

Bản án số: 358/2024/DS-PT

Ngày: 25/4/2024

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:

Ông Nguyễn Đình Đức

Các Thẩm phán:

Bà Lê Thị Mỹ Nhung

Bà Nguyễn Thị Thu

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Diệp Lê Quỳnh Anh, 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:** Ông Đồng Văn Nam, Kiểm sát viên.

Trong ngày 25 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 46/2024/DSPT ngày 10 tháng 01 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”;

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 792/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1562/2024/QĐ-PT ngày 25/3/2024 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Ông Ngô Thành A.**

Địa chỉ: 323 đường M, phường G, quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đức D. (có mặt)

Địa chỉ: 252 đường N, Phường J, quận L, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: **Công ty TNHH Thương mại – xây dựng B.**

Địa chỉ: 113/89 đường M, phường G, quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Ngọc C. (có mặt)

Địa chỉ: 298/2/70/1 đường P, phường G, quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

- Luật sư Lê Minh E – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (xin vắng mặt)

- Luật sư Nguyễn Trọng F – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

3. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Ông Ngô Thanh NLQ1.

3.2 Ông Ngô Thanh NLQ2.

Cùng địa chỉ: 323 đường M, phường G, quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của các ông NLQ1, NLQ2: ông Nguyễn Đức D.
(có mặt)

Địa chỉ: 252 Đường N, Phường J, quận L, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: ông Ngô Thành A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Phía nguyên đơn trình bày:

Ngày 03/11/2010, ông A cùng với vợ là bà Nguyễn Thị Mỹ Q, Công ty TNHH Dịch vụ Du lịch khách sạn và Kinh Doanh Nhà VT cùng với Công ty TNHH Thương mại-Xây dựng B (sau đây gọi tắt là Công ty B) ký chung một “Hợp đồng bồi thường quyền sử dụng đất”. Theo đó, bên nhận bồi thường và là bên chuyển nhượng gồm: ông A, bà Q, Công ty VT; bên bồi thường và là bên nhận chuyển nhượng là Công ty B; các bên thoả thuận: ông A, bà Q chuyển nhượng cho Công ty B 315m² đất tọa lạc: 150/11, Khu phố 01, phường G, quận K có nguồn gốc thuộc thửa 255, tờ bản đồ số 08 theo tài liệu 02 thị trấn R, huyện I (nay thuộc 1 phần thửa 6,7 tờ bản đồ số 111 theo tài liệu năm 2005 phường G, quận K) theo bản vẽ hiện trạng do Công ty TNHH đo đạc bản đồ thiết kế xây dựng kinh doanh dịch vụ QT lập ngày 23/9/2010; với giá 4.750.000 đồng/m², thành tiền là 1.496.250.000 đồng; mục đích chuyển nhượng: để Công ty B thực hiện dự án chung cư; Hợp đồng này không được công chứng, chứng thực.

Phần đất chuyển nhượng có nguồn gốc do ông A nhận bồi hoàn từ ông Nguyễn Văn H vào năm 2004.

Ông A cho rằng giao dịch chuyển nhượng 315m² nêu trên giữa ông A, bà Q với Công ty B theo hợp đồng ký ngày 03/11/2010 vi phạm điều cấm của luật, do thời điểm giao kết hợp đồng, ông A chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên không được phép chuyển nhượng theo quy định của pháp luật nên khởi kiện yêu cầu Tòa án:

- Tuyên bố giao dịch chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng 315m² đất tại hợp đồng ký ngày 03/11/2010 giữa ông A, bà Q với Công ty B là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

- Buộc Công ty B trả lại cho ông A và đồng thừa kế của bà Q thửa đất có diện tích 315m² (theo Bản đồ hiện trạng vị trí-áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Y lập ngày 28/4/2022); ông A sẽ trả lại 1.496.250.000 đồng tiền chuyển nhượng cho Công ty B.

Phía bị đơn trình bày:

Ông Ngô Thành A và bà Nguyễn Thị Mỹ Q là chủ sử dụng phần 315m² thuộc thửa 255, đất có nguồn gốc của ông Nguyễn Văn H, vì chưa được cấp giấy chứng nhận nên ngày 17/6/2004 ông H đã làm tờ cam kết chuyển nhượng cho ông Ngô Thành A và nhận tiền bồi hoàn, có xác nhận của UBND phường G, quận K.

