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: 242/2021/DS-PT
Ngày: 18/3/2021
V/v tranh chấp hủy 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 Lại Huỳnh Tú

Các Thẩm phán: 1. Ông Nguyễn Thanh Vân

2. Bà Trần Thị Tuyết Loan

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Thúy - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Nguyễn Văn Hg - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 01/2021/TLPT-DS ngày 05 tháng 01 năm 2021 về việc *"Tranh chấp hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 587/2020/DS-ST ngày 19/10/2020 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 334/2021/QĐ-PT ngày 27 tháng 01 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 1422/2021/QĐ-PT ngày 23 tháng 02 năm 2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh nhà P

Địa chỉ: Đường N, phường G, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện ủy quyền: Ông Nguyễn Thế P, sinh năm 1968 (Có mặt)

Địa chỉ: Đường H, Khu dân cư N, phường T, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền lập ngày 27 tháng 01 năm 2021)

2. Bị đơn:

2.1. Bà Phan Thị Kim D, sinh năm 1978 (Vắng mặt)

2.2. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1977 (Vắng mặt)

Cùng địa chỉ: khu phố M, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.3. Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1976 (Vắng mặt)

Địa chỉ: khu phố C, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.4. Ông Phan Văn Q, sinh năm 1953 (Đã chết)

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của ông Q:

2.4.1. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1952

2.4.2. Bà Nguyễn Thị Kim L, sinh năm 1976

2.4.3. Bà Phan Thị Kim D, sinh năm

2.4.4. Ông Phan Văn T1, sinh năm 1981

2.5. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1952 (Vắng mặt)

Địa chỉ: khu phố B, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.6. Ông Phan Văn T1, sinh năm 1981 (Vắng mặt)

Địa chỉ: khu phố B, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.7. Bà Nguyễn Thị Hồng T, sinh năm 1985 (Vắng mặt)

Địa chỉ: khu phố B, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

3.1. Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1966

Địa chỉ: khu phố D, phường H, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện ủy quyền: Ông Phạm Văn M, sinh năm 1960 (Có mặt)

Địa chỉ: khu phố D, phường H, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Bà Nguyễn Thị Kim L1, sinh năm 1946 (Vắng mặt)

Địa chỉ: khu phố Q, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền lập ngày 22 tháng 10 năm 2018)

3.3. Ông Phạm Văn M, sinh năm 1960 (Có mặt)

Địa chỉ: khu phố Q, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.4. Phòng Công chứng E (Có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Đường N, phường M, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.5. Chi cục Thi hành án dân sự Quận G (Có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: khu phố C, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh nhà P – nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tóm tắt nội dung án sơ thẩm:

Nguyên đơn Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh nhà P (gọi tắt là Công ty P) do ông Nguyễn Thế P làm đại diện trình bày:

Trước đây, ngày 06/06/1999 vợ chồng ông Phan Văn Q và bà Nguyễn Thị N chuyển nhượng 3.222m^2 đất thửa số 143, 144, 278 phường T, Quận G theo Giấy CNQSDĐ số 00909 cho ông Nguyễn H với giá 130.000.000 đồng. Ông H đã thanh toán 41.000.000 đồng, bà Nguyễn Thị Kim L1 (hùn mua đất với ông H) thanh toán 40.000.000 đồng. Ông H thì vẫn chưa thanh toán xong và muốn tiếp tục mua đất, còn ông Q thì không đồng ý, yêu cầu hủy hợp đồng và trả tiền

lại cho ông H. Hai bên xảy ra tranh chấp. Tòa án nhân dân Quận 12 ra Bản án sơ thẩm số 149/DSST ngày 15/08/2003. Sau đó phía ông Q có kháng cáo. Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ra Bản án phúc thẩm số 2161/DSPT ngày 28/09/2004 tuyên: hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 06/06/1999 giữa ông H với bà N, ông Q, phần đất sẽ được trả về cho cá nhân ông Q và bà N; ông Q, bà N phải hoàn trả tiền đã nhận và bồi thường thiệt hại cho ông H với tổng số tiền là 365.405.575 đồng; ông Q trả lại cho bà L1 40.000.000 đồng vì Hợp đồng chuyển nhượng đất được ký giữa hai bên vô hiệu.

Để thực hiện việc thi hành án theo Bản án phúc thẩm số 2161/DSPT, ông Q đã tự nguyện giao phần đất diện tích 1.700m^2 bao gồm một phần diện tích thửa 148, thửa 278 tờ bản đồ số 7 với tổng trị giá là 629.000.000 đồng thay thế cho việc hoàn trả số tiền đã nhận, bồi thường thiệt hại và lãi chậm trả cho ông Nguyễn H, bà Nguyễn Thị Kim L1.

