

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

Về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

**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 Trần Thị Thương.

- Các Thẩm phán Ông Sỹ Hồng Nam;  
Ông Hoàng Bích Sơn.

*Thư ký phiên tòa:* Ông Danh Đồi – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Ông Phạm Duy Tuấn - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.*

Ngày 24/02/2021, tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 641/2020/TLPT-DS ngày 01/12/2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 406/2020/DS-ST ngày 28/9/2020 của Tòa án nhân dân quân Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 6650/2020/QĐ-PT ngày 30/12/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số 564/2021/QĐ-PT ngày 15/01/2021 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà **Trần Thị T**, sinh năm 1952.

Địa chỉ: Số 353 đường Nguyễn Sơn, phường Phú Thạnh, quận Tân Phú,  
Thành phố Hồ Chí Minh, (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Thi Vĩnh Nam, sinh năm 1980; địa chỉ: Số 353 đường Nguyễn Sơn, phường Phú Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Tấn Thanh - Luật sư của Văn phòng Luật sư Tấn Thanh, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: 6/26 Đường 20, phường Linh Đông, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, (vắng mặt).

- **Bị đơn: Công ty TNHH San lấp Xây dựng Kinh doanh Phát triển nhà ND.**

Địa chỉ trụ sở: Số 11A đường Lê Lư, phường Phú Thọ Hòa, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Thi Trần Ngọc Dung, sinh năm 1978; địa chỉ: Số 11A đường Lê Lư, phường Phú Thọ Hòa, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh, (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Ngọc Hưng, sinh năm 1991; địa chỉ liên hệ: 11A đường Lê Lư, phường Phú Thọ Hòa, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Văn Tấn Th, sinh năm 1977. Địa chỉ: Số 142 đường Diệp Minh Châu, phường Tân Sơn Nhì, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh, (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền gồm: Ông Nguyễn Văn Trọng, sinh năm 1968; địa chỉ: 412A đường Tân Kỳ Tân Quý, phường Sơn Kỳ, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh, (xin vắng mặt);

Ông Nguyễn Tri Đức, sinh năm 1971; địa chỉ: 108/51 đường Trần Văn Quang, Phường 10, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh, (vắng mặt).

2. Ông Phạm Đình D, sinh năm: 1960. Địa chỉ: Số 363/12/9 đường Bình Lợi, Phường 13, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, (có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền gồm: Ông Nguyễn Thành Trung, sinh năm 1992 và ông Phí Quang Nam, sinh năm 1992; cùng địa chỉ: 66A đường Bình Lợi, Phường 13, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, (ông Trung và ông Nam đều có mặt).

3. Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn (SCB). Địa chỉ trụ sở: Số 19-25 đường Nguyễn Huệ, phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Thế Quảng, sinh năm 1989; địa chỉ: Căn hộ 9.14 Chung cư Mỹ Long, đường 18, phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, (xin vắng mặt).

4. Ông Võ Thanh Ban, sinh năm 1977. Địa chỉ: 45/86 đường Lê Cơ, phường An Lạc, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh, (vắng mặt).

5. Văn phòng công chứng Hoàng Xuân Ngụ. Địa chỉ trụ sở: 198A đường Trần Bình Trọng, Phường 4, Quận 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Hoàng Xuân Ngụ - Chức vụ: Trưởng Văn phòng công chứng Hoàng Xuân Ngụ, (xin vắng mặt).

- *Người kháng cáo:* Bà Trần Thị T - nguyên đơn; Công ty TNHH San lắp Xây dựng Kinh doanh Phát triển nhà ND - bị đơn; ông Phạm Đình D - người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện cùng lời khai trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp sơ thẩm, nguyên đơn bà Trần Thị T cùng người đại diện theo ủy quyền trình bày:* Bà Trần Thị T là thành viên góp vốn của Công ty TNHH San lắp Xây dựng Kinh doanh Phát triển nhà ND (sau đây gọi tắt là Công ty ND) với phần vốn góp là 50%. Bà Thi Trần Ngọc Dung là Giám đốc cũng là người đại diện theo pháp luật của Công ty ND cũng có phần vốn góp là 50% vào Công ty ND. Cuối tháng 8/2018, bà T có biết được thông tin là Công ty ND đã ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng lô đất có số thửa 119 thuộc tờ bản đồ số 90, diện tích 249,4 m<sup>2</sup> tọa lạc tại phường Sơn Kỳ, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ: 370020 do Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22/01/2008) thuộc quyền sử dụng của Công ty ND cho ông Văn Tấn Th với giá chuyển nhượng là 15.200.000.000 đồng. Theo quy định của Luật doanh nghiệp và Điều lệ của Công ty ND thì việc bán tài sản phải có ý kiến của Hội đồng thành viên của Công ty. Tuy nhiên, bà T không hề biết về việc ký kết hợp đồng đặt cọc nêu trên, ngoài ra trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 370020 còn có nội dung thể hiện “Công ty chỉ được chuyển nhượng QSD đất sau khi đầu tư xây dựng nhà ở theo quy định”. Do việc ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty ND với ông Thắng không phù hợp với quy định của pháp luật về đất đai nên bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng nói trên và hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) giữa Công ty quản lý tài sản của các tổ chức tín dụng Việt Nam với ông Văn Tấn Th ký ngày 22/01/2018 tại Văn phòng Công chứng Hoàng Xuân Ngụ.

