TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ H	CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 52/2024/DS-PT
Ngày: 17 - 01 - 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 H

- Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Ánh

Các Thẩm phán:

1. Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền

2. Bà Trần Thị Thủy

- Thư ký phiên tòa: Bà Đinh Vũ Xuân Hương – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố H.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố H tham gia phiên tòa: Bà Mai Thị Thanh Hòa - Kiểm sát viên.

Vào ngày 17/01/2024, tại Phòng xử án dân sự Tòa án nhân dân Thành phố H xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 599/2023/TLPT-DS ngày 20/11/2023, về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 274/2023/DS-ST ngày 28/7/2023 của Tòa án nhân dân quận G, Thành phố H bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 5317/2023/QĐ-PT ngày 29/11/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 17115/2023/QĐ-PT ngày 26/12/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Ông Nguyễn Thanh S**, sinh năm 1972 (có mặt).

Địa chỉ: 136/11 đường Tr, Phường B, quận Th, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Văn Đ, sinh năm 1983; Địa chỉ: 595/33/4 đường C, Phường M, Quận M, Thành phố H (Giấy ủy quyền lập ngày 12/10/2022 tại Phòng Công chứng S, Thành phố H, số 007299, quyển số 10), (có mặt).

2. Bị đơn: **Tổng Công ty Địa ốc S1 – Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên (tên viết tắt R)**.

Trụ sở: 41 Đường S, phường L, Quận M1, Thành phố H và Địa chỉ: 94-96 đường D, phường Th, Quận M1, Thành phố H. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Tương M - Tổng Giám đốc. Địa chỉ: Số 1B đường Th, Phường B, quận Ph, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (Giấy ủy quyền số 847/GUQ-TCT-VP ngày 31/8/2023, nộp cho Tòa án ngày 20/12/2023):

- Ông Huỳnh Kim Ng, sinh năm 1976 – Phó Trưởng Phòng Kế hoạch kinh doanh Tổng Công ty Địa ốc S1–Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên; Địa chỉ: 304 Đường Q, Phường S, Quận T, Thành phố H (có mặt);

- Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1987 – Chuyên viên Phòng Kế hoạch kinh doanh Tổng Công ty Địa ốc S1–Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên; Địa chỉ: A3/316 Đường Ngh, phường V, thành phố B, tỉnh Đ (có mặt);

- Ông Phạm Hoàng Thanh L, sinh năm 1983 – Chuyên viên Văn phòng - Tổng Công ty Địa ốc S1 – Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên; Địa chỉ: 342/10 Đường T, Phường Y, Quận M, Thành phố H (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Huỳnh Văn N, sinh năm 1972 – Luật sư của Công ty Luật TNHH H, Đoàn Luật sư Thành phố H; Địa chỉ: L3-31.OT05 Chung cư V, số 720A đường Ph, Phường 22, quận Th, Thành phố H (có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

Công ty Cổ phần Đ.

Trụ sở: Số 13-15 đường X, Phường Y, quận G, Thành phố H. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh Châu - Tổng Giám đốc; Địa chỉ: Thôn T, xã Th, huyện H, tỉnh Th; Địa chỉ liên lạc: Số 800 đường O, phường I, thành phố Th, Thành phố H (vắng mặt).

4. Người kháng cáo: Tổng Công ty Địa ốc S1 – Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên (bị đơn).

NỘI DUNG VỤ ÁN

**** Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Thanh S (có bà Nguyễn Hồng Cẩm Th là người đại diện theo ủy quyền) trình bày:***

Ngày 06/8/2003, ông Nguyễn Thanh S có mua lô đất với diện tích là 99m², tọa lạc tại khu 8,2 ha thuộc Phường H, quận G, Thành phố H của Công ty Địa ốc G (nay là Công ty Cổ phần Đ) trực thuộc Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc S1, giá trị lô tại thời điểm đó là 326.700.000 đồng (đơn giá bán là 3.300.000 đồng/m^2). Ông S đã thanh toán tổng cộng cho Công ty Địa ốc G hơn 50% giá trị của hai lô đất tương đương với số tiền 228.690.000 đồng, theo Phiếu thu số 233 ngày 06/8/2003 và Phiếu thu số 117 ngày 08/04/2004 cho lô đất K19 thuộc khu 8,2 ha Phường H, quận G. Đến năm 2005 thì Ban giám đốc Công ty Địa ốc G đã bị khởi tố và bị xử phạt tù theo quy định của pháp luật. Dự án trên được Ủy ban nhân dân Thành phố H giao lại cho Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc S1 thực hiện. Lô đất mà công ty đã bán cho ông S vẫn chưa được giải quyết, do đó ông S đã nhiều lần kiến nghị Tổng Công ty Địa ốc S1 bàn giao lô đất cho ông S nhưng vẫn chưa được thực hiện. Hiện tại do lô đất K19 trên đã chuyển đổi mục đích sử dụng nên không có để giao lại cho ông S nên ông S yêu cầu hủy hợp đồng mua

bán và yêu cầu bị đơn đền bù theo giá thị trường tương ứng với số tiền ông S đã thanh toán.

* Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tống đạt hợp lệ thông báo lý vụ án, Giấy triệu tập đương sự, thông báo về phiên hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa cho bị đơn là Tổng Công ty Cổ phần Địa ốc S1 tại văn phòng tổng công ty, nhưng phía bị đơn không ủy quyền cho người đại diện tham gia tố tụng, không cung cấp tài liệu, chứng cứ.

* Trong quá trình giải quyết vụ án Công ty Địa ốc G (nay là Công ty Cổ phần Đ) không tham gia các phiên hòa giải, nhưng có nộp cho Tòa án "Bản ý kiến" và "Đơn đề nghị vắng mặt" đề ngày 12/7/2023. Công ty Cổ phần Đ có ý kiến: Công ty Cổ phần Đ (tên cũ: Công ty Địa ốc G) không còn nghĩa vụ đối với khách hàng đã góp vốn đầu tư vào dự án, vì:

Căn cứ Công văn số 2120/UB-ĐT ngày 12/4/2005, Ủy ban nhân dân Thành phố H có ý kiến chỉ đạo Tổng Công ty Địa ốc S1 làm chủ đầu tư thực hiện dự án của Công ty Địa ốc G đang thực hiện dang dở và làm việc với các đối tượng đã góp vốn với Công ty Địa ốc G. Đồng thời, Tổng Công ty Địa ốc S1 đã nhận bàn giao đất của Công ty Địa ốc G. Việc bàn giao dự án đồng thời là bàn giao các khách hàng đã ký kết cho Tổng Công ty Địa ốc S1, nên Tổng Công ty Địa ốc S1 phải có trách nhiệm với những khách hàng đã ký kết.

Vì vậy, Tổng Công ty Địa ốc S1 là chủ thể đã kế thừa quyền và nghĩa vụ của Công ty Địa ốc G (nay là Công ty Cổ phần Đ), nên Công ty Cổ phần Đ không còn nghĩa vụ đối với các khách hàng góp vốn trước đây, mà chủ thể thực hiện nghĩa vụ với các khách hàng góp vốn là Tổng Công ty Địa ốc S1. Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của các bên.

***Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 274/2023/DS-ST ngày 28/7/2023, Tòa án nhân dân quận G, Thành phố H đã tuyên xử**:*

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

Hủy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh S với Công ty Địa ốc G (nay là Công ty Cổ phần Đ) đối với lô đất K19 thuộc khu 8,2 ha tại Phường H, quận G, Thành phố H (theo Phiếu thu số 233 ngày 06/8/2003 và Phiếu thu số 117 ngày 08/04/2004).

Buộc Tổng Công ty Địa ốc S1 TNHH MTV trả lại cho ông Nguyễn Thanh S 5.544.000.000 đồng, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông Nguyễn Thanh S có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Tổng Công ty Địa ốc S1 TNHH MTV chưa trả khoản tiền trên thì hàng tháng Tổng Công ty Địa ốc S1 TNHH MTV 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 theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc Tổng Công ty Địa ốc S1 TNHH MTV phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 113.544.000 đồng. Hoàn lại cho ông Nguyễn

Thanh S tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.717.250 đồng theo biên lai nộp tạm ứng án phí số 0048695 ngày 23/06/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận G.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của đương sự và các quy định của pháp luật về thi hành án dân sự.

- Ngày 11/8/2023, Tổng Công ty Địa ốc S1 TNHH MTV (bị đơn) kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

** Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn – Luật sư Huỳnh Văn N trình bày:* Quyết định 2120 ngày 12/4/2005 của Ủy ban nhân dân Thành phố H đã thu hồi đất dự án 8,2ha tại Phường H, quận G, Thành phố H của Công ty Địa ốc G để giao cho R xây dựng chung cư A. R và Công ty Địa ốc G là hai pháp nhân độc lập, R không kế thừa quyền, nghĩa vụ của Công ty Địa ốc G mà chỉ có nghĩa vụ trả lại tiền khách hàng đã góp vốn hoặc yêu cầu khách hàng tiếp tục góp vốn xây dựng chung cư tái định cư theo Quyết định 2120. Tại thời điểm chuyển giao dự án từ Công ty Địa ốc G sang R, thì Nghị định số 52/1999/NĐ-CP không còn hiệu lực, nhưng bản án sơ thẩm đã căn cứ Điều 14 của nghị định này để cho rằng R kế thừa quyền và nghĩa vụ của Công ty Địa ốc G, là không đúng vì Nghị định số 16/2005/NĐ-CP không quy định việc kế thừa quyền, nghĩa vụ khi chuyển giao dự án.

Hiện nay, nhà nước đã thay đổi quy hoạch, số nền đất khách hàng góp vốn đã được thay đổi chức năng sang xây dựng chung cư. R có thư mời các khách hàng đến để giải quyết, hầu hết các khách hàng đã đến nhận lại tiền, còn lại 39 người chưa đến nhận trong đó có ông Nguyễn Thanh S.

