

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: 444/2024/DS-PT
Ngày: 17/5/2024
V/v “Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- *Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:*

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Anh Minh

Các Thẩm phán:

1. Bà Lê Thị Mỹ Nhung

2. Bà Nguyễn Thị Lan Hương

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Bích Lương – Thư ký Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia
phiên tòa:* Bà Hoàng Thị Ngọc - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ
Chí Minh xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số 283/2024/DS-PT
ngày 18/3/2024, về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng
đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 439/2023/DS-ST ngày 21/9/2023 của Tòa
án nhân dân quận Gò Vấp bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1747/2024/QĐ-PT
ngày 02/4/2024; Quyết định hoãn phiên tòa số: 5469/2024/QĐ-PT ngày
24/4/2024; giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà **Phương Thị Ngọc H**, sinh năm 1971; Địa chỉ: **B Y,**
Phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Phạm Văn Đ**, sinh
năm 1983; Địa chỉ: **5 C, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh** (Theo
Giấy ủy quyền ngày 27/10/2023, tại **Phòng C1**, Thành phố Hồ Chí Minh); (Có
mặt).

- *Bị đơn:* **Tổng công ty Đ1** (R); Địa chỉ trụ sở: **D S, phường B, Quận A,**
Thành phố Hồ Chí Minh; Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Tường**

M (Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty TNHH M1. Đăng ký thay đổi lần thứ 11, ngày 30 tháng 5 năm 2023).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Huỳnh Kim N, sinh năm 1976; Ông Phạm Hoàng Thanh L, sinh năm 1983; Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1987; Cùng địa chỉ: Số D, đường S, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền 740/GUQ-TCT-VP ngày 14/8/2023); (Cùng có mặt).

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Huỳnh Văn N1- Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H (Có mặt).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Công ty Đ2 (Nay là Công ty Cổ phần Đ3); Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh C – Tổng giám đốc; Địa chỉ: Số A N, Phường G, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

Người kháng cáo: Bị đơn Tổng công ty Đ1 Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà Phương Thị Ngọc H trình bày:

Ngày 08/8/2003, bà có mua 02 lô đất với diện tích mỗi lô là 111 m², tọa lạc tại khu 8,2 ha thuộc Phường A (nay là Phường A), quận G, Thành phố Hồ Chí Minh của Công ty Đ2 (Nay là Công ty Cổ phần Đ3) trực thuộc Tổng công ty Đ1 Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên (gọi tắt là Tổng công ty Đ1), giá trị mỗi lô tại thời điểm đó là 256.410.000 đồng. Bà đã thanh toán cho Công ty Đ2 70% giá trị của hai lô đất, cụ thể mỗi lô đất bà đã thanh toán 256.410.000 đồng. Tổng cộng bà đã thanh toán 512.820.000 đồng theo Phiếu thu số 242 ngày 08/8/2003 (thu 183.150.000 đồng) cho lô đất I32, Phiếu thu số 79 (thu 73.260.000 đồng) ngày 16/3/2004 cho lô đất I32, Phiếu thu số 80 (thu 73.260.000 đồng) ngày 16/3/2004 cho lô đất I33, Phiếu thu số 239 (thu 183.150.000 đồng) cho lô đất I32 ngày 08/8/2003 cùng thuộc khu 8,2 ha, Phường A (nay là Phường A), quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đến năm 2005, thì Ban giám đốc Công ty Đ2 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 Đ1 thực hiện. Các lô đất mà công ty đã bán cho bà vẫn chưa được giải quyết, do đó bà đã yêu cầu Tổng công ty Đ1 bàn giao hai lô đất cho bà nhưng vẫn chưa được thực hiện. Do hiện tại hai lô đất trên đã chuyển đổi mục đích sử dụng không có để giao lại cho bà nên bà yêu cầu hủy hợp đồng mua bán và yêu cầu bị đơn đền bù theo giá thị trường tương ứng với số tiền bà đã thanh toán.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và Công ty Đ2 (Nay là Công ty Cổ phần Đ3). Do việc không thực hiện được hợp đồng là do lỗi hoàn toàn của bị đơn nên yêu cầu cầu bị đơn đền bù theo giá thị trường tương ứng với số tiền nguyên đơn đã thanh toán (tương đương 70% giá trị lô đất) đối với hai lô đất trên như sau: Lô I32 là 5.959.590.000 đồng và Lô I33 là 5.959.590.000 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện bị đơn trình bày: Không đồng ý yêu cầu của nguyên đơn vì các lý do sau:

- + Giao dịch giữa bà H với Công ty Đ2 (Nay là Công ty Cổ phần Đ3) từ năm 2004 đến nay đã hết thời hiệu khởi kiện, bị đơn đề nghị Tòa án xem xét thời hiệu và đình chỉ giải quyết vụ án vì đã hết thời hiệu.

- + Bị đơn và Công ty Cổ phần Đ3 là hai doanh nghiệp hạch toán độc lập, không có liên quan gì đến nhau nên nguyên đơn giao dịch với Công ty Cổ phần Đ3 thì trách nhiệm thuộc về Công ty Cổ phần Đ3 chứ không phải trách nhiệm của bị đơn.

- + Bị đơn nhận thực hiện dự án là do Quyết định thu hồi đất và giao đất số 5767/QĐ-UBND ngày 17/12/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố chứ hoàn toàn không có Quyết định nào cho rằng bị đơn kế thừa quyền và nghĩa vụ của bị đơn với dự án A.

- + Việc giao dịch không thành giữa Công ty Đ2 với bà H hoàn toàn không phải là lỗi của bị đơn nên bị đơn không chịu trách nhiệm về việc này.

- + Giao dịch của bà H với Công ty Đ2 phải bị chấm dứt do bất khả kháng vì toàn bộ diện tích đất mà hai bên giao dịch đã bị Ủy ban nhân dân Thành phố thu hồi, giao dịch này phải bị vô hiệu do tại thời điểm chuyển nhượng đất chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Công ty Cổ phần Đ3 vắng mặt tại cấp sơ thẩm mặc dù đã được Tòa án thông báo về việc thụ lý vụ án, triệu tập đến tòa lấy lời khai, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng không đến Tòa.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 439/2023/DS-ST ngày 21/9/2023 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn: Hủy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Phương Thị Ngọc H với Công ty Đ2 (Nay là công ty cổ phần Đ3) đối với lô đất số I33 (Theo Phiếu thu số 80 ngày 16/3/2004 và Phiếu thu số 239 ngày 08/8/2003), lô đất số I32 (Theo Phiếu thu số 242 ngày

08/8/2003 và Phiếu thu số 79 ngày 16/3/2004) thuộc khu 8,2 ha thuộc Phường A (nay là Phường A), quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Buộc Tổng công ty Đ1 trách nhiệm hữu hạn một thành viên trả cho bà Phương Thị Ngọc H số tiền 12.432.000.000 (Mười hai tỷ bốn trăm ba mươi hai triệu) đồng ngay một lần sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên trả lãi của số tiền chậm trả. Nghĩa vụ chịu án phí dân sự sơ thẩm. Quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án.

Ngày 6/9/2023, bị đơn Tổng công ty Đ1 Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên có đơn kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 439/2023/DS-ST ngày 21/9/2023 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp; yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung vụ án, với lý do: Tòa án cấp sơ thẩm không áp dụng thời hiệu là trái pháp luật; Chấp nhận biên bản định giá trái pháp luật; Đánh giá, nhận định sai bản chất chứng cứ, tuyên bản án không đúng nội dung vụ việc; Tuyên bản án là tiền lệ xấu cho các trường hợp tương tự khác và có thể dẫn đến nguy cơ mất vốn Nhà nước.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện. Bị đơn không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Giữ nguyên yêu cầu trong đơn kháng cáo. Đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Huỳnh Văn N1 trình bày: Theo Quyết định 2120 ngày 12/4/2005 của Ủy ban nhân dân Thành phố H đã thu hồi đất dự án 8,2ha tại Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh của Công ty Đ2 giao cho Công ty Đ4 để xây dựng chung cư A. Công ty Đ4 và Công ty Đ2 là hai pháp nhân độc lập, Công ty Đ4 không kế thừa quyền, nghĩa vụ của Công ty Đ2 mà chỉ có nghĩa vụ trả lại tiền khách hàng đã góp vốn hoặc yêu cầu khách hàng tiếp tục góp vốn xây dựng chung cư tái định cư theo Quyết định 2120.