*Quá trình giải quyết tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn Công ty TNHH San lắp Xây*

*dựng Kinh doanh Phát triển nhà ND do bà Thi Trần Ngọc Dung đại diện theo pháp luật trình bày:* Ngày 18/9/2017, Công ty ND có ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng thửa đất số 119, thuộc tờ bản đồ số 90, tọa lạc tại phường Sơn Kỳ, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông Văn Tấn Th, giá chuyển nhượng là 15.200.000.000 đồng, đúng như phía nguyên đơn trình bày. Công ty ND không tổ chức họp Hội đồng thành viên để thông qua việc giao dịch này. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng, Công ty ND do chưa tìm hiểu kỹ về Luật doanh nghiệp nên đã ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Sau khi tìm hiểu pháp luật, Công ty ND biết được việc ký Hợp đồng giữa Công ty ND với ông Văn Tấn Th là không đúng với quy định của pháp luật về Luật doanh nghiệp. Do đó, Công ty ND chấp nhận theo sự phán quyết của Tòa án. Nếu Tòa án chấp nhận yêu cầu của bà T thì Công ty ND cam kết sẽ hoàn trả toàn bộ số tiền mà Công ty đã nhận của ông Văn Tấn Th.

- *Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Đình D và người đại diện theo ủy quyền trình bày:* Ngày 27/3/2007, ông Duy có ký Hợp đồng mua nền nhà số 03/HĐMB với Công ty ND đối với nền nhà số 1 (Khu B) tại khu quy hoạch xây dựng khu nhà ở thuộc phường Sơn Kỳ, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là thửa số 119, Tờ bản đồ số 90, bộ địa chính phường Sơn Kỳ, quận Tân Phú). Sau khi xây dựng nhà ở hoàn thiện và đủ điều kiện chuyển nhượng, Công ty ND sẽ chính thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở đối với thửa đất số 119 cho ông Duy. Ông Duy đã thực hiện việc thanh toán cho Công ty ND đúng như thỏa thuận lần thứ nhất ngày 27/3/2007 số tiền 1.800.000.000 đồng; hai bên có thỏa thuận trong thời hạn 03 tháng sẽ bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên mua nhưng Công ty ND không thực hiện nên ông Duy không thanh toán tiếp số tiền còn lại. Ngày 22/01/2008, Công ty ND được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng không thông báo cho ông Duy. Sau đó Công ty ND đã thế chấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất nêu trên cho Ngân hàng TMCP Sài Gòn cũng không thông báo cho ông Duy biết. Ngày 12/12/2017, Công ty ND ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng phần đất trên cho ông Văn Tấn Th như nguyên đơn trình bày. Do đó, ông Duy yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Duy và Công ty ND, đồng thời yêu cầu Công ty ND phải hoàn trả cho ông Duy số tiền là 6.515.068.000 đồng, đây là số tiền thiệt hại mà phía Công ty ND phải bồi thường cho ông Duy.

- *Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, theo nội dung đơn yêu cầu độc lập, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Văn Tấn Th cùng người đại diện theo ủy quyền trình bày:* Phần đất thuộc thửa đất số 119, thuộc tờ bản đồ số 90, Bộ địa chính phường Sơn Kỳ, quận Tân Phú (theo tài liệu năm 2005) tọa lạc tại phường Sơn Kỳ, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh là do ông Thắng nhận chuyển nhượng từ Công ty Quản lý Tài sản của Các Tổ chức Tín dụng Việt Nam. Quá trình chuyển nhượng đều thực hiện đúng quy định pháp luật. Hiện ông Thắng đã được chuyển quyền sang tên phần đất này. Giữa bà T và bà Dung (Giám đốc Công ty ND) có mối quan hệ là mẹ con ruột, do đó việc Công ty hoạt động như thế nào thì bà T đều biết, tài sản mà ông Duy nhận chuyển nhượng nguồn gốc xuất phát từ việc tắt toán khoản nợ của Công ty ND với Ngân hàng chứ không phải là chuyện nhượng thông thường, do đó việc bà T cho rằng không biết là không có cơ sở. Do đó, ông Thắng không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị T; yêu cầu Tòa án công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) giữa ông Thắng và Công ty Quản lý Tài sản của Các Tổ chức Tín dụng Việt Nam ký ngày 22/01/2018 tại Văn phòng Công chứng Hoàng Xuân Ngụ, số công chứng: 002952, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD.

