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: 691/2021/DS-PT
Ngày: 14/12/2021
Vv 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: Bà Đặng Huyền Phương

Các Thẩm phán: 1. Ông Uông Văn Tuấn

2. Bà Phạm Thị Kim

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Thị Hoàng Yến - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Trần Đoàn Bích Trâm - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa

Ngày 14 tháng 12 năm 2021, tại phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 137/2021/TLPT-DS ngày 19/4/2021 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2021/DS-ST ngày 15/01/2021 của Toà án nhân dân huyện P', Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 3911/2021/QĐ-PT ngày 25/10/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 8962/2021/QĐ-PT ngày 16/11/2021, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Ông Võ Đăng K**, sinh năm 1975

Địa chỉ: 35/69 đường A, Phường E, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Bửu T, sinh năm 1963; Địa chỉ: 149A Ấp A', xã C', huyện O, tỉnh D'. (Giấy ủy quyền số công chứng 00003496, quyển số 01-TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 24-5-2017 tại Văn phòng công chứng Vương Mỹ Hằng) (có mặt)

2. Bị đơn: **Công ty Cổ phần Q**

Trụ sở: Số 007 - 008 Chung cư H1 đường F', Phường O', Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị H', sinh năm: 1952 - Chức vụ: Tổng giám đốc

Địa chỉ liên lạc: 174 G', Phường E, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền theo gồm: Ông Đặng Quang M, sinh năm 1972 hoặc: Bà Nguyễn Thị P.Q, sinh năm 1982 (có mặt)

Cùng địa chỉ: 007-008 Chung Cư H, F', Phường 9, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Giấy ủy quyền số 77/GUQ-Cty HQ ngày 18/9/2020)

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

3.1. Bệnh viện C

Địa chỉ: 201B M', Phường X, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Trường S - Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Võ Ngọc D, sinh năm: 1981; Địa chỉ: 539/9/5 đường X', phường Z, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh. (Giấy ủy quyền lập ngày 07/5/2018) (xin vắng mặt)

3.2. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1959 (vắng mặt)

Địa chỉ: Số A2/19C ấp 1, xã P, huyện P', Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: Ông Đặng Bửu T là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Võ Đăng K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 31/3/2017, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm - Nguyên đơn ông Võ Đăng K có người đại diện theo ủy quyền là ông Đặng Bửu T trình bày:

Do gia đình có nhu cầu nên ông Võ Đăng K đã ký hợp đồng số 05/HĐDACR ngày 16/5/2007 với Công ty Cổ phần Q (sau đây gọi tắt là Công ty Q). Nội dung hợp đồng là Công ty Q sẽ chuyển nhượng cho ông K lô số Z05, khu Z, diện tích 132m^2, loại đất ở liền kề vườn (thuộc dự án khu nhà ở Cán bộ, công nhân viên Bệnh viện C) tọa lạc tại xã R, huyện P', Thành phố Hồ Chí Minh với giá là 462.000.000 đồng (Bốn trăm sáu mươi hai triệu đồng). Đến ngày 31/5/2007, theo yêu cầu Công ty Q, ông Võ Đăng K đã nộp cho Công ty Q số tiền 462.000.000 đồng theo phiếu thu số 0315 ngày 31/5/2007.

Tuy nhiên, kể từ khi ký hợp đồng giao đất ở và ông K thanh toán đủ tiền đến nay Công ty Q vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng như đầu tư cơ sở hạ tầng, giao đất ở cho ông K như đã thỏa thuận. Ông Võ Đăng K đã nhiều lần liên hệ trực tiếp, qua điện thoại, và nhờ người khác đến trụ sở làm việc của công ty để bàn bạc hòa giải nhiều lần nhưng không giải quyết được. Vì vậy, ông K khởi kiện Buộc Công ty Q phải tiếp tục thực hiện hợp đồng số 05/HĐDACR ngày 16/5/2007, cụ thể là giao lô đất số Z05 khu Z, diện tích 132 m^2 loại nền liền kế vườn, tại dự án Khu nhà ở CBNV Bệnh viện C thuộc xã R, huyện P', Thành phố Hồ Chí Minh cho ông K.

Số tiền 462.000.000 đồng ông K bỏ ra để nhận chuyển nhượng đất với Công ty Q là tài sản riêng của ông K.

Tại cấp sơ thẩm ông Đặng Bửu T yêu cầu đưa Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Giám đốc Bệnh viện C tham gia tố tụng với tư cách

là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, không yêu cầu Tòa án xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu.

Bị đơn Công ty Cổ phần Q có người đại diện theo ủy quyền là ông Đặng Quang M, bà Nguyễn Thị P.Q trình bày:

Bệnh viện C được giao làm chủ đầu tư dự án nhà ở cho cán bộ công nhân viên và Trung tâm y học Bệnh viện C tại xã R, huyện P', Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 21/10/2005, Công ty Q ký hợp đồng hợp tác đầu tư số 3379/HĐHT với Bệnh viện C với nhiệm vụ là tổng thầu thi công thực hiện dự án nêu trên. Công ty Q được ủy quyền thay mặt Bệnh viện C tiến hành công việc thỏa thuận đền bù cho các đơn vị, cá nhân có đất và tài sản gắn liền với đất trong phạm vi quy hoạch và các công tác khác của dự án.

Bệnh viện C là chủ đầu tư nhưng không có tiền đề đầu tư, do đó đã ủy quyền cho Công ty Q thu tiền mua nền ứng trước của cán bộ công nhân viên Bệnh viện C để lấy tiền đầu tư. Vì dự án này được thành phố chấp thuận theo 2 mục đích: Xây dựng trung tâm thực nghiệm y học Bệnh viện C và xây dựng khu nhà ở cho cán bộ công nhân viên Bệnh viện C.

