

**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: 972/2020/DS-PT

Ngày: 30/9/2020

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại tài sản,  
tranh chấp hợp đồng thuê tài sản.

**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 Hoàng Hoa*

*Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thanh Mai*

*Ông Nguyễn Tiến Dũng*

*Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Thủy - 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: Ông Phạm Duy Tuấn - Kiểm sát viên.*

Trong các ngày 06 tháng 8, ngày 03 tháng 9, ngày 28 tháng 9 và ngày 30 tháng 9 năm 2020 tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự thụ lý số 219 /2020 /TLPT-DS, ngày 24 tháng 02 năm 2020 về: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại tài sản, tranh chấp hợp đồng thuê tài sản”.

Do bản án Dân sự sơ thẩm số 104/2019/DS-ST, ngày 29 tháng 11 năm 2019 của Tòa án nhân dân Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo của bị đơn bà Võ Thị Phương Th, ông Trần Văn T.H có người đại diện theo ủy quyền ông Phan Minh S; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Châu Trọng Ng kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3603/2020/ QĐ-PT, ngày 17 tháng 7 năm 2020, giữa các đương sự:

***1. Nguyên đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Quản lý nợ và Khai thác tài sản N.H.A (XXXXA).***

Trụ sở: Lầu T, Tòa nhà XXT, 444A – 446 đường C.T, phường MM, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Vũ Thị Anh Đ – Tổng Giám đốc.

*Người đại diện theo ủy quyền:*

1. Bà Huỳnh Thị Bích Tr. Sinh năm 1988. Chức vụ: Nhân viên.

(Theo giấy ủy quyền số 07/UQ-XXXXA.18, ngày 27/11/2018 lập tại Công ty Trách nhiệm hữu hạn Quản lý nợ và Khai thác tài sản N.H.A).

2. Ông Võ Văn Qu. Chức vụ: Nhân viên.

(Theo giấy ủy quyền số 03/UQ-XXXXA.18, ngày 28/5/2019 lập tại Công ty Trách nhiệm hữu hạn Quản lý nợ và Khai thác tài sản N.H.A).

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Quản lý nợ và Khai thác tài sản N.H.A (XXXXA):*

1. Ông Trần Minh H.

Là Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hà Nội.

2. Ông Trần Thái T.Q.

Là Luật sư thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty Luật TNHH N.C.DChi nhánh Sài Gòn (XXXXB)

Địa chỉ: Phòng 2.01 - 2.02 Cao ốc G, đường N, phường M, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

## **2. Bị đơn:**

**2.1 Bà Võ Thị Phương Th.** Sinh năm 1981.

Địa chỉ: 148/3 Ấp T, xã HH, Thành phố Biên Hòa.

**2.2 Ông Trần Văn T.H.** Sinh năm 1980.

Địa chỉ: 32/1 Đường số M.T, khu phố B, phường HC, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Cùng có người đại diện theo ủy quyền:* Ông Ngô Thanh S. Sinh năm 1984.

Địa chỉ: 35 đường C, phường MH, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bà Võ Thị Phương Th và ông Trần Văn T.H:*

Bà Phùng Thị H - Trưởng Văn phòng Luật sư C, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

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

### **3.1 Văn phòng Công chứng A.L.**

Trụ sở: E6/12 đường T, Thị trấn TT, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Mỹ L, Trưởng Văn phòng.

*Người đại diện theo ủy quyền:* Bà Phạm Thị Mỹ Ng. Chuyên viên.

Địa chỉ: E6/12 Đường N, Thị trấn TT, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền ngày 07/3/2019 lập tại Văn phòng Công chứng A.L).

**3.2 Ông Châu Trọng Ng.** Sinh năm 1975.

Địa chỉ: 366/38 Đường A, phường M.H, quận B, Tp. Hồ Chí Minh.

*Người đại diện theo ủy quyền:*

1/ Bà Nguyễn Kiều G. Sinh năm 1968.

Địa chỉ: 23D lầu M, Cư xá V, phường N, Quận B, Tp. Hồ Chí Minh.

2/ Bà Trần Thị Thanh V. Sinh năm 1994.

