

Bản án số: 228/2022/DS-PT
Ngày: 10/5/2020
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 Mai Trần Cảnh

Các Thẩm phán:

1. Ông Lại Huỳnh Tú;
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 tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Như Khương - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 20 tháng 4 và ngày 10 tháng 5 năm 2022, 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 300/2021/TLPT-DS ngày 30 tháng 12 năm 2021 về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”

Do bản án dân sự sơ thẩm số 198/2021/DS-ST ngày 01/11/2021 của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 110/2022/QĐ-PT ngày 08 tháng 3 năm 2022 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Trần Văn Đ, sinh năm 1964; Địa chỉ: Số 01 đường N, Phường 4, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh - có mặt
2. Bà Trương Thị Hoàng O, sinh năm 1967; Địa chỉ: Số 103 đường L, Phường 4, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền của bà O: Trần Văn Đ, sinh năm 1964; Địa chỉ: Số 01 đường N, Phường 4, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh - có mặt

- Bị đơn: Tổng công ty Địa ốc S trách nhiệm hữu hạn một thành viên; Địa chỉ: Số 41 đường S, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Lạc L, sinh năm 1974; Địa chỉ: Số 41 đường S, phường B, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy uỷ quyền số 147/UQ-TCT-VP ngày 17/3/2022) - có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Luật sư Huỳnh Văn N thuộc Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh - có mặt

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Công ty Địa ốc G (Nay là Công ty cổ phần địa ốc 6); Địa chỉ: Số 13-15 đường N, Phường 4, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền của Công ty cổ phần địa ốc 6: Ông Lại Huy T, sinh năm 1989; địa chỉ liên lạc: Số 67 đường X, phường T, Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy uỷ quyền ngày 01/02/2021) – vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tóm tắt nội dung án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện, các bản tự khai và lời trình bày tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn trình bày:

Ngày 27/8/2003 ông Đ và bà O có mua hai lô đất với diện tích mỗi lô là 100 m², tọa lạc tại khu 8,2 ha thuộc Phường 12, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh của công ty Địa ốc G (Nay là công ty cổ phần địa ốc 6) trực thuộc Tổng công ty Địa ốc S, giá trị mỗi lô tại thời điểm đó là 200.000.000 đồng. Ông Đ và bà O đã thanh toán cho công ty Địa ốc G 50% giá trị của hai lô đất, cụ thể là mỗi lô đất ông Đ và bà O đã thanh toán 100.000.000 đồng. Tổng cộng ông Đ và bà O đã thanh toán 200.000.000 đồng theo Phiếu thu số 300 ngày 27/8/2003 cho lô đất I26 và Phiếu thu số 299 ngày 27/8/2003 cho lô đất I25 cùng thuộc khu 8,2 ha Phường 12, quận Gò Vấp. Đến năm 2005 thì Ban giám đốc công ty Địa ốc G đã bị khởi tố và bị xử phạt tù theo quy định pháp luật. Dự án trên được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giao lại cho Tổng công ty Địa ốc S – trách nhiệm hữu hạn một thành viên (Sau đây gọi tắt là Tổng công ty Địa ốc S) thực hiện. Các lô đất mà công ty đã bán cho ông Đ và bà O vẫn chưa được giải quyết, do đó ông Đ và bà O đã nhiều lần kiến nghị Tổng công ty Địa ốc S bàn giao hai lô đất cho ông Đ và bà O 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 ông Đ và bà O nên ông Đ và bà O yêu cầu hủy hợp đồng mua bán và yêu cầu bị đơn đền bù theo giá thị trường tương ứng với số tiền ông Đ và bà O đã thanh toán.

Trong các bản tự khai và lời trình bày tại phiên tòa bị đơn Tổng công ty Địa ốc S và người đại diện theo uỷ quyền trình bày: Ngày 12/4/2005, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có công văn số 2120/UB-ĐT về dự án khu nhà ở của công ty Địa ốc G tại quận G, Thành phố Hồ Chí Minh có nội dung Tổng công ty Địa ốc S tiếp quản dự án khu 8,2 ha thuộc Phường 12, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh của công ty Địa ốc G. Khi nhận bàn giao có nhận bàn giao danh sách các cá nhân đã góp vốn nhận chuyển nhượng các lô đất thuộc dự

án trên, trong đó có của ông Đ và bà O. Tổng công ty cũng đã mời ông Đ, bà O lên làm việc về phần vốn đã góp nhưng thư bị trả về nên chưa làm việc được với ông Đ, bà O.