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 B tại phường G, quận K với diện tích 19.990,9m²; Văn bản xác định: "...Nhà nước không thực hiện việc thu hồi đất, Công ty TNHH Thương mại-xây dựng B 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 B và để được nhà nước giao đất thực hiện Dự án đầu tư Công ty B phải tự mình thỏa thuận và/hoặc nhận góp vốn cho đủ diện tích 19.990,9m² đã đăng ký.

Trên cơ sở đó, ngày 03/11/2010, Công ty B ký Hợp đồng bồi thường quyền sử dụng đất với ông Ngô Thành A, bà Nguyễn Thị Mỹ Q đối với thửa đất 255, tờ bản đồ số 08 theo Tài Liệu 02 thị trấn R, huyện I (nay thuộc một phần thửa 6,7 tờ bản đồ số 111 theo tài liệu 2005, phường G, quận K) có diện tích 315m²; Công ty B đã bồi thường số tiền là 1.496.250.000 đồng (đơn giá 4.750.000 đồng/m²) cho ông A, bà Q. 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 G, quận K xác nhận.

Bên cạnh việc thỏa thuận bồi thường để nhận chuyển nhượng 315m² đất của ông A, bà Q và 2.635,9m² đất của công ty VT; Công ty B còn nhận chuyển nhượng 17.040m² đất của ông Ngô Thanh NLQ1. Tính đến ngày 20/01/2011, Công ty B đã hoàn thành việc nhận chuyển nhượng 100% diện tích dự án là 19.990,9m² đất để thực hiện dự án.

Ngày 16/5/2014, UBND Thành phố Y ban hành Quyết định số 2365/QĐ-UB "Chấp thuận cho Công ty TNHH Thương mại-xây dựng B được chuyển mục đích sử dụng đất 19.990,9m² tại phường G, quận K để đầu tư xây dựng khu nhà ở..."

Ngày 13/10/2015, UBND Thành phố Y 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 B1, phường G, quận K do Công ty TNHH Thương mại-Xây dựng B làm chủ đầu tư.

Ngày 29/6/2016, UBND quận K có Công văn số 1856/UBND về chấp thuận Bản vẽ tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 dự án Khu dân cư B1 tại phường G, quận K.

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 B1 tại phường G, quận K.

* Đối với yêu cầu của ông Ngô Thành A về việc yêu cầu Toà án tuyên bố giao dịch chuyển nhượng thửa đất có diện tích 315 m² theo Hợp đồng bồi thường quyền sử dụng đất ngày 03/11/2010 là vô hiệu đồng thời buộc Công ty B trả lại phần đất này thì công ty không đồng ý bởi những căn cứ sau:

1. Pháp luật cho phép các bên tự thỏa 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 thỏa thuận giữa nhà đầu tư và người sử dụng đất nếu có đề nghị của một hoặc các bên có liên quan;”.)

Thực tế thỏa thuận thống nhất về phương án bồi thường giữa công ty B và ông Ngô Thành A, bà Nguyễn Thị Mỹ Q liên quan phần đất có diện tích 315m² bằng Hợp đồng bồi thường quyền sử dụng đất để thực hiện dự án nhà ở đã được UBND phường G, quận K 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 Y 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 B cho rằng: mặc dù ông A, bà Q chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nhưng pháp luật vẫn cho phép Chủ đầu tư (Công ty B) 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 B (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 thỏa thuận với ông A, bà Q giao dịch nhận chuyển nhượng đối với thửa đất số 255, tờ bản đồ số 8 (theo tài liệu 02), diện tích 315m² (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 G, quận K 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 B thực hiện dự án đầu tư qua các văn bản sau: Quyết định số 2365/QĐ-UBND ngày 16/5/2014 của UBND Thành phố Y về việc cho Công ty B được chuyển mục đích sử dụng đất 19.990,9m² (trong đó có 315m² nhận chuyển nhượng của ông A, bà Q) để đầu tư xây dựng khu nhà ở tại phường G, quận K; Quyết định số 5099/QĐ-UBND ngày 13/10/2015 của UBND Thành phố Y 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 B1 tại phường G, quận K do Công ty B 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 Thành phố Y về chấp thuận đầu tư dự án Nhà ở xã hội cho thuê - Khu dân cư B1 tại phường G, quận K nghĩa là Công ty B đã được nhà nước xác lập quyền sử dụng đất đối với toàn bộ 19.990,9m².