Địa chỉ: 191 Đường BM, phường AP, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo giấy ủy quyền số công chứng: 005460, Quyền số: 04/2020/HĐGD-CCBN, ngày 18/4/2020 lập tại Văn phòng Công chứng BN, Thành phố Hồ Chí Minh).

Bà Huỳnh Thị Bích Tr, ông Võ Văn Qu, luật sư Trần Minh H, luật sư Trần Thái T.Q, luật sư Phùng Thị H, bà Võ Thị Phương Th, và ông Trần Văn T.H có mặt; các đương sự còn lại vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***I/ Nguồn gốc các thửa đất, quá trình giao dịch, ký hợp đồng đặt cọc và ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên:***

Các thửa đất số 96, 98, 99 tại phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc của Công ty DD (gọi tắt là Công ty DD). Trước đây, Công ty DD đã cầm cố, thế chấp cho Ngân hàng TMCP AC để vay tiền và bảo lãnh cho các khoản nợ. Khi đến hạn thanh toán nợ vay, do không trả được nợ, nên Công ty DD cùng với Ngân hàng TMCP AC và Công ty xử lý nợ và khai thác tài sản N.H.A gọi tắt là XXXA đã có lập “Thỏa thuận 03 bên” như sau: Công ty DD sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất nói trên cho Công ty xử lý nợ và khai thác tài sản N.H.A (gọi tắt là Công ty XXXA) đứng tên. Công ty xử lý nợ N.H.A (XXXXA) sẽ thanh toán số dư nợ đến hạn và các khoản nợ vay mà DD bảo đảm bằng tài sản của mình cho các công ty khác. Đồng thời, trong thời hạn 02 năm kể từ ngày 26/10/2016 đến hết ngày 27/10/2018, Công ty DD được phép mua lại tài sản của mình hoặc được quyền chỉ định bên thứ ba mua lại quyền sử dụng đất các thửa đất nói trên với giá đất bằng dư nợ cộng với lãi suất hợp đồng vay của Công ty DD đã vay của N.H.A ( từ 7%/ -7.5% năm). Nếu đến hết ngày 27/10/2018, mà Công ty DD hoặc không mua lại đất hoặc không chỉ định bên thứ ba đứng ra nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên, thì Công ty XXXA được quyền bán tài sản nói trên.

Sau khi thỏa thuận xong, Công ty DD đã ký hợp đồng chuyển nhượng các thửa đất nói trên sang cho Công ty XXXA đứng tên. (Đã cập nhật sang tên cho Công ty XXXA vào ngày 21/12/2016).

Ngày 04/9/2018, theo văn bản chỉ định của Công ty DD, ông Trần Văn T.H và bà Võ Thị Phương Th (bên mua) đã ký 03 giao dịch đặt cọc để mua lại 03 thửa đất nêu trên (thửa số 96, 98 ,99) với Công ty XXXA (bên bán). Mỗi thửa đất, bên mua đặt cọc cho bên bán 2.500.000.000 đồng. Tổng số tiền mà bên mua đã đặt cọc cho bên bán để mua 03 thửa đất nêu trên là 7.500.000.000 đồng.

Trong thỏa thuận đặt cọc, 02 bên có cam kết: “Nếu đến hết ngày 27/10/2018, mà bên đặt cọc không tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng đất tại công chứng thì bên đặt cọc sẽ phải mất số tiền đặt cọc”.

Ngày 26/10/2018, phía ông Th, bà T.H cùng Công ty XXXA đã đến Văn phòng Công chứng A.L ký 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối với 03 thửa đất số 96, 98, 99 nêu trên với tổng số tiền là 45.271.700.000 đồng.

Cũng theo sự thỏa thuận của 02 bên tại hợp đồng đặt cọc thì tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng, bên mua phải thanh toán số tiền còn lại trong hợp đồng sau khi trừ đi số tiền 2,5 tỷ đồng đã đặt cọc cho mỗi hợp đồng. Số tiền còn lại, bên mua phải thanh toán ngay cho bên bán sau khi ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng bằng cách chuyển khoản vào tài khoản của Công ty XXXA tại N.H.A - Chi nhánh Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty XXXA sẽ chuyển giao toàn bộ các hợp đồng đã ký và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên ông Th, bà T.H để đăng ký chuyển quyền cho ông bà ngay khi bên mua giao đủ tiền cho bên Công ty XXXA.”

