

Bản án số: 432/2022/DSPT
Ngày: 28/7/2022
V/v tranh chấp hợp 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: Ông Phùng Văn Hải

Các Thẩm phán: Ông Lại Huỳnh Tú

Bà Mai Trần Cảnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn ThịThúy – 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 Đỗ Văn Hiếu – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 7 năm 2022, tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ
Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 142/2022/DSPT ngày 12
tháng 5 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng
đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 79/2022/DSST ngày 25/3/2022 của Tòa án
nhân dân Quận G bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2235/2022/QĐ-PT
ngày 6/6/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 8737/2022/QĐ-PT ngày
29/6/2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Ông Đỗ Văn L, sinh năm 1947 và bà Huỳnh Thị C, sinh năm 1957;
cùng địa chỉ: Đường Đ, Khu phố B, phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí
Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông L, bà C: Ông Lý Khánh H, sinh năm
1957; địa chỉ: Ấp B, xã A, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện
theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 00004857, quyển số 01 TP/CC-
SCC/HĐGD ngày 08/4/2020 tại Văn phòng công chứng T, Quận G, Tp. HCM).

2. Bà Hồ Thị K, sinh năm 1936; địa chỉ: đường H, khu phố D, phường T,
Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà K: Bà Nguyễn Thị Mai T, sinh năm 1992;

địa chỉ: Phường H, thành phố V, tỉnh Nghệ An, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 00007970, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/6/2020 tại Văn phòng công chứng T, Quận G, Tp. HCM).

3. Bà Hồ Thị R, sinh năm 1960; địa chỉ: đường N, tổ C, khu phố A, phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà R: Bà Nguyễn Thị Mai T, sinh năm 1992; địa chỉ: Phường H, thành phố V, tỉnh Nghệ An, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 00007967, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 17/6/2020 tại Văn phòng công chứng T, Quận G, Tp.HCM).

4. Ông Lê Hữu TD, sinh năm 1947 và bà Hồ Thị Kim H, sinh năm 1951; cùng địa chỉ: đường H, tổ C, khu phố B, phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông D, bà H: Ông Nguyễn Thanh N, sinh năm 1982; địa chỉ: phường T, Quận H, Thành phố Hà Nội, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 00002597, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/02/2020 tại Phòng công chứng T, Quận G, Tp. HCM).

5. Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1956 và bà Đào Thị Đ, sinh năm 1958; cùng địa chỉ: đường H, khu phố B, phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông T, bà Đ: Bà Nguyễn Thị Mai T, sinh năm 1992; địa chỉ: Phường H, thành phố V, tỉnh Nghệ An, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 00021407, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/11/2019 tại Văn phòng công chứng T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh).

6. Bà Phạm Thị N, sinh năm 1957; địa chỉ: đường H, tổ C, khu phố B, phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà N: Bà Nguyễn Thị Mai T, sinh năm 1992; địa chỉ: Phường H, thành phố V, tỉnh Nghệ An, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 00019715, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/10/2019 tại Văn phòng công chứng T, Quận G, Tp. HCM).

7. Bà Nguyễn Thị X, sinh năm 1953; địa chỉ: khu phố A, phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà X: Bà Nguyễn Thị Mai T, sinh năm 1992; địa chỉ: Phường H, thành phố V, tỉnh Nghệ An, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 00000219, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/01/2020 tại Văn phòng công chứng T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh).

8. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1951; địa chỉ: Khu tái định cư P, phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông M: Bà Nguyễn Thị Mai T, sinh năm 1992; địa chỉ: Phường H, thành phố V, tỉnh Nghệ An, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 00000224, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/01/2020 tại Văn phòng công chứng T, Quận G, Tp. HCM).

9. Ông Huỳnh Văn T1, sinh năm 1946 và bà Đặng Thị G, sinh năm 1945;

cùng địa chỉ: Đường H, khu phố B, phường P, Quận G, Tp. Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông T1, bà G: Ông Vũ Ngọc K, sinh năm 1959; địa chỉ: Đường T, phường K, quận T, Thành phố Hà Nội, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 00000284, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/01/2020).

10. Ông Nguyễn Văn B, sinh năm 1946; địa chỉ: Đường H, khu phố B, phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh và bà Huỳnh Thị T1, sinh năm 1950; địa chỉ: 803/14/8 Đường H, khu phố B, phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông B, bà T1: Ông Đinh Văn S, sinh năm 1985; địa chỉ: Đường H, tổ C, khu phố B, phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 00000359, quyền số 01 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/01/2020 tại Văn phòng công chứng T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh).

11. Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1954; địa chỉ: khu phố B, phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà P: Bà Nguyễn Thị Mai T, sinh năm 1992; địa chỉ: Phường H, thành phố V, tỉnh Nghệ An, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 00019713, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/10/2019 tại Văn phòng công chứng T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh).

Ông Lê Văn N1, sinh năm 1955 (chết năm 2020).

Người kế thừa quyền, nghĩa vụ của ông Lê Văn N1:

11.1. Bà Lê Thị Ngọc M, sinh năm 1990; địa chỉ: 935/20/38C Đường H, Tổ 17, Khu phố B, phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

11.2. Ông Lê Minh C, sinh năm 1978;

11.3. Ông Lê Văn N, sinh năm 1982;

11.4. Bà Lê Thị Cẩm V, sinh năm 1984;

Các ông, bà C, N, V cùng địa chỉ: Tổ C, Khu phố B, phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

11.5. Bà Lê Thị T2, sinh năm 1980; địa chỉ: đường H, Tổ C, Khu phố B, phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

11.6. Bà Lê Thị Phước A, sinh năm 1976; địa chỉ: Tổ C, Khu phố B, phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà M, ông C, ông N, bà V, bà T, bà A: Bà Nguyễn Thị Mai T, sinh năm 1992; địa chỉ: Phường H, thành phố V, tỉnh Nghệ An, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 00004857, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/3/2021 tại Văn phòng công chứng T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh).

12. Ông Đào Văn C1, sinh năm 1944; địa chỉ: Tổ C, khu phố B, phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông C1: Bà Nguyễn Thị Mai T, sinh năm

1992; địa chỉ: Phường H, thành phố V, tỉnh Nghệ An, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 00021408, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 23/11/2019 tại Văn phòng công chứng T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh).

Bà Lê Thị D, sinh năm 1945 (chết ngày 24/11/2020).

Người kế thừa quyền và nghĩa vụ của bà D:

12.1 Ông Đào Tấn D, sinh năm 1970;

12.2 Ông Đào Văn L, sinh năm 1975;

12.3 Ông Đào Văn S, sinh năm 1978;

12.4 Bà Đào Thị L, sinh năm 1967;

12.5 Bà Đào Thị T, sinh năm 1969;

Cùng địa chỉ: Tổ C, khu phố B, phường P, Quận G, Tp. Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của của ông D, ông L, ông S, bà L, bà T: Bà Nguyễn Thị Mai T, sinh năm 1992; địa chỉ: Phường H, thành phố V, tỉnh Nghệ An, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 00004860 quyền số 012TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/03/2021 tại Văn phòng công chứng T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh).

13. Bà Lê Thị B, sinh năm 1949; địa chỉ: khu phố B, phường P, Quận G, Tp. Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bà B: Ông Đinh Văn S, sinh năm 1985; địa chỉ: 803/14/8 Đường H, tổ 19, khu phố B, phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 00019540, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/10/2019 tại Văn phòng công chứng T, Quận G, Tp. HCM).

14. Ông Lê Văn Đ1, sinh năm 1955 và bà Võ Thị Đ2, sinh năm 1954; cùng địa chỉ: Đường H, khu phố B, phường P, Quận G, Tp. Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông Đ1, bà Đ2: Ông Đinh Văn S, sinh năm 1985; địa chỉ: Đường H, tổ C, khu phố B, phường P, Quận G, Tp. Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 00019538, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/10/2019 tại Văn phòng công chứng T, Quận G, Tp. HCM).

15. Ông Đào Văn S1, sinh năm 1936 và bà Trần Thị C2, sinh năm 1939; Cùng địa chỉ: khu phố B, phường P, Quận G, Tp. Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông S1, bà C2: Ông Đinh Văn S, sinh năm 1985; địa chỉ: đường H, tổ C, khu phố B, phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 00020223, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 06/11/2019 tại Văn phòng công chứng T, Quận G, Tp. HCM).

16. Ông Võ Minh H1, sinh năm 1958 và bà Huỳnh Thị T4, sinh năm 1958; Cùng địa chỉ: khu phố C, phường T, Quận G, Tp. Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông H1, bà T4: Ông Đinh Văn S, sinh năm 1985; địa chỉ: Đường H, tổ C, khu phố B, phường P, Quận G, Tp. Hồ Chí Minh,

là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 00019541, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 28/10/2019 tại Văn phòng công chứng T, Quận G, Tp. HCM).

