

**TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO
TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 641/2019/DS-PT

Ngày 12/12/2019

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 CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đặng Văn Ý

Các Thẩm phán: Ông Võ Văn Khoa

Ông Đặng Văn Thành

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Phạm Thị Hồng Hạnh – Thư ký Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:* Ông Nguyễn Hữu Đức - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 12 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 541/2019/TLPT-DS ngày 14/10/2019, về việc: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 904/2019/DS-ST ngày 30 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3200/2019/QĐPT-DS, ngày 22 tháng 11 năm 2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Mai H, sinh năm 1958 (vắng mặt).

Địa chỉ: Parwood Ave, Baton Rouge, LA 70816 – USA.

Người đại diện theo ủy quyền bà H: Bà Phạm Thị Bạch T (có mặt).

Địa chỉ: 156/3 TX21, phường T, Quận 12, Thành phố H.

2. Bị đơn: Công ty TNHH Một thành viên Địa ốc B.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lữ Quốc T – Tổng giám đốc (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền:

2.1. Bà Trịnh Thị Bé X – Chuyên viên phòng kế toán tài chính (có mặt)

2.2. Bà Nguyễn Thị N – Chuyên viên phòng tổ chức hành chánh (có mặt)

Địa chỉ: 66 Đường N, Phường 19, quận B, Thành phố H (theo giấy ủy quyền ngày 11/12/2019)

3. Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Công ty Sở xố kiến thiết Thành phố H. Địa chỉ: 77 đường T, Quận 5, Thành phố H

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phan Thị S (vắng mặt)

Địa chỉ: 232/10 đường V, Phường 7, Quận 3, Thành phố H.

Người kháng cáo: Công ty TNHH Một thành viên Địa ốc B.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 25/10/2016 của bà Phạm Thị Mai H và trình bày của bà Phạm Thị Bạch Tuyết đại diện của nguyên đơn như sau:

Ngày 24/4/1997, bà Phạm Thị Mai H và Công ty Quản lý và Phát triển nhà B nay là Công ty TNHH Một thành viên Địa ốc B (gọi tắt là Công ty Địa ốc B) ký hợp đồng mua bán nền đất diện tích 4m x 20m vị trí lô E3-5 tại đường Chu Văn An, Phường 26, quận B. Hợp đồng không ghi giá mua bán nhưng hai bên thỏa thuận giá mua bán là 11,2 lượng vàng 24k, kèm theo họa đồ vị trí đất của Ban Quản lý công trình cải tạo và mở rộng đường Đinh Bộ Lĩnh.

Sau khi ký hợp đồng, bà H đã thanh toán đủ 11,2 lượng vàng 24k cho Công ty Địa ốc B. Việc thanh toán không có chứng từ nhưng Công ty Địa ốc B xác nhận đã nhận đủ số vàng mua bán đất và lập biên bản giao nhận đất nhưng thực tế chưa giao nền đất.

Bà H nhiều lần làm việc và làm văn bản yêu cầu Công ty Địa ốc B giao nền đất nhưng đến nay bên bán chưa có nền đất giao, cụ thể:

Ngày 11/7/2008, bà H gửi văn bản cho Công ty Địa ốc B. Ngày 29/8/2008, Công ty Địa ốc B gửi Văn bản số 729 xác nhận việc ký hợp đồng góp vốn số 456 ngày 24/4/1997 với bà H về việc bán nền đất diện tích 4m x 20m tại vị trí E3-5 khu quy hoạch đường Đinh Bộ Lĩnh, Phường 26, quận B và đưa ra lý do chưa giải tỏa được nên chưa có nền đất giao cho bà H.

Ngày 27/7/2010, bà H gửi văn bản cho Công ty Địa ốc B nhắc việc giao nền đất.

Ngày 05/8/2010, Công ty Địa ốc B gửi Văn bản số 582 xác nhận có ký hợp đồng góp vốn số 456 ngày 24/4/1997 với bà Phạm Thị Mai H nhưng cho rằng chưa giải tỏa được nên chưa có nền đất giao cho bà H và yêu cầu bà H chờ giao nền đất khác.

Ngày 22/7/2016, tại Văn phòng Công ty Địa ốc B, bà H và đại diện Công ty Địa ốc B đã làm việc và lập biên bản theo đó, Công ty Địa ốc B có hứa đã có quỹ đất hoàn trả cho khách hàng vào cuối năm 2016 nhưng từ đó đến nay Công ty Địa ốc B chưa thực hiện.

Bà Phạm Thị Mai H khởi kiện yêu cầu Công ty Địa ốc B phải giao cho bà H nền đất tại vị trí và đúng diện tích đã thỏa thuận theo hợp đồng mua bán nêu trên. Trường hợp, không có nền đất thì Công ty Địa ốc B phải thanh toán giá trị nền đất theo đúng diện tích thỏa thuận theo hợp đồng mua bán ngày 24/4/1997, theo giá của Hội đồng định giá ngày 26/9/2018 là $95.000.000 \text{ đồng/m}^2 \times 80\text{m} = 7.600.000.000 \text{ đồng}$ ngay sau khi bản án có hiệu lực.