Ngoài ra, cấp sơ thẩm có những vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét trong quá trình giải quyết vụ án, cụ thể:

- Tòa án nhân dân quận G ban hành 02 Quyết định định giá tài sản và thành lập Hội đồng định giá cùng số 44/2023/QĐ-ĐG ngày 17/3/2023. Theo quyết định lưu tại hồ sơ vụ án, thì thành viên Hội đồng định giá là đại diện của 03 cơ quan gồm: Phòng Tài chính kế hoạch, Phòng Tài nguyên môi trường và Phòng Quản lý đô thị quận G nhưng quyết định giao cho bị đơn (bị đơn xin cung cấp bản phô tô) không có đại diện Phòng Quản lý đô thị quận G. Biên bản định giá ngày 06/4/2023 có dấu hiệu giả mạo, vì phần đầu biên bản được ghi thêm đại diện Phòng Quản lý đô thị là bà Nguyễn Thị N1, bà N1 có ký tên vào cuối biên bản nhưng không ký vào các trang trước của biên bản này. Hội đồng xét xử đã công bố các văn bản trả lời của Phòng Tài chính kế hoạch, Phòng Tài nguyên môi trường và Phòng Quản lý đô thị quận G, nhưng tôi vẫn đề nghị triệu tập Hội đồng định giá đến phiên tòa để làm rõ nội dung này, vì đây là những vi phạm nghiêm trọng, có dấu hiệu làm sai lệch hồ sơ vụ án.

Mặt khác, theo Luật giá thì Hội đồng định giá phải khảo sát giá thị trường tại thời điểm định giá, nhưng biên bản định giá không thấy dẫn chiếu giá thị

trường của giao dịch nào; định giá đất tại trụ sở Tòa án là không đúng, vì theo Luật giá và các quy định có liên quan thì phải xuống tại đất để định giá.

R có ủy quyền cho Ông Huỳnh Kim Ng và ông Trần Ngọc Ngh đại diện theo Giấy ủy quyền số 886 ngày 24/11/2022, nhưng cấp sơ thẩm không chấp nhận tư cách đại diện này và xét xử vắng mặt bị đơn, làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bị đơn.

Vì vậy, bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

** Ông Huỳnh Kim Ng, Ông Nguyễn Thanh T và Ông Phạm Hoàng Thanh L (đại diện theo ủy quyền của bị đơn) cùng trình bày*: Chúng tôi có cùng ý kiến với Luật sư của bị đơn. Trước năm 2017, R có mời nguyên đơn đến để giải quyết, nhưng ông S không đến, các bưu gửi thư mời không còn giữ để cung cấp cho Tòa án. Năm 2017, R có mời nguyên đơn đến để phát phiếu lấy ý kiến khách hàng về việc tiếp tục thực hiện theo văn bản 2120 của Ủy ban nhân dân Thành phố H là góp tiền xây dựng chung cư tái định cư hoặc nhận lại tiền hay có ý kiến khác. Nguyên đơn có ý kiến khác, nhưng hiện nay bị đơn cũng không cung cấp được phiếu này cho Tòa án.

** Ông Phạm Văn Đ là đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Thanh S (nguyên đơn) trình bày*: Quyết định 2120 ngày 12/4/2005 của Ủy ban nhân dân Thành phố H chuyển giao dự án từ Công ty Địa ốc G sang R kèm theo danh sách khách hàng. Giao dịch giữa nguyên đơn và Công ty Địa ốc G là giao dịch dân sự, nên khi chuyển giao dự án R phải có nghĩa vụ thực hiện tiếp các quyền và nghĩa vụ của Công ty Địa ốc G, trong đó có việc giải quyết quyền lợi cho nguyên đơn. Từ đó đến nay, bị đơn vẫn không giải quyết quyền lợi cho nguyên đơn, chỉ mời một lần vào năm 2017 để phát phiếu thăm dò ý kiến, ông S có đến làm phiếu yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, nhưng vẫn không được giải quyết.

Giấy ủy quyền số 867 ngày 11/11/2022 của người đại diện theo pháp luật R ủy quyền cho ông Nguyễn Đình P đã hết hiệu lực, nên việc ông Phú ủy quyền lại cho người khác cũng hết hiệu lực. Đây là việc ủy quyền tham gia tố tụng, không phải ủy quyền để tham gia giao dịch dân sự, nên việc ủy quyền lại không có giá trị.

Việc định giá và thành lập Hội đồng định giá của Tòa án đã thực hiện đúng. Tại thời điểm định giá ngày 06/4/2023, nguyên đơn có mặt và thành phần Hội đồng định giá có mặt đầy đủ như Biên bản định giá đã ghi nhận. Vì vậy, nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố H phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm như sau: Thẩm phán, Thư ký và Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng pháp luật. Kháng cáo của bị đơn Tổng Công ty Địa ốc S1 - Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên thực hiện trong thời hạn luật định, hợp lệ nên chấp nhận.