Luật sư Huỳnh Văn N1 yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm vì cho rằng cấp sơ thẩm có những sai sót như sau:

- Cấp sơ thẩm đã không xem xét hiệu lực của hợp đồng, do các bên mua bán giấy tay, theo quy định thì hợp đồng vô hiệu, Công ty Đ4 không có lỗi để bồi thường toàn bộ thiệt hại như cấp sơ thẩm đã tuyên xử.

- Cấp sơ thẩm không áp dụng thời hiệu là trái pháp luật do giao dịch giữa nguyên đơn và Công ty Đ2 đã thực hiện từ năm 2003, trong hợp đồng có quy định: Thời hạn 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng Công ty Đ2 phải bàn giao đất

nền cho nguyên đơn, quyền và lợi ích của nguyên đơn đã bị xâm phạm từ năm 2004 do đó đến nay nguyên đơn khởi kiện là hết thời hiệu theo quy định.

- Cấp sơ thẩm có những vi phạm trong quá trình định giá như: Quyết định thành lập hội đồng định giá không ghi rõ tên thành viên hội đồng định giá là ai, trong biên bản định giá ngày 06/4/2023 chỉ ghi tên thành viên hội đồng định giá là ông **Ngô Đăng K**, không ghi tên các thành viên khác, cuối biên bản có bà **Lê Thị Anh S** ký, không có công văn cử người tham gia hội đồng định giá của các ban ngành và đến ngày 11/9/2023 Thẩm phán giải quyết mới mời các thành viên hội đồng định giá để xác nhận lại nội dung định giá ngày 06/4/2023.

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông **Huỳnh Kim N**, ông **Phạm Hoàng Thanh L**, ông **Nguyễn Thanh T** cùng ý kiến với Luật sư của bị đơn.

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông **Phạm Văn Đ** trình bày: Không đồng ý kháng cáo của bị đơn. Bản án sơ thẩm đã giải quyết đúng quy định pháp luật. Bị đơn không cung cấp được chứng cứ mới để chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên đề nghị cấp phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ các phiếu thu do nguyên đơn cung cấp, thì nguyên đơn có nộp tổng số tiền 512.820.000 đồng để mua 02 lô đất I32, I33 thuộc dự án 8,2 ha **Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh** của **Công ty Đ2** là có thật. Ủy ban nhân dân Thành phố H có văn bản số 2120/UB-ĐT ngày 12/4/2005 giao **Công ty Đ4** làm chủ đầu tư thực hiện dự án của **Công ty Đ2** đang thực hiện dở dang, giải quyết quyền lợi cho các khách hàng trong đó có nguyên đơn. **Công ty Đ4** đã nhận bàn giao dự án trong đó có nền đất I32, I33 mà nguyên đơn nhận chuyển nhượng, nhưng đến nay vẫn chưa giải quyết làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, do đó cấp sơ thẩm buộc **Công ty Đ4** phải trả lại tiền mà nguyên đơn đã nộp và bồi thường thiệt hại theo Biên bản định giá ngày 06/4/2023 là có căn cứ.

Xét thời hạn khởi kiện vụ án vẫn còn và cấp sơ thẩm tiến hành định giá đúng quy định do đó kháng cáo của bị đơn không có cơ sở chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn **Tổng công ty Đ1** Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên vẫn trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan **Công ty Đ2** (Nay **Công ty Cổ phần Đ3**) đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai, nhưng vẫn vắng mặt không vì lý do, căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn xét xử vụ án.