- *Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn (gọi tắt Ngân hàng Sài Gòn) do ông Phạm Thế Quảng làm người đại diện theo ủy quyền trình bày:* Ngày 12/12/2017, Công ty ND đã tắt toán toàn bộ vốn gốc của Hợp đồng tín dụng số 070386/HĐTD ngày 24/12/2007 với Ngân hàng Sài Gòn. Ngân hàng Sài Gòn đã giải chấp toàn bộ tài sản đảm bảo nợ vay của Công ty ND. Tính đến thời điểm hiện tại quyền và nghĩa vụ trả nợ của Công ty ND đối với Ngân hàng Sài Gòn đã hoàn tất. Ngân hàng Sài Gòn không có yêu cầu gì đối với Công ty ND, đồng thời xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

- *Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Võ Thanh Ban trình bày:* Ngày 20/4/2019, ông có ký Hợp đồng thuê mặt bằng và toàn bộ tài sản gắn liền trên thửa đất số 119, thuộc tờ bản đồ số 90, tọa lạc tại phường Sơn Kỳ, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh với ông Thắng để kinh doanh quán ăn (nội dung như trong Hợp đồng thuê mặt bằng số 2004/2019/HĐTMB ngày 20/4/2019). Ông và ông Thắng đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ quy định tại hợp đồng nêu trên. Đối với vụ kiện này, ông không có liên quan gì cũng không có ý kiến gì, nếu có tranh chấp gì với ông Văn Tấn Th, ông sẽ

khởi kiện bằng một vụ án khác. Đồng thời, ông Ban xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

- *Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng Hoàng Xuân Ngụ do ông Hoàng Xuân Ngụ là người đại diện theo pháp luật trình bày:* Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất), số công chứng 002952, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 22/01/2018, lập tại Văn phòng Công chứng Hoàng Xuân Ngụ giữa ông Văn Tấn Th và Công ty Quản lý Tài sản của Các Tổ chức Tín dụng Việt Nam đối với tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 119, tờ bản đồ số 90 tọa lạc tại phường Sơn Kỳ, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh được tiếp nhận, thụ lý và công chứng đúng theo quy định của: Luật Công chứng, Bộ luật Dân sự, Luật Đất đai, Nghị quyết 42/2017/QH14 và các Văn bản pháp luật có liên quan. Chủ thể tham gia Hợp đồng đầy đủ năng lực hành vi dân sự. Nội dung của Hợp đồng không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Hai bên tham gia Hợp đồng đã tự nguyện giao kết và tại thời điểm giao kết đủ năng lực hành vi dân sự. Hai bên tham gia Hợp đồng đã được Công chứng viên giải thích và hiểu rõ nội dung hợp đồng. Đồng thời, Văn phòng Công chứng Hoàng Xuân Ngụ có văn bản xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Bản án dân sự sơ thẩm số 406/2020/DS-ST ngày 28/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị T.
- Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Văn Tấn Th về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty Quản lý Tài sản của Các Tổ chức Tín dụng Việt Nam với ông Văn Tấn Th lập ngày 22/01/2018 tại Văn phòng Công chứng Hoàng Xuân Ngụ, chứng thực số 002952 là hợp pháp.
- Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Phạm Đình D. Hủy Hợp đồng mua nền nhà số 03/HĐMB ngày 27/3/2007 giữa ông Phạm Đình D với Công ty TNHH San lắp Xây dựng Kinh doanh Phát triển nhà ND. Buộc Công ty TNHH San lắp Xây dựng Kinh doanh Phát triển nhà ND thanh toán cho ông Duy số tiền là 5.093.325.000 đồng (năm tỉ không trăm chín mươi ba triệu ba trăm hai mươi lăm ngàn đồng). Thời hạn thi hành: Thanh toán ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.
- Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 12/2019/QĐ-

BPKCTT ngày 09/5/2019 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú: Cấm Công ty TNHH San lắp Xây dựng Kinh doanh Phát triển nhà ND và ông Văn Tấn Th chuyển nhượng, sang tên, thế chấp, tặng cho, thay đổi hiện trạng đối với thửa đất số 119, thuộc tờ bản đồ số 90, Bộ địa chính phường Sơn Kỳ, quận Tân Phú (theo tài liệu năm 2005) có diện tích 249,4 m<sup>2</sup> tọa lạc tại phường Sơn Kỳ, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 370020, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất T00925/5a do Sở Tài nguyên và Môi trường, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22/01/2008.

Số tiền 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng) của bà Trần Thị T, sinh năm 1952; CMND số 020239873 do Công an Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 03/6/2013 đã bị phong tỏa tại tài khoản số 042.100.0534913 mở tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Hùng Vương – PGD Nguyễn Sơn; địa chỉ số 67-67A đường Nguyễn Sơn, phường Phú Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh được giải tỏa.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí và thời hạn kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 12/10/2020, nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Đình D kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Ngày 21/10/2020, bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

***Tại phiên tòa phúc thẩm,***

- Ông Nguyễn Thành Trung - là người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Đình D có bổ sung tài liệu là Tờ cam kết và thỏa thuận ngày 08/5/2016 giữa Công ty ND và ông Phạm Đình D (có bản chính để đối chiếu). Các đương sự khác không ai bổ sung thêm tài liệu, chứng cứ. Hội đồng xét xử tiến hành công khai tài liệu do ông Trung nộp tại phiên tòa.