Do phần đất trên thuộc dự án Khu nhà ở T 3&4 tại phường T, Quận G do Công ty P là chủ đầu tư đã có Quyết định thu hồi và tạm giao đất số 3230/QĐ-UB ngày 30.6.2004 của UBND Tp.Hồ Chí Minh nên Công ty P có trách nhiệm thực hiện việc đền bù giải phóng mặt bằng cho Dự án Khu nhà ở T 3&4 tại phường T, Quận G. Việc đền bù giải phóng mặt bằng thực hiện bằng cách giao khoán cho Ban bồi thường giải phóng mặt bằng Quận G thực hiện (*Hợp đồng khoán việc* số 23/HĐ-ĐBGT ngày 29/12/2004). Quá trình đền bù giải phóng mặt bằng, Công ty P đã chi trả tiền bồi thường cho hộ bà Nguyễn Thị Kim L1 căn cứ theo Biên bản Thỏa thuận thi hành án ngày 28/12/2007 có xác nhận của Chi cục Thi hành án dân sự Quận G. Việc bồi thường đã thực hiện hoàn tất, thể hiện qua các văn bản sau:

- Biên bản chi trả tiền và bàn giao mặt bằng ngày 12/03/2009 giữa Công ty P và Bà L1 về việc đền bù một phần thửa 148, trọn thửa 278 tờ bản đồ số 07 (TL02), tổng diện tích là 1.700m^2 với số tiền 697.000.000 đồng đã được đại diện UBND P. Thới An và Ban BT-GPMB Quận G xác nhận;

- Hợp đồng bồi thường quyền sử dụng đất được ký kết giữa Công ty P và hộ Bà L1 ngày 17/03/2009 có xác nhận của UBND P. Thới An;

- Giấy xác nhận đã bồi thường ngày 17/03/2009 của Bà L1 về việc đã hoàn tất giao và nhận tiền bồi thường như nêu trên;

- Phiếu chi số 0452/03/09 ngày 18/03/2009 của Công ty P chi trả tiền bồi thường cho hộ bà L1;

Ngoài ra, ngày 02/08/2012 Ủy ban nhân dân phường T xác minh lại nguồn gốc, quá trình sử dụng đất của ông Q thì cũng xác định là rằng ông Q đã giao 1.700m^2 đất trong 3.049m^2 thuộc thửa 143,148,278 tờ bản đồ số 7 (TL1995) cho bà L1 để giải quyết thi hành án.

Công ty P đã tiếp nhận, quản lý phần 1.700m^2 đất nêu trên từ năm 2009 đến nay. Đến năm 2013 thì hộ gia đình ông Q do ông Phạm Văn M đại diện đứng ra ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 17/09/2013 với Bà Nguyễn Thị T1 tại Phòng Công chứng E Tp.Hồ Chí Minh để chuyển nhượng toàn bộ 3.049m^2 thuộc các thửa đất số 143, 148 và 278, tờ bản đồ số 7 tại Phường T, Quận G theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02024 QSDĐ/Q12/2001 do UBND Quận G cấp ngày 02/10/2001, trong đó bao gồm cả phần 1.700m2 thuộc một phần thửa 148, trọn thửa 278 tờ bản đồ số 07 (TL02) mà trước đó ông Q, Bà N đã thống nhất chuyển giao cho bà Nguyễn Thị Kim L1 để nhận đền bù của Công ty P.

Qua sự việc nêu trên đã thể hiện diện tích đất 1.700m^2 đã được Công ty P bồi thường hoàn tất, đúng quy định cho bà L1 vào năm 2009 thông qua Ban bồi thường giải phóng mặt bằng Quận G và Ủy ban nhân dân phường T, Quận G, nay đương nhiên thuộc quyền sử dụng của Công ty P. Phần đất 1.700m^2 đã đền bù là tài sản của Công ty P, mà chủ sở hữu Công ty chính là Văn phòng Thành ủy Tp.Hồ Chí Minh.

Do ông Q, bà N không còn quyền sử dụng, hưởng dụng lợi ích đối với 1.700m^2 vì đã chuyển giao cho người khác để bù trừ nghĩa vụ thi hành án, nên việc hộ gia đình ông Q (do ông Phạm Văn M làm đại diện) đứng ra ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Nguyễn Thị T1 ngày 17/09/2013 tại Phòng Công chứng nhà nước E đối với toàn bộ diện tích 3.049m^2 đất thuộc thửa 143, 148, 278, trong đó có cả phần 1.700m2 là không đúng, trái với quy định của pháp luật.

Như vậy, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 17/09/2013 giữa hộ gia đình ông Phan Văn Q do ông Phạm Văn M đại diện và bà Nguyễn Thị T1 bị vô hiệu do chuyển nhượng cả phần diện tích 1.700m^2 thuộc một phần thửa 148, trọn thửa 278 tờ bản đồ số 07 mà ông Queo, bà N đã chuyển giao cho bà Nguyễn Thị Kim L1 trong quá trình thi hành án.

Từ các nội dung sự việc trình bày nêu trên, Công ty TNHH MTV Xây dựng và Kinh doanh nhà P yêu cầu Tòa án nhân dân Quận 12 giải quyết hủy toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 17/09/2013 ký giữa hộ ông Phan Văn Q với bà Nguyễn Thị T1 tại Phòng Công chứng E, do đã chuyển nhượng bao gồm cả phần diện tích 1.700m^2 mà Công ty P đã bồi thường, đang quản lý sử dụng, thuộc một phần thửa 148, trọn thửa 278 tờ bản đồ số 07 (TL02) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02024 QSDĐ/Q12/2001 do UBND Quận G cấp ngày 02/10/2001.

Trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Kim L1, ông Nguyễn Văn T với Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh nhà P ngày 17/3/2009 và Giấy xác nhận đã bồi thường có chữ ký của bà Nguyễn Thị Kim L1, ông Nguyễn Văn T (chồng bà L1), bà Nguyễn Thị Bích S, ông Nguyễn Tấn T, ông Nguyễn Thanh H, bà Trần Thị H (bà Sơn, ông

Tài, ông Hải, bà Hằng cùng hộ gia đình với bà L1). Thực chất việc chi trả tiền theo thỏa thuận giữa ông Phan Văn Q, bà Nguyễn Thị Kim L1 nhưng Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh nhà P là bên chi trả cho bà L1. Để tránh trường hợp khiếu nại về sau, nên Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh nhà P mới yêu cầu ông Nguyễn Văn T (chồng bà L1), bà Nguyễn Thị Bích S, ông Nguyễn Tấn T, ông Nguyễn Thanh H, bà Trần Thị H cùng hộ gia đình với bà L1 ký tên vào hợp đồng chuyển nhượng và Giấy bồi thường.

Đối với ông Nguyễn Văn H, thì trong quá trình thi hành Bản án phúc thẩm số 2161/DSPT ngày 28/09/2004 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, ông H đã giao cho bà Nguyễn Thị Kim L1 được hưởng toàn bộ lợi ích phát sinh từ bản án.

Chính vì vậy, Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh nhà P nhận thấy những ông bà nêu trên không có quyền lợi gì trong vụ kiện nên ông đề nghị Tòa án nhân dân Quận 12 không T1 tập ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Bích S, ông Nguyễn Tấn T, ông Nguyễn Thanh H, bà Trần Thị H, ông Nguyễn Văn H tham gia vào vụ kiện với tư cách là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Bị đơn là bà Phan Thị Kim D, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Kim L, bà Nguyễn Thị N, ông Phan Văn T1, bà Nguyễn Thị Hồng T cùng thống nhất trình bày:

Gia đình ông Phan Văn Q, bà Nguyễn Thị N cùng các con là bà Nguyễn Thị Kim L, bà Phan Thị Kim D, ông Phan Văn T1, ông Nguyễn Văn T (con rể), bà Nguyễn Thị Hồng T (con dâu) lập Hợp đồng ủy quyền số 021771, ngày 19/5/2009 tại Phòng công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh và Hợp đồng ủy quyền số 28918 ngày 17/9/2013 tại Phòng Công chứng E, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Phạm Văn M. Theo nội dung 02 hợp đồng nêu trên thì ông Phạm Văn M được quyền chuyển nhượng thửa đất số 143, 148, 278, tờ bản đồ số 7, phường T, Quận G, Tp.HCM theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02024 QSDĐ/Q12/2001 do Ủy ban nhân dân Quận G cấp ngày 02/10/2001 cho bên thứ ba.

Ngày 17/9/2013 tại Phòng Công chứng E, Thành phố Hồ Chí Minh ông Phạm Văn M đã chuyển nhượng thửa đất theo Giấy chứng nhận nêu trên cho bà Nguyễn Thị T1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 28936, quyển số 09/TP/CC-SCC/HĐGD.

Nay Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh nhà P kiện gia đình ông Phan Văn Q, bà Nguyễn Thị N cùng các con là bà Nguyễn Thị Kim L, bà Phan Thị Kim D, ông Phan Văn T1, ông Nguyễn Văn T (con rể), bà Nguyễn Thị Hồng T (con dâu) yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 28936, quyển số 09/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/9/2013 của Phòng

Công chứng E giữa ông Phạm Văn M và bà Nguyễn Thị T1, các thành viên trong gia đình ông Q, bà N không đồng ý vì việc chuyển nhượng nêu trên là hợp pháp và hoàn toàn đúng theo quy định của pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Phạm Văn M, bà Nguyễn Thị T1 (do ông Phạm Văn M làm đại diện) trình bày:

Vào năm 2001 ông và bà Nguyễn Thị T1 đã mua mảnh đất của ông Phan Văn Q, bà Nguyễn Thị N thửa đất số 143, 148, 278, tờ bản đồ số 7, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02024 QSDĐ/Q12/2001 do Ủy ban nhân dân Quận G cấp ngày 02/10/2001. Sau đó hai bên có đến Ủy ban nhân dân phường T lập hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tuy nhiên Ủy ban nhân dân phường T cho biết tạm thời không thể sang tên. Từ khoảng năm 2005 đến năm 2006 Ban giải phóng mặt bằng Quận G, Ủy ban nhân dân phường T và chủ đầu tư có lập hồ sơ bồi thường, đo vẽ hiện trạng đất và được mời áp giá bồi thường.

Đến ngày 19/5/2009 ông và gia đình ông Phan Văn Q, bà Nguyễn Thị N có lập Hợp đồng ủy quyền số 021771, tại Phòng công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh và Hợp đồng ủy quyền số 28918 ngày 17/9/2013 tại Phòng Công chứng E, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông. Theo nội dung hai hợp đồng nêu trên thì ông được quyền chuyển nhượng thửa đất số 143, 148, 278, tờ bản đồ số 7, phường T, Quận G, Tp.HCM theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02024 QSDĐ/Q12/2001 do Ủy ban nhân dân Quận G cấp ngày 02/10/2001 theo quy định.

Ngày 17/9/2013 tại Phòng Công chứng E, Thành phố Hồ Chí Minh ông đã chuyển nhượng thửa đất theo Giấy chứng nhận nêu trên cho bà Nguyễn Thị T1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 28936, quyển số 09/TP/CC-SCC/HĐGD.