Đại diện Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Địa ốc B trình bày:

Ngày 24/4/1997, Công ty Quản lý Phát triển nhà quận B nay là Công ty TNHH Một thành viên Địa ốc B (gọi tắt là Công ty Địa ốc B) và bà Phạm Thị Mai H ký hợp đồng mua bán nền đất dưới hình thức hợp đồng góp vốn nền đất diện tích 4m x 20m vị trí lô E3-5 tại đường Chu Văn An, Phường 26, quận B. Hợp đồng không ghi giá mua bán nhưng hai bên thỏa thuận giá mua bán là 11,2 lượng vàng 24k, kèm theo họa đồ vị trí đất của Ban Quản lý công trình cải tạo và mở rộng đường Đinh Bộ Lĩnh, Bà H đã thanh toán đủ 11,2 lượng vàng 24k. Do chưa giải tỏa được nên chưa có nền đất giao cho bà H và yêu cầu bà H chờ giao nền đất khác. Nếu bà Hương đồng ý nhận nền đất ở vị trí khác thì Công ty Địa ốc B hoàn thiện hạ tầng sẽ giao nền đất cho bà Hương.

Trường hợp bà Hương không đồng ý nhận nền đất khác thì Công ty Địa ốc B hoàn trả cho bà H 11,2 lượng vàng 24k. Công ty Địa ốc B không đồng ý giá đất của hội đồng định giá ngày 26/9/2018, vì giá cao hơn so với chứng thư thẩm định giá của Công ty TNHH Thẩm định giá MHD ngày 17/5/2018 là $70.627.852 \text{ đồng/m}^2 \times 80\text{m}^2 = 5.650.228.160 \text{ đồng}$.

Công ty Sở xố kiến thiết Thành phố H do bà Phan Thị S đại diện trình bày như sau:

Ngày 02/3/1992, đại diện cho Công đoàn Công ty xổ số Kiến thiết Thành phố H ký Hợp đồng số 52/HĐ-ĐBL với Ban Quản lý công trình cải tạo và mở rộng đường Đinh Bộ Lĩnh (hiện nay là Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Địa ốc B) mua 1.400m² đất thuộc lô E3 để bán cho cán bộ công nhân viên của công ty. Công ty đã ứng 50% giá trị hợp đồng tương ứng 975.100.000 đồng để thanh toán cho Ban Quản lý công trình cải tạo và mở rộng đường Đinh Bộ Lĩnh. Tuy nhiên, ngày 17/3/1992 Sở Tài chính có Văn bản số 180/CV-TC2 yêu cầu Công ty không được sử dụng quỹ phát triển sản xuất trái quy định và đề nghị Công ty xổ số nộp lại số tiền trên. Từ ngày 27/5/1992 đến 16/12/1992 Công ty xổ số đã nhận lại đủ số tiền 975.100.000 đồng. Hợp đồng mua bán giữa Công ty xổ số Kiến thiết Thành phố H với Công ty Quản lý Phát triển nhà quận B chấm dứt.

Công ty xổ số Kiến thiết không có liên quan đến việc tranh chấp hợp đồng mua bán nền đất giữa bà Phạm Thị Mai H và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Địa ốc B.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 904/2019/DS-ST ngày 30 tháng 7 năm 2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Căn cứ Khoản 3 Điều 26; Điều 34; Khoản 1 Điều 37; Điểm a, Khoản 1 Điều 39; Khoản 1 Điều 147; Điều 227; Khoản 1 Điều 228; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Khoản 2 Điều 408 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội về án phí lệ phí; Nghị Quyết số 02/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Mai H đối với Công ty TNHH Một thành viên Địa ốc B.

2. Công ty TNHH Một thành viên Địa ốc B phải thanh toán cho bà Phạm Thị Mai H giá trị nền đất mua bán là 7.600.000.000 (bảy tỷ sáu trăm triệu) đồng sau khi bản án có hiệu lực. (Thi hành án tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền).

Kể từ ngày bà Phạm Thị Mai H có đơn yêu cầu thi hành án nếu Công ty TNHH Một thành viên Địa ốc B chưa thi hành án trả tiền thì phải chịu tiền lãi

theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và chi phí tố tụng khác, quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 13/8/2019, Công ty TNHH Một thành viên Địa ốc B (gọi tắt là Công ty Địa ốc B) kháng cáo yêu cầu Tòa cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm bác yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của Công ty Địa ốc B cho rằng hợp đồng góp vốn không ghi thời gian để giao nền đất cho bà Mai Hương; nay không có nền đất giao cho bà Mai Hương nên Công ty Địa ốc B sẽ giao trả cho bà Mai Hương 11,2 chỉ vàng 24K cùng với lãi suất vàng từ ngày Công ty Địa ốc B nhận vàng cho đến nay.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Mai Hương cho rằng hợp đồng góp vốn và phụ lục hợp đồng chuyển nhượng nền đất không ghi thời gian giao nền đất nhưng trong biên bản có ghi; tuy nhiên, phía Công ty Địa ốc B không giao. Sau đó trong một thời gian dài bà Mai Hương có yêu cầu giao nền đất, phía Công ty Địa ốc B nhiều lần hứa hẹn từ năm 1997 đến nay Công ty Địa ốc B vẫn không giao nền đất cho bà Mai Hương là lỗi của Công ty Địa ốc B nên tòa án cấp sơ thẩm xét xử đúng pháp luật, đề nghị giữ y án sơ thẩm.

