà nhà nước không thu hồi đất thì chủ đầu tư phải tự thoả thuận để nhận chuyển nhượng đất làm dự án và đối với trường hợp đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng, người đang sử dụng đất không có các quyền chuyển nhượng theo quy định của pháp luật thì chủ đầu tư phải tự thỏa thuận bằng văn bản để thống nhất phương án bồi thường với người sử dụng đất và đề nghị Uỷ ban nhân dân có thẩm quyền chứng kiến, xác nhận. Xét, Hợp đồng bồi thường quyền sử dụng đất ký ngày 03/11/2010 giữa Công ty L với Công ty V đã được Uỷ ban nhân dân phường A, quận B xác nhận, sau đó đã được cấp có thẩm quyền chấp thuận cho chuyển mục đích sử dụng đất để xây dựng nhà ở theo Quyết định số 2365/QĐ-UBND ngày 16/5/2014 của Uỷ ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, như vậy Công ty L đã thực hiện đúng quy định về trình tự, thủ tục thoả thuận với các chủ sử dụng đất nằm trong phạm vi diện tích dự án để nhận chuyển nhượng đất và chuyển đổi mục đích đất để làm dự án theo luật định nên hợp đồng bồi thường quyền sử dụng đất ký ngày 03/11/2010 giữa Công ty L với Công ty V là hợp pháp và có giá trị thực hiện.

Tại Quyết định số 746/QĐ-TTg ngày 15/08/2000 của Thủ tướng Chính phủ thì UBND.TP.HCM quản lý 16.164 m^2 đất làm hành lang bảo vệ đường điện và mở rộng đường giao thông khu vực theo quy hoạch nên mặc dù, phần diện tích 2.635,9 m^2 đất thỏa thuận chuyển nhượng nêu trên nằm trong diện tích 16.164 m^2 đất nhưng Công ty L đã được nhà nước giao và xác lập quyền sử dụng đất đối với toàn bộ 19.990,9m^2 đất ở theo các quyết định của cơ quan nhà nước có thẩm quyền. Do đó, việc nguyên đơn Công ty V yêu cầu đưa Ủy ban

nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh vào tham gia vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không có cơ sở xem xét, chấp nhận.

Từ những nhận định nêu trên nhận thấy việc nguyên đơn Công ty V yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng 2.635,9 m^2 đất theo hợp đồng ký ngày 03/11/2010 giữa công ty V với công ty L (khi đo đạc lại có diện tích 2.675m^2, gồm các phần: (9) + (10) + (12) + (13) + (14)+ (15)+ (16)+ (17) của Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 28/4/2022) là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật đồng thời buộc công ty L trả lại cho công ty V diện tích nêu trên là không có căn cứ chấp nhận. Án sơ thẩm xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn công ty V là có căn cứ nên giữ nguyên bản án sơ thẩm. Đây là vụ án tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty V và Công ty L, Sở tài nguyên và môi trường Thành phố không có liên quan quyền lợi gì trong vụ án này, do đó Công ty V kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm do vi phạm thủ tục tố tụng, không triệu tập UBND.TP.HCM và Sở tài nguyên và môi trường vào tham gia tố tụng là không có cơ sở để chấp nhận.

Tại phiên tòa, Công ty V cũng không xuất trình được chứng cứ gì khác để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo, do vậy không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của Công ty V.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị không chấp nhận kháng cáo của Công ty V, giữ nguyên sơ thẩm đề nghị này của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Theo Quyết định số 09/2019/QĐST-DS ngày 07/01/2019 của Tòa án nhân dân Quận B - Quyết định nhập vụ án thụ lý số 815/2018/DSST ngày 25/10/2018 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn Công ty TNHH dịch vụ du lịch-khách sạn kinh doanh nhà V; Bị đơn: Công ty TNHH thương mại dịch vụ L vào vụ án thụ lý số 814/2018/DSST ngày 22/10/2018 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn ông Ngô Thành Quí; Bị đơn: Công ty TNHH thương mại dịch vụ L. Ngày 10/4/2019 Công ty L có yêu cầu phản tố về việc buộc công ty V cho quyền sử dụng chung con đường từ đường H vào Khu Công nghiệp V đến Khu nhà ở xã hội của Công ty L (hẻm 207 H) có chiều ngang khoảng 16m, chiều dài khoảng 500m để sử dụng xây dựng khu nhà ở xã hội và để các cư dân trong khu nhà ở này được thuận tiện trong việc đi lại và đã đóng tạm ứng án phí yêu cầu phản tố. Ngày 17/4/2023 Công ty L rút lại yêu cầu phản tố.