Về nội dung: Căn cứ các phiếu thu do nguyên đơn cung cấp, thì nguyên đơn có nộp số tiền 228.690.000 đồng để mua lô đất K19, diện tích 99m^2 thuộc dự án 8.23ha Phường H, quận G, Thành phố H của Công ty Địa ốc G là có thật. Ủy ban nhân dân Thành phố H có văn bản số 2120/UB-ĐT ngày 12/4/2005 giao R làm chủ đầu tư thực hiện dự án của Công ty Địa ốc G đang thực hiện dở dang, giải quyết quyền lợi cho các khách hàng trong đó có nguyên đơn, nhưng đến nay R vẫn chưa giải quyết làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Số tiền nguyên đơn đã nộp tương đương 70% giá trị hợp đồng. R đã nhận bàn giao dự án trong đó có nền đất K19 mà nguyên đơn nhận chuyển nhượng, trách nhiệm của R là thực hiện theo chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố H, nhưng R không thực hiện là lỗi của R. R là đơn vị kế thừa quyền, nghĩa vụ của Công ty Địa ốc G, nhưng R không giải quyết làm ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của nguyên đơn, nên R phải trả lại tiền mà nguyên đơn đã nộp và bồi thường thiệt hại.

Theo Biên bản định giá ngày 06/4/2023, thì giá nền đất K19 hiện nay là 7.920.000.000 đồng, số tiền nguyên đơn nộp tương đương 70% giá trị hợp đồng. Cấp sơ thẩm buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 228.690.000 đồng và bồi thường chênh lệch giá 5.315.310.000 đồng, tổng cộng 5.544.000.000 đồng, là có căn cứ. Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ, không chứng minh được yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ, nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng, phát biểu và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố H, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng.

[1.1] Về thời hạn kháng cáo.

Ngày 28/7/2023, Tòa án nhân dân quận G, Thành phố H đưa vụ án ra xét xử và tuyên Bản án dân sự sơ thẩm số 274/2023/DS-ST, bị đơn là Tổng Công ty Địa ốc S1 - Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên (sau đây viết tắt là R) vắng mặt tại phiên tòa. Ngày 10/8/2023, Tòa án tống đạt bản án sơ thẩm cho R. Ngày 15/8/2023, Tòa án nhận được đơn kháng cáo đề ngày 11/8/2023 của R. Đơn kháng cáo của R nộp trong thời hạn quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, hợp lệ nên chấp nhận.

[1.2] Sự có mặt, vắng mặt của đương sự và người làm chứng.

Người đại diện theo pháp luật của R (bị đơn) vắng mặt nhưng có người đại diện tham gia tố tụng; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty Cổ phần Đ (do ông Nguyễn Thanh Châu đại diện theo pháp luật) đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do, không có đơn xin vắng mặt. Vì vậy, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[1.3] Việc cung cấp, thu thập bổ sung văn bản, tài liệu tại cấp phúc thẩm.

[1.3.1] Nguyên đơn (có Ông Phạm Văn Đ đại diện) cung cấp: Bản chính Giấy ủy quyền lập ngày 12/10/2022 tại Phòng Công chứng S, Thành phố H, số 007299, quyển số 10.

[1.3.2] Bị đơn (có Ông Huỳnh Kim Ng đại diện) cung cấp:

- Bản chính Giấy ủy quyền số 847/GUQ-TCT-VP ngày 31/8/2023, nộp cho Tòa án nhân dân Thành phố H ngày 20/12/2023;

- Bản sao Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, đăng ký thay đổi lần thứ 11 ngày 30/5/2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố H cấp.

[1.3.3] Tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập.

- Bản chính Công văn số 62/TATP-TDS ngày 05/01/2024 của Tòa án;

- Bản chính Công văn số 29/TCKH ngày 12/01/2024 của Phòng Tài chính Kế hoạch, Công văn số 32/QLĐT ngày 12/01/2024 của Phòng Quản lý đô thị và Công văn số 54/TNMT ngày 15/01/2024 của Phòng Tài nguyên và Môi trường quận G, Thành phố H.

Hội đồng xét xử đã công bố các văn bản, tài liệu nói trên tại phiên tòa.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn Tổng Công ty Địa ốc S1 - Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên (sau đây viết tắt là R), về việc đề nghị sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Căn cứ vào lời khai của đương sự và các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp, thì ông Nguyễn Thanh S có nộp số tiền tổng cộng là 228.690.000 đồng, để nhận chuyển nhượng lô đất có ký hiệu K19 thuộc Dự án khu 8,2ha thuộc Phường H, quận G, Thành phố H của Công ty Địa ốc G (nay là Công ty Cổ phần Đ), thể hiện qua các Phiếu thu sau:

- Phiếu thu số 233 ngày 06/8/2003, người nộp tiền là ông Nguyễn Thanh S, người nhận tiền là Công ty Địa ốc G, số tiền nộp là 98.000.000 đồng, nội dung nộp là: Thu tiền đất lô K19, khu quy hoạch 8,25ha Phường H, Tỉnh G;

- Phiếu thu số 117 ngày 08/4/2004, người nộp tiền là ông Nguyễn Thanh S, người nhận tiền là Công ty Địa ốc G, số tiền nộp là 130.680.000 đồng, nội dung nộp là: Thu tiền góp vốn lô K19, khu quy hoạch 8,25ha (đợt 2).

