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

Quyết định giám đốc thẩm
Số: 21/2022/KDTM-GĐT
Ngày: 14/9/2022
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

ỦY BAN THẨM PHÁN
TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao gồm có:

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Ông Võ Văn Khoa

Các Thẩm phán: Ông Bùi Đức Xuân

Ông Tô Chánh Trung

- Thư ký phiên tòa: Ông Đàng Sĩ Hiến, Thẩm tra viên Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Phạm Ba D, Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án kinh doanh thương mại "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Công ty Cổ phần P2 (HDTC); Địa chỉ: C B, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đinh Trường C; Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện hợp pháp: Bà Lê Thị Hồng N, sinh năm 1982 (Văn bản ủy quyền ngày 06/6/2019).

- *Bị đơn:* Công ty TNHH MTV K; Địa chỉ: Lầu A, Lim II T, F C, Phường F, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Vòng Vảy P; Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Hồng L và ông Phùng Ngọc P1 (Văn bản ủy quyền ngày 20/11/2019).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Tổng công ty Đ; Địa chỉ: D S, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Phước N1; Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên.

Người đại diện hợp pháp: Ông Phan Văn L1 (Văn bản ủy quyền ngày 30/3/2020).

2. Văn phòng C1; Địa chỉ: A T, Phường D, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn là Công ty cổ phần P2 (sau đây viết tắt là HDTC) do bà Lê Thị Hồng N đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 31/12/2014, HDTC ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với cơ sở hạ tầng trên đất số 700/2014/HĐCN- HĐTC- JOYOUNG, chuyển nhượng cho Công ty TNHH MTV K (sau đây viết tắt là Công ty K) quyền sử dụng đất tại Lô CC06-3 (diện tích 5.719m^2) và Lô CC06-4 (diện tích 5.716m^2), tổng giá trị chuyển nhượng là 209.637.796.207 đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, HDTC và Công ty K đã ký biên bản bàn giao đất. Đồng thời, Công ty K đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng với tổng số tiền 209.637.796.207 đồng.

Đến ngày 04/01/2016, HDTC đã được Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC833598 đối với thửa 991 (Lô CC06-3 và Lô CC06-4), tờ bản đồ 70, phường A nên ngày 22/01/2016, giữa H và Công ty K đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng tại Văn phòng C1, được công chứng số 002311 ngày 22/01/2016. Tại hợp đồng này, hai bên tiếp tục ghi nhận HDTC đã giao đất và Công ty K đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán.

Tại thời điểm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, giữa H và Công ty K đã không thực hiện đúng quy định pháp luật về chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cụ thể là: Giá chuyển nhượng không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa có hạ tầng kỹ thuật gắn liền với quyền sử dụng đất.

Do đó, HDTC khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với cơ sở hạ tầng trên đất số

700/2014/HĐCN- HĐTC- JOYOUNG ngày 31/12/2014 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 002311 ngày 22/01/2016 tại Văn phòng C1 đối với Lô CC06-3 (diện tích 5.719m^2) và Lô CC06-4 (diện tích 5.716m^2) là vô hiệu. Đồng thời, yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Bị đơn là Công ty TNHH MTV K do các ông Nguyễn Hồng L, Lê Thanh D1, Phùng Ngọc P1 đại diện theo ủy quyền thống nhất trình bày:

Công ty K là bên nhận chuyển nhượng thừa nhận toàn bộ quá trình thỏa thuận, ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến Lô CC06-3 và Lô CC06-4 là đúng như nội dung HDTC trình bày. Tuy nhiên, HDTC cho rằng các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến Lô C và Lô CC06-4 mà hai bên đã ký kết vô hiệu là không có cơ sở. Hai bên đã thực hiện đúng quy định pháp luật về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, Công ty K đề nghị không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của H. Đồng thời, có phản tố yêu cầu công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có hiệu lực pháp luật, nhưng yêu cầu này được đưa ra sau thời điểm Tòa án cấp sơ thẩm đã có quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Tổng công ty Đ (sau đây viết tắt là Tổng công ty Đ) do ông Phan Văn L1 đại diện theo ủy quyền trình bày: Tổng công ty Đ nắm giữ 30% vốn điều lệ tại HDTC. Tuy nhiên, HDTC có đầy đủ tư cách pháp nhân, chịu mọi trách nhiệm đối với hoạt động của mình nên Tổng công ty Đ không liên quan trong vụ án tranh chấp giữa HDTC với Công ty K, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật và không có yêu cầu độc lập.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Văn phòng C1 trình bày:

Văn phòng C1 đã thực hiện đúng quy định pháp luật về công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đề nghị Tòa án giải quyết vắng mặt, không có ý kiến đối với tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà Tòa án phải giải quyết.

Tại Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 17/2019/KDTM-ST ngày 21/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận 2 (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án nêu trên đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 700/2014/HĐCN- HĐTC- JOYOUNG ngày 31/12/2014 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng số 002311 ngày 22/01/2016 tại Văn phòng C1 liên quan đến quyền sử dụng đất tại Lô C và Lô CC06-4 là vô hiệu.

Buộc HDTC phải trả lại cho Công ty K tổng số tiền 387.202.039.978 đồng. Trong đó, tiền gốc là 209.619.806.957 đồng và tiền lãi tạm tính đến ngày 21/11/2019 là 177.582.233.021 đồng.

Công ty K có nghĩa vụ bàn giao lại quyền sử dụng và bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC833598 của Ủy ban nhân dân Thành phố H Cho HDTC.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chịu lãi suất do chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo.

Ngày 03/12/2019, Bị đơn là Công ty K kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 564/2020/KDTM-PT ngày 22/6/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hố Chí Minh đã quyết định:

Chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty K. Sửa bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của HDTC về việc tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Không xem xét yêu cầu kháng cáo của Công ty K về việc công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, Tòa án cấp phúc thẩm còn quyết định về án phí, hiệu lực và thi hành bản án.

Ngày 01/6/2021, nguyên đơn là H có đơn đề nghị kháng nghị theo thủ tục giám đốc thẩm đối với bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm nêu trên.

Tại Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 122/QĐ-VKS-KDTM ngày 22/6/2022, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh kháng nghị đối với Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 564/2020/KDTM-PT ngày 22/6/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hố Chí Minh. Đề nghị Ủy ban Thẩm phán Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử giám đốc thẩm hủy bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm bản án nêu trên và giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại sơ thẩm số 17/2019/KDTM-ST ngày 21/11/2019 của Tòa án nhân dân Quận 2 (nay là thành phố T).

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh giữ nguyên kháng nghị và đề nghị chấp nhận toàn bộ kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ

Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về nội dung kháng nghị cho rằng, tại thời điểm chuyển nhượng Công ty TNHH MTV P2 (tiền thân của Công ty H - nguyên đơn) là doanh nghiệp có 100% vốn Nhà nước nên khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với hạ tầng kỹ thuật trên đất thì phải áp dụng Điều 7 Quyết định số 09/2007/QĐ-TTg ngày 19/01/2007 của Thủ tướng chính phủ. Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty H và Công ty K không thông qua đấu giá quyền sử dụng đất là vô hiệu. Xét thấy:

Quyền sử dụng đất Lô CC06-3 (diện tích 5.719m^2) và Lô CC06-4 (diện tích 5.716m^2) có nguồn gốc thuộc một phần Dự án đầu tư cơ sở hạ tầng khu đô thị M - A, Quận B (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh đã được Thủ tướng Chính phủ phê duyệt, thu hồi đất và giao đất cho Công ty Phát triển và Kinh doanh Nhà Thành phố H (nay là Công ty cổ phần P2, viết tắt là HDTC) làm chủ đầu tư theo các Quyết định số 1042/QĐ-TTg ngày 16/11/1998 và Quyết định số 738/QĐ-TTg ngày 13/8/1999 của Thủ tướng Chính phủ.