Trong khi đang tiến hành thực hiện dự án, Thành ủy Ủy ban nhân dân Thành phố có văn bản chỉ đạo số 294/TB-VP ngày 04/04/2008 thay đổi chủ trương quy hoạch dự án này. Theo đó, không giao đất cho các dự án phân lô bán nền cho các đơn vị trên địa bàn thành phố để làm nhà ở cho cán bộ công nhân viên của các đơn vị, tập trung giao đất cho các dự án xây dựng nhà chung cư cao tầng để làm nhà ở xã hội, trong đó có nhà ở cho cán bộ công nhân viên (công văn 226/VP-ĐTMT-M ngày 22/8/2007) và không được hợp tác với tư nhân để đổi đất lấy hạ tầng phân lô bán nền.

Chấp hành chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố, Ban Giám đốc Bệnh viện C và Ban Giám đốc Công ty Q bàn bạc và tiến hành thuê tư vấn thiết kế điều chỉnh lại quy hoạch 01/2000 trình Ủy ban nhân dân huyện P' và Sở Quy hoạch Kiến trúc, đồng thời thông báo chủ trương này cho toàn thể cán bộ công nhân viên Bệnh viện C. Trước sự thay đổi đó, hầu hết cán bộ công nhân viên của Bệnh viện C không muốn mua căn hộ chung cư, thay vì trước đây mua căn nền phân lô để xây nhà theo quy hoạch. Và họ đề nghị rút lại tiền đầu tư đã nộp đợt 1. Do nguồn vồn đầu tư vào dự án là nguồn vốn của cán bộ công nhân viên, còn thiếu thì Công ty Q thu xếp vay tín dụng. Việc cán bộ công nhân viên ồ ạ đòi rút tiền về hết là một sự khó khăn lớn, vì tiền góp vốn của cán bộ công nhân viên đã đầu tư hết vào dự án nhưng Công ty Q vẫn cố gắng hết sức, vay tiền Ngân hàng để đáp ứng cho cán bộ công nhân viên rút lại tiền đầu tư.

Kể từ khi có văn bản số 294/TB-VP ngày 04/04/2008 của UBND Thành phố, chủ đầu tư là Bệnh viện C và đơn vị thi công là Công ty Q chỉ tập trung vào việc trả tiền cho cán bộ công nhân viên và điều chỉnh lại toàn bộ quy hoạch của dự án. Tuy nhiên, sau đó Bệnh viện C có ý kiến với Thành phố là không thực hiện dự án này nữa. Ngày 28/01/2013, UBND Thành phố chính thức ra văn bản số 477/UBND-ĐTMT về việc chấm dứt chủ trương dự án của Bệnh viện C tại xã R, huyện P'. Từ đó đến nay, Công ty Q và Bệnh viện C chưa giải quyết xong

những tồn đọng của dự án và chưa thanh lý hợp đồng số 3379/HĐHT ngày 21/10/2005.

Tuy nhiên, Công ty Q cũng đã có văn bản xin UBND huyện P' cho Công ty Q được làm chủ đầu tư một phần của dự án cũ (khu xây dựng nhà ở) để làm nhà ở cho cán bộ công nhân viên của Huyện P'. UBND huyện P' đã gửi công văn số 1596/UBND ngày 28/8/2013 lên Sở Xây dựng v/v giới thiệu nhà đầu tư là Công ty Cổ phần Q tham gia vào đầu tư xây dựng án khu nhà ở xã R, huyện P'. Công ty cũng đã có công văn số 38/Cty.KHDA ngày 06/6/2014 gửi Sở Xây dựng v/v xin đầu tư dự án tại xã R, huyện P'. Hiện nay đang chờ ý kiến của Sở Xây dựng. Khi được thuận chủ trương thì những tồn đọng của dự án cũ cũng có thể sẽ dễ giải quyết hơn**.**

Riêng trường hợp của ông Võ Đăng K: Đây là trường hợp hoán đổi đất (diện tái định cư) với ông Nguyễn Văn B. Trong biên bản hiệp thương giữa ông Nguyễn Văn B và Công ty Q nêu rõ: Hoán đổi đất của ông Nguyễn Văn B, người đứng tên đất nền trả cho ông B do ông B chỉ định. Trong hợp đồng nói rõ là khi ký hợp đồng giao đất ở có hạ tầng, Công ty sẽ đồng thời ký phiếu thu và phiếu chi tiền để hợp thức hóa (hạch toán) giá trị phần đất hoán đổi. Công ty không trực tiếp thu tiền của ông Võ Đăng K

Trường hợp này, dự án bị ngưng là do trường hợp bất khả kháng do Nhà nước thay đổi chủ trương**.** Công ty Q vẫn đang tiếp tục đề nghị các cơ quan ban ngành có thẩm quyền xem xét chấp thuận cho Công ty thay Bệnh viện C là chủ đầu tư dự án. Công ty Q vẫn mong muốn được tiếp tục hợp tác với ông Võ Đăng K. Nếu ông Võ Đăng K chờ lấy nền thì khi công ty được giao chủ đầu tư, sẽ ưu tiên cho ông Võ Đăng K chọn bất kỳ nền nào trong khu quy hoạch, giá cả vẫn giữ giá cả trong hợp đồng cũ. Nếu ông Võ Đăng K không đồng ý phương án trên thì Công ty thu xếp được có thể chi trả cho ông K số tiền đã ghi trong hợp đồng số 05/HĐDACR ngày 16/5/2007**.**

Bị đơn cũng không yêu cầu Tòa án xử lý hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định của pháp luật.