## ***II/ Quá trình thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất:***

Sau khi ký xong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do chưa được phía bên mua thanh toán tiếp các khoản tiền còn thiếu, bên bán đã gửi công văn nhắc nhở phía bên mua về việc thanh toán số tiền còn thiếu hạn chót ngày 31/10/2010. Sau đó, bên mua đã thanh toán tiếp 02 lần tiền nữa cho bên bán, cụ thể:

+ Vào ngày 28/11/2018, bên mua chuyển trả tiếp cho Công ty XXXA số tiền 150.000.000 đồng.

+ Vào ngày 27/9/2019, bên mua chuyển tiếp cho Công ty XXXA số tiền 150.000.000 đồng.

Tổng cộng, phía bên ông Th, bà T.H chỉ mới thanh toán cho Công ty XXXA số tiền 7.800.000.000 đồng cho 03 hợp đồng nói trên.

Do xác định bên mua đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên, Công ty XXXA đã khởi kiện ra Tòa án nhân dân Quận H yêu cầu hủy bỏ 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nói trên.

Về tình trạng của 03 thửa đất nêu trên, Công ty XXXA vẫn là bên đang khai thác và cho ông Châu Trọng Ng thuê 03 thửa đất này. Thời hạn cho thuê đến ngày 30/10/2018.

Tòa án đã thụ lý vụ án, giải quyết xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại tài sản, tranh chấp hợp đồng thuê đất”.

### ***III/ Về yêu cầu của các bên tại Tòa án cấp sơ thẩm:***

Nguyên đơn Công ty XXXA khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy bỏ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với ông Th, bà T.H, do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán và xin được sở hữu số tiền 7.500.000.000 đồng mà bên mua đã đặt cọc cho bên bán. Công ty XXXA không có yêu cầu bồi thường thiệt hại. Đồng thời, Công ty XXXA cũng có yêu cầu đòi chấm dứt hợp đồng thuê với ông Châu Trọng Ng, do đã hết hạn hợp đồng, vì ông Nghĩ vi phạm nghĩa vụ trả đất và thanh toán tiền cho thuê trong cùng vụ án tranh chấp này.

### ***Bị đơn bà Võ Thị Phương Th và ông Trần Văn T.H trình bày:***

Lý do mà ông, bà chậm thực hiện một phần nghĩa vụ thanh toán là do trong nội bộ Lãnh đạo Công ty XXXA có sự thay đổi, không nhất quán, thay đổi nội dung thỏa thuận trước đó. Cụ thể, bà Vũ Thị Anh D, Giám đốc Công ty XXXA có hứa cho phía ông Th, bà T.H thanh toán tiền mua đất trong thời hạn 05 năm kể từ ngày ký hợp đồng, nhưng sau này thay đổi mà không rõ lý do, nên phía ông Th, bà T.H mới chậm việc thanh toán tiền mua đất. Ông Th, bà T.H không đồng ý việc hủy hợp đồng chuyển nhượng, mà yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng và cam kết sẽ tiếp tục chuyển trả số tiền còn lại của 03 hợp đồng này ngay khi Tòa án ấn định thời hạn thanh toán cho Công ty XXXA.

### ***IV/ Tòa án nhân dân Quận H đã tuyên xử:***

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1. Hủy 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng viên Văn phòng Công chứng A.L chứng nhận số 010459; 010460; 010461 ngày 26&27/10/2018, quyển số 10/2018/HĐGD-CCAL.

2. XXXA được sở hữu toàn bộ số tiền 7.500.000.000 (Bảy tỷ năm trăm triệu) đồng mà ông Trần Văn T.H và bà Võ Thị Phương Th đã đặt cọc để đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện hợp đồng, theo hợp đồng đặt cọc ký ngày 14/9/2019.

3. XXXA phải hoàn trả cho ông Trần Văn T.H và bà Võ Thị Phương Th số tiền 300.000.000 (Ba trăm triệu) đồng.

4. Buộc ông Châu Trọng Ng bàn giao ngay cho XXXA toàn bộ tài sản là quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 96, 98, 99 tờ bản đồ số 3, phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu

nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI408272, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CT12185; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI408275, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CT12188; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BI408274, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CT12187, các giấy chứng nhận trên đều do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 07/03/2012, đăng ký thay đổi ngày 21/12/2016.