Nay ông không chấp nhận yêu cầu của Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh nhà P về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 28936, quyển số 09/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/9/2013 tại Phòng Công chứng E, Thành phố Hồ Chí Minh vì ông đã chuyển nhượng hợp pháp thửa đất nêu trên.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Phòng Công chứng E, Thành phố Hồ Chí Minh trình bày:

Ngày 27/9/2013 Phòng Công chứng E có thực hiện thủ tục công chứng đối với thửa đất số 143, 148, 278, tờ bản đồ số 7, phường T, Quận G, Tp.HCM giữa bên chuyển nhượng là các ông, bà Phan Văn Q, Nguyễn Thị N, Nguyễn Thị Kim L, Phan Thị Kim D, Phan Văn T1, Nguyễn Văn T , bà Nguyễn Thị Hồng T do ông Phạm Văn M làm đại diện ủy quyền theo Hợp đồng ủy quyền số 021771, ngày 19/5/2009 tại Phòng công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh và Hợp

đồng ủy quyền số 28918 ngày 17/9/2013 tại Phòng Công chứng E, Thành phố Hồ Chí Minh với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị T1. Việc chứng nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này là phù hợp với quy định pháp luật, hợp đồng này là hợp pháp, có hiệu lực thi hành theo quy định tại Điều 5 Luật công chứng năm 2006.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Chi cục Thi hành án dân sự Quận G tại Công văn số 1719/CV-CCTHADS ngày 25/9/2020 trình bày:

Ngày 02/11/2004 Chi cục Thi hành án dân sự Quận G đã ban hành Quyết định thi hành án số 171/THA-YC theo Đơn yêu cầu thi hành án của bà Nguyễn Thị Kim L1.

Theo biên bản thỏa thuận thi hành án ngày 28/12/2007, ông Phan Văn Q, bà Nguyễn Thị N và bà Nguyễn Thị Kim L1 tự thỏa thuận và thống nhất giao phần diện tích đất 1700m^2 đất thuộc Giấy chứng nhận số 00909/QSDĐ/Q12/1998 do Ủy ban nhân dân Quận G cấp ngày 30/10/1998 cấp cho ông Phan Văn Q. Ông Phan Văn Q, bà Nguyễn Thị N đồng ý giao diện tích đất 1700m^2 cho bà Nguyễn Thị Kim L1 để cấn trừ tiền ông Q, bà N phải trả cho ông H, bà L1 và lãi chậm thi hành án theo bản án. Việc thi hành án giao phần đất thi hành nghĩa vụ trả tiền là do các bên tự thỏa thuận, các bên tự giao nhận 1700m^2 theo giấy chứng nhận số 00909/QSDĐ/Q12/1998 do Ủy ban nhân dân Quận G cấp ngày 30/10/1998 cho ông Phan Văn Q nằm trong quy hoạch khu dân cư của dự án Công ty phát triển nhà Phú Nhuận đã có quyết định thu hồi và đang tiến hành việc thỏa thuận chi trả đền bù.

Theo Thông báo số 163/TP-VP ngày 30/7/2009 thông báo nội dung kết luận của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Quận G, Thi hành án đã rút kinh nghiệm trong việc thực hiện thi hành bản án theo đúng trình tự pháp luật quy định. Bản án, quyết định thi hành án đã thi hành xong tháng 01/2008. Kể từ thời điểm lập biên bản thỏa thuận ngày 28/12/2007 và Kết luận của Chủ tịch Ủy ban đến nay, các đương sự không có thỏa thuận gì với nhau tại chi cục vì hồ sơ đã thi hành xong.

Ngày 21/4/2016, Phòng Tài nguyên và Môi trường Quận G có công văn số 569 về việc đề nghị Chi cục Thi hành án dân sự Quận G có ý kiến về việc thi hành theo đúng bản án phúc thẩm số 2161 để giải quyết hồ sơ cấp giấy cho bà Nguyễn Thị T1 thì Chi cục không có ý kiến vì việc thi hành án đã kết thúc theo quyết định số 397/QĐ-THA ngày 10/01/2008.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 587/2020/DS-ST ngày 19/10/2020 của Tòa án nhân dân Quận 12 tuyên:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh nhà P, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng công chứng số 28936, quyển số 09/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/9/2013

giữa bên chuyển nhượng là các ông, bà ông Phan Văn Q, Nguyễn Thị N, Nguyễn Thị Kim L, Phan Thị Kim D, Phan Văn T1, Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Hồng T do ông Phạm Văn M làm đại diện ủy quyền theo Hợp đồng ủy quyền số 021771, ngày 19/5/2009 tại Phòng công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh và Hợp đồng ủy quyền số 28918 ngày 17/9/2013 tại Phòng Công chứng E, Thành phố Hồ Chí Minh với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị T1.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh nhà P phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm, được cấn trừ số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) mà Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh nhà P đã đóng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2017/0036550 ngày 01/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự 12. Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh nhà P đã nộp đủ án phí.