Tại bản tự khai ngày 16/5/2017, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bệnh viện C có người đại diện theo ủy quyền là ông Võ Ngọc D trình bày:

Trước đây, Bệnh viện C có nhờ Công ty Cổ phần Q thực hiện dự án khu nhà ở cho nhân viên Bệnh viện C (Dự án Chợ Rẫy). Toàn bộ việc thực hiện dự án là do Công ty Q chịu trách nhiệm. Sau đó, do có nhiều thay đổi về chủ trương chính sách nên dự án Chợ Rẫy không tiếp tục hợp tác với Công ty Q nữa. Tất cả các tồn dư của dự án do Công ty Q chịu trách nhiệm, bệnh viện không liên quan. Vì vậy, Bệnh viện C không có chịu trách nhiệm cùng Công ty Q giải quyết tranh chấp.

Tại biên bản lấy lời khai ngày 05/6/2019, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Văn B trình bày:

Ông Nguyễn Văn B xác nhận vào ngày 15/5/2007 ông Nguyễn Văn B và Công ty Cổ phần Q có ký biên bản hiệp thương số 01/BB. Theo nội dung biên bản hiệp thương ông sẽ hoán đổi nền đất tái định cư khu đất có diện tích

6.695m^2 thuộc thửa 599 và một phần thửa 600 tờ bản đồ số 2 xã R cho Công ty Q. Theo Điều 2 của biên bản hiệp thương có thoả thuận bên Công ty Q sẽ giao lại cho ông phần đất hoán đổi tương ứng có diện tích 670 m^2 đất có hạ tầng.

Tuy nhiên, sau khi ký biên bản hiệp thương thì ông đã nhận của Công ty Q số tiền 1 tỷ 400 triệu, không nhận phần đất hoán đổi 670 m^2 theo thoả thuận tại Điều 2 của biên bản hiệp thương. Ông Nguyễn Văn B xác nhận đã nhận đủ tiền 1 tỷ 400 triệu của Công ty Q, bàn giao phần đất hoán đổi có diện tích 6.695 m^2 thuộc thửa 599 và một phần thửa 600 tờ bản đồ số 2, xã R cho Công ty Q. Hai bên không xảy ra tranh chấp, thiếu nợ gì. Nay bên ông Võ Đăng K khởi kiện Công ty Q thì ông không có yêu cầu độc lập trong vụ án này, đề nghị Toà án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 38/2021/DS-ST ngày 15/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện P' đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 36, Điều 147, khoản 1 Điều 228; Điều 264, Điều 267 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 121, Điều 122, Điều 127, Điều 137, Điều 411 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Nghị quyết 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 khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Đăng K đối với bị đơn Công ty Cổ phần Q về việc về việc yêu cầu Công ty Cổ phần Q tiếp tục thực hiện hợp đồng là giao cho ông Võ Đăng K lô đất số Z05 khu Z với diện tích 132m^2, loại nền liên kế vườn tại dự án khu nhà ở cán bộ công nhân viên Bệnh viện C thuộc xã R, huyện P', Thành phố Hồ Chí Minh, theo hợp đồng giao đất ở có hạ tầng số 05/HĐDACR ngày 16/5/2007 giữa Công ty Xây dựng Công trình và Đầu tư Địa ốc Hồng Quang và ông K.

Tuyên bố hợp đồng giao đất ở có hạ tầng số 05/HĐDACR ngày 16/5/2007 giữa Công ty Cổ phần Q và ông Võ Đăng K bị vô hiệu do đối tượng không thể thực hiện được.

2. Buộc Công ty Cổ phần Q trả lại cho ông Võ Đăng K số tiền 462.000.000 đồng (Bốn trăm sáu mươi hai triệu đồng).

Các bên đương sự thực hiện việc giao nhận tiền tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ khi nguyên đơn ông Võ Đăng K có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Công ty Cổ phần Q chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền như trên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự.

3. Đối với việc xác định bên nào có lỗi dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu, trường hợp các đương sự có yêu cầu sẽ giải quyết trong một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

4. Về án phí:

- Nguyên đơn ông Võ Đăng K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 11.240.000 đồng (Mười một triệu hai trăm bốn mươi nghìn đồng) mà ông K đã nộp theo biên lai thu tiền số AA/2016/0033246 ngày 04/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P'. Ông Võ Đăng K còn được nhận lại số tiền chênh lệch là 10.940.000 đồng (Mười triệu chín trăm bốn mươi nghìn đồng).

- Công ty Cổ phần Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 22.480.000 đồng (Hai mươi hai triệu bốn trăm tám mươi nghìn đồng).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo và việc thi hành án.

Ngày 27/01/2021 và 28/01/2021, nguyên đơn ông Võ Đăng K và Đặng Bửu T là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Võ Đăng K có Đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo.

Bị đơn không đồng ý kháng cáo của nguyên đơn và đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các bên đương sự không thỏa thuận được việc giải quyết vụ án.

Các đương sự không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ mới.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Theo đơn kháng cáo đề ngày 28/1/2021 phía ông K đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do Bản án sơ thẩm không khách quan, vi phạm nghiêm trọng Bộ luật tố tụng dân sự. Áp dụng pháp luật không đúng qui định của bộ luật dân sự 2015. Do bị đơn có dấu hiệu vi phạm pháp luật hình sự về tội lạm dụng tín nhiệm chiếm đoạt tài sản công dân nên đề nghị chuyển hồ sơ vụ án đến các cơ quan có thẩm quyền giải quyết theo qui định của pháp luật.