5. Buộc ông Châu Trọng Ng thanh toán tiền thuê đất (đã bao gồm thuế GTGT) trong thời gian chậm trả tài sản cho XXXA tạm tính từ ngày 01/10/2018 đến ngày 01/11/2019 với số tiền là 114.500.000 (Một trăm mười bốn triệu năm trăm nghìn) đồng.

Trường hợp ông Nghĩa chậm trả tài sản thuê cho XXXA thì phải tiếp tục thanh toán cho XXXA tiền thuê tài sản là 16.500.000 đồng/tháng tương ứng với thời gian chậm trả.

6. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bị đơn ông Trần Văn T.H và bà Võ Thị Phương Th về việc yêu cầu ông Châu Trọng Ng bàn giao các thửa đất số 96, 98, 99 tờ bản đồ số 3, phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh, cho ông Th và bà T.H.

7. Đình chỉ yêu cầu độc lập của bị đơn ông Trần Văn T.H và bà Võ Thị Phương Th về việc yêu cầu ông Châu Trọng Ng trả tiền thuê đất từ 01/11/2018 đến 01/5/2019 (06 tháng), mỗi tháng 20.000.000 (Hai mươi triệu) đồng. Tổng cộng: 120.000.000 (Một trăm hai mươi triệu) đồng.

Ngày 13/12/2019, phía bị đơn là ông Th, bà T.H có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm tuyên hủy bản án sơ thẩm, với lý do vì ngoài việc Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng (do không đưa Công ty DD vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan), thì Tòa án cấp sơ thẩm còn xét xử sai về mặt nội dung. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi mà hai bên đang thực hiện và hợp đồng vẫn đang có hiệu lực, lẽ ra phải ấn định thời gian để cho hai bên thực hiện tiếp, thì Tòa án cấp sơ thẩm cho hủy đơn phương theo yêu cầu của một bên và cho bên bán thụ hưởng số tiền đặt cọc trên mỗi hợp đồng là 2,5 tỷ đồng, trong khi tiền đặt cọc đã được hai bên thỏa thuận trừ ngay vào số tiền thanh toán chuyển nhượng đất ngay khi xác lập hợp đồng chuyển nhượng và bên mua cũng đã thực hiện thanh toán thêm cho bên bán 02 lần nữa là 300.000.000 đồng. Tổng cộng bên mua đã thanh toán cho bên bán là 7.800.000.000 đồng.

Trong khi đó, quan hệ pháp luật tranh chấp của vụ án này mà Tòa án cấp sơ thẩm xác định là các quan hệ “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi lại tài sản, tranh chấp hợp đồng thuê đất*”, không hề có quan hệ “*Tranh*

*chấp hợp đồng đặt cọc*”. Đồng thời, ông bà vẫn giữ nguyên yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng này và trả tiếp số tiền còn thiếu cho Công ty XXXA.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Châu Trọng Ng có đơn kháng cáo. Nguyên đơn là Công ty XXXA không có kháng cáo.

***Tại phiên tòa phúc thẩm:***

Công ty XXXA và bị đơn ông Th, bà T.H đã thống nhất thỏa thuận về nội dung vụ án như sau:

1. *Hủy 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng viên Văn phòng Công chứng A.L chứng nhận số 010459; 010460; 010461 ngày 26 và ngày 27/10/2018, quyền số 10/2018/HĐGD-CCAL.*

2. *Công ty TNHH Xử lý nợ và Khai thác tài sản N.H.A hoàn trả lại cho ông ông Trần Văn T.H và bà Võ Thị Phương Th toàn bộ số tiền 7.800.000.000 (Bảy tỷ tám trăm triệu) đồng, trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày bản án được ban hành, hạn chót đến hết ngày 30/10/2020 theo số tài khoản 0602412493 của bà Võ Thị Phương Th, tại Ngân hàng S, chi nhánh TN, Quận H.*

3. *Án phí dân sự sơ thẩm: Hai bên thỏa thuận mỗi bên chịu một nửa.*

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Châu Trọng Ng thay đổi rút lại một phần yêu cầu kháng cáo, đồng ý trả đất cho phía Công ty XXXA nhưng không đồng ý thanh toán tiền hợp đồng thuê cho Công ty XXXA do hợp đồng đã hết hạn thuê và bên cho thuê Công ty XXXA không thanh lý hợp đồng thuê với ông Nghĩa nên ông không có nghĩa vụ thanh toán tiền cho thuê thêm cho công ty sau thời gian hợp đồng hết thời hạn cho thuê.