17. Ông Đào Văn C2, sinh năm 1939 và bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1943; cùng ở địa chỉ: 22/5 Đường H, tổ 12, khu phố B, phường P, Quận G, Tp. Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông C2, bà N: Ông Đinh Hồng C2, sinh năm 1978; Địa chỉ: Đường A, Phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 00015445, quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 27/8/2019 tại Văn phòng công chứng T, Quận G, Tp. HCM).

Bị đơn: Công ty Cổ phần Tập đoàn S (tên cũ là Công ty Cổ phần Đ); Địa chỉ trụ sở: Đường T, Phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn: Ông Nguyễn Ngọc D1, sinh năm 1974; chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Vũ Thị N1, sinh năm 1983; địa chỉ liên lạc: Đường T, Phường C, Quận A, Tp. Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 129/GUQ-SPG/2020 ngày 17/9/2020 của Công ty Cổ phần Tập đoàn S); ông Lê Quang H1, sinh năm 1969; địa chỉ liên lạc: Đường T, Phường C, Quận A, Tp. Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 67/GUQ-SPG/2021 ngày 23/06/2021 của Công ty Cổ phần Tập đoàn S).

Luật sư bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn:

1. Luật sư Phan Trung H;
2. Luật sư Phan Minh H1;

Là các Luật sư của Văn phòng Luật sư Phan Trung H, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ: đường Đ, Phường G, quận P, Tp. Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1. Ông Nguyễn Thanh H3, sinh năm 1962; địa chỉ: xã P, huyện T, tỉnh Vĩnh Long; tạm trú: Khu phố B, phường P, Quận G, Tp. HCM.

2. Ông Nguyễn Hữu TT5, sinh năm 1965; địa chỉ: đường H, Phường A, thị xã V, tỉnh Vĩnh Long.

3. Ông Nguyễn Văn S3, sinh năm 1949; địa chỉ: đường N, Phường B, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ông Phạm Văn K, sinh năm 1960; địa chỉ: Đường H, tổ B, khu phố B, phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của ông K: Bà Nguyễn Thị Mai T, sinh năm 1992; địa chỉ: Phường H, thành phố V, tỉnh Nghệ An, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 00019715 quyền số 02TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/10/2019 tại Văn phòng công chứng T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh).

5. Bà Trần Thị Phương L, sinh năm 1977;

6. Ông Trần Duy P, sinh năm 1981;

7. Ông Trần Duy K, sinh năm 1983;

(Bà L, ông P, ông K là con bà Nguyễn Thị X và ông Trần Văn Đ (chết năm 2012)

Bà L, ông P, ông K cùng địa chỉ: Khu phố A, phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện hợp pháp của bà L, ông P, ông K: Bà Nguyễn Thị Mai T, sinh năm 1992; địa chỉ: Phường H, thành phố V, tỉnh Nghệ An, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 00000219, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/01/2020 và văn bản ủy quyền số 00000497, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 08/01/2020 tại Văn phòng công chứng T, Tp. HCM).

8. Bà Nguyễn Thị Thu M, sinh năm 1986; địa chỉ: đường A Khu tái định cư P, phường P, Quận G, Tp. Hồ Chí Minh.

9. Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1977; địa chỉ: đường A Khu tái định cư P, phường P, Quận G, Tp. Hồ Chí Minh.

10. Bà Nguyễn Thị Thu V, sinh năm 1979; địa chỉ: ấp D, xã P, huyện N, Tp. Hồ Chí Minh.

11. Bà Nguyễn Thị Thu L, sinh năm 1981; địa chỉ: đường A Khu tái định cư P, khu phố B, phường P, Quận G, Tp. Hồ Chí Minh.

12. Bà Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1984; địa chỉ: đường A Khu tái định cư P, phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Bà M, ông D, bà V, bà L, bà T là con của ông Nguyễn Văn M và bà Hồ Thị B - chết năm 2019)

Đại diện hợp pháp của bà M, ông D, bà V, bà L, bà T: Bà Nguyễn Thị Mai T, sinh năm 1992; địa chỉ: Phường H, thành phố V, tỉnh Nghệ An, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 00000224, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 04/01/2020 tại Văn phòng công chứng T, Quận G, Tp. HCM).

13. Ông Nguyễn Văn M, sinh năm 1956; địa chỉ: Đường A, Phường B, Quận C, Tp. Hồ Chí Minh.

14. Ông Hồ Quang T, sinh năm 1969; địa chỉ: đường N, thị xã T, tỉnh Tây Ninh; địa chỉ mới: Đường T, Phường B, Quận C, Tp. HCM; địa chỉ hiện nay: Đường N, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

15. Bà Nguyễn Thị V, sinh năm 1972; địa chỉ: xã V, huyện L, tỉnh Đồng Tháp.

16. Bà Phan Thị H, sinh năm 1957; địa chỉ: khu phố D, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

17. Bà Phan Thị Kim H, sinh năm 19; địa chỉ: Khu phố D, phường T, Quận G, Tp. HCM.

18. Bà Phan Thị T, sinh năm 1965; địa chỉ: Đường H, khu phố 1, phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

19. Bà Phan Thị L, sinh năm 1963; địa chỉ: khu phố D, phường Tân Phú, Quận G, Tp. Hồ Chí Minh.

20. Ông Phan Thanh B, sinh năm 1975; địa chỉ: 1056/57 Đường H, khu phố D, phường Tân Phú, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

21. Bà Phan Thị Kim T, sinh năm 1967; địa chỉ: Đường H, khu phố D, phường Tân Phú, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

22. Ông Phan Thanh V, sinh năm 1970; địa chỉ: khu phố D, phường Tân Phú, Quận G, Tp. Hồ Chí Minh.

(Bà H, bà H, bà T, bà L, ông B, bà T, ông V là con bà Hồ Thị K và ông Phan Văn B (chết 1999)).

Đại diện hợp pháp của bà H, bà H, bà T, bà L, ông B, bà T, ông V: Bà Nguyễn Thị Mai T, sinh năm 1992; địa chỉ: Phường H, thành phố V, tỉnh Nghệ An, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 00004858, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/03/2021 tại Văn phòng công chứng T, Thành phố Hồ Chí Minh).

23. Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1987;

24. Ông Nguyễn Thanh B, sinh năm 1988;

Cùng địa chỉ: đường Nguyễn Văn Q, tổ B, khu phố A, phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Ông T, ông B là con bà Hồ Thị R, ông Nguyễn Văn T (chết năm 1991)).

Người đại diện hợp pháp của ông T, ông B: Bà Nguyễn Thị Mai T, sinh năm 1992; Địa chỉ: Phường H, thành phố V, tỉnh Nghệ An, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 00004856, quyền số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/03/2021 tại Văn phòng công chứng T, Tp. HCM).

25. Ông Trương Quang T, sinh năm 1970;

26. Ông Trương Quang T, sinh năm 1976;

27. Ông Trương Quang T, sinh năm 1978;

28. Bà Trương Thị Tuyết L, sinh năm 1982;

Cùng địa chỉ: Đường H, Tổ 15, Khu phố B, Phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

29. Bà Trương Thị Tuyết N, sinh năm 1973; địa chỉ: tổ A, khu phố B, Phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Ông T, ông T, ông T, bà L, bà N là con của bà Lê Thị B, ông Trương Quang Đ (chết năm 1996)).

Người giám hộ của ông Trương Quang T là bà Lê Thị B, sinh năm 1949.

Đại diện ủy quyền của ông T, ông T, bà L, bà N: Ông Đinh Văn S, sinh năm 1985; địa chỉ: Đường H, Tổ 19, Khu phố B, phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền số 00004865,

quyển số 01TP/CC-SCC/HĐGD ngày 24/03/2021 tại Văn phòng công chứng T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người kháng cáo: ông Nguyễn Thanh N là đại diện uỷ quyền của ông Lê Hữu TD, bà Hồ Thị Kim H; ông Vũ Ngọc K là đại diện uỷ quyền của ông Huỳnh Văn T1, bà Đặng Thị G; ông Đinh Hồng C2 là đại diện uỷ quyền của ông Đào Văn C1ảnh, bà Nguyễn Thị N; bà Nguyễn Thị Mai T là đại diện uỷ quyền các nguyên đơn và Hồ Thị K, ông Nguyễn Văn T, bà Đào Thị Đ, ông Đào Văn C1, bà Lê Thị D, Bà Hồ Thị R, bà Nguyễn Thị X, bà Phạm Thị N, bà Nguyễn Thị P, ông Nguyễn Văn M; ông Lý Khánh H là đại diện uỷ quyền của ông Đỗ Văn L, bà Huỳnh Thị C; ông Đinh Văn S là đại diện uỷ quyền của các nguyên đơn : ông Võ Minh H1, bà Huỳnh Thị T4, ông Lê Văn Đ1, bà Võ Thị Đ2, ông Đào Văn S1, bà Trần Thị C2, ông Nguyễn Văn B, bà Huỳnh Thị T1, bà Lê Thị B. Bị đơn công ty S.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại các đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án các nguyên đơn, những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của các nguyên đơn (đã chết); đại diện ủy quyền của các nguyên đơn và những người kế thừa quyền, nghĩa vụ tố tụng của các nguyên đơn (đã chết) bà Nguyễn Thị Mai T trình bày và yêu cầu:

1. Nguyên đơn bà Hồ Thị K: Bà K là người có quyền sử dụng đất của thửa đất số 283, 284, 285 tờ bản đồ số 03PM, diện tích 4.839m² và được UBND Quận 7 cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00717 QSDĐ/719/QĐ H2001 ngày 02/10/2001.