Vào các ngày 24/6/2021 và 24/11/2021 phía ông K có đơn yêu cầu kháng cáo (bổ sung) và đề nghị khởi tố vụ án (đơn gửi theo đường bưu điện). Trong nội dung đơn trình bày vẫn nêu chủ yếu các căn cứ kháng cáo theo đơn kháng cáo trước đây, và phân tích kỹ hơn các nội dung kháng cáo, cụ thể: Cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng khi áp dụng pháp luật: Hợp đồng 05/HĐ đang thực hiện nên căn cứ Điều 688, 689 Bộ luật Dân sự phải áp dụng bộ luật dân sự 2015 để thực hiện. Cấp sơ thẩm không mời Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Bệnh viện C tham gia tố tụng với tư cách người có quyền và nghĩa vụ liên quan để làm sáng tỏ vụ án về việc Công ty Q có quyền ký, nhận tiền theo Hợp đồng 05 chuyển nhượng lô Z05 có diện tích 132m^2 có đúng pháp luật không. Cấp sơ thẩm không xem xét thẩm định tại chỗ, thẩm định giá để giải quyết dứt điểm vụ án (khi tuyên bố hợp đồng vô hiệu) là vi phạm đường lối xét xử của Tòa án nhân

dân Tối cao. Ông K yêu cầu Tòa phúc thẩm hủy tòa bộ bản án sơ thẩm. Người đại diện theo pháp luật của Công ty Q có dấu hiệu vi phạm pháp luật hình sự như sau: Có dấu hiệu lạm dụng tín nhiệm chiếm giữ, sử dụng trái pháp luật tài sản của công dân (Điều 175 và 176 Bộ luật hình sự). Dù đại diện Bệnh viện C (chủ đầu tư) có ủy quyền cho Công ty Q về việc nhận tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng đối với các đối tượng cán bộ, nhân viên của Bệnh viện C nhưng người đại diện của Công ty Q cố ý vi phạm đã bán và nhận tiền của người dân không phải là cán bộ nhân viên Bệnh viện C. Khi bán và nhận tiền Công ty Q chưa có sản phẩm hàng hóa là là quyền sử dụng đất nền lô Z05, diện tích 132m^2 và hơn 13 năm qua Công ty Q vẫn chưa bàn giao lô đất để thực hiện hợp đồng là có dấu hiệu lừa đảo để chiếm giữ sử dụng tài sản trái pháp luật của công dân. Dù biết Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh không cho các doanh nghiệp phân lô bán nền khi chưa có hạ tầng nhưng Công ty Q vẫn vi phạm. Công ty cố ý chiếm giữ số tiền của ông K, không thông báo cho ông K biết về việc không tiếp tục thực hiện dự án do sự thay đổi chính sách của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, gây thiệt hại quyền lợi của ông K.

Đại diện theo ủy quyền của ông K xác định không có yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu đối với Công ty Q trong vụ án này. Đề nghị nếu có căn cứ đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chuyển hồ sơ dân sự sang cơ quan công an để xem xét khởi tố bị can đối với người đại diện theo pháp luật Công ty Q và khởi tố vụ án hình sự.

Đại diện nguyên đơn rút một phần yêu cầu trong đơn kháng cáo về nội dung các cơ quan chức năng liên quan đến Bệnh viện C2 như Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Bệnh viện C phải bồi thường thỏa đáng cho ông K và rút việc đề nghị các cơ quan chức năng kiểm tra lại dự án Bệnh viện C2 đã vi phạm pháp luật đầu tư và xây dựng để xử lý nghiêm những nhóm lợi ích "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản của công dân".

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Công ty Q không đồng ý toàn bộ yêu cầu kháng cáo của ông K. Công ty Q đã thực hiện đúng theo sự thỏa thuận của Hợp đồng hợp tác đầu tư số 3379/HĐHT ngày 21/10/2005, phụ lục hợp đồng và Giấy ủy quyền số 09/GUQ-2006 ngày 22/3/2006 với Bệnh viện C và chính sách của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty Q có ký hợp đồng giao đất ở có hạ tầng số 05/HĐDACR ngày 16/5/2007 với ông K, hai bên thỏa thuận sau khi ký hợp đồng công ty có trách nhiệm tổ chức thực hiện các hạng mục công trình và hoàn tất các thủ tục bàn giao nền đất có hạ tầng cho ông K theo tiến trình thực hiện dự án. Thực tế, từ thời điểm giao kết hợp đồng đến nay Công ty chưa bàn giao nền lô Z05, diện tích 132m^2 cho ông K. Hiện nay dự án này cũng không tiếp tục thực hiện được vì có sự thay đổi chính sách của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:

Về hình thức: Từ khi thụ lý giải quyết vụ án phúc thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng các quy định

của Bộ luật Tố tụng dân sự và các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự được thực hiện các quyền và chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về thời hạn kháng cáo: Kháng cáo của bị đơn trong thời hạn luật định nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

Về nội dung kháng cáo: Nguyên đơn kháng cáo đề nghị hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do có vi phạm về tố tụng và xét xử không khách quan. Nhận thấy cấp sơ thẩm không vi phạm tố tụng và xét xử có căn cứ, đúng pháp luật. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 05/HĐDACR ngày 16/5/2007 giữa Công ty Cổ phần Q và ông K vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được. Buộc Công ty Q hoàn trả cho ông K số tiền đã nhận theo hợp đồng số 05/HĐDACR ngày 16/5/2007 là 462.000.000 đồng. Việc xác định lỗi để bồi thường thiệt hại sẽ giải quyết trong một vụ án dân sự khác nếu các đương sự có yêu cầu.