***Đại diện Viện Kiểm sát Nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có quan điểm như sau:***

Xét giữa nguyên đơn và bị đơn đã tự thỏa thuận được với nhau về nội dung vụ án, nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn như nội dung đã đề nghị tại biên bản trình bày ý kiến của hai bên ngày 30/9/2020.

Về yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Châu Trọng Ng, xin rút một phần yêu cầu kháng cáo, đồng ý trả lại tài sản cho thuê, nhưng không đồng ý thanh toán tiền thuê đất.

Xét ông Nghĩa vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm và không đưa ra chứng cứ gì khác, nên đề nghị Hội đồng xét xử buộc ông Châu Trọng Ng thanh toán tiền thuê tài sản cho ngân hàng theo án sơ thẩm đã tuyên là có cơ sở và đúng quy định pháp luật.

- Về án phí: Đề nghị Tòa án công nhận sự tự nguyện thỏa thuận của nguyên đơn, bị đơn. Riêng ông Châu Trọng Ng phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

### - Về tố tụng:

Đơn kháng cáo của bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan lập đúng thủ tục và trong thời hạn luật định nên được cấp Phúc thẩm chấp nhận xem xét theo Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

Xét thấy tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận với nhau về việc giải quyết nội dung vụ án.

Nguyên đơn và bị đơn đồng có đơn ngày 30/9/2020, đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự tự nguyện thỏa thuận của hai bên.

Xét thấy sự thỏa thuận của các đương sự ghi trong biên bản trình bày ý kiến lập ngày 30/9/2020 là không trái pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

Xét theo đề nghị của Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm công nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn và bị đơn theo biên bản trình bày ý kiến của hai bên, nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận giữa nguyên đơn và bị đơn như sau:

1. Hủy 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được công chứng viên Văn phòng công chứng A.L chứng nhận số 010459; 010460; 010461 ngày 26 và ngày 27/10/2018, quyền số 10/2018/HĐGD-CCAL.

2. Công ty TNHH Xử lý nợ và Khai thác tài sản N.H.A hoàn trả lại cho ông Trần Văn T.H và bà Võ Thị Phương Th toàn bộ số tiền 7.800.000.000 (Bảy tỷ tám trăm triệu) đồng, trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày tuyên án, hạn chót đến hết ngày 30/10/2020 theo số tài khoản 06024124931 của bà Võ Thị Phương Th tại Ngân hàng Sacombank, chi nhánh Trần Nãi, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Hai bên thỏa thuận mỗi bên chịu một nửa.

Đối với yêu cầu kháng cáo của ông Châu Trọng Ng, và căn cứ đơn rút một phần yêu cầu kháng cáo của ông Châu Trọng Ng lập ngày 07/7/2020, ông Nghĩa đề nghị xin được vắng mặt tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử nhận thấy, tại phiên tòa Phúc thẩm, phía nguyên đơn xác định đã làm rõ với ông Châu Trọng Ng tại cấp sơ thẩm về số tiền thuê tài sản còn thiếu với Công ty TNHH Xử lý nợ và Khai thác tài sản là 114.500.000 đồng, tính đến hết ngày 01/11/2019.

Qua thẩm vấn tại phiên tòa phúc thẩm, đã xác định được hai bên đã chốt lại số tiền thuê còn nợ mà ông Nghĩa chưa thanh toán cho phía Công ty XXXA là 114.500.000 (Một trăm mười bốn triệu năm trăm nghìn) đồng. Và hợp đồng đã hết hạn từ ngày 30/10/2018 cho đến nay, nhưng ông Nghĩa không thanh toán tiền thuê cũng như chưa giao trả mặt bằng cho phía XXXA.