Như vậy, dự án nhà ở của Công ty B đã được Ủy ban nhân dân Thành phố giao đất ở ổn định lâu dài thì thuộc quyền sử dụng của Công ty B. Hiện nay Công ty B 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 ông A đã gây cản trở, làm ảnh hưởng đến Công ty B mà còn cho cả các hộ dân đang ở trong dự án này.

Từ những căn cứ trên, Công ty B không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông A; đồng thời xin rút lại yêu cầu phản tố về việc buộc ông Ngô Thành A cho quyền sử dụng chung con đường từ đường P vào Khu Công nghiệp VT đến Khu nhà ở xã hội của Công ty B (hẻm 207 đường P) 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.

Những người kế thừa quyền, nghĩa vụ của bà Q (ông A, ông NLQ1 và ông NLQ2) xác định thống nhất với toàn bộ trình bày của phía nguyên đơn và không có ý kiến hay yêu cầu nào khác.

Tại Bản án sơ thẩm số 792/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Toà án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Thành A về việc yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng 315m² đất tại Hợp đồng bồi thường quyền sử dụng đất ký ngày 03/11/2010 giữa ông Ngô Thành A, bà Nguyễn Thị Mỹ Q với công ty TNHH thương mại-xây dựng B là vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Thành A về việc yêu cầu buộc Công ty TNHH thương mại - xây dựng B trả lại cho ông A và các đồng thừa kế của bà Q thửa đất có diện tích 315m² thuộc thửa 255, tờ bản đồ số 08 theo tài liệu 02 (theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Y lập ngày 28/4/2022)

3. Đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của công ty TNHH Thương mại - xây dựng B về việc buộc ông Ngô Thành A cho quyền sử dụng chung con đường từ đường P vào khu công nghiệp VT đến khu nhà ở xã hội của công ty B (hẻm 207 đường P) có chiều ngang khoảng 16m, chiều dài khoảng 500m để sử dụng khu nhà ở xã hội và để các cư dân trong khu nhà ở này được thuận tiện trong việc đi lại.

Về chi phí tố tụng: ông Ngô Thành A phải chịu 5.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, 4.972.000 đồng chi phí đo vẽ và 11.000.000 đồng chi phí định giá tài sản.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 03/10/2023, nguyên đơn - ông Ngô Thành A có Đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Phía nguyên đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo, chỉ yêu cầu huỷ án sơ thẩm, giao hồ sơ về cấp sơ thẩm xét xử lại vì cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, cụ thể tại phiên toà sơ thẩm ngày 28/9/2023 phía nguyên đơn xin

hoãn phiên toà để sao chụp hồ sơ nhưng cấp sơ thẩm không chấp nhận, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn, đồng thời cấp sơ thẩm không đưa Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Y vào tham gia tố tụng trong khi cơ quan này ra văn bản trái với hướng dẫn của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Phía bị đơn đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn cho rằng yêu cầu kháng cáo của bị đơn về việc huỷ án là không có cơ sở, đề nghị bác kháng cáo của phía nguyên đơn, giữ nguyên án sơ thẩm.

Các đương sự không hòa giải được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm có ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án cho đến diễn biến phiên tòa phúc thẩm, các đương sự được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: đề nghị không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn vì không có cơ sở, giữ nguyên án sơ thẩm.

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, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Nguyên đơn - ông Ngô Thành A nộp đơn kháng cáo đúng thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên Đơn kháng cáo của ông A được chấp nhận.

Về xác định tư cách đương sự: bà Nguyễn Thị Mỹ Q (vợ ông Ngô Thành A) chết năm 2016 là trước thời điểm Tòa sơ thẩm thụ lý vụ án, do đó bà Q không phải là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải là các con của bà Q là các ông Ngô Thanh NLQ1 và Ngô Thanh NLQ2. Do đó cần xác định lại tư cách tố tụng của đương sự trong vụ án này như sau: người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - ông Ngô Thanh NLQ1, ông Ngô Thanh NLQ2.