Tại khoản 1 Điều 1 Quyết định 09/2007/QĐ-TTg quy định về đối tượng và phạm vi áp dụng quy định *"Quyết định này quy định việc sắp xếp lại, xử lý trụ sở làm việc, cơ sở hoạt động sự nghệp, cơ sở sản xuất, kinh doanh (sau đây gọi chung là là cơ sở nhà, đất) thuộc sở hữu Nhà nước giao cho cơ quan, đơn vị, tổ chức, sử dụng".* Như vậy, Quyết định 09/2007/QĐ-TTg chỉ điều chỉnh đối với cơ sở nhà, đất được giao cho các tổ chức, đơn vị sử dụng làm trụ sở làm việc của các cơ quan hành chính sự nghiệp, trụ sở của các công ty nhà nước; không điều chỉnh đối với nhà, đất là hàng hoá, sản phẩm mà các công ty được phép kinh doanh.

Mặt khác, theo hướng dẫn tại Điều 1 Thông tư số 83/2007/TT-BTC ngày 16/7/2007 của Bộ T, về việc hướng dẫn Quyết định 09/2007/QĐ-TTg thì quyền sử dụng đất gắn liền với cơ cở hạ tầng là đối tượng mà 02 công ty thực hiện việc chuyển nhượng không thuộc điều chỉnh của Quyết định 09/2007/QĐ-TTg như quyết định kháng nghị đã nêu.

[2] Về nội dung kháng nghị cho rằng, tại thời điểm chuyển nhượng các lô đất CC06-3 (diện tích 5.719m^2) và lô CC06-4 (diện tích 5.716m^2) chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nên vi phạm Điều 62 Luật Đất đai 2013. Xét thấy:

Diễn biến giao dịch giữa Công ty H và Công ty K cho thấy: Ngày 25/4/2014 và 07/5/2014, hai bên ký kết Biên bản thoả thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với cơ sở hạ tầng có trên đất. Ngày

31/12/2014, hai bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với cơ sở hạ tầng có trên đất (hợp đồng này không có công chứng). Ngày 31/12/2014, hai bên ký Biên bản bàn giao đất và đã thực hiện xong quyền, nghĩa vụ. Ngày 04/01/2016, UBND Thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 833598 cho Công ty H. Ngày 22/01/2016, hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức tại Văn phòng C2. Như vậy, mặc dù 02 bên ký các Hợp đồng thoả thuận về việc chuyển nhượng, Hợp đồng chuyển nhượng trước khi Công ty H được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chính thức có công chứng được xác lập sau thời điểm Công ty H đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Do đó, nội dung kháng nghị cho rằng việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vi phạm Điều 62 Luật Đất đai năm 2013 là không có căn cứ.

[3] Về nội dụng kháng nghị cho rằng, tại thời điểm hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trên đất chưa có hạ tầng kỹ thuật nên vi phạm Điều 8 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010. Xét thấy:

Tại Biên bản nghiệm thu bàn giao công trình để đưa vào sử dụng ngày 25/02/2014 giữa Ban Q và Công ty TNHH C3 và Hạ tầng đô thị M.A.T thể hiện hệ thống cấp nước khu D giai đoạn I đã hoàn thành và đưa vào sử dụng.

Tại Biên bản số 1/HTGĐ nghiệm thu hoàn thành công trình xây dựng ngày 21/10/2014 giữa Nhà thầu là Công ty TNHH X và Đơn vị tư vấn giám sát là Công ty TNHH T1, thể hiện hệ thống chiếu sáng khu D giai đoạn I đã hoàn thành.