Giao dịch giữa hai bên là tự nguyện, thời điểm này Công ty Địa ốc G là đơn vị được giao thực hiện dự án, các bên có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi khi tham gia ký kết, nguyên đơn đã thanh toán được 70% giá trị hợp đồng.

Theo bị đơn, thì giao dịch giữa hai bên là hợp đồng góp vốn, nhưng bị đơn không cung cấp được hợp đồng. Mặt khác, giao dịch này cũng không có các nội dung cơ bản của hợp đồng góp vốn như phương thức thanh toán, thời hạn thanh toán, tỷ lệ vốn góp, quyền và nghĩa vụ của các bên, phân chia lợi nhuận và hiệu lực của hợp đồng, nên giao dịch này không phải là hợp đồng góp vốn như trình bày của phía bị đơn.

[2.2] Ngày 12/4/2005, Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành văn bản số 2120/UB-ĐT giao R làm chủ đầu tư thực hiện dự án của Công ty Địa ốc G đang thực hiện dở dang. R làm việc lại với các đối tượng đã góp vốn với Công ty Địa ốc G để điều chỉnh hình thức góp vốn triển khai dự án xây dựng chung cư phục vụ tái định cư.

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

Ngày 26/10/2005, Công ty Địa ốc G đã bàn giao Dự án 8.23ha, Phường H, quận G cho R theo Biên bản số 289/BB-BG, kèm theo biên bản này là danh sách khách hàng đã ký và chưa ký hợp đồng với Công ty Địa ốc G. Ông Nguyễn Thanh S có tên trong danh sách 84 khách hàng chưa ký hợp đồng (số thứ tự 61), mã nền K19, diện tích 99m^2, đơn giá 3.300.000 đồng/m^2, thành tiền là 326.700.000 đồng, số tiền đã thanh toán là 228.690.000, số tiền còn lại là 98.010.000 đồng.

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

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

Luật sư của bị đơn cho rằng, cấp sơ thẩm áp dụng Nghị định số 52/1999/NĐ-CP ngày 08/7/1999 của Chính phủ đã hết hiệu lực để giải quyết vụ án là không đúng, vì nghị định này đã được thay thế bằng Nghị định số 16/2005/NĐ-CP ngày 07/02/2005. Xét, căn cứ Điều 69 quy định về hiệu lực thi hành của Nghị định số 16/2005/NĐ-CP ngày 07/02/2005, thì nghị định này chỉ "*thay thế các quy định về hoạt động xây dựng tại Quy chế quản lý đầu tư và xây dựng ban hành kèm theo các Nghị định của Chính phủ: số 52/1999/NĐ-CP ngày 08 tháng 7 năm 1999, số 12/2000/NĐ-CP ngày 05 tháng 5 năm 2000, số 07/2003/NĐ-CP ngày 30 tháng 01 năm 2003*"; không thay thế toàn bộ Quy

chế quản lý đầu tư và xây dựng ban hành kèm theo Nghị định số 52/1999/NĐ-CP, trong đó có quy định về chủ đầu tư, trách nhiệm và quyền hạn của chủ đầu tư (Điều 14 Nghị định số 52/1999/NĐ-CP ngày 08/7/1999).

Vì vậy, cấp sơ thẩm áp dụng điểm đ khoản 2 Điều 14 Nghị định số 52/1999/NĐ-CP ngày 08/7/1999 Chính phủ, để xác định R là đơn vị kế thừa quyền và nghĩa vụ của Công ty Địa ốc G (nay là Công ty Cổ phần Đ) đối với Dự án Khu nhà ở 8,23ha Phường H, quận G, Thành phố H, là đúng quy định của pháp luật.

Mặt khác, R và Công ty Địa ốc G là hai pháp nhân độc lập nhưng cùng chung chủ sở hữu là Ủy ban nhân dân Thành phố H; văn bản số 2120/UB-ĐT ngày 21/4/2005 của Ủy ban nhân dân Thành phố H đã giao trách nhiệm cho R là làm chủ đầu tư thực hiện tiếp dự án đang dở dang của Công ty Địa ốc G và làm việc lại với các đối tượng đã góp vốn để điều chỉnh hình thức góp vốn triển khai dự án xây dựng chung cư phục vụ tái định cư. Vì vậy, Nghị định số 16/2005/NĐ-CP ngày 07/02/2005 không quy định lại trách nhiệm kế thừa của chủ đầu tư mới khi thay đổi chủ đầu tư, không có nghĩa sẽ loại trừ trách nhiệm của R khi nhận bàn giao dự án từ Công ty Địa ốc G.