Ngày 09/8/2023, Tòa án nhân dân Quận B ban hành Quyết định số 10/2023/QĐST-DS- Quyết định tách vụ án dân sự thụ lý số 814/2018/TLST-DS ngày 22/10/2018 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thành 02 vụ án: thụ lý số 814/2018/TLST-DS ngày 22/10/2018 giữa nguyên đơn Ngô Thành Quí; Bị đơn: Công ty V; và vụ án kinh doanh thương mại về việc

tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn Công ty V; Bị đơn Công ty L.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 792/2023/DSST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân Quận B; Bản án dân sự phúc thẩm số 358/2024/DSPT ngày 25/4/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giữa nguyên đơn ông Ngô Thành Quí; Bị đơn Công ty L- đã quyết định hoàn trả cho Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng L số tiền 56.500.000 đồng (Năm mươi sáu triệu năm trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0013547 ngày 19/4/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Công ty L xác nhận tiền tạm ứng án phí phản tố Công ty L đã được hoàn lại đầy đủ. Do án phí tạm ứng phản tố của Công ty L đã được hoàn trả đủ nên trong vụ án này không giải quyết án phí tạm ứng phản tố của Công ty L.

[5] Về án phí phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của Công ty V không được chấp nhận nên Công ty V phải chịu án phí phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, cùng các Điều Luật đã viện dẫn.

- Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

- Căn cứ Luật thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty TNHH dịch vụ du lịch-khách sạn kinh doanh nhà V.

Giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 153/2024/KDTM-ST ngày 18/9/2024 của Tòa án nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH dịch vụ du lịch-khách sạn kinh doanh nhà V về việc việc yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng 2.635,9m^2 đất theo Hợp đồng ký ngày 03/11/2010 giữa Công ty TNHH dịch vụ du lịch-khách sạn kinh doanh nhà V với Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng L là vô hiệu;

2. Không chấp nhận yêu cầu của Công ty TNHH dịch vụ du lịch-khách sạn kinh doanh nhà V về việc yêu cầu buộc Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng L trả lại cho Công ty TNHH dịch vụ du lịch-khách sạn kinh doanh nhà V 2.675m^2 là các phần (9) + (10) + (12) + (13) + (14)+ (15)+ (16)+ (17) của Bản đồ hiện trạng vị trí – áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh lập ngày 28/4/2022.

3. Đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng L về việc buộc Công ty TNHH dịch vụ du lịch-khách sạn kinh doanh

nhà V cho quyền sử dụng chung con đường từ đường H vào Khu Công nghiệp V đến Khu nhà ở xã hội của Công ty L (hẻm 207 H) có chiều ngang khoảng 16m, chiều dài khoảng 500m để sử dụng xây dựng khu nhà ở xã hội và để các cư dân trong khu nhà ở này được thuận tiện trong việc đi lại.

4. Về chi phí tố tụng: Công ty TNHH dịch vụ du lịch-khách sạn kinh doanh nhà V phải chịu 13.325.290 đồng chi phí đo vẽ và 73.000.000 đồng chi phí định giá tài sản.

5. Về án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Công ty TNHH dịch vụ du lịch-khách sạn kinh doanh nhà V phải chịu 3.000.000 (ba triệu) đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm không có giá ngạch được trừ vào 7.593.750 (bảy triệu năm trăm chín mươi ba nghìn bảy trăm năm mươi) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0030525 ngày 25/10/2018 của Chi cục thi hành án dân sự quận B; hoàn trả cho Công ty TNHH dịch vụ du lịch-khách sạn kinh doanh nhà V 4.593.750 (bốn triệu năm trăm chín mươi ba nghìn bảy trăm năm mươi) đồng.

- Tạm ứng án phí Công ty TNHH Thương mại - Xây dựng L đã nộp theo biên lai thu số 0013547 ngày 19/4/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận B đã được giải quyết trong bản án dân sự sơ thẩm số 792/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân quận B và bản án dân sự phúc thẩm số 358/2024/DS-PT ngày 25/4/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[2.2] Án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm:

Công ty V phải chịu án phí phúc thẩm là 2.000.000 đồng, được cấn trừ án phí tạm nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003791 ngày 19/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Trường hợp bản án 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; 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:
- TANDTC;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận B;
- Chi cục THADS Quận B;
- Cục THADS TP.Hồ Chí Minh
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ.

T.M HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Mai Thị Thanh Tú