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:* Vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, hủy toàn bộ bản án của Tòa án cấp sơ thẩm. Bởi lẽ: Nguyên đơn bà Trần Thị T là thành viên chiếm 50% vốn điều lệ của Công ty ND, việc Công ty ND ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng với ông Văn Tấn Th mà không có Biên bản họp Hội đồng thành viên là không đúng quy định, nên Hợp đồng giữa Công ty ND với ông Thắng là vô hiệu. Hợp đồng số công chứng 002952 ngày 22/01/2018 giữa ông Thắng với Công ty Quản lý tài sản của các tổ chức tín

dụng Việt Nam bản chất là hợp đồng giả tạo nhằm che giấu giao dịch chuyển nhượng giữa ông Thắng với Công ty ND ngày 12/12/2017. Hợp đồng ký kết về việc mua nền đất giữ Công ty ND và ông Phạm Đình D ngày 27/3/2007 là hoàn toàn vô hiệu, vì tại thời điểm ký kết và ông Duy giao tiền thanh toán đợt 1 (1.800.000.000 đồng) thì thửa đất chuyển nhượng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên chưa đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Theo Hợp đồng mua bán nền nhà trên, ông Duy mới thanh toán số tiền 1.800.000.000 đồng cho Công ty ND, đây được xem là số tiền cọc đợt 1 để bảo đảm cho việc hợp đồng được thực hiện. Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm hủy hợp đồng do lỗi của hai bên nhưng lại buộc Công ty ND bồi thường số tiền hơn 5.093.325.000 đồng cho ông Duy là bất hợp lý, vì cho dù Công ty ND có lỗi thì cũng chỉ bị phạt cọc số tiền gấp đôi số tiền 1.800.000.000 đồng.

- *Người đại diện theo pháp luật của bị đơn trình bày:* Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa bản án của Tòa án cấp sơ thẩm. Bởi lẽ: Theo như Hợp đồng đặt cọc mua bán thì ông Thắng còn phải thanh toán cho Công ty ND số tiền 6.700.000.000 đồng, do đó bị đơn yêu cầu Tòa án buộc ông Thắng có nghĩa vụ thanh toán số tiền này. Liên quan đến yêu cầu độc lập của ông Duy, khi Công ty được cấp Giấy chủ quyền đối với thửa đất số thửa đất số 119 nói trên, phía Công ty có liên hệ với ông Duy theo địa chỉ ông Duy cung cấp trong Hợp đồng để hoàn tất các thủ tục chuyển nhượng tiếp theo nhưng ông Duy không đến, do đó sau này Công ty mới dùng tài sản này làm tài sản thế chấp tại Ngân hàng. Việc không thể thực hiện hợp đồng là lỗi của ông Duy, do đó việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định lỗi của Công ty và buộc Công ty bồi thường cho ông Duy là không có cơ sở. Đối với tài liệu mà người đại diện của ông Duy cung cấp tại phiên tòa phúc thẩm, tài liệu này thể hiện nội dung hai bên cam kết liên quan đến Hợp đồng số 13 ký ngày 27/3/2007 chứ không phải Hợp đồng số 03/HĐMB ngày 27/3/2007 mà Công ty với ông Duy; đồng thời trong Hợp đồng số 03/HĐMB, Công ty chỉ ký kết với cá nhân ông Duy nhưng trong Tờ cam kết và thỏa thuận ngày 08/5/2016 ông Duy cung cấp lại có tên của bà Phạm Thị Yên (vợ ông Duy) là hoàn toàn không thống nhất với nhau, do đó đề nghị Hội đồng xét xử không xem xét tài liệu này là chứng cứ trong vụ án này.

- *Người đại diện theo ủy quyền của ông Phạm Đình D trình bày:* Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận nội dung kháng cáo, sửa bản án của Tòa án cấp sơ thẩm theo hướng sau: Tại phần nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm, xác định hợp



đồng số 03/HĐMB ngày 27/3/2007 giữa ông Duy và Công ty ND là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và xác định vô hiệu do vi phạm các quy định của pháp luật là không có cơ sở, bởi lẽ đây thực chất là hợp đồng góp vốn giữa ông Duy với Công ty ND để Công ty thực hiện Dự án xây dựng nhà ở, khi nào Công ty ND hoàn tất việc xây dựng thì ông Duy sẽ nhận chuyển giao quyền sử dụng đất tương ứng với giá trị phần vốn góp mà hai bên đã thỏa thuận. Mặt khác, Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận và xem xét tài liệu là Tờ cam kết và thỏa thuận ngày 08/5/2016 giữa Công ty ND và ông Duy vì cho rằng là bản photocopy là không có cơ sở, vì đây là tài liệu quan trọng ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Duy. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận tài liệu này, ghi nhận ý kiến của ông Duy, sửa bản án sơ thẩm, tuyên hủy Hợp đồng số 03/HĐMB ngày 27/3/2007 giữa ông Duy và Công ty ND, buộc Công ty ND thực hiện đúng nội dung tại Tờ cam kết và thỏa thuận ngày 08/5/2016 là bồi thường cho ông Duy số tiền 5.000.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh tạm tính là 1.515.068.000 đồng, tổng cộng là 6.515.068.000 đồng. Buộc Công ty ND phải thực hiện việc thanh toán ngay cho ông Duy tại thời điểm Công ty ND nhận tiền thanh toán của ông Thắng, tránh trường hợp Công ty ND tẩu tán tài sản, ảnh hưởng đến quyền lợi của ông Duy.