Phía nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện vụ án dân sự và yêu cầu kháng cáo đối với bản án sơ thẩm. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm vụ án dân sự.

Căn cứ khoản 1 Điều 308 đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 38/2021/DS-ST ngày 15/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện P'.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về thời hạn kháng cáo: Ngày 15 tháng 01 năm 2021 Toà án nhân dân huyện P', Thành phố Hồ Chí Minh xét xử bản án dân sự sơ thẩm số 38/2021/DS-ST, ngày 27/01/2021 phía nguyên có Đơn kháng cáo là trong thời hạn luật định.

[1.2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án: Nguyên đơn ông Võ Đăng K khởi kiện tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (hợp đồng giao đất ở có hạ tầng) với bị đơn Công ty Cổ phần Q. Bất động sản đang tranh chấp tọa lạc tại huyện P', Thành phố Hồ Chí Minh nên theo quy định khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 36; điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án nhân dân huyện P' giải quyết sơ thẩm là đúng thẩm quyền.

[1.3] Về sự vắng mặt của đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Bệnh viện C có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt; ông Nguyễn Văn B đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt. Tòa án đưa vụ án ra xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[1.4] Về áp dụng luật: Ông Võ Đăng K khởi kiện yêu cầu Công ty Q tiếp tục thực hiện nghĩa vụ của hợp đồng số 05/HĐDACR ngày 16/5/2007 ký kết giữa Công ty Q và ông K. Tại Điều 5 mục 5.4 ghi nhận: "*Hợp đồng này có hiệu lực kể từ ngày ký kết và kết thúc sau khi hai bên đã hoàn tất các phần nội dung, trách nhiệm và nghĩa vụ của mỗi bên được ghi trong hợp đồng này. Hai bên sẽ lập và ký biên bản thanh lý hợp đồng này sau 15 ngày kể từ ngày mỗi bên đã thực hiện xong phần trách nhiệm và nghĩa vụ của mình*". Tại phiên tòa phúc thẩm các bên đương sự đều xác nhận việc chưa hoàn thành nghĩa vụ của hợp đồng cũng như chưa thanh lý hợp đồng, có cơ sở xác định giao dịch giữa các bên đang được thực hiện và chưa kết thúc. Căn cứ điểm b, Khoản 1, Điều 688 của Bộ luật dân sự năm 2015 qui định: "*Giao dịch dân sự chưa được thực hiện hoặc đang được thực hiện mà có nội dung và hình thức phù hợp với qui định của Bộ luật này thì áp dụng các qui định của bộ luật này*" nên áp dụng Bộ luật Dân sự 2015 làm cơ sở giải quyết vụ án. Cấp sơ thẩm áp dụng Bộ luật Dân sự 2005 để giải quyết vụ án là chưa phù hợp.

[1.5] Về việc bổ sung yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn: Các ngày 24/6/2021 và 24/11/2021 phía nguyên đơn có đơn bổ sung yêu cầu kháng cáo. Xét, nội dung trong đơn kháng cáo bổ sung của nguyên đơn không vượt quá phạm vi đơn kháng cáo ban đầu theo qui định tại khoản 2, Điều 284 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Do đó, Hội đồng xét xử xem xét toàn bộ yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

[2] Về yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do vi phạm tố tụng nghiêm trọng và đánh giá chứng cứ không khách quan, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Về tố tụng:

Nguyên đơn cho rằng cấp sơ thẩm đưa thiếu người tham gia tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm ông Đăng Bửu Trọng là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Võ Đăng K có yêu cầu Tòa án đưa cá nhân Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Giám đốc Bệnh viện C vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án để làm rõ trách nhiệm của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc thay đổi chính sách về dự án khu nhà ở cán bộ công nhân viên và trung tâm thực nghiệm y học của Bệnh viện C tại xã R, huyện P'. Hội đồng xét xử sơ thẩm xét thấy, việc giải quyết vụ án dân sự không có liên quan đến quyền lợi, nghĩa vụ của cá nhân Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Giám đốc Bệnh viện C nên không chấp nhận yêu cầu của ông Đặng Bửu T là phù hợp theo qui định tại Khoản 4 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Tại Đơn kháng cáo (bổ sung) của nguyên đơn, ông trình bày: Tòa án ấp sơ thẩm vi phạm tố tụng do không mời Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Bệnh viện C vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền và nghĩa vụ liên quan để làm sáng tỏ vụ án về việc Công ty Q có quyền ký, nhận tiền theo Hợp đồng 05 chuyển nhượng lô Z05 có diện tích 132 m^2 có đúng pháp luật

không. Xét, Tòa án cấp sơ thẩm đã đưa Bệnh viện C vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Đối với yêu cầu về đưa Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh vào tham gia tố tụng để làm rõ việc Công ty Q có thẩm quyền ký kết và nhận tiền của ông K hay không là không cần thiết vì căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đủ cơ sở pháp lý để xác định nội dung này. Hơn nữa Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là cơ quan nhà nước có chức năng đưa ra các chủ trương và chính sách chung và không can thiệp vào việc hoạt động kinh doanh của doanh nghiệp.