Ý kiến của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh về vụ án như sau: Về thủ tục tố tụng các đương sự, Hội đồng xét xử và thư ký phiên tòa tuân thủ đúng quy định của pháp luật; về nội dung vụ án, cấp sơ thẩm xét xử có căn cứ, đúng pháp luật, nên đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác đơn kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Tòa án nhận định như sau:

- Đơn kháng cáo của Công ty TNHH Một thành viên Địa ốc B trong hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

- Xét nội dung đơn kháng cáo của Công ty TNHH Một thành viên Địa ốc B yêu cầu bác đơn khởi kiện thì thấy:

[1]. Theo đơn khởi kiện của bà Phạm Thị Mai H, cấp sơ thẩm xác định đây là quan hệ dân sự về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, nguyên đơn bà Phạm Thị Mai H đang định cư tại Hoa Kỳ, nên vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, được quy định tại điểm a khoản 1 Điều 37, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 469 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2]. Công ty Địa ốc B chuyển nhượng cho bà Mai Hương một nền đất diện tích 4m x 20m, vị trí lô E3-5 tại đường Chu Văn An, phường 26, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; theo xác nhận giữa hai bên thì Công ty Địa ốc B đã nhận đủ 11,2 lượng vàng 24k, ngay sau khi ký hợp đồng năm 1997. Tại thời điểm ký kết hợp đồng và giao vàng, bà Mai Hương làm việc, sinh sống tại Việt Nam và cũng không có quy định nghiêm cấm việc giao dịch bằng vàng, nên hợp đồng giữa hai bên không bị vô hiệu. Hiện nay, Công ty Địa ốc B cho rằng nền đất tại vị trí lô E3-5 tại đường Chu Văn An, phường 26, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, không giải tỏa được nhưng thực tế đã giao cho người khác sử dụng. Do đó, cấp sơ thẩm đã xác định việc không thực hiện hợp đồng giao nền đất cho bà Mai Hương là lỗi hoàn toàn của Công ty Địa ốc B là có căn cứ.

[3]. Nay bà Mai Hương đã định cư ở nước ngoài, cấp sơ thẩm hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa hai bên và buộc Công ty Địa ốc B phải bồi thường giá trị thực tế là 7.600.000.000 đồng (95.000.000 đồng x 80m²) cho bà Mai Hương là đúng quy định.

[4]. Công ty Địa ốc B kháng cáo, yêu cầu bác đơn khởi kiện của bà Mai Hương nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới làm thay đổi nội dung vụ kiện nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận quan điểm của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh, bác toàn bộ đơn kháng cáo của Công ty Địa ốc B; giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí phúc thẩm, Công ty Địa ốc B phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

1. Không chấp nhận đơn kháng cáo của Công ty TNHH Một thành viên Địa ốc B; Giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Căn cứ khoản 3 Điều 26; Điều 34; khoản 1 Điều 37; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 227; khoản 1 Điều 228; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 408, Điều 419 Bộ luật Dân sự 2015; Nghị Quyết số 02/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao; khoản 1 Điều 27, khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí lệ phí tòa án.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Mai H đối với Công ty TNHH Một thành viên Địa ốc B.

Buộc Công ty TNHH Một thành viên Địa ốc B phải thanh toán cho bà Phạm Thị Mai H giá trị nền đất chuyển nhượng là 7.600.000.000 (bảy tỷ sáu trăm triệu) đồng sau khi bản án có hiệu lực. Thi hành án tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày bà Phạm Thị Mai H có đơn yêu cầu thi hành án nếu Công ty TNHH Một thành viên Địa ốc B chưa thi hành án trả tiền thì phải chịu tiền lãi theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

Án phí dân sự sơ thẩm và chi phí tố tụng khác:

- Công ty TNHH Một thành viên Địa ốc B phải chịu án phí 115.600.000 (một trăm mười lăm triệu, sáu trăm nghìn) đồng.

- Bà Phạm Thị Mai H không phải chịu án phí. Hoàn trả cho bà Phạm Thị Mai H 56.750.000 (năm mươi sáu triệu, bảy trăm năm mươi nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số AA/2016/031749 ngày 21/12/2016 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

- Công ty TNHH Một thành viên Địa ốc B phải thanh toán cho bà Phạm Thị Mai H 2.500.000 (hai triệu năm trăm nghìn) đồng tiền chi phí định giá.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Công ty TNHH Một thành viên Địa ốc B phải chịu 300.000 đồng; khấu trừ 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0024391 ngày 05/9/2019 của Cục thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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, 7a, 7b, 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.

3. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày 12 tháng 12 năm 2019.

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- VKSND cấp cao tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND TP. Hồ Chí Minh;
- Cục THADS TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự (3);
- Lưu HS (1) VT (6), 15b, PTHH.

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

Đặng Văn Ý