Từ năm 2005 theo Công văn số 2120/UB-ĐT chỉ đạo Ủy ban nhân dân Thành phố, Tổng công ty Địa ốc S đã tiếp nhận dự án của Công ty Địa ốc G (nay được cổ phần hóa là Công ty cổ phần địa ốc 6) đang thực hiện dở dang và làm việc với các đối tượng đã góp vốn với Công ty địa ốc G. Dự án trên được điều chỉnh quy hoạch chủ yếu nhằm xây dựng chung cư phục vụ tái định cư. Phía công ty có mời hộ của gia đình ông Đ, bà O nhưng không làm việc được với ông Đ, bà O và Tổng công ty còn lưu lại thư mời bà O bị hoàn trả vào năm 2017.

Tổng công ty không biết số tiền ông Đ, bà O góp mua hai lô đất I25, I26 là tiền góp vốn hay tiền chuyển nhượng vì thực tế tổng công ty nhận bàn giao trên giấy tờ, các khoản tiền mà công ty Địa ốc G thu của các đối tượng góp vốn thì Công ty Địa ốc G không có bàn giao. Do đó, nay ông Đ và bà O khởi kiện, Tổng công ty có ý kiến như sau:

Đối với việc giao nền đất mà ông Đ và bà O đã góp vốn thì diện tích đó đã được chuyển đổi thành dự án chung cư tái định cư An Hội 3, do đó không có cơ sở chấp nhận yêu cầu này của ông Đ và bà O.

Tổng công ty không biết số tiền ông Đ, bà O góp mua hai lô đất I25, I26 là tiền góp vốn hay tiền chuyển nhượng vì khi tiếp nhận thì Tổng công ty chỉ nhận bàn giao trên giấy tờ, đối với các khoản tiền mà Công ty Địa ốc G thu của các đối tượng góp vốn không có bàn giao cho Tổng công ty. Tổng công ty không có trách nhiệm bồi thường mà chỉ giải quyết những người góp vốn vào Công ty Địa ốc G theo dự án tái định cư vì Tổng công ty Địa ốc S là doanh nghiệp Nhà nước, giữa Tổng công ty và Công ty Địa ốc G là hai pháp nhân độc lập, do đó, Tổng công ty không kế thừa nghĩa vụ bồi thường thiệt hại nếu có cho các đối tượng góp vốn của dự án trên. Đồng thời giữa ông Đ, bà O và Công ty Địa ốc G không có giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ngoài ra, đối với nền đất mà ông Đ và bà O đã góp vốn thì diện tích đó đã được chuyển đổi thành dự án chung cư tái định cư An Hội 3, do đó không có cơ sở chấp nhận yêu cầu này của ông Đ và bà O.

Trong các bản tự khai và lời trình bày tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan công ty Địa ốc G trình bày:

Ngày 27/8/2003, công ty Địa ốc G có chuyển nhượng cho ông Đ và bà O hai lô đất thuộc dự án khu 8,2 ha thuộc Phường 12, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể:

- Lô đất I26 đứng tên ông Trần Văn Đ với diện tích 111m², giá trị là 366.300.000 đồng, đã thanh toán được 100.000.000 đồng (Phiếu thu số 300 ngày 27/8/2003), còn lại 266.300.000 đồng.

- Lô đất I25 đứng tên bà Trương Thị Hoàng O với diện tích 111m², giá trị là 366.300.000 đồng, đã thanh toán được 100.000.000 đồng (Phiếu thu số 299 ngày 27/8/2003), còn lại 266.300.000 đồng.

Năm 2005, công ty Địa ốc G đã bàn giao dự án trên cho Tổng công ty Địa ốc S – trách nhiệm hữu hạn một thành viên, đồng thời chuyển giao cả tiền của ông Đ, bà O đã nộp cho Tổng công ty Địa ốc S – trách nhiệm hữu hạn một thành viên tiếp quản. Do đó công ty Địa ốc G không còn có quyền và nghĩa vụ gì liên quan đến dự án trên.

Nay phát sinh tranh chấp giữa ông Đ, bà O và Tổng công ty Địa ốc S – trách nhiệm hữu hạn một thành viên Công ty cổ phần Địa ốc S không có ý kiến và yêu cầu gì. Đề nghị Tòa án căn cứ pháp luật để giải quyết.

