

**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:261/2026/DS-PT
Ngày: 05/02/2026
V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Uông Văn Tuấn

Các Thẩm phán: Ông Phạm Hồng Giảng

Ông Bùi Hữu Nhân

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Phan Thị Liễu– Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Nguyễn Thị Quang Vinh – Kiểm sát viên.

Trong ngày 05 tháng 02 năm 2026 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 1463/DS-PT ngày 10 tháng 12 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 295/2025/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 7, bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 7766/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 12 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 775/2026/QĐ-PT ngày 15 tháng 01 năm 2026, giữa:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kim C; địa chỉ: A L, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp: Bà Phạm Thị N là người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền ngày 07/10/2024); địa chỉ 1 T, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh

Bị đơn: Tổng Công ty Đ; địa chỉ: D S, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Thành T, ông Phạm Hoàng Thanh L là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 5/11/2024); địa chỉ: D S, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Huỳnh Văn N1 – Công ty L1 thuộc đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: L.OT05 Vinhomes C, số G Đ, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty Đ1 (nay là Công ty cổ phần Đ2); địa chỉ: 1 N, phường H, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 21/10/2024, được thụ lý ngày 22/10/2024, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 11/08/2003, nguyên đơn có mua một nền đất số K14 diện tích 111m² tọa lạc tại khu 8,25 ha thuộc Phường A, quận G (nay là Phường A), Thành phố Hồ Chí Minh của Công ty Đ1 (nay là Công ty cổ phần Đ2) trực thuộc Tổng công ty Đ (gọi tắt là Tổng công ty Đ), với giá 326.700.000 đồng. Nguyên đơn đã thanh toán được 228.690.000 đồng, tương đương 70% giá trị chuyển nhượng, theo Phiếu thu số 253 ngày 11/8/2003, số 404 ngày 31/12/2003 và số 172 ngày 09/7/2004.

Đến năm 2005, Ban giám đốc Công ty Đ1 đã bị khởi tố và bị xử phạt tù theo quy định pháp luật. Dự án trên được Ủy ban nhân dân Thành phố H giao lại cho Tổng Công ty Đ tiếp tục thực hiện. Tổng Công ty Đ đã có đối chiếu và xác nhận công nợ đầy đủ với bên mua.

Tuy nhiên đến nay, lô đất mà công ty đã bán cho nguyên đơn vẫn chưa được giải quyết. Do đó, nguyên đơn đã yêu cầu Tổng Công ty Đ bàn giao lô đất nhưng bị đơn chưa thực hiện. Do hiện tại lô đất trên đã chuyển đổi mục đích sử dụng không có để giao nên nguyên đơn yêu cầu:

+ Tuyên bố hủy/vô hiệu giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

+ Yêu cầu Tổng Công ty Đ một thành viên đền bù trị giá nền đất theo giá thị trường tương ứng với diện tích và số tiền đã thanh toán.

Tại phiên tòa, nguyên đơn xác nhận giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Nguyên đơn xác định diện tích lô đất K14 là 99m² và yêu cầu :

+ Tuyên hủy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

+ Yêu cầu Tổng Công ty Đ một thành viên đền bù trị giá nền đất theo giá thị trường tương ứng với diện tích và số tiền đã thanh toán.

Bị đơn Tổng Công ty Đ thành viên trình bày:

Nguyên vào những năm 2000, Công ty X sau đổi tên thành Công ty Đ1, nay cổ phần hóa có tên mới là Công ty cổ phần Đ2, đã có hành vi câu kết với tư nhân và một số công chức tại quận G để thu gom đất nông nghiệp của nông dân tại Phường A, quận G (nay là Phường A), Thành phố Hồ Chí Minh lập dự án nhà ở dạng biệt thự nhà vườn. Bà Nguyễn Thị Kim C, đã nộp tiền cho Công ty Đ1 (nay là Công ty CP Đ2) để góp vốn đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng và xây dựng nhà trên nền đất K14. Mặc dù, thời điểm đó Công ty Đ1 chưa có quyết định giao đất và cũng chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vụ việc tại Công ty Đ1 đã bị khởi tố hình sự vào tháng 02/2005, những người vi phạm pháp luật hình sự đã bị xét xử bằng Bản án hình sự số 158/2010/HSST ngày 22/6/2010 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (sau đây gọi là “Bản Án Hình Sự”).