Ông K cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm không thực hiện việc xem xét thẩm định tại chỗ cũng như thẩm định giá tài sản tranh chấp là vi phạm thủ tục tố tụng: Xét thấy, tại cấp sơ thẩm phía nguyên đơn không yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu (bút lục 188) nên cấp sơ thẩm chỉ xem xét giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là trong phạm vi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, phù hợp theo qui định tại khoản 1 Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Đồng thời, trong suốt quá trình giải quyết tại cấp sơ thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đều thống nhất kể từ khi ký kết hợp đồng đến nay là 13 năm và trên thực tế không có lô đất Z05 như trong hợp đồng thể hiện. Các bên đương sự cũng không có đơn yêu cầu Tòa cấp sơ thẩm thực hiện các thủ tục này theo qui định tại Điều 101 và Điều 104 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015. Nên Tòa án cấp sơ thẩm không cần thiết thực hiện việc xem xét thẩm định tại chỗ và thẩm định giá tài sản tranh chấp là có căn cứ, đúng pháp luật.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn: Trong trường hợp có căn cứ đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chuyển hồ sơ dân sự sang cơ quan công an để xem xét khởi tố bị can đối với cá nhân người đại diện theo pháp luật Công ty Q và khởi tố vụ án hình sự. Xét thấy, Tòa án đang thụ lý giải quyết vụ án dân sự giữa nguyên đơn là ông Võ Đăng K và bị đơn là Công ty Q. Đồng thời tại phiên tòa phúc thẩm phía nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện vụ án dân sự và yêu cầu kháng cáo đối với bản án sơ thẩm. Do đó, Hội đồng xét xử xem xét giải quyết vụ án theo thủ tục phúc thẩm vụ án dân sự.

[2.2] Về nội dung:

[2.2.1] Về tính pháp lý của Hợp đồng 05/HĐDACR ngày 16/5/2007 giữa Công ty Q và ông Võ Đăng K. Hội đồng xét xử xét thấy:

- Về chủ thể hợp đồng:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án, cụ thể: Thông báo số 280/TB-UB về việc đầu tư xây dựng khu nhà ở cho CB-CNV tại xã R huyện P' ngày 29/6/2001 của Ủy ban nhân dân huyện P'; Văn bản số 90/VP-DA: "*Chấp thuận chủ trương đầu tư thực hiện xã hội hóa ngành y và giải quyết nhu cầu bức thiết về nhà ở cho CBCNV Bệnh viện C*…". vào ngày 15/01/2003 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành và Quyết định số 3717/QĐ-UB về việc phê duyệt dự án quy hoạch chi tiết xây dựng đô thị tỷ lệ 1/2000 khu nhà ở cán bộ công nhân viên Bệnh viện C và Trung tâm y học tại xã R, huyện P' (diện tích 82,13ha) ngày 21/7/2005 do Chủ tịch Ủy ban nhân dân huyện P' ban hành. Thực hiện chủ trương của Ủy ban nhân dân Thành phố và Ủy ban nhân dân

huyện P', Bệnh viện C được giao làm chủ đầu tư dự án nhà ở cho CBCNV của Bệnh viện C đã tiến hành ký Hợp đồng hợp tác đầu tư số 3379/HĐHT ngày 21/10/2005 với Công ty Q. Theo hợp đồng, Công ty Q được quyền thay mặt Bệnh viện C tiến hành các công việc liên quan đến thỏa thuận đền bù cho các đơn vị, cá nhân có đất và tài sản gắn liền với đất trong phạm vi quy hoạch và các công tác khác của dự án. Do đó, có cơ sở xác định Bệnh viện C được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và Ủy ban nhân dân huyện P' giao làm chủ đầu tư dự án và nhà ở cho Cán bộ công nhân viên của Bệnh viện C và việc hợp tác đầu tư giữa Công ty Q với Bệnh viện C là có căn cứ và phù hợp qui định pháp luật.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ và các lời khai của đương sự được thể hiện trong hồ sơ vụ án xét thấy, trong quá trình triển khai thực hiện dự án Công ty Q đã làm việc với các đơn vị, cá nhân có liên quan, thể hiện:

+ Theo Biên bản hiệp thương số 01/BB ngày 15/5/2007 giữa Công ty Q và ông Nguyễn Văn B đã thỏa thuận xong việc hoán đổi nền tái định cư dự án khu nhà ở cán bộ công nhân viên Chợ Rẫy tại xã R, huyện P'. Ông B đã nhận đủ số tiền 1.400.000.000đ (Một tỷ bốn trăm triệu đồng) của Công ty Q và bàn giao xong phần đất hoán đổi có diện tích 6.695 m^2 thuộc thửa 599 và một phần thửa 600 tờ bản đồ số 2, xã R cho Công ty Q

+ Theo hợp đồng số 05/HĐDACR ngày 16/5/2007 giữa Công ty Q và ông K có cơ sở xác định các bên có ký kết hợp đồng giao đất ở có hạ tầng theo diện tái định cư lô đất số Z05 khu Z với diện tích 132 m^2, loại nền liên kế vườn tại dự án khu nhà ở cán bộ công nhân viên Bệnh viện C thuộc xã R, huyện P', Thành phố Hồ Chí Minh với giá tiền là 462.000.000 đồng. Tại Phiếu thu tiền ngày 31/5/2007 của Công ty Q và lời khai của các bên xác định nguyên đơn ông K đã thực hiện việc giao số tiền cho Công ty Q theo đúng hợp đồng như các bên đã thỏa thuận. Đồng thời, các đương sự cũng xác nhận tại thời điểm ký kết hợp đồng giao đất ở có hạ tầng ông Võ Đăng K không phải là cán bộ công nhân viên Bệnh viện C. Theo Mục 2.2 của Hợp đồng hợp tác đầu tư số 3379/HĐHT ngày 21/10/2005 ký giữa Công ty Q và Bệnh viện C thì Công ty Cổ phần Q được trực tiếp ký hợp đồng bán nền và thu tiền với khách hàng theo danh sách của Bệnh viện C cung cấp đồng thời Công ty Q được quyền hợp tác, chuyển nhượng diện tích đất của dự án mà Bệnh viện C không đăng ký mua cho cán bộ công nhân. Công ty Q được quyền đứng ra ký kết và giao dịch với ông Võ Đăng K. Như vậy, ông K là người có đủ điều kiện nhận chuyển nhượng theo Hợp đồng giao đất ở có hạ tầng số 05/HĐDACR ngày 16/5/2007.