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo của nguyên đơn về việc huỷ án sơ thẩm, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Lý do nguyên đơn đưa ra cho rằng cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng là vì:

1. Cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu hoãn phiên toà sơ thẩm ngày 28/9/2023 (phiên toà lần thứ hai) để đại diện nguyên đơn sao chụp hồ sơ vụ án, làm ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn.

Xét thấy lý do hoãn phiên toà như trên của phía nguyên đơn không phải là trường hợp bất khả kháng hay trở ngại khách quan hoặc thuộc các trường hợp hoãn phiên toà quy định tại khoản 1 Điều 233 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, do đó phía nguyên đơn cho rằng cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng, không chấp nhận yêu cầu hoãn phiên toà để phía nguyên đơn được sao chụp hồ sơ là không có cơ sở.

2. Việc phía nguyên đơn cho rằng cấp sơ thẩm không đưa Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Y là cơ quan ban hành Văn bản số 6416/TNMT-QHSDĐ ngày 05/10/2010 vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, vì phía nguyên đơn cho rằng Văn bản số 6416/TNMT-QHSDĐ ngày 05/10/2010 của Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Y không đúng với chủ trương của Ủy ban nhân dân Thành phố Y về thủ tục giao đất, cho thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất trên địa bàn Thành phố Y. Xét yêu cầu kháng cáo này của phía nguyên đơn là không có cơ sở, vì tranh chấp giữa ông Ngô Thành A và Công ty TNHH thương mại - xây dựng B là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà nguyên đơn là người có yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng. Sở Tài nguyên và môi trường không có quyền lợi hay nghĩa vụ gì trong giao dịch giữa các chủ thể này, nên không thể đưa vào tham gia tố tụng trong vụ án. Do đó yêu cầu kháng cáo của phía nguyên đơn về việc huỷ án, cho rằng cấp sơ thẩm vi phạm thủ tục tố tụng vì không đưa Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Y vào tham gia tố tụng là không có cơ sở.

Từ những phân tích trên, kháng cáo của phía nguyên đơn về việc huỷ án sơ thẩm là không có cơ sở chấp nhận, chấp nhận đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn và chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữ nguyên án sơ thẩm.

Do y án sơ thẩm, nên án phí dân sự phúc thẩm ông Ngô Thành A phải chịu nhưng được miễn vì là người cao tuổi. Hoàn lại cho ông A tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0026505 ngày 05/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn – ông Ngô Thành A. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 792/2023/DS-ST ngày 28/9/2023 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Thành A về việc yêu cầu tuyên bố giao dịch chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng 315m² đất tại Hợp đồng bồi thường quyền sử dụng đất ký ngày 03/11/2010 giữa ông Ngô Thành A, bà Nguyễn Thị Mỹ Q với Công ty TNHH thương mại - xây dựng B là vô hiệu.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Thành A về việc yêu cầu buộc Công ty TNHH thương mại - xây dựng B trả lại cho ông A và các đồng thừa kế của bà Q thửa đất có diện tích 315m² thuộc thửa 255, tờ bản đồ số 08 theo tài liệu 02 (theo Bản đồ hiện trạng vị trí - áp ranh do Trung tâm đo đạc bản đồ thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Y lập ngày 28/4/2022)

3. Đình chỉ giải quyết yêu cầu phản tố của công ty TNHH Thương mại - xây dựng B về việc buộc ông Ngô Thành A cho quyền sử dụng chung con đường từ đường P vào khu công nghiệp VT đến khu nhà ở xã hội của công ty B (hẻm 207 đường P) có chiều ngang khoảng 16m, chiều dài khoảng 500m để sử dụng khu nhà ở xã hội và để các cư dân trong khu nhà ở này được thuận tiện trong việc đi lại.

Về chi phí tố tụng: ông Ngô Thành A phải chịu 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, 4.972.000 đồng (Bốn triệu chín trăm bảy mươi hai nghìn đồng) chi phí đo vẽ và 11.000.000 đồng (Mười một triệu đồng) chi phí định giá tài sản.

4. Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Hoàn trả cho công ty TNHH Thương mại - xây dựng B 56.500.000 đồng (Năm mươi sáu triệu năm trăm nghìn 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 Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn lại cho ông A tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0026505 ngày 05/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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 đã được 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận Bình Tân;
- Chi cục THADS quận Bình Tân;
- Các đương sự;
- Lưu/25.

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

(đã ký)

Nguyễn Đình Đức