Sau khi vụ việc tại Công ty Đ1 bị khởi tố hình sự, ngày 12/4/2005, Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành Văn bản số 2120/UB-ĐT, có nội dung thu hồi phần đất của Công ty Đ1 đang thực hiện dở dang, giao cho Tổng Công ty Đ làm chủ đầu tư thực hiện Dự án Khu dân cư A, mục đích là xây chung cư tái định cư. Đối với những người đã góp vốn cùng với Công ty Đ1 thì: “Tổng Công ty Đ làm việc lại với

các đối tượng đã góp vốn với Công ty Đ1 để điều chỉnh hình thức góp vốn triển khai dự án xây dựng chung cư phục vụ tái định cư”.

Ngày 08/11/2005 Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành Quyết định số 5672/QĐ-UBND về giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa của Công ty Đ1 (mô hình công ty mẹ - công ty con). Theo đó, Ủy ban nhân dân Thành phố H không đưa giá trị đầu tư của Công ty Đ1 vào Dự án An Hội để cổ phần hóa mà rút về giao cho Tổng công ty Đ quản lý, trong đó có phần nợ mà Tổng công ty Đ phải trả là 33.592.747.000 đồng mà Công ty Đ1 đã nhận góp vốn của tổng số 114 cá nhân góp vốn đối với 152 nền nhà biệt thự (cụ thể trong Biên bản bàn giao ngày 25/11/2005 giữa các bên liên quan).

Do 152 nền biệt thự không còn nữa (Nhà nước thu hồi dự án giao cho R đồng thời thay đổi quy hoạch xây chung cư tái định cư), phần lớn những cá nhân góp vốn đã liên hệ với R nhận lại toàn bộ tiền đã góp cho Công ty Đ1 trước đây. Tính đến nay thì có tổng cộng 78 cá nhân (góp vốn 113 nền) đã nhận lại tổng cộng 25.754.992.000 đồng, còn lại 36 cá nhân (góp vốn 39 nền) không đồng ý nhận lại tiền, trong đó có bà Nguyễn Thị Kim C góp vốn nền K14 đã khởi kiện yêu cầu R bồi thường thiệt hại và tòa án tiến hành giải quyết.

Ngày 17/12/2009, Ủy ban nhân dân Thành phố H ban hành Quyết định số 5767/QĐ-UBND về Thu hồi – giao đất để thực hiện dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu Dân cư A. Trong đó có thu hồi toàn bộ đất của Công ty Đ1 để thực hiện dự án xây nhà chung cư phục vụ nhu cầu tái định cư của Nhà nước trên địa bàn Thành phố Hồ Chí Minh. Tiến độ dự án hiện tại, phần xây dựng chung cư tái định cư vẫn chưa triển khai do việc xây dựng chung cư tái định cư phải theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nhưng hiện tại chưa có yêu cầu này.

Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử hình sự vụ xảy ra tại Công ty Đ1 và theo Bản án hình sự số 158/2010/HSST ngày 22/6/2010 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, phần đất của Công ty Đ1 được tuyên như sau: “Chuyên

các cơ quan chức năng (Ủy ban nhân dân T; Tổng công ty Đ) giải quyết theo thủ tục chung diện tích đất 111.412 m² đất ở phường A, quận G trong vụ án này”. Bản án hình sự phúc thẩm số 618/2010/HSPT ngày 06/10/2010 Tòa Phúc thẩm – Tòa án nhân tối cao tại Thành phố Hồ Chí Minh quyết định giữ nguyên nội dung phần dân sự này của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Với nội dung vụ việc như đã trình bày ở trên và các chứng cứ trong hồ sơ vụ án, cho thấy yêu cầu khởi kiện bà Nguyễn Thị Kim C không có cơ sở để chấp nhận, bởi các lẽ:

Resco không kế thừa quyền, nghĩa vụ của Công ty Đ1 tại Dự án A.