[2.3] Căn cứ văn bản số 1691/UBND ngày 21/8/2006, Quyết định số 1557/QĐ-UBND ngày 26/5/2008 cùng của Ủy ban nhân dân quận G, Thành phố H và Quyết định số 5767/QĐ-UBND ngày 17/12/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố H, thì khu nhà ở Phường H, quận G của R được chuyển chức năng từ xây dựng nhà vườn và biệt thự thành các chung cư cao tầng kết hợp giải quyết các công trình phúc lợi công cộng. Căn cứ Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH Dịch vụ - Địa ốc Phú Thịnh Phát lập ngày 24/8/2022, thì lô đất mã K19, có diện tích 99m^2 khu quy hoạch 8,23ha Phường H, Tỉnh G hiện nay thuộc một phần thửa 25, 33 Tờ bản đồ số 19 (BĐĐC), Phường H (tài liệu đo năm 2005) nay là Phường B, quận G, Thành phố H. Như vậy, nền đất K19 nói trên hiện nay đã được chuyển đổi chức năng xây dựng thành chung cư, nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và Công ty Địa ốc G, là có căn cứ.

[2.4] Căn cứ Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 25/11/2022, thì hiện trạng nền đất K19 hiện nay là đất trống. Theo Biên bản định giá ngày 06/4/2023, thì nền đất K19 hiện nay có đơn giá 80.000.000 đồng/m^2 x 99m^2 = 7.920.000.000 đồng. Quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, các đương sự không có ý kiến gì về giá tại Biên bản định giá ngày 06/4/2023, nên Hội đồng xét xử căn cứ vào giá đã định làm cơ sở giải quyết vụ án.

Căn cứ Phiếu thu số 233 ngày 06/8/2003, Phiếu thu số 117 ngày 08/4/2004 và Danh sách khách hàng chưa ký hợp đồng ban hành kèm theo Biên bản bàn giao số 289/BB-BG ngày 26/10/2005 giữa Công ty Địa ốc G và R, thì ông Nguyễn Thanh S đã nộp tiền 02 lần với tổng số tiền là 228.690.000 đồng trên tổng trị giá đất chuyển nhượng là 326.700.000 đồng, tương đương 70% giá trị hợp đồng. R là đơn vị kế thừa quyền và nghĩa vụ của Công ty Địa ốc G, nên R phải trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nộp là 228.690.000 đồng.

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

Căn cứ văn bản số 2120/UB-ĐT ngày 12/4/2005 của Ủy ban nhân dân Thành phố H, thì R phải làm việc lại với các đối tượng đã góp vốn với Công ty Địa ốc G để điều chỉnh hình thức góp vốn triển khai dự án xây dựng chung cư phục vụ tái định cư, nhưng từ đó đến nay R không giải quyết cho nguyên đơn, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. R là bên có lỗi gây ra thiệt hại cho nguyên đơn, nên phải bồi thường do chênh lệch giá cho nguyên đơn. Giá trị chênh lệch nền đất K19 là: 7.920.000.000 đồng - 326.700.000 đồng x 70% = 5.315.310.000 đồng. Tổng số tiền mà R phải trả cho nguyên đơn là 228.690.000 đồng + 5.315.310.000 đồng = 5.544.000.000 đồng. Cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại của nguyên đơn là có căn cứ.

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

[**3**] Xét ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn, về việc cho rằng cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án, ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của bị đơn, nhận thấy:

[3.1] Về việc ủy quyền của bị đơn.

Ngày 26/12/2022, Ông Huỳnh Kim Ng và ông Trần Ngọc Ngh đến Tòa án xuất trình Giấy ủy quyền số 886 ngày 24/11/2022 để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải (theo Thông báo số 230.1 ngày 19/11/2022 của Tòa án). Tòa án đã lập Biên bản ghi nhận sự việc ngày 26/12/2022, không chấp nhận giấy ủy quyền nói trên của R, vì người ủy quyền là ông Nguyễn Đình P không phải là người đại diện theo pháp luật của R. Nay phía bị đơn cho rằng, cấp sơ thẩm không chấp nhận giấy ủy quyền nói trên và xét xử vắng mặt bị đơn làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn.

Xét, vào ngày 26/12/2022, Ông Huỳnh Kim Ng và ông Trần Ngọc Ngh không cung cấp cho Tòa án Giấy ủy quyền số 867/UQ-TCT-VP ngày 11/11/2022 của người đại diện theo pháp luật của R ủy quyền cho ông Nguyễn Đình P – Phó Bí thư thường trực Đảng ủy R, mà chỉ cung cấp Giấy ủy quyền số 886 ngày 24/11/2022 giữa ông Nguyễn Đình P (bên ủy quyền) với Ông Huỳnh Kim Ng và ông Trần Ngọc Ngh (bên được ủy quyền). Do ông Nguyễn Đình P không phải là người đại diện theo pháp luật của R, nên cấp sơ thẩm không chấp nhận tư cách đại diện của Ông Huỳnh Kim Ng và ông Trần Ngọc Ngh, là đúng quy định.