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

Ngày 01/12/2020, nguyên đơn là Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh nhà P nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày nội dung kháng cáo, căn cứ của việc kháng cáo như sau:

Phán quyết của Tòa án nhân dân Quận 12 là không thỏa đáng, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi hợp pháp, chính đáng của Công ty P. Việc Công ty P chi trả tiền bồi thường cho bà Nguyễn Thị Kim L1 xuất phát từ Thỏa thuận thi hành án giữa các đương sự là ông Phan Văn Q, bà Nguyễn Thị N với bà Nguyễn Thị Kim L1 tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận G vào các năm 2007, 2008, 2009. Việc chi trả đền bù này là xuất phát từ chính ý chí của ông Q, bà N. Thay vì Công ty P chi trả tiền bồi thường cho chủ đất là ông Q, bà N, nhưng do ông Q, bà N thống nhất yêu cầu Công ty chi trả cho bà L1 để cấn trừ nghĩa vụ thi hành án của ông Q, bà N theo Bản án dân sự phúc thẩm số 2161/DSPT ngày 28/09/2004 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Việc thỏa thuận này được Chi cục Thi hành án dân sự Quận G ghi nhận bằng văn bản và công khai, minh bạch trong quá trình bồi thường giải phóng mặt bằng để Công ty làm Dự án theo Quyết định thu hồi và tạm giao đất số 3230/QĐ-UB ngày 30/06/2004 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh. Phần diện tích đất 1.700m^2 đã được ông Q, bà N đồng ý cho Công ty P bồi thường cho bà Nguyễn Thị Kim L1 để bù trừ phần nghĩa vụ thi hành án mà ông Queo, bà N phải thi hành đối với bà L1. Việc bồi thường này đã thông qua Ban bồi thường giải phóng mặt bằng Quận G và UBND phường T, Quận G. Sau khi bồi thường thì quyền sử dụng 1.700m^2 đất đã đền bù là tài sản của Công ty P, mà chủ sở hữu Công ty chính là Văn phòng

Thành ủy Thành phố Hồ Chí Minh. Thông qua việc Thỏa thuận này, sau khi Công ty P chi trả tiền bồi thường cho bà L1 thì đồng thời ông Q, bà N cũng được xác định là hoàn thành nghĩa vụ thi hành án, việc thi hành án được thực hiện xong. Do đó, ông Queo, bà N không còn quyền sử dụng, hưởng dụng lợi ích đối với 1.700m^2 đất vì đã chuyển giao để bù trừ nghĩa vụ thi hành án. Như vậy, việc hộ gia đình ông Q (do ông Phạm Văn M làm đại diện) đứng ra ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Bà Nguyễn Thị T1 (vợ ông Phan Văn Mỹ) vào ngày 17/09/2013 tạiđối với toàn bộ diện tích 3.049m^2 đất thuộc thửa 143, 148, 278, trong đó có cả phần 1.700m^2 là hưởng lợi 02 lần trên cùng một diện tích đất. Việc chuyển nhượng này là không đúng, trái với quy định của pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 17/09/2013 giữa hộ gia đình ông Phan Văn Q do ông Phạm Văn M đại diện và bà Nguyễn Thị T1 bị vô hiệu do đã chuyển nhượng cả phần diện tích 1.700m^2 thuộc một phần thửa 148, trọn thua 278 tờ bản đồ số 07 mà ông Queo, bà N đã chuyển giao cho bà Nguyễn Thị Kim L1 trong quá trình thi hành án. Việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử bác yêu cầu của Công ty P đồng nghĩa với việc thừa nhân cho chủ đất là ông Phan Văn Q, bà Nguyễn Thị N được định đoạt và hưởng lợi hai lần trên cùng một đối tượng tài sản. Một lần là thỏa thuận cho bà Nguyễn Thị Kim L1 nhận tiền đền bù đất từ Công ty P đối với 1.700m^2 đất để bù trừ nghĩa vụ thanh toán tiền trong vụ việc thi hành án. Một lần là hưởng lợi từ việc chuyển nhượng 1.700m^2 đất trên cho bà Nguyễn Thị T1, đặt ra tình trạng pháp lý bất lợi cho Công ty P, đó là tài sản do Công ty P tạo lập hợp pháp lại bị mất đi, ảnh hưởng quyền lợi của Công ty P và cũng chính quyền lợi của chủ sở hữu là Thành ủy Thành phố Hồ Chí Minh.

Do đó, Công ty P kháng cáo đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xem xét giải quyết sửa lại Bản án dân sự sơ thẩm số 587/2020/DS-ST ngày 19/10/2020 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh theo hướng: Chấp nhận yêu khởi kiện của Công ty P, hủy toàn bộ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 17/09/2013 ký giữa hộ ông Phan Văn Queo với bà Nguyễn Thị T1 tại Phòng Công chứng Nhà nước E vì đã chuyển nhượng bao gồm cả phần diện tích 1.700m mà Công ty P đã bồi thường, đang quản lý sử dụng, thuộc một phần thửa 148, trọn thừa 278 tờ bản đồ số 07 (TL02) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02024/QSDĐ/Q12/2001 do UBND Quận G cấp ngày 02/10/2001.

Nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, đề nghị sửa bản án sơ thẩm.

Các đương sự không có phương án hòa giải.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm như sau:

Thẩm phán 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.

Về hình thức: Đơn kháng cáo của Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh nhà P làm trong thời hạn luật định, hợp lệ.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 01 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: không chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh nhà P, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 587/2020/DS-ST ngày 19/10/2020 của Tòa án nhân dân Quận 12 của theo nội dung bản phát biểu tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh nhà P làm trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận.