+ Resco và Công ty Đ1 là 2 doanh nghiệp độc lập, mặc dù hoạt động theo mô hình công ty mẹ - công ty con nhưng hoạch toán hoàn toàn độc lập, hơn nữa hiện tại Công ty Đ1 đã cổ phần hóa (tên mới Công ty cổ phần Đ2) vốn nhà nước chỉ chiếm 20%. Bà Nguyễn Thị Kim C đã giao dịch với Công ty Đ1 và trách nhiệm nếu có thuộc Công ty Đ1.

+ Resco nhận thực hiện dự án A (nhận toàn bộ đất của Công ty Đ1 và đất xung quanh) là do quyết định thu hồi – giao đất số 5767/QĐ-UBND ngày 17/12/2009 của U và thực hiện theo nội dung phán quyết dân sự trong bản án hình sự số 158/2010/HSST ngày 22/6/2010 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Hoàn toàn không có quyết định nào nói Resco kế thừa quyền và nghĩa vụ của Công ty Đ1 đối với dự án A.

Như vậy, hai doanh nghiệp độc lập, Đ1 thực hiện dự án A do quyết định thu hồi và giao đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, theo quy định của Bộ luật Dân sự và Luật Doanh nghiệp thì R không phải là đơn vị kế thừa quyền và nghĩa vụ của Công ty Đ1.

Trách nhiệm của R (nếu có) đối với những cá nhân góp vốn mua nhà ở biệt thự trong dự án A của Công ty Đ1.

Theo chủ trương chỉ đạo của Ủy ban nhân dân Thành phố H tại Văn bản số 2120/UB-ĐT ngày 12/4/2005 thì: “Tổng công ty Đ làm việc lại với các đối tượng đã góp vốn với Công ty Đ1 để điều chỉnh hình thức góp vốn triển khai dự án xây dựng chung cư phục vụ tái định cư”.

Cho đến nay việc xây dựng nhà phục vụ tái định cư chưa triển khai vì chưa có nhu cầu đặt hàng của cơ quan nhà nước có thẩm quyền, hơn nữa việc xây nhà ở tái định cư là nhiệm vụ chính trị của R, gần như không có lãi. Do vậy, phần lớn các cá nhân góp vốn đã liên hệ với R nhận lại tiền trước đây đã nộp cho Công ty Đ1. Việc trả lại tiền là thực hiện theo Quyết định số 5672/QĐ-UBND ngày 08/11/2005 về giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa của G (nợ phải trả cho những cá nhân góp vốn mua đất tại Công ty Đ1).

Như vậy R chỉ được giao nhiệm vụ trả lại toàn bộ tiền cho các cá nhân đã góp vốn xây nhà biệt thự với Công ty Đ1 theo quyết định của Ủy ban nhân dân Thành phố H mang tính chất khắc phục hậu quả dân sự trong vụ án hình sự, chứ không phải là đơn vị kế thừa quyền và nghĩa vụ của Công ty Đ1 trong giao dịch góp vốn xây dựng cơ sở hạ tầng và xây dựng nhà.

Resco hoàn toàn không có lỗi làm cho giao dịch không thực hiện được như nhận định của người khởi kiện.