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

+ Về tố tụng: Trong suốt quá trình từ thụ lý đến khi mở phiên tòa, Thẩm phán, Thư ký đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; tại phiên tòa, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định.

+ Về nội dung: Đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, nhận thấy, việc đặt cọc mua bán giữa Công ty ND và ông Thắng xuất phát từ việc Công ty vay nợ của Ngân hàng Việt Nam Tín Nghĩa, đến hạn không thanh toán nợ, Ngân hàng khởi kiện và Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã giải quyết theo Quyết định số 1994/2009/QĐST-KDTM ngày 04/8/2009, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về số nợ Công ty phải trả cho Ngân hàng. Ngày 26/12/2011, Ngân hàng Việt Nam Tín Nghĩa sáp nhập với Ngân hàng Đệ Nhất, Ngân hàng Sài Gòn trở thành Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn (SCB), do đó toàn bộ số nợ trên được SCB tiếp quản và bán nợ cho Công ty Quản lý Tài sản của Các Tổ chức Tín dụng Việt Nam. Ngày 08/12/2017, Công ty đồng ý giao tài sản đảm bảo để xử lý nợ (trong đó có thửa đất 119 tranh chấp trong vụ án) cho SCB được quyền xử lý tài sản để thu hồi nợ. Cùng ngày, giữa Ngân hàng, Công ty và ông Thắng lập “Biên

bản thỏa thuận” xác định giá trị tài sản là 06 tỷ, người mua là ông Thắng. Tại phần “B. Ý KIẾN THÔNG NHẤT CỦA CÁC BÊN” có ghi rõ: *Bên mua tài sản phải giải quyết các nghĩa vụ tài chính liên quan với thỏa thuận với Công ty ND. SCB chỉ ký chuyển nhượng cho bên mua tài sản khi Công ty ND thông báo cho SCB về việc đồng ý để SCB ký chuyển nhượng nền 119 cho bên mua tài sản.* Trên cơ sở thỏa thuận này, ngày 12/12/2017, Công ty ND (bên A) ông Thắng (bên B) ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với nền 119 với giá 15.200.000.000 đồng; tại Điều 2 có ghi: Bên B thanh toán tiếp cho bên A là 8.000.000.000 đồng, trong đó 6.000.000.000 đồng bên B chuyển trả cho Ngân hàng và tiến hành các thủ tục công chứng. Như vậy, hợp đồng này thực chất là giá trị chênh lệch của tài sản mà phần xử lý nợ của Ngân hàng chỉ thu 6.000.000.000 đồng, còn lại 9.200.000.000 đồng là của Công ty. Đây chính là nghĩa vụ tài chính của bên mua tài sản phải giải quyết với Công ty theo thỏa thuận 03 bên ngày 08/12/2017. Nên Hợp đồng này là một giao dịch không thể tách rời của quá trình xử lý nợ của Công ty với Ngân hàng, không phải là giao dịch giả tạo.

Công ty Quản lý Tài sản của các Tổ chức Tín dụng Việt Nam đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (tài sản xử lý nợ) với ông Văn Tấn Th ngày 22/01/2018 tại Văn phòng Công chứng Hoàng Xuân Ngu theo đúng quy định tại các văn bản sau: *Thông báo xử lý tài sản bảo đảm ngày 25/7/2014; Hợp đồng mua bán nợ ngày 12/9/2014; Văn bản thỏa thuận về việc giao tài sản bảo đảm để xử lý nợ ngày 08/12/2017; Văn bản xác nhận là nợ xấu ngày 29/12/2017.* Việc giao tài sản để xử lý nợ (ngày 08/12/2017) thực hiện trước khi Công ty ký hợp đồng với ông Thắng (ngày 12/12/2017) nên nguyên đơn cho rằng hợp đồng ký với ông Thắng đang còn hiệu lực thì không lý do gì Công ty phải gán nợ tài sản cho Ngân hàng là không đúng. Các bên không tranh chấp về giá trị hợp đồng này nên phía nguyên đơn cho rằng bị thiệt hại 9.200.000.000 đồng là không có căn cứ.