Ngày 27 tháng 10 năm 2006, bà K có ký Hợp đồng ủy quyền số 26431, Quyền số 10/TP/CC-SCC/HĐGD cho ông Nguyễn Hữu T tại Phòng công chứng số 1 với nội dung ủy quyền: ông Nguyễn Hữu T thay mặt và nhân danh bà K liên hệ các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục thế chấp để bảo lãnh, chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên; trong phạm vi ủy quyền ông T được quyền lập, ký tên trên các giấy tờ liên quan với thời hạn ủy quyền 09 (chín) năm kể từ ngày hợp đồng ủy quyền này được Phòng công chứng chứng nhận hoặc khi hợp đồng ủy quyền hết hiệu lực theo quy định tại Điều 589 Bộ luật dân sự năm 2005.

Ngày 30 tháng 12 năm 2008, tại Phòng công chứng số 1 Thành phố Hồ Chí Minh, ông Tài là người đại diện cho bà K đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 045263, Quyền số 12/TP/CC-SCC/HĐGD với Công ty cổ phần Đ (nay là Công ty cổ phần Tập đoàn S - từ đây gọi tắt là Công ty) để chuyển nhượng 4.839m² theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00717QSDĐ/719/QĐ H2001 ngày 02/10/2001 với số tiền chuyển nhượng là 72.585.000.000 đồng (Bảy mươi hai tỷ năm trăm tám mươi lăm triệu đồng);

Bà K đã thực hiện việc giao Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất nêu trên cho Công ty, nhưng đến nay Công ty chưa thanh toán tiền như Hợp đồng chuyển nhượng mà các bên đã ký và cam kết.

Chồng bà K là ông Phan Văn B chết năm 1999, bà K và ông B có 7 con chung gồm Bà Phan Thị H, sinh năm 1957; bà Phan Thị Kim H, sinh năm 1956; bà Phan Thị T, sinh năm 1965; bà Phan Thị L, sinh năm 1963; ông Phan Thanh B, sinh năm 1975; bà Phan Thị Kim T, sinh năm 1967; ông Phan Thanh V, sinh năm 1970. Ông bà không có con riêng, con nuôi, cha mẹ nuôi, cha mẹ ông B đã chết.

Quá trình giải quyết vụ án bà K không có yêu cầu đo vẽ, định giá tài sản đã chuyển nhượng, vì bà không tranh chấp quyền sử dụng đất với Công ty. Bà cũng đề nghị không đưa thêm bất cứ ai tham gia tố tụng trong việc kiện giữa bà với Công ty, nay bà yêu cầu:

1. Công ty phải thanh toán cho bà số tiền đã nhận chuyển nhượng là 72.585.000.000 đồng (bảy mươi hai tỷ năm trăm tám mươi lăm triệu đồng) theo

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 045263 ngày 30/12/2008.

2. Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc Hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Căn cứ Khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ Khoản 2 Điều 305 Bộ luật Dân sự năm 2005. Bà K đề nghị Tòa án buộc Công ty trả lãi đối với số tiền chậm trả nêu trên tạm tính đến tháng 5/2021 theo lãi xuất quy định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam là 9%/ năm/12 tháng (tương đương 0,75%/ tháng), số tiền lãi là: $(72.585.000.000 \text{ đồng} \times 149 \text{ tháng} \times 0,75\%/\text{tháng}) = 81.113.737.500 \text{ đồng}$ (tám mươi một tỷ một trăm mười ba triệu bảy trăm ba mươi bảy ngàn năm trăm đồng). Tổng cộng số tiền phải trả là 153.698.737.500 đồng (một trăm năm mươi ba tỷ sáu trăm chín mươi tám triệu bảy trăm ba mươi bảy ngàn năm trăm đồng).

Ngoài ra nếu Công ty chậm thực hiện việc nghĩa vụ thanh toán, Công ty còn phải tiếp tục trả lãi cho bà tương ứng với thời gian chậm thanh toán cho đến khi thanh toán xong các khoản tiền cho bà.

2. Ông Nguyễn Văn T, bà Đào Thị Đ: Ông T và bà Đ là người được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các thửa đất số 447-1, 450-1 tờ bản đồ số 03PM, diện tích 2.960m² và được UBND Quận G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00718 QSDĐ/836 QĐ-H2001 ngày 22/8/2001, cấp đăng ký thay đổi ngày 20/04/2005.

Ngày 20 tháng 11 năm 2006, ông T và bà Đ có ký Hợp đồng ủy quyền số 28570, Quyền số 11/TP/CC-SCC/HĐGD cho ông Nguyễn Thanh H tại Phòng công chứng số 1 với nội dung: Ông H được quyền thay mặt và nhân danh ông T, bà Đ liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục xin chuyển đổi mục đích sử dụng, thế chấp, thế chấp để bảo lãnh, chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất, phạm vi ủy quyền ông H được lập, ký tên trên các giấy tờ liên quan với thời hạn ủy quyền 09 (chín) năm kể từ ngày hợp đồng ủy quyền này được Phòng công chứng chứng nhận hoặc khi hợp đồng ủy quyền hết hiệu lực theo quy định tại Điều 589 Bộ luật dân sự năm 2005.

Ngày 30 tháng 12 năm 2008, tại Phòng công chứng số 1 ông H là người đại diện cho ông T và bà Đ đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 45399, quyền số 12/TP/CC-SCC/HĐGD với Công ty với số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là 44.400.000.000 đồng (bốn mươi bốn tỷ bốn trăm triệu đồng).

Ông T và bà Đ đã thực hiện việc giao Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất nêu trên cho Công ty cổ phần tập đoàn S nhưng đến nay Công ty cổ phần tập đoàn S chưa thanh toán như Hợp đồng chuyển nhượng mà các bên đã ký và cam kết.

Ông T, bà Đ và các hộ dân ở khu đất tranh chấp này đều giống nhau là chờ đợi Công ty thanh toán tiền, nhưng vì quá lâu, sự việc kéo dài, gây ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của ông bà. Nếu Công ty có chứng cứ chứng minh đã giao tiền cho ông T, bà Đ, thì đề nghị Công ty trưng ra hoặc giao nộp Tòa án để Tòa án xem xét, vì ông bà xác nhận cho đến nay Công ty chưa thanh

toán tiền cho ông bà theo hợp đồng chuyển nhượng đất đã ký giữa ông bà với Công ty.

Quá trình giải quyết vụ án ông T, bà Đ không có yêu cầu đo vẽ, định giá tài sản đã chuyển nhượng, vì ông bà không tranh chấp quyền sử dụng đất với Công ty, nay ông T, bà Đ yêu cầu:

1. Công ty phải thanh toán cho ông T, bà Đ số tiền đã nhận chuyển nhượng: 44.400.000.000 đồng (bốn mươi bốn tỷ bốn trăm triệu đồng), theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 45399 ngày 30/12/2008.

2. Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc Hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Căn cứ Khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ Khoản 2 Điều 305 Bộ luật Dân sự năm 2005. Ông T, bà Đ đề nghị Tòa án buộc Công ty trả lãi đối với số tiền chậm trả nêu trên tạm tính đến tháng 5/2021 theo lãi xuất quy định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam là 9%/ năm/12 tháng (tương đương 0,75%/ tháng), số tiền lãi là: $(44.400.000.000 \text{ đồng} \times 149 \text{ tháng} \times 0,75\%/\text{tháng}) = 49.617.000.000$ (bốn mươi chín tỷ chín sáu trăm mười bảy triệu đồng). Tổng cộng số tiền phải trả là 94.017.000.000 đồng (chín mươi bốn tỷ không trăm mười bảy triệu đồng).