Mặt khác, theo bản phô tô Giấy ủy quyền số 867/UQ-TCT-VP ngày 11/11/2022 mà người đại diện bị đơn cung cấp tại phiên tòa phúc thẩm, có nội dung: Ông Nguyễn Đình P "*có thể ủy quyền lại cho một bên thứ ba thực hiện công việc trong phạm vi của giấy ủy quyền, thời hạn ủy quyền từ ngày 12/11/2022 đến hết ngày 27/11/2022*". Đến ngày 26/12/2022, thì thời hạn ủy quyền theo Giấy ủy quyền số 867/UQ-TCT-VP ngày 11/11/2022 đã hết, nên

giấy ủy quyền lại (số 867/UQ-TCT-VP ngày 11/11/2022) cũng không còn hiệu lực.

Cấp sơ thẩm đã tống đạt đúng và đầy đủ các văn bản tố tụng cho bị đơn, thể hiện tại các bút lục: Số 06, 11, 14, 18, 22, 31, 41, 54, 62, 64, 186. Việc bị đơn không tham gia tố tụng trong quá trình cấp sơ thẩm giải quyết vụ án, không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cũng không cung cấp tài liệu, chứng cứ cho Tòa án, nên phải chịu hậu quả của việc không chứng minh theo quy định tại khoản 4 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3.2] Theo hồ sơ vụ án (bút lục số 143), Tòa án nhân dân quận G đã ban hành Quyết định định giá tài sản và thành lập Hội đồng định giá tài sản số 44/2023/QĐ-ĐG ngày 17/03/2023, để định giá tài sản tranh chấp là: Diện tích đất 99m^2, thuộc một phần thửa 25, 33, Tờ bản đồ số 19, Phường H (nay là Phường B), quận G, Thành phố H. Thành phần Hội đồng định giá theo quyết định này là đại diện Phòng Tài chính Kế hoạch, Phòng Tài nguyên và Môi trường, Phòng Quản lý đô thị quận G, Thành phố H.

Tại phiên tòa, người đại diện của bị đơn cung cấp bản phô tô Quyết định định giá tài sản và thành lập Hội đồng định giá tài sản số 44/2023/QĐ-ĐG ngày 17/03/2023 của Tòa án nhân dân quận G. Theo quyết định này, thì thành phần Hội đồng định giá có đại diện Phòng Tài chính kế hoạch, đại diện Phòng Tài nguyên và Môi trường. Xét, bị đơn không cung cấp được bản chính hoặc bản sao có thị thực quyết định nói trên, căn cứ khoản 1 Điều 95 của Bộ luật Tố tụng dân sự thì bản phô tô không phải là chứng cứ. Mặt khác, nếu có hai Quyết định định giá tài sản và thành lập Hội đồng định giá tài sản cùng số 44/2023/QĐ-ĐG và cùng ngày 17/03/2023 nhưng khác thành phần Hội đồng định giá như bị đơn trình bày, thì đây là sai sót của cấp sơ thẩm nhưng không phải là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự như Luật sư của bị đơn trình bày, bởi lẽ:

Tại Biên bản định giá ngày 06/4/2023 ghi nhận: Thành phần Hội đồng định giá gồm: Đại diện Phòng Tài chính Kế hoạch là ông Ngô Đăng Khoa, đại diện Phòng Tài nguyên và Môi trường là bà Lê Thị Anh Sa và đại diện Phòng Quản lý đô thị là bà Nguyễn Thị N1 cùng tham gia Hội đồng định giá dưới sự chứng kiến của đại diện Ủy ban nhân dân Phường B, quận G, đại diện Tòa án nhân dân quận G và nguyên đơn ông Nguyễn Thanh S. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn xác nhận tại buổi định giá ngày 06/4/2023 có mặt đầy đủ thành phần Hội đồng định giá cũng như người chứng kiến như Biên bản định giá đã ghi nhận.

Mặt khác, Tòa án có công văn số 62/TATP-TDS ngày 05/01/2024 yêu cầu Ủy ban nhân dân quận G, Phòng Tài chính Kế hoạch, Phòng Tài nguyên và Môi trường và Phòng Quản lý đô thị quận G, cung cấp thông tin về việc cử người làm thành viên Hội đồng định giá theo Quyết định định giá tài sản và thành lập Hội đồng định giá tài sản số 44/2023/QĐ-ĐG ngày 17/03/2023 của Tòa án. Tại công văn số 29/TCKH ngày 12/01/2024 của Phòng Tài chính Kế hoạch, công văn số 32/QLĐT ngày 12/01/2024 của Phòng Quản lý đô thị và công văn số 54/TNMT ngày 15/01/2024 của Phòng Tài nguyên và Môi trường quận G, Thành phố H, các cơ quan này lần lượt xác nhận đã cử ông Ngô Đăng Khoa, bà

Nguyễn Thị N1 bà Lê Thị Anh Sa tham gia Hội đồng định giá theo Quyết định định giá tài sản và thành lập Hội đồng định giá tài sản số 44/2023/QĐ-ĐG ngày 17/03/2023 của Tòa án.