Căn cứ khoản 2 Điều 56 Luật Doanh nghiệp không có quy định về việc Công ty khi tiến hành ký kết các giao dịch với bên thứ 3 thì phải tổ chức họp Hội đồng thành viên. Công ty thực hiện ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Thắng thông qua việc xử lý tài sản bảo đảm nợ vay của Ngân hàng, chứ không phải hai bên trực tiếp giao dịch chuyển nhượng thông thường. Khi Công ty vay tiền của Ngân hàng (có thể chấp tài sản) nhằm phục vụ hoạt động kinh doanh và đem lại lợi ích cho Công ty thì nguyên đơn hoàn toàn không có ý kiến và hiện nay cũng không tranh chấp.

Đối với nội dung kháng cáo liên quan đến giao dịch giữa Công ty với ông Phạm Đình D, nhận thấy tại thời điểm giao dịch khuôn viên đất trên chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, do đó căn cứ Điều 123, khoản 3 Điều 132 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì thời hiệu không bị hạn chế. Bản án sơ thẩm xác định đôi bên cùng có lỗi và buộc Công ty ND phải bồi thường 50% giá trị thiệt hại tính trên giá trị đất tăng thêm là đúng quy định tại Tiểu mục 2.3 Mục 2 Phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Do đó kháng cáo của nguyên đơn không có căn cứ chấp nhận.

Đối với kháng cáo của bị đơn Công ty ND và người liên quan ông Phạm Đình D, nhận thấy, tại phiên tòa phúc thẩm người đại diện theo ủy quyền của ông Duy xuất trình bản chính “Tờ cam kết và thỏa thuận” ngày 08/5/2016 giữa Công ty ND và ông Duy để thực hiện Hợp đồng số 13 ký ngày 27/3/2007. Xét thấy, chứng cứ của ông Duy xuất trình tại phiên tòa phúc thẩm là chứng cứ mà tòa cấp sơ thẩm chưa xem xét, đồng thời trong nội dung “Tờ cam kết và thỏa thuận” các bên thực hiện Hợp đồng số 13 ký ngày 27/3/2007 nên không liên quan đến Hợp đồng số 03 ký ngày 27/3/2007 mà các bên đang tranh chấp. Do vậy, chứng cứ của ông Duy xuất trình tại phiên tòa không có căn cứ để xem xét tại phiên tòa phúc thẩm. Về phía bị đơn Công ty ND không xuất trình thêm chứng cứ gì cho yêu cầu kháng cáo của mình. Do đó kháng cáo của Công ty ND và ông Duy không có cơ sở chấp nhận.

Với những phân tích trên, đại diện Viện kiểm sát nhân dân đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Đình D; căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, giữ nguyên bản án của Tòa án cấp sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã 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 hình thức: Nguyên đơn, bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nộp đơn kháng cáo, Biên lai thu tạm ứng án phí phúc thẩm và thực hiện thủ tục miễn giảm tạm ứng án phí phúc thẩm đúng quy định. Do đó, việc kháng cáo còn trong thời hạn luật định và đúng theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận về hình thức.

[2] Về thủ tục tố tụng: Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn (SCB), ông Võ Thanh Ban, ông Văn Tấn Th, Văn phòng công chứng Hoàng Xuân Ngụ (có ông Hoàng Xuân Ngụ là người đại diện theo pháp luật), người bảo vệ quyền lợi của nguyên đơn ông Nguyễn Tấn Thanh mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt, có đơn xin vắng do đó Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về nội dung:

[3.1] Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn:

- Xét thấy, việc Công ty ND thực hiện giao dịch ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Văn Tấn Th ngày 12/12/2017 và nhận tiền cọc là nhằm mục đích phục vụ lợi ích cho công ty; mặt khác căn cứ khoản 2 Điều 56 Luật Doanh nghiệp không có điểm nào quy định việc công ty khi tiến hành ký kết các giao dịch với bên thứ 3 thì phải tổ chức họp Hội đồng thành viên cũng như giao dịch về Hợp đồng đặt cọc ngày 12/12/2017 nêu trên cũng không thuộc các trường hợp họp đồng, giao dịch phải được Hội đồng thành viên chấp thuận theo quy định tại Điều 67 Luật Doanh nghiệp. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 12/12/2017 nêu trên là có cơ sở. Do đó, kháng cáo của nguyên đơn cho rằng giao dịch giữa Công ty ND với ông Thắng do không tổ chức họp Hội đồng thành viên là vi phạm luật doanh nghiệp nên vô hiệu là không có cơ sở chấp nhận.

- Xét thấy, khoản nợ giữa Công ty ND với Ngân hàng Việt Nam Tín Nghĩa được giải quyết theo Quyết định số 1994/2009/QĐST-KDTM ngày 04/8/2009 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về số nợ Công ty ND phải trả cho Ngân hàng. Sau này, do Ngân hàng Việt Nam Tín Nghĩa sáp nhập với Ngân hàng Đệ Nhất, Ngân hàng Sài Gòn thành Ngân hàng Thương mại Cổ phần Sài Gòn (SCB) nên toàn bộ số nợ trên SCB tiếp quản và bán cho Công ty Quản lý Tài sản của Các Tổ chức Tín dụng Việt Nam. Ngày 08/12/2017, Công ty ND đồng ý giao tài sản đảm bảo trên cho SCB được quyền xử lý để thu hồi nợ, từ đó giữa SCB, Công ty ND và ông Thắng lập “Biên bản thỏa thuận” xác định giá trị tài sản là 6.000.000.000 đồng, người mua là ông Thắng và có thỏa thuận: *“Bên mua tài sản phải giải quyết các nghĩa vụ tài chính liên quan với thỏa thuận với Công ty ND. SCB chỉ ký chuyển nhượng cho bên mua tài sản*