Ngoài ra nếu Công ty chậm thực hiện việc nghĩa vụ thanh toán, Công ty còn phải tiếp tục trả lãi cho ông T, bà Đ tương ứng với thời gian chậm thanh toán cho đến khi thanh toán xong các khoản tiền cho ông bà.

3. Ông Đào Văn C1 và bà Lê Thị D: Ông C1 và bà D là người có quyền sử dụng đất các thửa đất số 506, 460 tờ bản đồ số 04PM, diện tích 3.242m² và được UBND Quận G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00386 QSDĐ/376 QĐH2001 ngày 13/06/2001, cấp đăng ký thay đổi ngày 10/12/2007.

Ngày 09 tháng 02 năm 2007, ông C1 và bà D có ký Hợp đồng ủy quyền số 004367 Quyền số 2/TP/CC-SCC/HĐGD tại Phòng công chứng số 1 cho ông Nguyễn Thanh H3 với nội dung: Ông H được quyền thay mặt và nhân danh ông C1, bà D liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục xin chuyển đổi mục đích sử dụng, thế chấp, thế chấp để bảo lãnh, chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất, phạm vi ủy quyền ông H được lập, ký tên trên các giấy tờ liên quan với thời hạn ủy quyền 08 (tám) năm kể từ ngày hợp đồng ủy quyền này được Phòng công chứng chứng nhận hoặc khi hợp đồng ủy quyền hết hiệu lực theo quy định tại Điều 589 Bộ luật dân sự năm 2005.

Ngày 31 tháng 12 năm 2008, tại Phòng công chứng số 1 ông H là người đại diện cho ông C1, bà D đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 045464, quyền số 12/TP/CC-SCC/HĐGD với Công ty với số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng là 48.630.000.000 đồng (bốn mươi tám tỷ sáu trăm ba mươi triệu đồng).

Ông C1, bà D đã thực hiện việc giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho Công ty, nhưng đến nay Công ty chưa thanh toán như Hợp đồng chuyển nhượng mà các Bên đã ký và cam kết.

Ngày 24/11/2020 bà Lê Thị D chết; ông C1 và bà D có 5 con chung gồm:

Ông Đào Tấn D, sinh năm 1970, ông Đào Văn L, sinh năm 1975, ông Đào Văn S, sinh năm 1978, bà Đào Thị L, sinh năm 1967; bà Đào Thị T, sinh năm 1969; ông bà không có con riêng, con nuôi, cha mẹ nuôi, cha mẹ bà D chết trước bà D.

Các ông Dương, ông L, ông S, bà L, bà T thống nhất để ông C1 nhận toàn bộ tiền từ hợp đồng chuyển nhượng với Công ty, ông bà không có yêu cầu gì khác trong vụ kiện này, nếu có tranh chấp thì các ông bà tự giải quyết với nhau bằng vụ kiện khác.

Quá trình giải quyết vụ án ông C1, bà D không có yêu cầu đo vẽ, định giá tài sản đã chuyển nhượng vì ông bà không tranh chấp quyền sử dụng đất với Công ty. Ông bà cũng đề nghị không đưa thêm bất cứ ai tham gia tố tụng trong việc kiện giữa ông bà với Công ty; nay ông C1, bà D yêu cầu:

1. Công ty phải thanh toán cho ông bà số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là: 48.630.000.000 đồng (bốn mươi tám tỷ sáu trăm ba mươi triệu đồng) theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 045464 ngày 31/12/2008.

2. Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc Hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Căn cứ Khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ Khoản 2 Điều 305 Bộ luật Dân sự năm 2005. Ông bà đề nghị Tòa án buộc Công ty phải trả lãi đối với số tiền chậm trả nêu trên tạm tính đến tháng 5/2021 theo lãi xuất quy định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam là 9%/ năm/12 tháng (tương đương 0,75%/ tháng), số tiền lãi là: $(48.630.000.000 \text{ đồng} \times 149 \text{ tháng} \times 0,75\%/\text{tháng}) = 54.344.025.000 \text{ đồng}$ (năm mươi bốn tỷ ba trăm bốn mươi bốn triệu không trăm hai mươi lăm ngàn đồng). Tổng cộng số tiền phải trả là 102.974.025.000 đồng (Một trăm lẻ hai tỷ chín trăm bảy mươi bốn triệu không trăm hai mươi lăm ngàn đồng).

Ngoài ra nếu Công ty chậm thực hiện việc nghĩa vụ thanh toán, Công ty còn phải tiếp tục trả lãi cho ông C1, bà D tương ứng với thời gian chậm thanh toán cho đến khi thanh toán xong các khoản tiền cho ông bà.

4. Bà Hồ Thị R: Bà R là người có quyền sử dụng đất của thửa đất số 322 tờ bản đồ số 03, diện tích 2.759m² và được UBND Quận G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 667/ QSDĐ ngày 22/3/1995.

Ngày 26 tháng 10 năm 2006, bà R có ký Hợp đồng ủy quyền số 26305, Quyền số 10/TP/CC-SCC/HĐGD cho ông Nguyễn Thanh H tại Phòng Công chứng số 1 với nội dung: Ông Nguyễn Thanh H thay mặt và nhân danh bà R liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục xin cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mới, nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất khi được cấp phát, thế chấp để bảo lãnh, chuyển nhượng quyền sử dụng đất; phạm vi ủy quyền ông H được lập, ký tên trên các giấy tờ liên quan với thời hạn ủy quyền 20 (hai mươi) năm kể từ ngày hợp đồng ủy quyền này được Phòng công chứng chứng nhận hoặc khi hợp đồng ủy quyền hết hiệu lực theo quy định tại Điều 589 Bộ luật dân sự năm 2005.

Ngày 13 tháng 8 năm 2008, tại Phòng công chứng số 1 ông Nguyễn Thanh H là người đại diện cho bà R đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử

dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 027672, quyền số 8/TP/CC-SCC/HĐGD với Công ty với số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất 41.385.000.000 đồng (bốn mươi một tỷ ba trăm tám mươi lăm triệu đồng).

Bà R đã thực hiện việc giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên cho Công ty, nhưng đến nay Công ty chưa thanh toán như Hợp đồng chuyển nhượng mà các Bên đã ký và cam kết. Vì Công ty chưa thanh toán tiền cho bà R, nên gia đình bà R vẫn đang giữ đất và canh tác trên đất của mình.

Chồng bà R là ông Nguyễn Văn T chết năm 1991, ông bà có 2 con chung gồm: Ông Nguyễn Minh Tuấn, sinh năm 1987; ông Nguyễn Thanh Bình, sinh năm 1988. Ông bà không có con riêng hoặc con nuôi, cha mẹ nuôi, cha mẹ ông Tám đã chết.

Quá trình giải quyết vụ án, bà R chỉ yêu cầu Công ty thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền cho bà như đã cam kết trong hợp đồng và tiền lãi phát sinh theo quy định pháp luật, không có yêu cầu đo vẽ, định giá tài sản đã chuyển nhượng cho Công ty vì không cần thiết, cũng như đưa thêm bất cứ ai tham gia tố tụng trong việc kiện giữa bà và Công ty, bà yêu cầu:

1. Công ty phải thanh toán cho bà R số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là: 41.385.000.000 đồng (bốn mươi một tỷ ba trăm tám mươi lăm triệu đồng) theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 027672 ngày 13/8/2008.

2. Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc Hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Căn cứ Khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ Khoản 2 Điều 305 Bộ luật Dân sự năm 2005. Bà R đề nghị Tòa án buộc Công ty trả lãi đối với số tiền chậm trả nêu trên tạm tính đến tháng 5/2021 theo lãi xuất quy định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam là 9%/năm/12 tháng (tương đương 0,75%/ tháng), số tiền lãi là: $(41.385.000.000 \text{ đồng} \times 149 \text{ tháng} \times 0,75\%/\text{tháng}) = 46.247.737.500 \text{ đồng}$ (bốn mươi sáu tỷ hai trăm bốn mươi bảy triệu bảy trăm ba mươi bảy ngàn năm trăm đồng). Tổng cộng số tiền phải trả là 87.632.737.500 đồng (tám mươi bảy tỷ sáu trăm ba mươi hai triệu bảy trăm ba mươi bảy ngàn năm trăm đồng).

Ngoài ra nếu Công ty chậm thực hiện việc nghĩa vụ thanh toán, Công ty còn phải tiếp tục trả lãi cho bà R tương ứng với thời gian chậm thanh toán cho đến khi thanh toán xong các khoản tiền cho bà.

5. Bà Nguyễn Thị X: Bà X và ông Trần Văn Đ là người có quyền sử dụng đất của thửa đất số 107, 108 tờ bản đồ số 04, diện tích 6.193m² và được UBND Quận G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 22 QSDĐ/19 QĐ-H2007 ngày 16/2/2007.