Biên bản định giá ngày 06/4/2023 thể hiện, Hội đồng định giá đã tham khảo giá thị trường quyền sử dụng đất tại khu vực thửa đất vào thời điểm định giá trước khi định giá. Do thửa đất hiện nay đã thay đổi chức năng sang đất xây dựng chung cư, đã có bản vẽ thửa đất nên việc Hội đồng định giá tiến hành định giá tại trụ sở Tòa án là phù hợp, không trái quy định của pháp luật.

Hơn nữa, bị đơn đã được Tòa án tống đạt Quyết định định giá tài sản và thành lập Hội đồng định giá tài sản số 44/2023/QĐ-ĐG ngày 17/03/2023 và giấy triệu tập tham dự buổi định giá, nhưng bị đơn vắng mặt không có lý do, không có đơn xin vắng mặt. Tòa án cũng đã tống đạt cho bị đơn thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải trong đó có kết quả định giá tài sản, nhưng bị đơn không có ý kiến.

Vì vậy, ý kiến của Luật sư bị đơn cho rằng Hội đồng định giá không đủ thành phần, cấp sơ thẩm đã ghi thêm tên của bà Nguyễn Thị N1 đại diện Phòng Quản lý đô thị quận G vào Biên bản định giá và ký bổ sung vào biên bản, Hội đồng định giá không tham khảo giá thị trường, làm sai quy định của Luật giá khi không định giá tại thửa đất, là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận. Đề nghị của Luật sư bị đơn về việc yêu cầu triệu tập Hội đồng định giá đến phiên tòa phúc thẩm, là không cần thiết nên không chấp nhận.

[**4**] Án phí dân sự sơ thẩm.

Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, nên Tổng Công ty Địa ốc S1 - Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tính trên số tiền phải trả cho nguyên đơn (5.544.000.000 đồng), án phí là: 112.000.000 đồng + (0,1% x 1.544.000.000 đồng) = 113.544.000 (một trăm mười ba triệu năm trăm bốn mươi bốn nghìn) đồng.

Hoàn lại cho ông Nguyễn Thanh S tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.717.250 (năm triệu bảy trăm mười bảy nghìn hai trăm năm mươi) đồng theo biên lai nộp tạm ứng án phí số 0048695 ngày 23/06/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận G, Thành phố H.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Tổng Công ty Địa ốc S1 - Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ hết vào tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng mà Tổng Công ty Địa ốc S1 - Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên đã nộp. Tổng Công ty Địa ốc S1 - Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên đã nộp đủ.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

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

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

Căn cứ Điều 26 Luật Thi hành án dân sự;

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

Căn cứ khoản 1 Điều 29 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. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Tổng Công ty Địa ốc S1 - Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên (bị đơn), về việc yêu cầu sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 274/2023/DS-ST ngày 28 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân quận G, Thành phố H, xử:

2.1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Hủy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Nguyễn Thanh S với Công ty Địa ốc G (nay là Công ty Cổ phần Đ) đối với lô đất K19 thuộc khu 8,2 ha tại Phường H, quận G, Thành phố H (theo Phiếu thu số 233 ngày 06/8/2003 và Phiếu thu số 117 ngày 08/04/2004).

Buộc Tổng Công ty Địa ốc S1 - Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên trả lại cho ông Nguyễn Thanh S 5.544.000.000 (năm tỷ năm trăm bốn mươi bốn triệu) đồng, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông Nguyễn Thanh S có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Tổng Tổng Công ty Địa ốc S1 - Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên chưa trả khoản tiền trên thì hàng tháng Tổng Công ty Địa ốc S1 - Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án. Lãi suất phát sinh do chậm thi hành được thực hiện theo quy định theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

2.2. Về án phí dân sự sơ thẩm.

Buộc Tổng Công ty Địa ốc S1 - Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 113.544.000 (một trăm mười ba triệu năm trăm bốn mươi bốn nghìn) đồng.

Hoàn lại cho ông Nguyễn Thanh S tiền tạm ứng án phí đã nộp là 5.717.250 (năm triệu bảy trăm mười bảy nghìn hai trăm năm mươi) đồng theo biên lai nộp tạm ứng án phí số 0048695 ngày 23/06/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận G, Thành phố H.

3. Án phí dân sự phúc thẩm.

Tổng Công ty Địa ốc S1 - Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên phải nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ hết vào tiền tạm ứng án phí 300.000 (ba trăm nghìn) đồng mà Tổng Công ty Địa ốc S1 - Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên (có Ông Phạm Hoàng Thanh L nộp thay) theo Biên lai thu số AA/2023/0012258 ngày 23/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự quận G, Thành phố H. Tổng Công ty Địa ốc S1 - Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên đã nộp đủ.

Các đương sự thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (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 bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:
- VKSND TP.H;
- Cục THADS TP.H;
- TAND quận G;
- Chi cục THADS quận G;
- Các đương sự;
- Lưu: Vp, hồ sơ vụ án.

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

Trịnh Thị Ánh

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
CÁC THẨM PHÁN THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Thanh Hiền - Trần Thị Thủy Trịnh Thị Ánh