Nhận thấy việc thay đổi chủ sở hữu tài sản chưa thực hiện, phía XXXA vẫn còn đứng tên chủ sử dụng đất, việc chuyển sang chủ thể hợp đồng thuê cũng chưa được xác lập, nên cần thiết buộc ông Nghĩa phải tiếp trả tiền thuê tài sản cho đến khi bàn giao xong tài sản với bên cho thuê, theo giá thuê hàng tháng là phù hợp với quy định Khoản 4 Điều 482 BLDS năm 2015. Vì vậy, án sơ thẩm tuyên ông Nghĩa có trách nhiệm phải tiếp tục thanh toán số tiền thuê hàng tháng là 16.500.000 đồng /tháng, tính từ ngày 02/11/2019 trở đi cho đến khi thi hành án xong là có cơ sở, nên cấp phúc thẩm giữ y án sơ thẩm đối với nội dung này, nên cần tuyên không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Châu Trọng Ng về việc không thanh toán tiền thuê trong và sau giai đoạn hết thời hạn hợp đồng với Công ty XXXA.

Về án phí dân sự sơ thẩm : Do nguyên đơn công ty XXXA và bị đơn ông Th và bà T.H tự thỏa thuận việc giải quyết vụ án, nên Hội đồng xét xử sửa án phí của bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn, bị đơn, mỗi bên chịu số tiền là 75.000.000 (bảy mươi lăm triệu) đồng. Hoàn lại cho Công ty TNHH Xử lý nợ và Khai thác tài sản N.H.A số tiền là 61.150.000 ( Sáu mươi một triệu, một trăm năm mươi nghìn) đồng sau khi trừ đi số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm công ty đã nộp theo biên lai của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn lại tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 (ba trăm nghìn) đồng cho bà Võ Thị Phương Th, ông Trần Văn T.H theo biên lai thu số AA/2018/ 0027020, ngày 04/12/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Châu Trọng Ng chịu án phí sơ thẩm như án sơ thẩm đã tuyên và phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số AA/2018/0027180, ngày 25/12/2019 của Chi cục thi hành án Dân sự Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào Điều 5, Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a, c Khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 233, Điều 259, Điều 273, Điều 293 và Điều 300, 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 423, 424, 427, Điều 481, điều 482, Điều 500, 501, 502 của Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội, có hiệu lực thi hành từ ngày 01 tháng 01 năm 2017;

Căn cứ vào Điều 6, 7, 9, 30 Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Văn T.H và bà Võ Thị Phương Th.

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Châu Trọng Ng.

Sửa bản án sơ thẩm:

1. Công nhận sự tự nguyện thỏa thuận của nguyên đơn Công ty TNHH Xử lý nợ và Khai thác tài sản N.H.A (XXXA) và bị đơn ông Trần Văn T.H, bà Võ Thị Phương Th:

Hủy bỏ 03 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn Công ty TNHH Xử lý nợ và Khai thác tài sản N.H.A (XXXA) và bị đơn ông Trần Văn T.H và bà Võ Thị Phương Th đã ký kết và được công chứng tại Văn phòng Công chứng A.L chứng nhận số 010459; 010460; 010461 ngày 26 và ngày 27/10/2018, quyển số 10/2018/HĐGD-CCAL.

2. Công ty TNHH Xử lý nợ và Khai thác tài sản N.H.A (XXXA) hoàn trả lại cho ông Trần Văn T.H và bà Võ Thị Phương Th toàn bộ số tiền 7.800.000.000 (Bảy tỷ, tám trăm triệu) đồng, mà ông Th bà T.H đã thanh toán cho Công ty.

3. Buộc ông Châu Trọng Ng bàn giao lại cho Công ty TNHH Xử lý nợ và Khai thác tài sản N.H.A (XXXA) toàn bộ tài sản là quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 96, 98, 99 tờ bản đồ số 3, phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh, theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào sổ cấp giấy chứng nhận CT12185; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào sổ cấp giấy chứng nhận CT12188; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất vào sổ cấp giấy chứng nhận CT12187 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp, đăng ký thay đổi ngày 21/12/2016.