Ngày 27 tháng 02 năm 2007, bà X và ông Đ đã có ký Hợp đồng ủy quyền số 005142, quyền số 02/TP/CC-SCC/HĐGD cho ông Nguyễn Thanh H tại Phòng công chứng số 1 với nội dung: Ông H được quyền thay mặt và nhân danh ông Đ1, bà X liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục xin chuyển đổi mục đích sử dụng, thế chấp, thế chấp để bảo lãnh, chuyển nhượng,

tặng cho quyền sử dụng đất, phạm vi ủy quyền ông H được lập, ký tên trên các giấy tờ liên quan với thời hạn ủy quyền 08 (tám) năm kể từ ngày hợp đồng ủy quyền này được Phòng công chứng chứng nhận hoặc khi hợp đồng ủy quyền hết hiệu lực theo quy định tại Điều 589 Bộ luật dân sự.

Ngày 30 tháng 12 năm 2008, tại Phòng công chứng số 1 ông Hà đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 045272, Quyền số 12/TP/CC-SCC/HĐGD với Công ty với số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là 92.895.000.000 đồng (chín mươi hai tỷ tám trăm chín mươi lăm triệu đồng).

Bà X và ông Đ1 đã thực hiện việc giao Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất nêu trên cho Công ty, nhưng đến nay Công ty chưa thanh toán như Hợp đồng chuyển nhượng mà các Bên đã ký và cam kết.

Ngày 20/12/2012 ông Trần Văn Đ mất, bà X và ông Đ1 có 03 con chung: Trần Thị Phương L, sinh năm 1977; ông Trần Duy K, sinh năm 1983; Trần Duy P, sinh năm 1981, ông bà không có con riêng, con nuôi, cha mẹ nuôi, cha mẹ ông Đ1 chết trước ông Đ1.

Bà Trần Thị Phương L, ông Trần Duy K, ông Trần Duy P thống nhất để bà X nhận toàn bộ tiền từ hợp đồng chuyển nhượng với Công ty, ông bà không có yêu cầu gì khác trong vụ kiện này, nếu có tranh chấp thì các ông bà giải quyết bằng vụ kiện khác.

Quá trình giải quyết vụ án bà X không có yêu cầu đo vẽ, định giá tài sản đã chuyển nhượng, vì bà không tranh chấp quyền sử dụng đất với Công ty. Bà cũng đề nghị không đưa thêm bất cứ ai tham gia tố tụng trong việc kiện giữa bà và Công ty, nay bà yêu cầu:

1. Buộc Công ty phải thanh toán cho bà X số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là: 92.895.000.000 đồng (chín mươi hai tỷ tám trăm chín mươi lăm triệu đồng) theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 045272 ngày 30/12/2008.

2. Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc Hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Căn cứ Khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ Khoản 2 Điều 305 Bộ luật Dân sự năm 2005. Bà X đề nghị Tòa án buộc Công ty trả lãi đối với số tiền chậm trả nêu trên tạm tính đến tháng 5/2021 theo lãi xuất quy định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam là 9%/năm/12 tháng (tương đương 0,75%/ tháng), số tiền lãi là: $(92.895.000.000 \text{ đồng} \times 149 \text{ tháng} \times 0,75\%/\text{tháng}) = 103.810.162.500 \text{ đồng}$ (một trăm lẻ ba tỷ tám trăm mười triệu đồng một trăm sáu mươi hai ngàn năm trăm đồng). Tổng cộng số tiền phải trả là 196.705.162.500 đồng (một trăm chín mươi sáu tỷ bảy trăm lẻ năm triệu một trăm sáu mươi hai ngàn năm trăm đồng).

Ngoài ra nếu Công ty chậm thực hiện việc nghĩa vụ thanh toán, Công ty còn phải tiếp tục trả lãi cho bà X tương ứng với thời gian chậm thanh toán cho đến khi thanh toán xong các khoản tiền cho bà.

6. Bà Phạm Thị N: Bà Phạm Thị N và ông Phạm Văn K là người có

quyền sử dụng đất tại thửa đất số 345, 308, 346 tờ bản đồ số 04PM, diện tích 2.438m² và được UBND Quận G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00028 QSĐĐ/28 QĐ-H2001 ngày 12/01/2001, cấp đăng ký thay đổi ngày 28/05/2001.

Ngày 25 tháng 10 năm 2006, bà N và ông K có ký Hợp đồng ủy quyền số 26091, Quyền số 10/TP/CC-SCC/HĐGD cho ông Nguyễn Thanh H tại Phòng công chứng số 1 với nội dung: Ông H được quyền thay mặt và nhân danh ông K và bà N liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục thế chấp để bảo lãnh, chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phạm vi ủy quyền ông H được lập, ký tên trên các giấy tờ liên quan với thời hạn ủy quyền 09 (chín) năm kể từ ngày hợp đồng ủy quyền này được Phòng công chứng chứng nhận hoặc khi hợp đồng ủy quyền hết hiệu lực thì quy định tại Điều 589 Bộ luật dân sự.

Ngày 30 tháng 12 năm 2008 và ngày 07/01/2009, tại Phòng công chứng số 1, ông Nguyễn Thanh H là người đại diện cho bà N và ông K đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 000812, Quyền số 1/TP/CC-SCC/HĐGD của bà N và ông K với Công ty với số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là 36.570.000.000 đồng (ba mươi sáu tỷ năm trăm bảy mươi triệu đồng). Bà N và ông K đã thực hiện việc giao Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất nêu trên cho Công ty, nhưng đến nay Công ty chưa thanh toán như Hợp đồng chuyển nhượng mà các Bên đã ký và cam kết.

Bà N là người ký đơn khởi kiện Công ty, bà yêu cầu Công ty thực hiện cam kết của hợp đồng chuyển nhượng đã ký cho bà và có trách nhiệm thanh toán tiền cho bà, bà tự chịu trách nhiệm với ông K về việc nhận tiền thanh toán từ Công ty đối với việc đã chuyển nhượng tài sản theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 000812, Quyền số 1/TP/CC-SCC/HĐGD ký tại Văn phòng công chứng số 1, nếu có tranh chấp thì ông bà giải quyết bằng vụ kiện khác.

Quá trình giải quyết vụ án bà N không có yêu cầu đo vẽ, định giá tài sản đã chuyển nhượng, vì bà không tranh chấp quyền sử dụng đất với Công ty. Bà cũng đề nghị không đưa thêm bất cứ ai tham gia tố tụng trong việc kiện giữa bà và Công ty; nay bà yêu cầu:

1. Buộc Công ty phải thanh toán cho bà số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là: 36.570.000.000 đồng (ba mươi sáu tỷ năm trăm bảy mươi triệu đồng) theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000812 ngày 30/12/2008 và 07/01/2009.

2. Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc Hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Căn cứ Khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ Khoản 2 Điều 305 Bộ luật Dân sự năm 2005. Bà N đề nghị Tòa án buộc Công ty trả lãi đối với số tiền chậm trả nêu trên tạm tính đến tháng 5/2021 theo lãi xuất quy định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam là 9%/năm/12 tháng (tương đương 0,75%/tháng), số tiền lãi là: (36.570.000.000 đồng x 149 tháng x 0,75%/tháng) = 40.866.975.000 (bốn mươi tỷ tám trăm sáu

mười sáu triệu chín trăm bảy mươi lăm ngàn đồng). Tổng số tiền phải trả là 77.436.975.000 đồng (bảy mươi bảy tỷ bốn trăm ba mươi sáu triệu chín trăm bảy mươi lăm ngàn đồng).

Ngoài ra nếu Công ty chậm thực hiện việc nghĩa vụ thanh toán, Công ty còn phải tiếp tục trả lãi cho bà N tương ứng với thời gian chậm thanh toán cho đến khi thanh toán xong các khoản tiền cho bà.

7. Ông Lê Văn N1, bà Nguyễn Thị P: Ông No và bà P là người có quyền sử dụng đất tại thửa đất số 368, 371, 372 tờ bản đồ số 04PM, diện tích 8.086m² và được UBND Quận G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00425 QSĐĐ/415 QĐ-H2000 ngày 21/06/2001, cấp đăng ký thay đổi ngày 18/07/2007.

Ngày 24 tháng 07 năm 2007, ông No và bà P tại Phòng công chứng số 1 có ký Hợp đồng ủy quyền số 021858, quyền số 07/TP/CC-SCC/HĐGD cho ông Hồ Quang T với nội dung: Ông T được quyền thay mặt và nhân danh ông No và bà P liên hệ cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục thế chấp, thế chấp để bảo lãnh, cho thuê, chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất, phạm vi ủy quyền ông T được lập, ký tên trên các giấy tờ liên quan với thời hạn ủy quyền 07 (bảy) năm kể từ ngày hợp đồng ủy quyền này được Phòng công chứng chứng nhận hoặc khi hợp đồng ủy quyền hết hiệu lực theo quy định tại Điều 589 Bộ luật dân sự.