Công ty Địa ốc G thống nhất với Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH TM-DV-ĐD-TK Xây dựng lập ngày 26/3/2021 đối với lô I26; Bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty TNHH TM-DV-ĐD-TK Xây dựng lập ngày 26/3/2021 đối với lô I25 và giá mà hội đồng định giá đã định theo Biên bản định giá ngày 31/3/2021 và không có ý kiến gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 98/2021/DS-ST ngày 01/11/2021 của Tòa án nhân dân quận G tuyên:

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn:

Hủy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Đ và bà Trương Thị Hoàng O với công ty Địa ốc G đối với hai lô đất I25, I26 thuộc khu 8,2 ha thuộc Phường 12, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Phiếu thu số 300 ngày 27/8/2003 và Phiếu thu số 299 ngày 27/8/2003).

Buộc Tổng công ty Địa ốc S trách nhiệm hữu hạn một thành viên trả lại cho ông Trần Văn Đ và bà Trương Thị Hoàng O số tiền 4.727.268.200 đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông Trần Văn Đ và bà Trương Thị Hoàng O có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Tổng công ty Địa ốc S trách nhiệm hữu hạn một thành viên chưa thi hành khoản tiền trên thì hàng tháng Tổng công ty Địa ốc S 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, bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 01/12/2019, bị đơn - Tổng công ty Địa ốc S nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm. Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận

được với nhau về việc giải quyết vụ án, không có phương án hòa giải và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

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:

1. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của đương sự làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Thẩm phán, Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

2. Về nội dung kháng cáo: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đối với kháng cáo của bị đơn không có cơ sở để xem xét vì vậy đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu 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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về Tố tụng:

[1.1] Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan công ty Địa ốc G (nay là Công ty cổ phần Địa ốc 6) có ông Lại Huy T là người đại diện theo ủy quyền có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Theo khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố Tụng Dân sự năm 2015, Tòa án tiến hành phiên tòa phúc thẩm xét xử vắng mặt công ty Địa ốc G.

[1.2] Về hình thức đơn kháng cáo: Đơn kháng cáo của Tổng công ty Địa ốc S làm trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn – Tổng công ty Địa ốc S, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Xét giao dịch giữa ông Trần Văn Đ, bà Trương Thị Hoàng O và Công ty Địa ốc G đối với 02 lô đất I25, I26 thuộc dự án Khu 8,2 ha thuộc Phường 12, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh:

Theo hồ sơ vụ án, vào ngày 27/8/2003, bà Trương Thị Hoàng O và ông Trần Văn Đ có nộp tiền đất (đợt 1) lô I25, I26 thuộc dự án Khu 8,2 ha thuộc Phường 12, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo đó, bà Trương Thị Hoàng O nộp số tiền 100.000.000 đồng cho lô I25 (Phiếu thu số 299 ngày 27/8/2003) và ông Trần Văn Đ nộp số tiền 100.000.000 đồng cho lô I26 (Phiếu thu số 300 ngày 27/8/2003). Ông Đ, bà O xác định việc nộp tiền trên là tiền thanh toán tiền

đợt 1 để nhận chuyển nhượng hai lô đất nêu trên; bị đơn cho rằng số tiền nêu trên ông Đ, bà O nộp cho Công ty Địa ốc G là tiền góp vốn; Công ty Địa ốc G (là một trong các bên trực tiếp tham gia giao dịch) xác nhận việc ông Đ bà O nộp tiền nêu trên là để thanh toán tiền đợt 1 cho việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất như nguyên đơn trình bày. Căn cứ Khoản 1 Điều 6; Khoản 5 Điều 70; khoản 1,2 Điều 91 Bộ luật tố tụng Tụng dân sự thì nguyên đơn và bị đơn có nghĩa vụ cung cấp chứng cứ chứng minh cho yêu cầu và lời trình bày của mình. Nguyên đơn và bị đơn không thừa nhận lời khai của nhau và cùng không đưa ra được chứng cứ chứng minh, cụ thể nguyên đơn chỉ giao nộp được các phiếu thu về việc nộp tiền và biên bản đối chiếu công nợ nhưng không cung cấp được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bị đơn không giao nộp được văn bản hoặc hợp đồng góp vốn giữa ông Đ, bà O với Công ty Địa ốc G nên Tòa án căn cứ vào các tài liệu đã thu thập được có trong hồ sơ vụ án để giải quyết theo qui định tại Khoản 4 Điều 91 Bộ luật Tố Tụng Dân sự.