4. Buộc ông Châu Trọng Ng thanh toán tiền thuê đất (đã bao gồm thuế GTGT) trong thời gian chậm trả tài sản cho Công ty TNHH Xử lý nợ và Khai thác tài sản N.H.A (XXXA) tạm tính từ ngày 01/10/2018 đến ngày 01/11/2019 với số tiền là 114.500.000 (Một trăm mười bốn triệu năm trăm nghìn) đồng.

Trường hợp ông Nghĩa chậm trả tài sản thuê cho Công ty TNHH Xử lý nợ và Khai thác tài sản N.H.A (XXXA) thì phải tiếp tục thanh toán cho XXXA tiền thuê tài sản là 16.500.000 đồng/tháng tương ứng với thời gian chậm trả tài sản tính từ ngày 02/11/2019 cho đến khi trả xong tài sản cho thuê.

5. Không chấp nhận yêu cầu độc lập của bị đơn ông Trần Văn T.H và bà Võ Thị Phương Th về việc yêu cầu ông Châu Trọng Ng bàn giao các thửa đất số 96,

98, 99 tờ bản đồ số 3, phường B, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh, cho ông Th và bà T.H.

6. Đình chỉ yêu cầu độc lập của bị đơn ông Trần Văn T.H và bà Võ Thị Phương Th về việc yêu cầu ông Châu Trọng Ng trả tiền thuê đất từ ngày 01/11/2018 đến ngày 01/5/2019 (06 tháng), mỗi tháng 20.000.000 (Hai mươi triệu) đồng. Tổng cộng: 120.000.000 (Một trăm, hai mươi triệu) đồng.

Các bên thi hành tại cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

7. Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ 3.000.000 (Ba triệu) đồng, Công ty TNHH Xử lý nợ và Khai thác tài sản N.H.A tự nguyện chịu. Công ty đã nộp đủ theo phiếu thu số 12THUDG, ngày 08/4/2019 của Tòa án nhân dân Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

8. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Văn T.H và bà Võ Thị Phương Th phải chịu án phí sơ thẩm là 75.000.000 đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông Th và bà T.H đã nộp là 3.300.000 (Ba triệu ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0016288, ngày 08/5/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận H. Ông Th, bà T.H còn phải nộp thêm số tiền là 71.700.000 ( Bảy mươi một triệu bảy trăm nghìn) đồng.

Công ty TNHH Xử lý nợ và Khai thác tài sản N.H.A phải chịu án phí là 75.000.000 ( bảy mươi lăm triệu) đồng, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn Công ty TNHH Xử lý nợ và Khai thác tài sản N.H.A đã nộp là 136.150.000 (Một trăm ba mươi sáu triệu, một trăm năm mươi nghìn) đồng theo các biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2017/0015830 ngày 10/12/2018, AA/2017/0016263 ngày 25/4/2019 và AA/2017/0016412 ngày 07/6/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận H. Hoàn lại cho Công ty TNHH Xử lý nợ và Khai thác tài sản N.H.A số tiền là 61.150.000 ( Sáu mươi một triệu, một trăm năm mươi nghìn) đồng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Châu Trọng Ng phải chịu án phí 5.725.000 (Năm triệu, bảy trăm hai mươi lăm nghìn) đồng. Ông Nghĩa chưa nộp án phí.

9. Án phí Dân sự phúc thẩm:

Ông Trần Văn T.H và bà Võ Thị Phương Th không phải chịu án phí phúc thẩm. Hoàn lại tạm ứng án phí phúc thẩm cho ông Th và bà T.H số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0027020, ngày 04/12/2019 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận H, TP Hồ Chí Minh.

Ông Châu Trọng phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số AA/2018/0027180, ngày 25/12/2019 của Chi cục thi hành án Dân sự Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp quyết định, bản án 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 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.

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

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân Tối cao (1);
- Tòa án nhân dân cấp cao tại Tp.HCM (1);
- Viện kiểm sát NDTp.HCM (2);
- Cục THA Dân sự Tp.HCM (1);
- Tòa án nhân dân Quận H (2);
- Chi cục THA Dân sự Quận H (1);
- Các đương sự (4);
- Lưu. 22b.

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

**Lê Thị Hoàng Hoa**