Ngày 30 tháng 12 năm 2008, tại Phòng công chứng số 1, ông Hồ Quang T đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 045098, Quyền số 12/TP/CC-SCC/HĐGD với Công ty, số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 121.290.000.000 đồng (một trăm hai mươi một tỷ hai trăm chín mươi triệu đồng). Ông N và bà P đã thực hiện việc giao Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất nêu trên cho Công ty nhưng đến nay Công ty chưa thanh toán như Hợp đồng chuyển nhượng mà các Bên đã ký và cam kết.

Ngày 31/5/2020 ông Lê Văn N1 mất, bà P và ông N có 06 con chung gồm: Bà Lê Thị Phước A, sinh năm 1976; bà Lê Thị Ngọc M, sinh năm 1990; ông Lê Minh C, sinh năm 1978; ông Lê Văn N, sinh năm 1982; bà Lê Thị Cẩm V, sinh năm 1984; bà Lê Thị T, sinh năm 1980. Ông bà không có con riêng, con nuôi, cha mẹ nuôi, cha mẹ ông N chết trước ông N.

Các bà A, bà M, ông C, ông N, bà V, bà T thống nhất để bà P nhận toàn bộ tiền từ hợp đồng chuyển nhượng với Công ty, nếu có tranh chấp thì các ông bà tự giải quyết bằng vụ kiện khác.

Quá trình giải quyết vụ án ông N, bà P không có yêu cầu đo vẽ, định giá tài sản đã chuyển nhượng vì ông bà không tranh chấp quyền sử dụng đất với Công ty. Ông bà cũng đề nghị không đưa thêm bất cứ ai tham gia tố tụng trong việc kiện giữa ông bà với Công ty; nay ông bà yêu cầu:

1. Buộc Công ty phải thanh toán cho ông N, bà P số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 121.290.000.000 đồng (một trăm hai mươi một tỷ hai trăm chín mươi triệu đồng) theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 045098 ngày 30/12/2008.

2. Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội

đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc Hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Căn cứ Khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ Khoản 2 Điều 305 Bộ luật Dân sự năm 2005. Bà P đề nghị Tòa án buộc Công ty trả lãi đối với số tiền chậm trả nêu trên tạm tính đến tháng 5/2021 theo lãi xuất quy định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam là 9%/năm/12 tháng (tương đương 0,75%/ tháng), số tiền lãi là: $(121.290.000.000 \text{ đồng} \times 149 \text{ tháng} \times 0,75\%/\text{tháng}) = 135.541.575.000 \text{ đồng}$ (một trăm ba mươi lăm tỷ năm trăm bốn mươi một triệu năm trăm bảy mươi lăm ngàn đồng). Tổng số tiền phải trả là 256.831.575.000 đồng (hai trăm năm mươi sáu tỷ tám trăm ba mươi một triệu năm trăm bảy mươi lăm ngàn đồng).

Ngoài ra nếu Công ty chậm thực hiện việc nghĩa vụ thanh toán, Công ty còn phải tiếp tục trả lãi cho bà P tương ứng với thời gian chậm thanh toán cho đến khi thanh toán xong các khoản tiền cho bà.

8. Ông Nguyễn Văn M: Ông M và bà B là người được cấp quyền sử dụng tại thửa đất số 507, tờ bản đồ số 07, Diện tích 2.893m² và được UBND Quận G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00075 QSDĐ/67 QĐ-H2007 ngày 12/07/2007.

Ngày 11 tháng 10 năm 2007, tại Phòng công chứng số 1, ông M và bà B có ký Hợp đồng ủy quyền số 034304, quyền số 10/TP/CC-SCC/HĐGD cho ông Nguyễn Văn M với nội dung: Ông M thay mặt và nhân danh ông Nguyễn Văn M và bà Hồ Thị Bê liên hệ với các cơ quan chức năng thỏa thuận và làm thủ tục nhận tiền đền bù giải tỏa (bao gồm cả việc nhận đền bù quyền sử dụng đất, hoa màu và các quyền lợi khác có liên quan nếu có), được toàn quyền chuyển nhượng, thế chấp, thế chấp để bảo lãnh, góp vốn, tặng cho thửa đất nêu trên, phạm vi ủy quyền ông M được lập, ký tên trên các giấy tờ liên quan với thời hạn ủy quyền 20 (hai mươi) năm hoặc khi Hợp đồng ủy quyền hết hiệu lực theo quy định tại Bộ luật dân sự.

Ngày 30 tháng 12 năm 2008, tại Phòng công chứng số 1, ông Nguyễn Văn M đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 045104, Quyền số 12/TP/CC-SCC/HĐGD của ông Nguyễn Văn M và bà Hồ Thị Bê với Công ty với số tiền chuyển nhượng là 43.395.000.000 đồng (bốn mươi ba tỷ ba trăm chín mươi lăm triệu đồng). Ông Nguyễn Văn M và bà Hồ Thị B đã thực hiện việc giao Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất nêu trên cho Công ty nhưng đến nay Công ty chưa thanh toán như Hợp đồng chuyển nhượng mà các Bên đã ký và cam kết.

Ngày 30/6/2019 bà B mất, ông M và bà B có 05 người con gồm: Bà Nguyễn Thị Thu M, sinh năm 1986; ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1977; bà Nguyễn Thị Thu V, sinh năm 1979; bà Nguyễn Thị Thu L, sinh năm 1981; bà Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1984. Ông bà không có con riêng, con nuôi, cha mẹ nuôi, cha mẹ bà B chết trước bà B.

Các bà M, ông D, bà V, bà L, bà T thống nhất để ông M nhận toàn bộ tiền từ hợp đồng chuyển nhượng với Công ty, nếu có tranh chấp thì các ông bà giải quyết bằng vụ kiện khác.

Quá trình giải quyết vụ án ông M không có yêu cầu đo vẽ, định giá tài sản đã chuyển nhượng vì ông không tranh chấp quyền sử dụng đất với Công ty. Ông cũng đề nghị không đưa thêm bất cứ ai tham gia tố tụng trong việc kiện giữa ông với Công ty; nay ông yêu cầu:

1. Buộc Công ty phải thanh toán cho ông số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là: 43.395.000.000 đồng (bốn mươi ba tỷ ba trăm chín mươi lăm triệu đồng) theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 045104 ngày 30/12/2008.

2. Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc Hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Căn cứ Khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ Khoản 2 Điều 305 Bộ luật Dân sự năm 2005. Ông M đề nghị Tòa án buộc Công ty trả lãi đối với số tiền chậm trả nêu trên tạm tính đến tháng 5/2021 theo lãi xuất quy định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam là 9%/năm/12 tháng (tương đương 0,75%/ tháng), số tiền lãi là: $(43.395.000.000 \text{ đồng} \times 149 \text{ tháng} \times 0,75\%/\text{tháng}) = 48.493.912.500 \text{ đồng}$ (bốn mươi tám tỷ bốn trăm chín mươi ba triệu chín trăm mười hai ngàn năm trăm đồng). Tổng số tiền phải trả là 91.888.912.500 đồng (chín mươi một tỷ tám trăm tám mươi tám triệu chín trăm mười hai ngàn năm trăm đồng).

Ngoài ra nếu Công ty chậm thực hiện việc nghĩa vụ thanh toán, Công ty còn phải tiếp tục trả lãi cho ông tương ứng với thời gian chậm thanh toán cho đến khi thanh toán xong các khoản tiền cho ông.

Bà T đại diện các nguyên đơn, những người kế thừa quyền và nghĩa vụ của các nguyên đơn (đã chết) không đồng ý việc Công ty yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện và đề nghị Tòa án đình chỉ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn vì hết thời hiệu khởi kiện, điều này không có căn cứ pháp luật, vì Công ty vi phạm nghĩa vụ thanh toán đã thỏa thuận với các nguyên đơn do bà đại diện,

Mặt khác, Công ty cố tình kéo dài việc thanh toán tiền như cam kết, các nguyên đơn đã nhiều lần liên hệ Công ty, nhưng không Đ giải quyết thanh toán tiền. Tại Công văn số 81/CV-SPG/2020 ngày 02/06/2020 của Công ty gửi cho Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng Quận G cũng nêu rõ là hiện nay Công ty vẫn đang thương lượng thỏa thuận với các hộ dân việc đền bù giải tỏa.