[1.2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Bà Phạm Thị Kim D, ông Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Kim L, bà Nguyễn Thị N, ông Phạm Văn Triệu, bà Nguyễn Thị Hồng T, bà Nguyễn Thị Kim L1 vắng mặt nên Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[2] Về nội dung kháng cáo của Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh nhà P, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Về việc chi trả tiền bồi thường:

Ngày 21/7/2001, ông Phan Văn Q ký giấy tay chuyển nhượng 3.222m^2 đất thửa số 143, 144, 278 phường T, Quận G cho bà Nguyễn Thị T1 (vợ ông Phạm Văn M). Tại thời điểm này, Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00909/QSDĐ/Q.12/1998 ngày 30/10/1998 đã bị Ủy ban nhân dân Quận G thu hồi do có nhầm lẫn trong việc cấp giấy.

Ngày 02/10/2001, Ủy ban nhân dân Quận G cấp lại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02024/QSDĐ/Q.12/2001 cho hộ ông Phan Văn Q. Do đó, ngày 21 tháng 3 năm 2002 các thành viên trong hộ gia đình ông Phan Văn Q gồm ông Q, bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị Kim L, bà Phan Thị Kim D, ông Phan Văn T1 với bà Nguyễn Thị T1 ký thêm bản phụ lục hợp đồng để điều chỉnh lại diện tích chuyển nhượng là 3.049m^2 đất thuộc thửa số 143, 148 và 278 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đất số 02024/QSDĐ/Q.12/2001 ngày 02/10/2001. Hộ gia đình ông Q đã nhận đủ tiền và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên cho bà T1 toàn quyền quyết định. Sau đó vợ chồng bà T1 đã tiến hành thủ tục đăng ký quyền sử dụng đối với diện tích đất trên nhưng không được chấp nhận do do đất vướng quy hoạch dự án.

Như vậy có cơ sở xác định từ thời điểm ngày 21/3/2002, hộ gia đình ông Q không còn quyền lợi gì trên phần đất diện tích 3.049m^2 thuộc thửa số 143, 148 và 278 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02024/QSDĐ/Q.12/2001 ngày 02/10/2001.

Ngày 30/6/2004, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định số 3229/QĐ-UB và số 3230/QĐ-UB về việc thu hồi và tạm giao đất cho Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh nhà P để triển khai đền bù giải phóng mặt bằng, chuẩn bị đầu tư xây dựng khu nhà ở Thới An 3&4 tại phường T, Quận G (trong đó có phần diện tích 3.049m^2 đất trên).

Ngày 02/11/2004, Thi hành án dân sự Quận G ra Quyết định số 171/THA-YC để thi hành Bản án phúc thẩm số 2161/DSPT ngày 28/09/2004 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh với nội dung: Ông Q, bà N phải hoàn trả tiền đã nhận và bồi thường thiệt hại cho ông Nguye64n Hoàn với tổng số tiền là 365.405.575 đồng và trả lại cho bà L1 40.000.000 đồng.

Ngày 18/3/2005 và 08/8/2006, Thi hành án dân sự Quận G có Thông báo số 130/THA gửi Ủy ban nhân dân phường T và Thông báo số 628/THA gửi Công ty nhà P đề nghị ngăn chặn chi trả tiền đền bù của ông Q, bà N để thi hành án.

Năm 2006, Ban Bồi thường Giải phóng Mặt bằng Quận G đã lập hồ sơ kiểm kê, bồi thường cho ông M, bà T1 đối với phần đất thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02024/QSDĐ/Q.12/2001 ngày 02/10/2001. Trong hồ sơ gồm có:

- Biên bản kiểm kê hiện trạng lập ngày 02/11/2006 có chữ ký của ông M và thành viên tổ công tác gồm UBND phường T, Ban bồi thường giải phóng mặt bằng Quận G và Công ty nhà Phú Nhuận;

- Biên bản xác minh nguồn gốc, quá trình sử dụng đất do UBND phường T lập ngày 08/11/2006 có nội dung: Đất do thân tộc ông Phan Văn Q sử dụng. Ông Q sử dụng từ năm 1975, đất được cấp Giấy chứng nhận số 02024/QSDĐ/Q.12/2001 ngày 02/10/2001, ngày 21/7/2001 chuyển nhượng bằng giấy tay cho ông Phạm Văn M (đất có tranh chấp).

Tại biên bản giải quyết thi hành án ngày 22/3/2007, khi Chấp hành viên yêu cầu ông Q cung cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông Q đã trình bày đã chuyển nhượng toàn bộ diện tích đất cho ông M, bà T1 và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hiện do ông M, bà T1 giữ.

Như vậy có cơ sở xác định Ban Bồi thường Giải phóng Mặt bằng Quận G, Công ty nhà Phú Nhuận và Thi hành án dân sự Quận G đều biết rõ ông Phan Văn Q và bà Nguyễn Thị N không còn quyền lợi gì trên phần đất diện tích 3.049m^2 thuộc thửa số 143, 148 và 278 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02024/QSDĐ/Q.12/2001 ngày 02/10/2001.

Thế nhưng ngày 28/12/2007, Thi hành án Quận G lại lập biên bản giải quyết thi hành án giữa ông Phan Văn Q với bà Nguyễn Thị Kim L1 với nội dung: ông Q, bà N đồng ý giao phần diện tích 1.700m^2 theo Giấy Giấy chứng nhận quyền sử

dụng đất số 00909/QSDĐ/Q.12/1998 ngày 30/10/1998 cho bà L1; bà L1 toàn quyền liên hệ với Công ty nhà Phú Nhuận để giải quyết và nhận tiền đền bù để cấn trừ tiền ông Q, bà N phải trả cho bà L1, ông H theo bản án phúc thẩm số 2161/DSPT ngày 28/09/2004.