Theo Phiếu thu số 299 ngày 27/8/2003, Phiếu thu số 300 ngày 27/8/2003 và sự xác nhận của ông Đ, bà O và Công ty Địa ốc G là hai bên trực tiếp tham gia giao dịch thì ý chí của 02 bên trong giao dịch là: công ty Địa ốc G thu tiền để chuyển nhượng đất cho ông Đ bà O. Giao dịch giữa ông Đ, bà O với công ty Địa ốc G tuy 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 Địa ốc G huy động vốn từ tiền ứng trước của người có nhu cầu mua đất và được các bên coi như là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Giao dịch này không đáp ứng được bản chất, yêu cầu của hợp đồng góp vốn như phương thức thanh toán và thời hạn thanh toán, quyền và nghĩa vụ của các bên, tỷ lệ vốn góp, đặc biệt là phân chia lợi nhuận nên không có cơ sở xác định là hợp đồng góp vốn như bị đơn trình bày.

Vì hai lô đất nêu trên hiện nay đã được chuyển đổi mục đích sử dụng thành dự án chung cư tái định cư An Hội 3 nên nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và Công ty Địa ốc G theo nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm là có cơ sở.

[2.2] Xét về số tiền ông Đ, và bà O đã nộp theo thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 lô đất I25, I26:

Ông Đ, bà O cho rằng hai lô đất có diện tích mỗi lô là 100m², giá trị hai lô đất mỗi lô là 200.000.000 đồng, tổng cộng là 400.000.000 đồng. Ông Đ, bà O đã thanh toán được 200.000.000 đồng (Theo Phiếu thu và Biên bản đối chiếu công nợ) bằng 50% giá trị lô đất nhưng ông Đ, bà O không có chứng cứ gì chứng minh diện tích mỗi lô là 100m² và giá trị hai lô đất mỗi lô là 200.000.000 đồng. Căn cứ biên bản bàn giao số 289/BB-BG ngày 26/10/2005 về dự án 8.23 ha –

P12 G (có đính kèm danh sách khách hàng chưa ký hợp đồng) giữa công ty địa ốc Gò Ô Môn với Tổng công ty Địa ốc S thể hiện tên khách hàng, diện tích và giá trị nền đất cụ thể lô đất là I25, I26; diện tích mỗi lô là 111m² và giá mỗi lô là 366.300.000 đồng.

Như vậy đối chiếu với số tiền bà O và ông Đ đã nộp với giá trị nền đất theo bàn giao giữa công ty địa ốc Gò Ô Môn với Tổng công ty Địa ốc S thì tỷ lệ tiền ông Đ, bà O đã nộp tương ứng với giá trị chuyển nhượng của một lô đất là $100.000.000 \text{ đồng} / 366.300.000 \text{ đồng} = 27,3\%$ như nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm là có cơ sở.

[2.3] Xét yêu cầu trả lại tiền đã nộp khi nhận chuyển nhượng và bồi thường thiệt hại của ông Nguyễn Văn Đ và bà Trương Thị Hoàng O:

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn đền bù theo giá thị trường tương ứng với số tiền đã thanh toán. Bị đơn Tổng công ty Địa ốc S cho rằng Tổng công ty và Công ty Địa ốc G là hai pháp nhân độc lập, do đó, Tổng công ty không kế thừa nghĩa vụ bồi thường thiệt hại nếu có cho các đối tượng góp vốn của dự án trên. Xét: Ngày 12/4/2005, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có công văn số 2120/UB-ĐT giao Tổng công ty Địa ốc S – trách nhiệm hữu hạn một thành viên tiếp quản dự án khu 8,2 ha thuộc Phường 12, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh của công ty Địa ốc G, đồng thời yêu cầu Tổng công ty Địa ốc S làm việc với các đối tượng đã góp vốn với Công ty Địa ốc G để điều chỉnh hình thức góp vốn triển khai dự án xây dựng chung cư phục vụ tái định cư. Để triển khai công văn này thì có văn bản xác định dự án, tài sản thuộc Tổng công ty Địa ốc S như: Theo quyết định số 5672/QĐ-UBND ngày 08/11/2005 của Chủ tịch UBND Tp.HCM về giá trị doanh nghiệp cổ phần hóa của Công ty Địa ốc G thuộc Tổng công ty Địa ốc S thì tài sản không cần dùng chuyển chi phí XD CB về Tổng công ty Địa ốc S gồm dự án khu nhà 8,23 ha đất tại Phường 12, quận G là 36.897.314.932 đồng. Đồng thời, tại biên bản bàn giao ngày 25/11/2005 giữa công ty địa ốc Gò Ô Môn với Tổng công ty Địa ốc S 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 Địa ốc G chuyển giao cho Tổng công ty Địa ốc S theo số liệu xác định giá trị doanh nghiệp đến thời điểm 31/12/2004, quận G. Như vậy có sự chuyển đổi chủ đầu tư dự án từ Công ty Địa ốc G sang Tổng công ty Địa ốc S và Tổng công ty Địa ốc S 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 08/07/1999 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. Tổng Công ty Địa ốc S đã mời nhiều khách hàng góp vốn mua đất khác đến làm việc và giải quyết các