Việc bà Nguyễn Thị Kim C đã nộp tiền cho Công ty Đ1 (nay là Công ty CP Đ2) để góp vốn đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng và xây dựng nhà trên lô đất K14 do Công ty Đ1 làm chủ đầu tư. Quá trình triển khai, dự án nhà ở biệt thự đã bị Ủy ban nhân dân Thành phố H thu hồi và giao cho R làm dự án hoàn toàn khác (xây chung cư phục vụ tái định cư). Việc không còn nền đất nhà ở biệt thự để giao cho bà Nguyễn Thị Kim C hay nói cách khác là giao dịch góp vốn đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng và xây dựng nhà không thực hiện được không phải do phía Resco trong giao dịch như nhận định của người khởi kiện.

Giao dịch bà Nguyễn Thị Kim C với Công ty Đ1 phải bị chấm dứt.

+ Giao dịch dân sự bà Nguyễn Thị Kim C với Công ty Đ1 phải bị chấm dứt do bất khả kháng.

Nền đất K14 được bà Nguyễn Thị Kim C góp vốn đã không còn nữa, do quyết định thu hồi – giao đất số 5767/QĐ-UBND ngày 17/12/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố H và nội dung phán quyết dân sự trong bản án hình sự số 158/2010/HSST ngày 22/6/2010 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đây là trường hợp bất khả kháng mà người góp vốn cùng Công ty Đ1 phải chấp nhận. Theo Khoản 2 Điều 302 Bộ luật Dân sự (hay Khoản 2 Điều 351 Bộ luật Dân sự 2015 cũng quy định tương tự) thì trong trường hợp bất khả kháng như vậy, các bên chỉ trả lại tiền góp vốn và không phải bồi thường thiệt hại như yêu cầu của người khởi kiện.

+ Giao dịch dân sự (chuyển nhượng quyền sử dụng đất) bà Nguyễn Thị Kim C với Công ty Đ1 phải bị vô hiệu do không phù hợp với các quy định của Luật Đất đai năm 2003.

Đề nghị: Từ nội dung vụ việc và nhận định như trên, Tổng Công ty Đ hữu hạn một thành viên đề nghị Hội đồng xét xử - Tòa án nhân dân khu vực 7 - Thành phố Hồ Chí Minh không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: yêu cầu áp dụng thời hiệu và đề nghị xác định lại thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc Tòa án nhân dân Khu vực 1- Thành phố Hồ Chí Minh

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Đ2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 295/2025/DS-ST ngày 22 tháng 8 năm 2025 của Tòa án nhân dân Khu vực 7, quyết định:

7 Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn:

Hủy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Kim C với Công ty Đ1 (nay là Công ty Cổ phần Đ2) đối với lô đất số K14 (Theo Phiếu thu số 253 ngày 11/8/2003, số 404 ngày 31/12/2003 và số 172 ngày 09/7/2004) thuộc khu 8,25ha thuộc Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Buộc Tổng Công ty Đ trách nhiệm hữu hạn một thành viên trả cho bà Nguyễn Thị Kim C số tiền là 5.624.837.133 đồng (Năm tỷ sáu trăm hai mươi bốn triệu tám trăm ba mươi bảy nghìn một trăm ba mươi ba đồng) một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bà Nguyễn Thị Kim C có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Tổng Công ty Đ trách nhiệm hữu hạn một thành viên chưa thi hành khoản tiền trên thì hàng tháng Tổng Công ty Đ 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.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về phần án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 25/8/2025, Tổng Công ty Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Luật sư N1 bảo vệ quyền lợi cho Tổng Công ty Đ và ông T và ông L đại diện cho Tổng Công ty Đ đề nghị Hội đồng xét xử về thời hiệu khởi kiện và thủ tục thẩm định giá. Về nội dung thời điểm chuyển nhượng đất chưa được cấp giấy chứng nhận, hai bên không ký hợp đồng nên giao dịch vô hiệu, mỗi bên phải chịu 50% thiệt hại, nếu có thì Công ty Đ1 phải có nghĩa vụ thanh toán tiền cho bà C, Tòa án cấp sơ thẩm buộc Tổng Công ty Đ là không đúng. Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Bà N đại diện cho bà C đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu kháng cáo của Tổng Công ty Đ, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm buộc Tổng Công ty Đ phải trả cho bà C số tiền .. đồng là có căn cứ.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Tổng Công ty Đ, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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 tụng tại phiên tòa, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Căn cứ các Phiếu thu số 253 ngày 11/8/2003, số 404 ngày 31/12/2003 và số 172 ngày 09/7/2004, Công ty Đ1 (Nay là Công ty Cổ phần Đ2) có thu tiền của nguyên đơn, với nội dung “Thu tiền đất lô K14 khu 8,25ha phường A, quận G”. Hội đồng xét xử nhận thấy mặc dù giao dịch các bên không được lập thành hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chỉ thể hiện bằng phiếu thu góp vốn nhưng bản chất giao dịch này thuộc trường hợp chủ đầu tư là Công ty Đ1 (Nay là Công ty cổ phần Đ2) huy động vốn từ tiền ứng trước của người có nhu cầu mua đất. Bên mua là nguyên đơn và Bên bán là Công ty Đ1 (Nay là Công ty cổ phần Đ2). Do đó, Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Đối tượng tranh chấp là bất động sản tọa lạc tại quận G. Căn cứ

điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 7 - Thành phố Hồ Chí Minh .

[2] Về Thủ tục tố tụng và thời hiệu khởi kiện:

- Về thủ tục tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần Đ2 vắng mặt, căn cứ vào khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

- Về thủ tục thẩm định giá tài sản:

Ngày 24/02/2025, Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh ban hành quyết định Trung cầu thẩm định giá tài sản số 54/2025/QĐ-TCĐG. Ngày 26/02/2025, bị đơn được tổng đạt quyết định Trung cầu thẩm định giá tài sản số 54/2025/QĐ-TCĐG và đồng ý lựa chọn Tổ chức thẩm định giá. Ngày 29/4/2025, Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, công bố kết quả thẩm định giá tài sản, bị đơn đồng ý với kết quả thẩm định giá. Như vậy, trình tự thủ tục thẩm định giá tài sản đã được thực hiện đúng quy định tại Điều 104 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Về thời hiệu khởi kiện: Nguyên đơn và Công ty Đ1 có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào năm 2003. Sau khi được Ủy ban nhân dân Thành phố H giao lại dự án trên cho Tổng công ty Đ. Tổng công ty Đ đã có nhiều buổi làm việc với các khách hàng mua đất. Ngày 26/10/2017, Tổng công ty Đ làm việc với các khách hàng với nội dung: Tổng công ty Đ sẽ làm việc với cấp có thẩm quyền và thông báo với các khách hàng sau. Tuy nhiên, cho đến thời điểm hiện tại phía công ty vẫn chưa thông báo đến khách hàng. Vì vậy, giao dịch giữa các đương sự đang thực hiện, chưa xong nên vụ án vẫn còn trong thời hiệu giải quyết.

[3] Xét yêu cầu hủy hợp đồng mua bán, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ lời trình bày của đương sự, căn cứ Phiếu thu số 253 ngày 11/8/2003, số 404 ngày 31/12/2003 và số 172 ngày 09/7/2004, thể hiện nguyên đơn có nộp 228.690.000 đồng để mua đất lô K14, khu 8,25ha, Phường A, quận G có cơ sở xác