Chính vì vậy, có cơ sở xác định tại thời điểm các bên ký kết Hợp đồng giao đất ở có hạ tầng số 05/HĐDACR ngày 16/5/2007 thì Công ty Q là chủ thể của giao dịch theo qui định pháp luật, được quyền đứng ra ký kết giao dịch và ông Võ Đăng K đủ điều kiện nhận chuyển nhượng.

- Về đối tượng của hợp đồng:

Theo nội dung Điều 3 Hợp đồng giao đất ở có hạ tầng số 05/HĐDACR ngày 16-5-2007 giữa ông K và Công ty Q thì các bên thỏa thuận "*3.1. Sau khi*

hai bên ký kết hợp đồng, Bên A có trách nhiệm tổ chức thực hiện các hạng mục công trình và hoàn tất các thủ tục bàn giao nền đất ở có hạ tầng cho bên B theo tiến trình thực hiện dự án; 3.2. Bên B được quyền sử dụng đất ở có hạ tầng nói trên sau khi thực hiện đầy đủ nghĩa vụ tài chính được ghi trong hợp đồng tại Điều 2". Theo lời khai có trong hồ sơ vụ án và lời trình bày các đương sự tại phiên tòa ngày hôm nay, các đương sự xác định tại thời điểm ký kết Hợp đồng giao đất ở có hạ tầng số 05/HĐDACR ngày 16/5/2007 cho đến nay Công ty Q vẫn chưa tiến hành san lấp, phân lô nền và đầu tư cơ sở hạ tầng theo hồ sơ thiết kế được duyệt. Các bên thỏa thuận đối tượng của hợp đồng là lô đất số Z05, khu Z có diện tích 132 m^2 được thể hiện trên Bản đồ quy hoạch 1/500 do Công ty tư vấn đầu tư và xây dựng Sài Thành lập; được Bệnh viện C phê duyệt nộp tại cơ quan có thẩm quyền vào ngày 22/7/2006 và được Sở Quy hoạch kiến trúc thẩm định tại văn bản số 2615/SQHKT-QHKV1 ngày 11/9/2006. Các đương sự đều xác định lô đất số Z05 chỉ mới được thể hiện tại các văn bản nêu trên và không thể xác định được vị trí lô đất trên thực địa.

Do đó, Hợp đồng giao đất ở có hạ tầng số 05/HĐDACR ngày 16/5/2007 giữa ông K và Công ty Q có đối tượng không thể thực hiện được nên vô hiệu theo quy định tại Điều 116, Điều 117, Điều 131, Điều 408 Bộ luật dân sự năm 2015.

[2.2.2] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu Công ty Q tiếp tục thực hiện hợp đồng 05/HĐDACR ngày 16/5/2007 và bàn giao cho ông K phần đất lô số Z05, khu Z, diện tích 132m^2 , Hội đồng xét xử xét thấy:

Ngày 04/04/2008, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Thông báo số 294/TB-VP thông báo nội dung kết luận của Phó chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố về tình hình thực hiện các dự án của Bệnh viện C, theo đó "*Ủy ban nhân Thành phố đã có chủ trương không giao đất cho các dự án phân lô chia nền cho các đơn vị trên địa bàn thành phố để làm nhà ở cho CBCNV của các đơn vị..., không được hợp tác với tư nhân để đổi đất lấy hạ tầng phân lô bán nền*…". Ngày 28/01/2013, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Công văn số 477/UBND-ĐTMT về việc chấm dứt chủ trương dự án của Bệnh viện C tại xã R, huyện P', theo đó "*Chấm dứt chủ trương thực hiện dự án nhà ở cán bộ công nhân viên và Trung tâm thực nghiệm y khoa của Bệnh việc Chợ Rẫy tại xã R, huyện P' theo Thông báo số 445/TB-VP ngày 05-10-2004 của Văn phòng Ủy ban nhân dân thành phố và Công văn số 862/UBND-ĐT ngày 16-12-2006 của Ủy ban nhân dân thành phố*". Do đó, dự án khu nhà ở cán bộ công nhân viên Bệnh viện C tại xã R, huyện P', Thành phố Hồ Chí Minh không còn tồn tại, đã bị chấm dứt trên cơ sở là do nhà nước có thay đổi về chủ trương, chính sách.

Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, Công ty Q vẫn mong muốn được tiếp tục hợp tác với ông Võ Đăng K. Nếu ông Võ Đăng K chờ lấy nền thì khi công ty được giao chủ đầu tư, sẽ ưu tiên cho ông Võ Đăng K chọn bất kỳ nền nào trong khu quy hoạch, giá cả vẫn giữ giá trong hợp đồng cũ. Tuy nhiên, ông K không đồng ý. Ông K yêu cầu Công ty Q chọn dự án khác để giao đất nhưng Công ty không đồng ý. Do đó, việc ông Võ Đăng K yêu cầu Công ty Q tiếp tục thực hiện hợp đồng giao đất ở có hạ tầng số 05/HĐDACR ngày 16/5/2007 giữa Công ty Q

và ông K, cụ thể là giao cho cho ông K lô đất số Z05 khu Z với diện tích 132m^2, loại nền liên kế vườn tại dự án khu nhà ở cán bộ công nhân viên Bệnh viện C thuộc xã R, huyện P', Thành phố Hồ Chí Minh là không thể thực hiện được.

[2.2.3] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu và yêu cầu bồi thường thiệt hại:

Căn cứ khoản 2 Điều 131 của Bộ luật dân sự năm 2015 qui định: "*Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; trường hợp không hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả. Bên có lỗi gây ra thiệt hại phải bồi thường*". Theo Phiếu thu số 0315 ngày 31-5-2007 do Công ty Q lập thể hiện Công ty Q đã nhận từ ông K số tiền 462.000.000 đồng, lý do nộp tiền: Nộp tiền nền DS Crẫy Lô Z05 (HĐ 05,16/5/07). Cấp sơ thẩm buộc Công ty Q có trách nhiệm trả lại cho ông K số tiền đã nhận là 462.000.000 đồng là phù hợp theo quy định của pháp luật.

Tại cấp sơ thẩm các bên đương sự đều không có yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu. Vì vậy, việc xác định bên nào có lỗi dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu để giải quyết bồi thường thiệt hại sẽ được giải quyết trong vụ án dân sự khác khi các đương sự có yêu cầu theo quy định của pháp luật.

Từ những phân tích trên và theo đề nghị của Viện Kiểm Sát nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh có cơ sở xác định hội đồng xét xử sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Đăng K và Tuyên bố hợp đồng giao đất ở có hạ tầng số 05/HĐDACR ngày 16-5-2007 giữa Công ty Q và ông K bị vô hiệu do đối tượng không thể thực hiện được, buộc Công ty Q có trách nhiệm trả lại cho ông K số tiền đã nhận là 462.000.000 đồng là có căn cứ, đúng pháp luật. Nên không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn. Xét thấy, Bản án sơ thẩm không xác định thời gian cụ thể Công ty Q phải giao tiền cho ông K, nên cần thiết bổ sung thời gian giao tiền là ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[3] Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự 2015; Nghị quyết 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 thì nguyên đơn phải chịu án phí tương ứng với phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận; bị đơn phải chịu án phí đối với phần nghĩa vụ về tài sản phải thực hiện đối với nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do có điều chỉnh một số nội dung của Bản án sơ thẩm nên ông K không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại cho ông Võ Đăng K 300.000 đồng theo biên lai số AA/2019/0080992 ngày 28 tháng 01 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P'.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 36, Điều 147, khoản 1 Điều 228; Điều 264, Điều 267 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 131, Điều 408 , điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ 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:

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Võ Đăng K.

Sửa một phần bản án Dân sự sơ thẩm số 38/2021/DS-ST ngày 15/01/2021 của Tòa án nhân dân huyện P', Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Đăng K đối với bị đơn Công ty Cổ phần Q về việc về việc yêu cầu Công ty Cổ phần Q tiếp tục thực hiện hợp đồng là giao cho ông Võ Đăng K lô đất số Z05 khu Z với diện tích 132 m^2, loại nền liên kế vườn tại dự án khu nhà ở cán bộ công nhân viên Bệnh viện C thuộc xã R, huyện P', Thành phố Hồ Chí Minh, theo hợp đồng giao đất ở có hạ tầng số 05/HĐDACR ngày 16/5/2007 giữa Công ty Xây dựng Công trình và Đầu tư Địa ốc Hồng Quang và ông Võ Đăng K.

Tuyên bố hợp đồng giao đất ở có hạ tầng số 05/HĐDACR ngày 16-5-2007 giữa Công ty Cổ phần Q và ông Võ Đăng K bị vô hiệu do đối tượng không thể thực hiện được.

2. Buộc Công ty Cổ phần Q trả lại cho ông Võ Đăng K số tiền 462.000.000 đồng (Bốn trăm sáu mươi hai triệu đồng). Các bên đương sự thực hiện việc giao nhận tiền tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ khi nguyên đơn ông Võ Đăng K có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Công ty Cổ phần Q chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền như trên thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

3. Đối với việc xác định bên nào có lỗi dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu, trường hợp các đương sự có yêu cầu bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu sẽ giải quyết trong một vụ án khác theo quy định của pháp luật.

4. Về án phí:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Võ Đăng K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí 11.240.000 (Mười một triệu hai trăm bốn mươi nghìn) đồng mà ông K đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0033246 ngày 04/5/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P'. Ông Võ Đăng K được nhận

lại số tiền chênh lệch là 10.940.000 (Mười triệu chín trăm bốn mươi nghìn) đồng.

Công ty Cổ phần Q phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 22.480.000 (Hai mươi hai triệu bốn trăm tám mươi nghìn) đồng.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông K không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Hoàn lại cho ông Võ Đăng K 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí lệ phí Tòa án số AA/2019/0080992 ngày 28 tháng 01 năm 2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện P'.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực kể từ khi tuyên án.

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TPHCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND huyện P';
- Cục THADS TPHCM;
- Chi cục THADS H.P';
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, VP.

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

Đặng Huyền Phương