[2] Về nội dung kháng cáo:

Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn **Tổng công ty Đ1** (sau đây viết tắt là **R**), về việc đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Căn cứ vào lời khai của đương sự và các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp thì bà **Phường Thị Ngọc H** có nộp số tiền 512.820.000 đồng để nhận chuyển nhượng 02 lô đất có ký hiệu I32, I33 thuộc Dự án khu 8,2 ha thuộc **Phường A** (Nay là **phường A**), quận **G**, **Thành phố Hồ Chí Minh** của **Công ty Đ2** (nay là **Công ty Cổ phần Đ3**), thể hiện qua các Phiếu thu sau: Phiếu thu số 242 ngày 08/8/2003 thu 183.150.000 đồng, Phiếu thu số 79 ngày 16/3/2004 thu 73.260.000 đồng cho lô đất I32; Phiếu thu số 80 ngày 16/3/2004 thu 73.260.000 đồng, Phiếu thu số 239 ngày 08/8/2003 thu 183.150.000 đồng cho lô đất I33. Nội dung các phiếu thu thể hiện người nộp tiền là bà **Phường Thị Ngọc H**, người nhận tiền là **Công ty Đ2**, tổng số tiền nộp của 04 phiếu thu là 512.820.000 đồng, nội dung nộp là: Thu tiền góp đất lô I32, I33, khu quy hoạch 8,2ha.

Xét thấy giao dịch giữa hai bên là tự nguyện, thời điểm này **Công ty Đ2** là đơn vị được giao thực hiện dự án Khu quy hoạch nhà ở 8,2 ha **Phường A**, quận **G**, các bên có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi khi tham gia ký kết. Theo Biên bản bàn giao dự án giữa **Công ty Đ2** và **Công ty Đ4** số 289/BB-BG ngày 26/10/2005 có kèm danh sách khách hàng thể hiện giá trị 02 lô đất I32, I33 tại thời điểm đó có giá bán là: 366.300.000 đồng/lô. Đơn giá bán là 3.300.000/m². Nguyên đơn bà **H** đã thanh toán cho **L1** đất I32 là 256.410.000 đồng, tương đương 70%, Lô đất I33 là 256.410.000 đồng tương đương 70% của tổng giá trị hợp đồng. Như vậy, có căn cứ xác định giữa bà **H** và **Công Ty Đ2** có giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 lô đất I32, I33 thuộc khu 8,2 ha **Phường A**, quận **G**, **Thành phố Hồ Chí Minh**.

[2.2] Căn cứ Văn bản số 2120/UB-ĐT ngày 12/4/2005 của **Ủy ban nhân dân Thành phố H** nội dung giao **R** làm chủ đầu tư thực hiện dự án Khu nhà 8,2 ha tại **Phường A**, quận **G**, **Thành phố Hồ Chí Minh** của **Công ty Đ2** đang thực

hiện dở dang. R làm việc lại với các đối tượng đã góp vốn với Công ty Đ2 để điều chỉnh hình thức góp vốn triển khai dự án xây dựng chung cư phục vụ tái định cư.

Căn cứ Quyết định số 542/QĐ-HĐQT-KHKD ngày 26/4/2005 của Chủ tịch Hội đồng quản trị R, nội dung giao R thay Công ty Đ2 làm chủ đầu tư Dự án Khu nhà 8,2 ha tại Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Ủy ban nhân dân Thành phố H chỉ đạo tại văn bản số 2120/UB-ĐT ngày 12/4/2005 giao Tổng Giám đốc chỉ đạo tổ chức thực hiện tiếp nhận dự án, thanh toán chi phí đầu tư và giải quyết các đối tượng góp vốn với Công ty Đ2 trong quá trình thực hiện dự án.

Căn cứ Biên bản bàn giao số 289/BB-BG ngày 26/10/2005, Công ty Đ2 đã bàn giao Dự án 8,2 ha, Phường A, quận G cho R, có kèm theo biên bản này là danh sách khách hàng đã ký và chưa ký hợp đồng với Công ty Đ2. Bà **Phuong Thị Ngọc H** có tên trong danh sách khách hàng đã ký hợp đồng theo số thứ tự 23 mã nền I32 diện tích 111m², số thứ tự 24 mã nền I33 diện tích 111m², 3.300.000 đồng/m², thành tiền 02 lô là 732.600.000 đồng, số tiền đã thanh toán là 512.820.000 đồng, số tiền còn lại là 219.780.000 đồng.

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 Đ2 thuộc Tổng công ty Đ1 thì tài sản không cần dùng chuyển chi phí XDCB về tổng công ty Đ1 gồm dự án khu nhà 8,2ha 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 Đ2 với Tổng công ty Đ1 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 Đ2 chuyển giao cho Tổng công ty Đ1 theo số liệu xác định giá trị doanh nghiệp đến thời điểm 31/12/2004.