Nguyên đơn xác định bị đơn trong vụ kiện này là Công ty cổ phần tập đoàn S (tên cũ: Công ty cổ phần Đ), không liên quan đến các ông T, ông H, ông S, ông M, ông T.

Quá trình giải quyết vụ án các nguyên đơn khẳng định không biết các ông T, ông H, ông S, ông M, ông T là ai? Các nguyên đơn không ủy quyền cho các ông T, ông H, ông S, ông M, ông T này được nhận tiền chuyển nhượng đất, nếu Công ty chuyển tiền cho các ông này, thì Công ty với các ông bà này tự giải quyết với nhau không liên quan đến vụ kiện này.

Bị đơn Công ty trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa cũng như tại các phiên tòa trước đây, Hội đồng xét xử cũng đã hỏi nhiều lần, nhưng Công ty cũng

không cung cấp được chứng cứ đã chuyển tiền, thanh toán tiền chuyển nhượng cho các nguyên đơn bằng hình thức nào, qua ngân hàng nào? Các phiếu chuyển tiền của Công ty đâu?

Các nguyên đơn chỉ yêu cầu thanh toán tiền chuyển nhượng theo các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán kéo dài nên phải chịu lãi trên số tiền chậm thanh toán theo quy định pháp luật. Các nguyên đơn không yêu cầu đo vẽ hiện trạng vị trí khu đất, không yêu cầu định giá tài sản đã chuyển nhượng vì khi thực hiện việc mua bán trên bản chính bản vẽ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các nguyên đơn cũng đã bàn giao cho bị đơn.

9. Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Đỗ Văn L và bà Huỳnh Thị C, người đại diện ủy quyền ông Lý Khánh H trình bày và yêu cầu:

Ông L và là người có quyền sử dụng đất tại thửa đất số 231 tờ bản đồ số 04PM, diện tích 2.300m² và được UBND Quận G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00047 QSDĐ/83 HĐ H2002 ngày 06/02/2002; các thửa đất số 230-1; 229; 227; 226, tờ bản đồ số 04PM, diện tích 4.856m² và được UBND Quận G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00473 QSDĐ/526 HĐ/H2001 ngày 15/06/2001; các thửa đất số 292-2-3; 293-2 tờ bản đồ số 04PM, diện tích 1.600m² và được UBND Quận G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01009 QSDĐ/1050 HĐ-H2001 ngày 09/10/2001.

Ngày 06 tháng 11 năm 2006, tại Phòng công chứng số 1, ông L và bà C có ký Hợp đồng ủy quyền số 27209, Quyền số 11/TP/CC-SCC/HĐGD cho ông Nguyễn Thanh H với nội dung: Ông H được quyền thay mặt và nhân danh ông L và bà C liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục thế chấp để bảo lãnh, chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thửa đất số 292-2-3; 293-2 tờ bản đồ số 04PM, diện tích 1.600m² (được UBND Quận G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01009 QSDĐ/1050 HĐ-H2001 ngày 09/10/2001) phạm vi ủy quyền ông H được lập, ký tên trên các giấy tờ liên quan với thời hạn ủy quyền 09 (chín) năm kể từ ngày hợp đồng ủy quyền này được Phòng công chứng chứng nhận hoặc khi hợp đồng ủy quyền hết hiệu lực theo quy định tại Điều 589 Bộ luật dân sự.

Tiếp đến, ngày 24 tháng 4 năm 2007, tại Phòng công chứng số 1, ông L và bà C có ký Hợp đồng ủy quyền số 011701, Quyền số 04/TP/CC-SCC/HĐGD cho ông Nguyễn Thanh H với nội dung: Ông Nguyễn Thanh H được quyền thay mặt và nhân danh ông L và bà C liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục thế chấp, thế chấp để bảo lãnh, chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất tại thửa đất số 231, tờ bản đồ số 04PM, diện tích 2.300m² (được UBND Quận G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00047 QSDĐ/83 HĐ H2002 ngày 06/02/2002); các thửa đất số 230-1; 229; 227; 226 tờ bản đồ số 04PM, diện tích 4.856m² (được UBND Quận G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00473 QSDĐ/526 HĐ/H2001 ngày 15/06/2001) phạm vi ủy quyền ông H được lập, ký tên trên các giấy tờ liên quan với thời hạn ủy quyền 10 (mười) năm kể từ ngày hợp đồng ủy quyền này được Phòng công chứng chứng

nhận hoặc khi hợp đồng ủy quyền hết hiệu lực theo quy định tại Điều 589 Bộ luật dân sự.

Ngày 25/12/2008, tại Phòng công chứng số 1 ông Nguyễn Thanh H đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 044360, quyền số 12/TP/CC-SCC/HĐGD với Công ty để chuyển nhượng các thửa đất số 292-2-3; 293-2 tờ bản đồ số 04PM, diện tích 1.600m² (được UBND Quận G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 01009 QSDĐ/1050 HĐ-H2001 ngày 09/10/2001) với số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là 24.000.000.000 đồng (hai mươi bốn tỷ đồng).

Ngày 31 tháng 12 năm 2008, tại Phòng công chứng số 1, ông Nguyễn Thanh H tiếp tục ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 045465, quyền số 12/TP/CC-SCC/HĐGD với Công ty để chuyển nhượng các thửa đất số 230-1; 229; 227; 226 tờ bản đồ số 04PM, diện tích 4.856m² (được UBND Quận G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00473 QSDĐ/526 HĐ/H2001 ngày 15/06/2001) với số tiền chuyển nhượng 72.840.000.000 đồng (bảy mươi hai tỷ tám trăm bốn mươi triệu đồng).

Cũng trong ngày 31 tháng 12 năm 2008 tại Phòng công chứng số 1, ông Nguyễn Thanh H lại ký tiếp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 045613, quyền số 12/TP/CC-SCC/HĐGD với Công ty để chuyển nhượng thửa đất số 231 tờ bản đồ số 04PM, diện tích 2.300m² (được UBND Quận G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00047 QSDĐ/83 HĐ H2002 ngày 06/02/2002) với số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là 34.500.000.000 đồng (ba mươi bốn tỷ năm trăm triệu đồng). Ông L và bà C đã thực hiện việc giao các Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất nêu trên cho Công ty nhưng đến nay Công ty chưa thanh toán như Hợp đồng chuyển nhượng mà các bên đã ký và cam kết.

Quá trình giải quyết vụ án ông L, bà C không có yêu cầu đo vẽ, định giá tài sản đã chuyển nhượng vì ông bà không tranh chấp quyền sử dụng đất với Công ty. Ông bà cũng đề nghị không đưa thêm bất cứ ai tham gia tố tụng trong việc kiện giữa ông bà với Công ty; nay ông bà yêu cầu:

1. Buộc Công ty phải thanh toán cho ông L, bà C tổng số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là: 131.340.000.000 đồng (một trăm ba mươi một tỷ ba trăm bốn mươi triệu đồng) theo các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 045613 ngày 31/12/2008; số 045465 ngày 31/12/2008; số 044360 ngày 25/12/2008.

2. Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc Hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Căn cứ Khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ Khoản 2 Điều 305 Bộ luật Dân sự năm 2005. Ông L, bà C đề nghị Tòa án buộc Công ty trả lãi đối với số tiền chậm trả nêu trên tạm tính đến tháng 5/2021 theo lãi xuất quy định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam là 9%/ năm/12 tháng (tương đương 0,75%/tháng), số tiền lãi là: (131.340.000.000 đồng x 149 tháng x 0,75%/tháng) = 146.772.450.000 đồng

(một trăm bốn mươi sáu tỷ bảy trăm bảy mươi hai triệu bốn trăm năm mươi ngàn đồng). Tổng số tiền phải trả là 278.112.450.000 đồng (hai trăm bảy mươi tám tỷ một trăm mười hai triệu bốn trăm năm mươi ngàn đồng). Ngoài ra nếu Công ty chậm thực hiện việc nghĩa vụ thanh toán, Công ty còn phải tiếp tục trả lãi cho ông bà tương ứng với thời gian chậm thanh toán cho đến khi thanh toán xong các khoản tiền cho ông bà.

Đại diện nguyên đơn ông H không đồng ý việc Công ty yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện và đề nghị Tòa án đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì hết thời hiệu khởi kiện, điều này không có căn cứ pháp luật.

Trong giao dịch này, bị đơn Công ty đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán như đã thỏa thuận với nguyên đơn trong hợp đồng chuyển nhượng đã ký tại Văn phòng công chứng số 1 do ông đại diện, Công ty nói đã thanh toán tiền đầy đủ cho nguyên đơn, thì đề nghị Công ty cung cấp đã chứng cứ thanh toán tiền cho nguyên đơn ra, để Hội đồng xét xử xem xét.