Mặt khác, tại Thông báo số 614/TB-KHKD ngày 18/11/2014 của Công ty H thể hiện trên diện tích đất là đối tượng chuyển nhượng đã hoàn tất hệ thống giao thông, cấp nước, thoát nước, hệ thống cấp điện, hệ thống chiếu sáng…Do đó, nội dung kháng nghị cho rằng tại thời điểm 02 bên chuyển nhượng trên đất chưa có cơ sở hạ tầng kỹ thuật, vi phạm Điều 8 Nghị định số 71/2010/NĐ-CP ngày 23/6/2010 của Chính phủ là không có căn cứ.

[4] Về nội dung kháng nghị cho rằng, việc chuyển nhượng không được sự cho phép của cơ quan có thẩm quyền là vi phạm Điều 42 Nghị định 43/2014/NĐ-CP, Điều 49, Điều 51 Luật Kinh doanh Bất động sản 2014. Xét thấy:

Quyền sử dụng đất gắn liền với cơ sở hạ tầng kỹ thuật mà 02 bên chuyển nhượng thuộc một phần Dự án khu đô thị A - A do Thủ tướng Chính phủ phê duyệt. Tại điểm a Điều 2 Quyết định số 1042/1998/QĐ-TTg ngày 16/11/1998 cho phép chủ đầu tư (Công ty H) được "*chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay cho thuê quyền sử dụng đất gắn liền kết cấu hạ tầng xây dựng trên đó cho các*

đối tượng phù hợp”.

Tại Công văn số 1417/TCQLĐĐ-CSPC ngày 14/8/2017 của T2 thuộc Bộ T3 trả lời cho Toà án cấp sơ thẩm, phúc thẩm xác định *“Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 168, Điều 188 và khoản 2 Điều 194 Luật Đất đai 2013 thì thửa đất 991, diện tích 11.434,0m^2 thuộc khu D của Dự án đầu tư hạ tầng cơ sở khu đô thị M - A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn với kết cấu hạ tầng và căn cứ quy định tại điểm b khoản 1 Điều 169 Luật Đất đai thì Công ty K được nhận quyền sử dụng đất gắn với kết cấu hạ tầng. Trình tự, thủ tục chuyển nhượng thực hiện theo quy định tại Điều 79 của Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014…”*.

Mặt khác, Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC 833598 ngày 04/01/2016 của UBND Thành phố H có quy định trách nhiệm của Công ty H *“Công ty có trách nhiệm thực hiện ngay thủ tục chuyển nhượng và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho khách hàng đã nhận chuyển nhượng theo quy định”*. Như vậy, việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với cơ sở hạ tầng kỹ thuật giữa 02 bên không vi phạm như kháng nghị đã nêu.

[5] Từ các phân tích nêu trên, xét thấy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty H và Công ty K không vi phạm điều cấm của luật, chủ thể giao kết hợp đồng có đủ năng lực pháp luật dân sự và hoàn toàn tự nguyện. Do đó đây là giao dịch hợp pháp. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty H tuyên bố hợp đồng vô hiệu là không đúng. Tòa án cấp phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của HDTC là phù hợp với các nhận định trên đây. Do đó, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị hủy bản án phúc thẩm và giữ nguyên bản án sơ thẩm là không có căn cứ để chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337, khoản 1 Điều 343, Điều 348, Điều 349 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015,

[1] Không chấp nhận toàn bộ Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 122/QĐ-VKS-KDTM ngày 22/6/2022 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Giữ nguyên Bản án kinh doanh thương mại phúc thẩm số 564/2020/KDTM-PT ngày 22/6/2020 của Tòa án nhân dân Thành phố Hố Chí Minh, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”; giữa nguyên đơn là Công ty cổ phần P2 và Kinh doanh nhà với bị đơn là Công ty

TNHH MTV K.

[2] Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định.

Nơi nhận:
- Chánh án;
- VKSND cấp cao tại TPHCM;
- Vụ Pháp chế và Quản lý khoa học;
- TAND TPHCM;
- TAND tp Thủ Đức;
- Chi cục THADS tp Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu: PHÒNG LTHS, hồ sơ vụ án; THS (ĐSH).

TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
THẨM PHÁN- CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Võ Văn Khoa