quyền lợi của khách hàng thông qua việc hoàn trả lại số tiền đã góp vốn nhưng vẫn chưa giải quyết cho ông Đ, bà O từ thời điểm từ 2005 đến nay; cũng như không có văn bản thể hiện ông Đ, bà O đã nhận được thư mời lên làm việc, nên lỗi làm cho giao dịch không thực hiện được hoàn toàn là của bị đơn. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền, bồi thường thiệt hại làm một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật theo nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm là có cơ sở. Việc bị đơn cho rằng không kế thừa nghĩa vụ bồi thường thiệt hại nếu có cho các đối tượng góp vốn là không có cơ sở.

[2.5] Căn cứ theo quy định tại Điều 425, Khoản 1, Khoản 2 Điều 427 Bộ luật dân sự 2015 và Biên bản định giá ngày 31/3/2021, thì bị đơn phải hoàn trả lại cho nguyên đơn những gì đã nhận và bồi thường thiệt hại như sau:

+ Đối với lô đất I25: Tổng công ty Địa ốc S có nghĩa vụ trả lại số tiền đã nhận là 100.000.000 đồng và phải bồi thường số tiền chênh lệch là 2.263.634.100 đồng (tương đương 27,30% giá trị lô đất thời điểm hiện tại). Tổng cộng là 2.363.634.100 đồng.

+ Đối với lô đất I26: Tổng công ty Địa ốc S có nghĩa vụ trả lại số tiền đã nhận là 100.000.000 đồng và phải bồi thường phải bồi thường số tiền chênh lệch là 2.263.634.100 đồng (tương đương 27,3% thời điểm hiện tại). Tổng cộng là 2.363.634.100 đồng.

Do đó, tổng số tiền bị đơn thanh toán cho nguyên đơn là 4.727.268.200 đồng theo nhận định của Tòa án cấp cơ sở là có cơ sở.

Từ những cơ sở chứng cứ nhận định trên, xét kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ để chấp nhận, như ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát phát biểu tại phiên tòa.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên căn cứ khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016, bị đơn Tổng công ty Địa ốc S phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Khoản 1 Điều 688; Điều 425, 427 Bộ Luật dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 14 Nghị định 52/1999/NĐ-CP ngày 08/07/1999 về việc ban hành Quy chế Quản lý đầu tư và xây dựng;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/NQ-UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của bị đơn Tổng công ty Địa ốc S; Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 198/2021/DS-ST ngày 01/11/2021 của Toà án nhân dân quận G, thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể:

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn:

Hủy giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Trần Văn Đ và bà Trương Thị Hoàng O với công ty Địa ốc G (Nay là công ty cổ phần địa ốc 6) đối với hai lô đất I25, I26 thuộc khu 8,2 ha thuộc Phường 12, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Phiếu thu số 300 ngày 27/8/2003 và Phiếu thu số 299 ngày 27/8/2003).

Buộc Tổng công ty Địa ốc S trách nhiệm hữu hạn một thành viên trả lại cho ông Trần Văn Đ, bà Trương Thị Hoàng O số tiền 4.727.268.200 (Bốn tỷ bảy trăm hai mươi bảy triệu, hai trăm sáu mươi tám ngàn hai trăm) đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông Trần Văn Đ và bà Trương Thị Hoàng O có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Tổng công ty Địa ốc S trách nhiệm hữu hạn một thành viên chưa thi hành khoản tiền trên thì hàng tháng Tổng công ty Địa ốc S trách nhiệm hữu hạn một thành viên còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án tương ứng với thời gian và số tiền chưa thi hành án. Lãi suất phát sinh do chậm thi hành được thực hiện theo quy định theo khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

2. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn Tổng công ty Địa ốc S trách nhiệm hữu hạn một thành viên.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Tổng công ty Địa ốc S trách nhiệm hữu hạn một thành viên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 112.727.268 đồng.

- Hoàn lại cho ông Trần Văn Đ và bà Trương Thị Hoàng O tiền tạm nộp án phí là 5.000.000 đồng theo biên lai tạm nộp án phí số 002503 ngày 26/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận G.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn Tổng công ty Địa ốc S – TNHH MTV phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số AA/2021/0047299 ngày 7/12/2021 của Chi cục thi hành án dân sự quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Tổng công ty Địa ốc S – TNHH MTV đã nộp đủ án phí 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**

Mai Trần Cảnh