định giữa Công ty Đ1 (Nay là công ty cổ phần Đ2) và nguyên đơn đối với nền đất K14 thuộc khu 8,25 ha thuộc Phường A, quận G (nay là Phường A), Thành phố Hồ Chí Minh có xác lập giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Xét, ngày 12/4/2005, Ủy ban nhân dân Thành phố H có Công văn số 2120/UB-ĐT giao Tổng công ty Đ tiếp quản dự án khu 8,25 ha thuộc Phường A (nay thuộc Phường A), quận G, Thành phố Hồ Chí Minh của Công ty Đ1 (Nay là Công ty cổ phần Đ2). Đồng thời, yêu cầu Tổng Công ty Đ làm việc với những người đã góp vốn với Công ty Đ1 để điều chỉnh hình thức góp vốn triển khai dự án xây dựng chung cư phục vụ tái định cư. Để triển khai công văn này thì có văn bản xác định dự án, tài sản thuộc Tổng công ty Đ như: Theo quyết định số 5672/QĐ-UBND ngày 08/11/2005 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố H về giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa của Công ty Đ1 thuộc Tổng Công ty Đ thì tài sản không cần dùng chuyển chi phí xây dựng cơ bản về tổng Công ty Đ gồm dự án khu nhà 8,25ha đất tại Phường A, quận G là 36.897.314.932 đồng. Ngoài ra, tại Biên bản bàn giao ngày 25/11/2005 giữa Công ty Đ1 với Tổng Công ty Đ thể hiện hai bên thống nhất bàn giao tài sản không đưa vào cổ phần hóa được loại trừ khỏi giá trị doanh nghiệp (theo sổ sách) gồm chi phí xây dựng cơ bản của các dự án Công ty Đ1 chuyển giao cho Tổng Công ty Đ theo số liệu xác định giá trị doanh nghiệp đến thời điểm 31/12/2004. Như vậy, có sự chuyển đổi chủ đầu tư dự án từ Công ty Đ1 sang Tổng Công ty Đ. Tổng Công ty Đ phải chịu trách nhiệm kế thừa toàn bộ công việc đầu tư của chủ đầu tư trước theo quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 14 Nghị định 52/1999/NĐ-CP ngày 08/7/1999 về việc ban hành quy chế Quản lý đầu tư và xây dựng, bao gồm cả nghĩa vụ bồi thường thiệt hại phát sinh từ dự án đầu tư. Sau ngày làm việc với các khách hàng ngày 26/10/2017 trong đó có nguyên đơn cho đến nay nguyên đơn vẫn chưa được Tổng công ty Đ giải quyết quyền lợi liên quan đến lô đất K14 theo tinh thần của Công văn 2120/UB-ĐT của Ủy ban nhân dân Thành phố H làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Nên có thể thấy, lỗi

làm cho giao dịch không thực hiện được là của bị đơn. Việc bị đơn cho rằng không kế thừa nghĩa vụ bồi thường cho nguyên đơn là không có cơ sở. Thực tế hiện nay lô đất đó đã được chuyển đổi thành Dự án chung cư tái định cư An Hội 3 nên không thể giao đất và tiếp tục thực hiện hợp đồng được.

Do đó Tòa án cấp sơ thẩm hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và Công ty Đ1 (Nay là công ty cổ phần Đ2) là có căn cứ và phù hợp với quy định tại Điều 425 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[4] Xét yêu cầu bồi thường của nguyên đơn theo giá thị trường Hội đồng xét xử xét thấy:

- Về diện tích và giá trị nền đất K14:

Căn cứ vào Bảng kê danh sách khách hàng góp vốn khu đất thuộc Phường A, quận G được bàn giao giữa Công ty Đ1 và Tổng công ty Đ, có thể hiện họ tên khách hàng Nguyễn Thị Kim C, loại nền số K14, diện tích 99m², giá trị nền 326.700.000 đồng, số tiền đã góp là 228.690.000 đồng, tỷ lệ đã góp là 70%. Hội đồng xét xử nhận thấy có đủ cơ sở để xác định giá trị nền đất số K14, diện tích 99m² là 326.700.000 đồng.

- Về trách nhiệm bồi thường thiệt hại, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Theo 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 Đ làm chủ đầu tư thực hiện dự án của Công ty Đ1 đang thực hiện dở dang và làm việc với các đối tượng đã góp vốn với Công ty Đ1.