Từ các văn bản nói trên và xác nhận của phía bị đơn tại phiên tòa, có căn cứ xác định Dự án Khu nhà ở 8,2 ha tại Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh đã chuyển đổi chủ đầu tư từ Công ty Đ2 (nay là Công ty Cổ phần Đ3) sang Công ty R1. Căn cứ điểm đ khoản 2 Điều 14 Quy chế Quản lý đầu tư và xây dựng ban hành kèm theo Nghị định số 52/1999/NĐ-CP ngày 08/7/1999 của Chính phủ, thì: “*Khi thay đổi chủ đầu tư thì chủ đầu tư mới được thay thế phải chịu trách nhiệm kế thừa toàn bộ công việc đầu tư của chủ đầu tư trước*”, nên Công ty R1 kế thừa quyền và nghĩa vụ của Công ty Đ2.

[2.3] Căn cứ văn bản số 1691/UBND ngày 21/8/2006, Quyết định số 1557/QĐ-UBND ngày 26/5/2008 của Ủy ban nhân dân quận G, Thành phố Hồ Chí Minh và Quyết định số 5767/QĐ-UBND ngày 17/12/2009 của Ủy ban nhân dân Thành phố H, thì khu nhà ở Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh

của R được chuyển chức năng từ xây dựng nhà vườn và biệt thự thành các chung cư cao tầng kết hợp giải quyết các công trình phúc lợi công cộng. Như vậy, nền đất I32, I33 hiện nay đã được chuyển đổi chức năng xây dựng thành chung cư, nên cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và Công ty Đ2 là có căn cứ.

[2.4] Căn cứ Biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 10/11/2022, thì hiện trạng nền đất I32, I33 hiện nay là đất trống. Theo Biên bản định giá ngày 06/4/2023, thì giá trị lô đất I32 là 8.880.000.000 đồng, lô đất I33 là 8.880.000.000 đồng. Cấp sơ thẩm căn cứ vào giá đã định làm cơ sở giải quyết vụ án là đúng quy định.

Căn cứ Phiếu thu số 242 ngày 08/8/2003 thu 183.150.000 đồng, Phiếu thu số 79 ngày 16/3/2004 thu 73.260.000 đồng cho lô đất I32; Phiếu thu số 80 ngày 16/3/2004 thu 73.260.000 đồng, Phiếu thu số 239 ngày 08/8/2003 thu 183.150.000 đồng cho lô đất I33 và Danh sách khách hàng đã ký hợp đồng bán hành kèm theo Biên bản bàn giao số 289/BB-BG ngày 26/10/2005 giữa Công ty Đ2 và Công ty R1, thì bà Phương Thị Ngọc H đã nộp tiền 04 lần với tổng số tiền là 512.820.000 đồng trên tổng trị giá đất chuyển nhượng là 732.600.000 đồng. Công ty R1 là đơn vị kế thừa quyền và nghĩa vụ của Công ty Đ2, nên Công ty R1 phải trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nộp là 512.820.000 đồng.

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

Căn cứ Văn bản số 2120/UB-ĐT ngày 12/4/2005 của Ủy ban nhân dân Thành phố H, thì công ty R1 phải làm việc lại với các đối tượng đã góp vốn với Công ty Đ2 để điều chỉnh hình thức góp vốn triển khai dự án xây dựng chung cư phục vụ tái định cư, nhưng từ đó đến nay Công ty R1 không giải quyết cho nguyên đơn, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. R là bên có lỗi gây ra thiệt hại cho nguyên đơn, nên phải có trách nhiệm bồi thường do chênh lệch giá, cụ thể là:

+ Đối với lô đất I32: Tổng công ty Đ1 có nghĩa vụ trả lại số tiền đã nhận là 256.410.000 đồng và phải bồi thường số tiền chênh lệch là 5.959.590.000 đồng. Tổng cộng là 6.216.000.000 đồng.

+ Đối với lô đất I33: Tổng công ty Đ1 có nghĩa vụ trả lại số tiền đã nhận là 256.410.000 đồng và phải bồi thường số tiền chênh lệch là 5.959.590.000 đồng. Tổng cộng là 6.216.000.000 đồng.