Từ biên bản giải quyết thi hành án trên, ngày 12/3/2009 Công ty nhà Phú Nhuận và bà L1 ký biên bản chi trả tiền và bàn giao mặt bằng đối với phần diện tích 1.700m^2 đất. Ngày 17/3/2009, Công ty nhà Phú Nhuận và bà L1 ký hợp đồng chuyển nhượng 1.700m^2 đất trên. Ngày 18/3/2009, Công ty nhà Phú Nhuận lập phiếu chi trả tiền bồi thường cho bà L1 số tiền 697.000.000 đồng.

Do có khiếu nại của ông M, bà T1 và phản ánh của Báo Sài Gòn giải phóng (bài "*Chuyện không bình thường tại Quận G, bồi thường cho người không có đất*" – Báo SGGP số 12270 ngày 09/8/2011). Trên cơ sở Báo cáo kết quả kiểm sát thi hành án số 22/VKS-KSTHA ngày 05/9/2011 của Viện kiểm Quận G và kết quả xác minh, tại Báo cáo số 8924/UBND-TNMT ngày 04/12/2013, Ủy ban nhân dân Quận G đã gửi báo cáo số 287/BC-UBND-TTr gửi Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Thanh tra Thành phố Hồ Chí Minh xác định:

"*…Tại thời điểm bồi thường 1.700m^2 đất cho bà Nguyễn Thị Kim L1, phương án bồi thường dự án đã bị thu hồi theo Quyết định số 1103/QĐ-UBND-BBT ngày 21/12/2007 của UBND Quận G, dự án vẫn chưa có phương án bồi thường mới. Việc bồi thường đất cho bà L1 là do chủ đầu tư tự chủ động thương lượng với bà L1."*

"...Việc ông Phan Văn Q và bà Nguyễn Thị Kim L1 thỏa thuận chuyển dịch quyền sử dụng 1.700m^2 đất từ ông Q sang bà L1 để thi hành án... sau thời điểm dự án có quyết định thu hồi, tạm giao đất là không đúng quy định của pháp luật. Do đó, bà Nguyễn Thị Kim L1 không phải là đối tượng được bồi thường đối với phần đất 1.700m^2 nêu trên."

"Việc Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh nhà P thương lượng bồi thường *đất cho bà Nguyễn Thị Kim L1 là không đúng đối tượng, Công ty phải tự chịu trách nhiệm về thiệt hại này…*".

Như vậy, có đủ cơ sở xác định Công ty nhà Phú Nhuận đã bồi thường 1.700m^2 đất cho bà Nguyễn Thị Kim L1 là không đúng đối tượng và không đúng quy định.

[2.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng công chứng số 28936, quyển số 09/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/9/2013 giữa bên chuyển nhượng là các ông, bà ông Phan Văn Q, Nguyễn Thị N, Nguyễn Thị Kim L, Phan Thị Kim D, Phan Văn T1, Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Hồng T (do ông Phạm Văn M làm đại diện ủy quyền theo Hợp đồng ủy quyền số 021771, ngày 19/5/2009 tại Phòng công chứng số D, Thành phố Hồ Chí Minh và Hợp đồng ủy quyền số 28918 ngày 17/9/2013 tại Phòng Công chứng E, Thành phố Hồ Chí Minh) với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị T1.

Thấy rằng tại Quyết định số 2139/QĐ-UBND ngày 02/5/2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về thu hồi, hủy bỏ Quyết định số 3229/QĐ-UB và

Quyết định số 3230/QĐ-UB ngày 30 tháng 6 năm 2004 của Ủy ban nhân dân Thành phố đã Quyết định:

"Điều 1. Nay thu hồi, hủy bỏ Quyết định số 3229/QĐ-UB và Quyết định số 3230/QĐ-UB ngày 30 tháng 6 năm 2004 của Ủy ban nhân dân thành phố về thu hồi và tạm giao đất cho Công ty Xây dựng và Kinh doanh nhà P (nay 1à Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh nhà P) để triển khai đền bù giải phóng mặt bằng, chuẩn bị đầu tư xây dựng dự án khu nhà ở Thới An 2, 3 và 4 tại phường T, Quận G.

Lý do: Từ khi có Quyết định thu hồi và tạm giao đất từ năm 2004 cho đến nay chủ đầu tư không tổ chức bồi thường, giải phóng mặt bằng theo Quyết định thu hồi đất. Dự án chậm tiến độ, kéo dài thời gian thực hiện, gây bức xúc trong nhân dân.

Điều 2. Căn cứ vào Điều 1 của Quyết định này, giao các Sở ngành, đơn vị sau có trách nhiệm thực hiện:

2.1. Ủy ban nhân dân Quận G: Tổ chức công bố công khai Quyết định này đến người sử dụng đất được biết, đồng thời niêm yết công khai tại trụ sở Ủy ban nhân dân quận và phường để người dân theo dõi.