*khi Công ty ND thông báo cho SCB về việc đồng ý để SCB ký chuyển nhượng nền 119 cho bên mua tài sản.* Trên cơ sở thỏa thuận này, ngày 12/12/2017 Công ty ND ký Hợp đồng đặt cọc với ông Thắng đối với thửa đất trên với giá 15.200.000.000 đồng; tại Điều 2 của hợp đồng này thể hiện “Bên B (ông Thắng) thanh toán tiếp cho bên A (Công ty ND) là 8.000.000.000 đồng, trong đó 6.000.000.000 đồng bên B chuyển trả cho Ngân hàng và tiến hành các thủ tục công chứng”. Như vậy, hợp đồng này thực chất là giá trị chênh lệch của tài sản mà phần xử lý nợ của Ngân hàng chỉ thu 6.000.000.000 đồng, còn lại 9.200.000.000 đồng là của Công ty ND. Đây chính là nghĩa vụ tài chính của bên mua tài sản phải giải quyết với Công ty ND theo thỏa thuận 03 bên ngày 08/12/2017. Do đó, Hợp đồng này là một giao dịch không thể tách rời của quá trình xử lý nợ của Công ty ND với SCB, không phải là giao dịch giả tạo như nội dung đơn kháng cáo của nguyên đơn, do đó không có cơ sở để chấp nhận.

[3.2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn: Trong vụ án này, bị đơn không có yêu cầu phản tố, không có yêu cầu độc lập, quyền và nghĩa vụ của bị đơn liên quan đến yêu cầu của ông Phạm Đình D về việc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng nền đất số 03/HĐMB ký ngày 27/3/2007 giữa ông Duy và Công ty ND và yêu cầu Công ty ND bồi thường thiệt hại.

- Xét thấy, ngày 27/3/2007, Công ty ND và ông Duy thực hiện ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 249.5m<sup>2</sup> tại thửa 119, thuộc tờ bản đồ số 90, tọa lạc tại phường Sơn Kỳ, quận Tân Phú với giá 4.300.000.000 đồng; ông Duy đã thanh toán trước số tiền 1.800.000.000 đồng nhưng chưa nhận đất. Tại thời điểm giao dịch, mặc dù thửa đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng nhưng Công ty ND và ông Duy vẫn tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng, do đó hợp đồng này vô hiệu ngay từ thời điểm ký kết, giao dịch vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định Điều 129 Bộ luật dân sự năm 2005. Giải quyết về thiệt hại do giao dịch vô hiệu, Tòa án cấp sơ thẩm xác định hai bên đều có lỗi, xác định Công ty ND phải bồi thường cho ông Duy 50% giá trị thiệt hại tính trên giá trị đất tăng thêm trên cơ sở định giá, buộc Công ty ND phải trả cho ông Duy số tiền 5.093.325.000 đồng là có cơ sở quy định tại Tiểu mục 2.3 Mục 2 phần II Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Do đó, kháng cáo của bị đơn về nội dung này không có cơ sở chấp nhận.

- Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm buộc ông Văn Tấn Th có nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại 6.700.000.000 đồng theo Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng ngày 18/9/2017. Xét thấy, yêu cầu này của bị đơn chưa được Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết, do đó Hội đồng cấp phúc thẩm không có cơ sở xem xét.

[3.3] Xét yêu cầu kháng cáo của ông Phạm Đình D: Như đã phân tích tại Mục [3.2] nêu trên, việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng nền đất số 03/HĐMB giữa ông Duy và Công ty ND là vô hiệu, đồng thời xác định lỗi, trách nhiệm bồi thường và số tiền bồi thường của Công ty ND đối với ông Duy là phù hợp với các quy định pháp luật, do đó yêu cầu kháng cáo của ông Duy là không có cơ sở chấp nhận.

Như vậy, xét nội dung tranh luận của nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Đình D không phù hợp với ý kiến phân tích của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố và nhận định của Hội đồng xét xử nên nội dung kháng cáo của các đương sự trên không có cơ sở chấp nhận.