Tổng cộng Công ty R phải thanh toán cho nguyên đơn là 12.432.000.000 đồng.

[2.6] Xét ý kiến kháng cáo của bị đơn và ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn cho rằng cấp sơ thẩm không áp dụng thời hiệu là trái pháp luật và cấp sơ thẩm chấp nhận biên bản định giá trái pháp luật;

Xét về thời hiệu khởi kiện: Căn cứ Văn bản số 2120/UB-ĐT ngày 12/4/2005 của Ủy ban nhân dân Thành phố H nội dung giao R làm chủ đầu tư thực hiện dự án Khu nhà 8,2 ha tại Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh của Công ty Đ2 đang thực hiện dở dang. Sau khi Tổng công ty Đ1 thành viên nhận dự án thì phía Tổng công ty Đ1 thành viên đã có nhiều buổi làm việc với các khách hàng mua đất trong đó có bà H thể hiện tại Biên bản làm việc ngày 26/10/2017 giữa các khách hàng và công ty, trong biên bản có thể hiện là sẽ làm việc với cấp có thẩm quyền và thông báo với các khách hàng sau. Cho đến thời điểm nguyên đơn khởi kiện, công ty R vẫn chưa có phương án giải quyết cho nguyên đơn, như vậy vụ án vẫn còn trong thời hiệu khởi kiện. Cấp sơ thẩm xác định thời hiệu khởi kiện vẫn còn là đúng quy định pháp luật.

Xét Biên bản định giá ngày 06/4/2023 được tiến hành theo Quyết định định giá tài sản và thành lập hội đồng định giá số 34/2023/QĐ-ĐG ngày 17/3/2023 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Hội đồng định giá tài sản được tiến hành phù hợp quy định pháp luật nên không có cơ sở chấp nhận ý kiến của bị đơn cho rằng biên bản định giá là trái pháp luật.

Từ các phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

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

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) án phí do kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

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

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

Căn cứ Điều 26 Luật Thi hành án dân sự;

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

Căn cứ 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;

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn **Tổng công ty Đ1** Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 439/2023/DS-ST ngày 21/9/2023 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn:

Hủy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà **Phương Thị Ngọc H** với **Công ty Đ2** (Nay là **Công ty Cổ phần Đ3**) đối với lô đất số I33 (Theo Phiếu thu số 80 ngày 16/3/2004 và Phiếu thu số 239 ngày 08/8/2003), lô đất số I32 (Theo Phiếu thu số 242 ngày 08/8/2003 và Phiếu thu số 79 ngày 16/3/2004) thuộc khu 8,2 hecta thuộc **Phường A (nay là Phường A), quận G, Thành phố Hồ Chí Minh**.

Buộc **Tổng công ty Đ1** Một thành viên trả cho bà **Phương Thị Ngọc H** số tiền 12.432.000.000 (Mười hai tỷ bốn trăm ba mươi hai triệu) đồng, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bà **Phương Thị Ngọc H** có đơn yêu cầu thi hành án, nếu **Tổng công ty Đ1** Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên chưa thi hành khoản tiền trên thì **Tổng công ty Đ1** 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 theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí:

2.1. **Tổng công ty Đ1** Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 120.432.000 (Một trăm hai mươi triệu bốn trăm ba mươi hai ngàn) đồng.

H1 lại cho **Phương Thị Ngọc H** tiền tạm nộp án phí là 12.820.000 (Mười hai triệu tám trăm hai mươi ngàn) đồng theo Biên lai tạm nộp án phí số AA/2021/0048681 ngày 23/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá: Nguyên đơn bà **Phương Thị Ngọc H** đã nộp đủ và tự nguyện chịu.

2.3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn **Tổng công ty Đ1** phải chịu 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng án phí, nhưng được khấu trừ với số tiền 300.000 (Ba trăm ngàn) đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: AA/2023/0012486 ngày 09/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự (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 (Sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh
- Viện kiểm sát nhân dân TP. Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân quận Gò Vấp;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận Gò Vấp;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu hồ sơ (20).

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

Lê Thị Anh Minh