Tổng Công ty Đ đã nhận bàn giao đất của các dự án còn dang dở của Công ty Đ1 trong đó có nền đất K14 mà Công ty Đ1 đã chuyển nhượng cho nguyên đơn. Nhưng suốt một thời gian dài từ năm 2004 đến nay đã gần 20 năm mà bị đơn vẫn không có hướng giải quyết cho nguyên đơn. Do đó Hội đồng xét xử có đủ cơ sở để xác định Tổng công ty Đ đã kế thừa quyền và nghĩa vụ của Công ty Đ1 cho nên Tổng Công ty Đ phải có trách nhiệm tiếp tục thực hiện nghĩa vụ liên quan đến quyền

lợi của những khách hàng đã nhận chuyển nhượng các lô đất thuộc khu đất 8,25 ha thuộc Phường A (nay thuộc Phường A), quận G trong đó có phần diện tích đất của nguyên đơn.

Như vậy, lỗi làm cho giao dịch không thực hiện được hoàn toàn do phía Tổng Công ty Đ nên thiệt hại làm hợp đồng không thực hiện Tổng công ty Đ phải chịu toàn bộ.

Theo Chứng thư thẩm định giá số 135/2025/04903/CT-TV ngày 01/4/2025 đã xác định: đơn giá là 81.166.481 đồng/m², giá trị lô đất K14 là 81.166.481 đồng/m² x 99 m² = 8.035.481.619 đồng.

Giá chênh lệch đối với lô đất K14 là: (8.035.481.619 đồng – 326.700.000 đồng) đồng x 70% = 5.396.147.133 đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm buộc Tổng công ty Đ có nghĩa vụ trả lại số tiền đã nhận là 228.690.000 đồng và phải bồi thường số tiền chênh lệch là 5.396.147.133 đồng, tổng cộng là 5.624.837.133 đồng là có căn cứ phù hợp với quy định tại Điều 427 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

[5] Về chi phí xem xét thẩm định, định giá, đo đạc: Do nguyên đơn tự nguyện chịu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[6] Từ các căn cứ trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Tổng Công ty Đ, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[7] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[8] Về án phí: Căn cứ Điều 29 của 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.

Tổng Công ty Đ phải nộp án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0017653 ngày 16 tháng 9 năm 2025 của Thi hành án dân sự Thành phố H.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 425, Điều 427, Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014;
- 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:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn:

Hủy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Nguyễn Thị Kim C với Công ty Đ1 (nay là Công ty Cổ phần Đ2) đối với lô đất số K14 (Theo Phiếu thu số 253 ngày 11/8/2003, số 404 ngày 31/12/2003 và số 172 ngày 09/7/2004) thuộc khu 8,25ha thuộc Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Buộc Tổng Công ty Đ trách nhiệm hữu hạn một thành viên trả cho bà Nguyễn Thị Kim C số tiền là 5.624.837.133 đồng.

Kể từ ngày bà Nguyễn Thị Kim C có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Tổng Công ty Đ trách nhiệm hữu hạn một thành viên chưa thi hành khoản tiền trên thì hàng tháng Tổng công ty Đ 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 năm 2015.

2. Về án phí:

Bà Nguyễn Thị Kim C được miễn tiền án phí theo quy định của điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tổng công ty Đ trách nhiệm hữu hạn một thành viên phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 113.924.837 đồng.

Tổng công ty Đ trách nhiệm hữu hạn một thành viên phải nộp án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0017653 ngày 16 tháng 9 năm 2025 của Thi hành án dân sự Thành phố H.

3. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, 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 yêu cầu thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7a, 7b và 9 luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:

- Tòa Phúc thẩm TANDTC tại TPHCM;
- VKSNDTPHCM;
- TAND Khu vực 7;
- Phòng THADS Khu vực 7;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu HSYA.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Uông Văn Tuấn