Tuy nhiên, xét toàn diện bản án sơ thẩm, mặc dù tại phần nhận định, Tòa án cấp sơ thẩm xác định Hợp đồng chuyển nhượng số 03/HĐMB ngày 27/3/2007 giữa Công ty ND và ông Phạm Đình D là vô hiệu nhưng tại phần quyết định của bản án lại tuyên hủy hợp đồng, xét đây là sai sót do nhầm lẫn nên kiến nghị Tòa án cấp sơ thẩm cần rút kinh nghiệm và Hội đồng xét xử phúc thẩm cần sửa bản án của Tòa án cấp sơ thẩm tại nội dung trên để phù hợp với quy định.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án dân sự sơ thẩm bị sửa, nên đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 129, Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 502 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 56; Điều 67 Luật Doanh nghiệp;

Căn cứ Điều 188 Luật Đất đai năm 2013;

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 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;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự,

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà Trần Thị T, của bị đơn Công ty TNHH San lắp Xây dựng Kinh doanh Phát triển nhà ND, của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Phạm Đình D.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 406/2020/DS-ST ngày 28/9/2020 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị T.

- Chấp nhận yêu cầu độc lập của ông Văn Tấn Th về việc công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty Quản lý Tài sản của Các Tổ chức Tín dụng Việt Nam với ông Văn Tấn Th lập ngày 22/01/2018 tại Văn phòng Công chứng Hoàng Xuân Ngụ, chứng thực số 002952 là hợp pháp.

- Chấp nhận một phần yêu cầu độc lập của ông Phạm Đình D. Tuyên Hợp đồng mua nền nhà số 03/HĐMB ngày 27/3/2007 giữa ông Phạm Đình D với Công ty TNHH San lắp Xây dựng Kinh doanh Phát triển nhà ND vô hiệu. Buộc Công ty TNHH San lắp Xây dựng Kinh doanh Phát triển nhà ND thanh toán cho ông Duy số tiền là 5.093.325.000 đồng (năm tỷ không trăm chín mươi ba triệu ba trăm hai mươi lăm nghìn) đồng. Thanh toán ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Hủy bỏ Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 12/2019/QĐ-BPKCTT ngày 09/5/2019 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú về biện pháp: Cấm Công ty TNHH San lắp Xây dựng Kinh doanh Phát triển nhà ND và ông Văn Tấn Th chuyển nhượng, sang tên, thế chấp, tặng cho, thay đổi hiện trạng đối với thửa đất số 119, thuộc tờ bản đồ số 90, Bộ địa chính phường Sơn Kỳ, quận Tân Phú (theo tài liệu năm 2005) có diện tích 249,4 m<sup>2</sup> tọa lạc tại phường Sơn Kỳ, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AĐ 370020 số vào sổ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất T00925/5a do Sở Tài nguyên và Môi trường, Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 22/01/2008.

Số tiền 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng của bà Trần Thị T, sinh năm 1952; CMND số 020239873 do Công an Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 03/6/2013 đã bị phong tỏa tại tài khoản số 042.100.0534913 mở tại Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Hùng Vương – Phòng giao dịch Nguyễn Sơn; địa chỉ số 67-67A đường Nguyễn Sơn, phường Phú Thạnh, quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh được giải tỏa.

Kể từ ngày 29/9/2020 cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất các bên thỏa thuận nhưng phải phù hợp với quy định của pháp luật; nếu không có thỏa thuận về mức lãi suất thì quyết định theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

### 3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Trần Thị T được miễn án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả lại cho bà T số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, theo Biên lai thu số AA/2017/0012026 ngày 26/10/2018 và số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, theo Biên lai thu số AA/2019/0020492 ngày 16/01/2020 của Chi cục thi hành án dân sự quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Công ty TNHH San lắp Xây dựng Kinh doanh Phát triển nhà ND phải chịu số tiền án phí là 113.093.325 (một trăm mười ba triệu không trăm chín mươi ba nghìn ba trăm hai mươi lăm) đồng.

- Ông Phạm Đình D phải chịu số tiền án phí đối với yêu cầu không được chấp nhận là: 54.652.290 (năm mươi bốn triệu sáu trăm năm mươi hai nghìn hai trăm chín mươi) đồng, được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà ông Duy đã nộp theo Biên lai thu số AA/2018/0012264 ngày 25/6/2019 tại Chi cục Thi hành án Dân sự quận Tân Phú. Hoàn lại cho ông Duy số tiền tiền 2.847.710 (hai triệu tám trăm bốn mươi bảy nghìn bảy trăm mười) đồng theo biên lai nêu trên.

- Hoàn trả lại cho ông Văn Tấn Th số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, theo Biên lai thu số AA/2018/0012983 ngày 08/11/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

### 4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Bà Trần Thị T, Công ty TNHH San lắp Xây dựng Kinh doanh Phát triển nhà ND, ông Phạm Đình D không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.



- Hoàn trả cho bà Trần Thị T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai số: AA/2019/0071154 ngày 19/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hoàn trả cho Công ty TNHH San lắp Xây dựng Kinh doanh Phát triển nhà ND số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai số: AA/2019/0071191 ngày 21/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Hoàn trả cho ông Phạm Đình D số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai số: AA/2019/0071165 ngày 19/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú, 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 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 năm 2008 (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;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- TAND quận Tân Phú, TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Cục THADS Tp.HCM;
- Chi cục THADS quận Tân Phú, TP.HCM;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án, (Đời-Th). 20

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



**Trần Thị Thương**