- Người sử dụng đất trong khu vực này được thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo đúng quy định của pháp luật đất đai. *Ủy ban nhân dân Quận G và Ủy ban nhân dân phường T, Quận G có trách nhiệm thông báo và giải quyết các thủ tục đất đai có liên quan cho người sử dụng đất theo quy định..."*

Như vậy, theo nội dung Quyết định số 2139/QĐ-UBND ngày 02/5/2013 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thì tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng công chứng số 28936, quyển số 09/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/9/2013, hộ gia đình ông Phan Văn Q được thực hiện đầy đủ các các quyền và nghĩa vụ của người sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật đất đai.

Do đó, đối chiếu với các quy định tại Điều 501, Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015, khoản 3 Điều 167, khoản 1 Điều 168 Luật đất đai năm 2013 thì Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa gia đình ông Phan Văn Q, bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị Kim L, bà Phan Thị Kim D, ông Phan Văn T1, ông Nguyễn Văn T , bà Nguyễn Thị Hồng T do ông Phạm Văn M làm đại diện ủy quyền theo Hợp đồng ủy quyền số 021771, ngày 19/5/2009 tại Phòng công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh và Hợp đồng ủy quyền số 28918 ngày 17/9/2013 tại Phòng Công chứng E, Thành phố Hồ Chí Minh với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị T1 được ký tại Phòng Công chứng E Thành phố Hồ Chí Minh đối với thửa đất số 143, 148, 278, tờ bản đồ số 7, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 02024 QSDĐ/Q12/2001 do Ủy ban nhân dân Quận G cấp ngày 02/10/2001, có số công chứng 28936, quyển số 09/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/9/2013 là đúng trình tự, thủ tục do pháp luật quy định, hợp đồng được xác lập trên cơ sở tự nguyện, mục đích và nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội; hợp đồng không vi phạm về hình thức; các bên

tham gia xác lập hợp đồng đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự nên căn cứ Điều 117 Bộ luật Dân sự 2015, hợp đồng có hiệu lực thi hành và phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia giao kết hợp đồng.
[2.3] Ngoài ra, Công ty P cho rằng việc Tòa án cấp sơ thẩm tuyên xử bác yêu cầu của Công ty P đồng nghĩa với việc thừa nhận cho chủ đất là ông Phan Văn Queo, bà Nguyễn Thị N được định đoạt và hưởng lợi 02 lần trên cùng một đối tượng tài sản. Một lần là thỏa thuận cho bà Nguyễn Thị Kim L1 nhận tiền đền bù đất từ Công ty P đối với 1.700m^2 đất để bù trừ nghĩa vụ thanh toán tiền trong vụ việc thi hành án. Một lần là hưởng lợi từ việc chuyển nhượng 1.700m^2 đất trên cho bà Nguyễn Thị T1, đặt ra tình trạng pháp lý bất lợi cho Công ty P, ảnh hưởng quyền lợi của Công ty P. Hội đồng xét xử xét thấy, như đã phân tích ở đoạn [2.1] thì việc Công ty Xây dựng và Kinh doanh nhà P thương lượng bồi thường đất cho bà Nguyễn Thị Kim L1 là không đúng đối tượng và không đúng quy định nên Công ty phải chịu trách nhiệm về thiệt hại này. Quá trình giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm, Công ty P cũng không yêu cầu bất kỳ tổ chức, cá nhân nào phải bồi thường thiệt hại cho công ty. Do đó, nếu sau này Công ty P có yêu cầu và thời hiệu khởi kiện vẫn còn thì sẽ được giải quyết bằng vụ án khác.

Từ những lý lẽ đã viện dẫn, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh nhà P về việc sửa án sơ thẩm, chấp nhận đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc y án sơ thẩm.

Về án phí phúc thẩm: Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh nhà P phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;
Căn cứ Điều 119, 502 và Điều 688 Bộ luật dân sự năm 2015;
Căn cứ Điều 167, 168 Luật Đất đai năm 2013;
Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2014;
Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 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.
Không chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh nhà P.
Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 587/2020/DS-ST ngày 19/10/2020 của Tòa án nhân dân Quận 12, Thành phố Hồ Chí Minh.
Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh nhà P, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng công chứng số 28936, quyển số 09/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/9/2013 giữa bên chuyển nhượng là các ông, bà: Phan Văn Q, Nguyễn Thị N, Nguyễn

Thị Kim L, Phan Thị Kim D, Phan Văn T1, Nguyễn Văn T, bà Nguyễn Thị Hồng T (do ông Phạm Văn M làm đại diện ủy quyền theo Hợp đồng ủy quyền số 021771, ngày 19/5/2009 tại Phòng công chứng số 4, Thành phố Hồ Chí Minh và Hợp đồng ủy quyền số 28918 ngày 17/9/2013 tại Phòng Công chứng E, Thành phố Hồ Chí Minh) với bên nhận chuyển nhượng là bà Nguyễn Thị T1.

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh nhà P chịu 300.000 đồng nhưng được cấn trừ số tiền 300.000 đồng mà Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh nhà P đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2017/0036550 ngày 01/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận G. Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh nhà P đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh nhà P chịu 300.000 đồng nhưng được cấn trừ số tiền 300.000 đồng mà Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh nhà P đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2019/0105389 ngày 29/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận G. Công ty TNHH Một thành viên Xây dựng và Kinh doanh nhà P đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự 2008 (đã được 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 Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự 2008 (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 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:
- TANDTC;
- TAND Cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND Cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận G;
- Chi cục THADS Quận G;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ. (20)

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

Lại Huỳnh Tú