Mặt khác, tại Công văn số 81/CV-SPG/2020 ngày 02/06/2020 của Công ty gửi cho Ban Bồi thường Giải phòng mặt bằng Quận G, Công ty nêu rất rõ vẫn đang thương lượng thỏa thuận với các hộ dân việc đền bù giải tỏa, tức bị đơn chưa hoàn tất việc thanh toán tiền chuyển nhượng, vẫn đang thỏa thuận.

Nguyên đơn xác định bị đơn trong vụ kiện này là Công ty cổ phần tập đoàn S (tên cũ: Công ty cổ phần Đ), không liên quan đến các ông T, ông H, ông S, ông M, ông T. Nguyên đơn không biết các ông này là ai? Nguyên đơn không ủy quyền cho ông T, Hà, ông S, ông M, ông T được nhận tiền chuyển nhượng đất, nếu Công ty chuyển tiền cho các ông này, thì Công ty với ông này tự giải quyết với nhau không liên quan đến vụ kiện này.

Các nguyên đơn xác định chỉ yêu cầu bị đơn Công ty phải thực hiện đúng hợp đồng chuyển nhượng là trả tiền gốc và tiền lãi phát sinh theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn chỉ yêu cầu thanh toán tiền do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán kéo dài, nguyên đơn không yêu cầu đo vẽ hiện trạng vị trí khu đất, không yêu cầu định giá tài sản đã chuyển nhượng vì khi thực hiện việc mua bán trên bản chính bản vẽ, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất các nguyên đơn cũng đã bàn giao cho bị đơn.

10. Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Huỳnh Văn T1 và bà Đặng Thị G, người đại diện ủy quyền ông Vũ Ngọc K trình bày và yêu cầu:

Ông T1 và bà G là người được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 379, 84, 82 tờ bản đồ số 04PM, diện tích 5.258m² và được UBND Quận G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00787 QSDĐ/787 QĐ-H2001 ngày 06/11/2001, cấp đăng ký thay đổi ngày 06/10/2004 và 05/8/2005.

Ngày 07 tháng 5 năm 2007, tại Phòng công chứng số 1, ông T1 và bà G có ký Hợp đồng ủy quyền số 012648, Quyền số 05/TP/CC-SCC/HĐGD cho ông Hồ Quang Tri với nội dung: Ông T được quyền thay mặt và nhân danh ông T1 và bà G liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục thế chấp,

thế chấp để bảo lãnh, chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất nêu trên, phạm vi ủy quyền ông T được lập, ký tên trên các giấy tờ liên quan với thời hạn ủy quyền 10 (mười) năm kể từ ngày hợp đồng ủy quyền này được Phòng công chứng chứng nhận hoặc khi hợp đồng ủy quyền hết hiệu lực theo quy định tại Điều 589 Bộ luật dân sự.

Ngày 30 tháng 12 năm 2008, tại Phòng công chứng số 1, ông Hồ Quang Tri đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 045260, Quyền số 12/TP/CC-SCC/HĐGD với Công ty số tiền chuyển nhượng quyền là 78.870.000.000 đồng (bảy mươi tám tỷ tám trăm bảy mươi triệu đồng).

Ông T1 và bà G đã thực hiện việc giao Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất nêu trên cho Công ty nhưng đến nay Công ty chưa thanh toán như Hợp đồng chuyển nhượng mà các Bên đã ký và cam kết.

Quá trình giải quyết vụ án ông T1, bà G không có yêu cầu đo vẽ, định giá tài sản đã chuyển nhượng vì ông bà không tranh chấp quyền sử dụng đất với Công ty. Ông bà cũng đề nghị không đưa thêm bất cứ ai tham gia tố tụng trong việc kiện giữa ông bà với Công ty, nay ông bà yêu cầu:

1. Buộc Công ty phải thanh toán cho ông T1, bà G số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là: 78.870.000.000 đồng (bảy mươi tám tỷ tám trăm bảy mươi triệu đồng) theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 045260 ngày 30/12/2008.

2. Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc Hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Căn cứ Khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ Khoản 2 Điều 305 Bộ luật Dân sự năm 2005. Ông T1, bà G đề nghị Tòa án buộc Công ty trả lãi đối với số tiền chậm trả nêu trên tạm tính đến tháng 5/2021 theo lãi xuất quy định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam là 9%/ năm/12 tháng (tương đương 0,75%/ tháng), số tiền lãi là: $(78.870.000.000 \text{ đồng} \times 149 \text{ tháng} \times 0,75\%/\text{tháng}) = 88.137.225.000 \text{ đồng}$ (tám mươi tám tỷ một trăm ba mươi bảy triệu hai trăm hai mươi lăm ngàn đồng). Tổng số tiền phải trả là 167.007.225.000 đồng (một trăm sáu mươi bảy tỷ không trăm không B triệu hai trăm hai mươi lăm ngàn đồng).

Ngoài ra nếu Công ty chậm thực hiện việc nghĩa vụ thanh toán, Công ty còn phải tiếp tục trả lãi cho ông bà tương ứng với thời gian chậm thanh toán cho đến khi thanh toán xong các khoản tiền cho ông bà.

Ông Kiệm thống nhất ý kiến bà T, ông H trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại các phiên tòa trước đây. Ông không đồng ý việc Công ty yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện và đề nghị Tòa án đình chỉ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn vì hết thời hiệu khởi kiện, điều này không có căn cứ pháp luật, vì Công ty vi phạm nghĩa vụ thanh toán như đã thỏa thuận với nguyên đơn do ông đại diện, Công ty cố tình kéo dài việc thanh toán, và tại phiên tòa hôm nay Công ty cũng không cung cấp được một chứng cứ nào chứng minh Công ty đã thanh toán cho ông T1, bà G.

11. Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Đào Văn C1ảnh và bà Nguyễn Thị N, người đại diện ủy quyền ông Đinh Hồng C2 trình bày và yêu cầu:

Ông Đào Văn C1ảnh và bà Nguyễn Thị N là người có quyền sử dụng đất của thửa đất số 465, 340, 492 tờ bản đồ số 04PM, diện tích 18.207 m² và được UBND Quận G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00546 QSDĐ/548 QĐ-H2000 ngày 13/12/2000.

Ngày 24 tháng 11 năm 2006, tại Phòng công chứng số 1, ông Đào Văn C1ảnh và bà Nguyễn Thị N có ký Hợp đồng ủy quyền số 29110, quyền số 11/TP/CC-SCC/HĐGD cho ông Nguyễn Hữu TT5 với nội dung: ông T được quyền thay mặt và nhân danh ông Đào Văn C1ảnh và bà Nguyễn Thị N liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục thế chấp, thế chấp để bảo lãnh, chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất trên, phạm vi ủy quyền ông T được lập, ký tên trên các giấy tờ liên quan với thời hạn ủy quyền 09 (chín) năm kể từ ngày hợp đồng ủy quyền này được Phòng công chứng chứng nhận hoặc khi hợp đồng ủy quyền hết hiệu lực theo quy định tại Điều 589 Bộ luật dân sự.

Ngày 30 tháng 12 năm 2008, tại Phòng công chứng số 1, ông Nguyễn Hữu TT5 đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 045099, quyền số 12/TP/CC-SCC/HĐGD với Công ty số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất

Ngày 30 tháng 12 năm 2008, tại Phòng công chứng số 1, ông Nguyễn Hữu TT5 đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 045099, quyền số 12/TP/CC-SCC/HĐGD với Công ty số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là 273.105.000.000 đồng (hai trăm bảy mươi ba tỷ một trăm lẻ năm triệu đồng).

Ông Đào Văn C1ảnh và bà Nguyễn Thị N đã thực hiện việc giao Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất nêu trên cho Công ty Cổ phần Tập đoàn S nhưng đến nay Công ty chưa thanh toán như Hợp đồng chuyển nhượng mà các bên đã ký và cam kết.

Quá trình giải quyết vụ án ông C2, bà N không có yêu cầu đo vẽ, định giá tài sản đã chuyển nhượng vì ông bà không tranh chấp quyền sử dụng đất với Công ty. Ông bà cũng đề nghị không đưa thêm bất cứ ai tham gia tố tụng trong việc kiện giữa ông bà với Công ty, nay ông bà yêu cầu:

1. Buộc Công ty phải thanh toán cho ông C2, bà N số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là: 273.105.000.000 đồng (hai trăm bảy mươi ba tỷ một trăm lẻ năm triệu đồng) theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 045099 ngày 30/12/2008.

2. Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc Hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Căn cứ Khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ Khoản 2 Điều 305 Bộ luật Dân sự năm 2005. Ông C2, bà N đề nghị Tòa án buộc Công ty trả lãi đối với số tiền chậm trả nêu trên tạm tính đến tháng 5/2021 theo lãi suất quy định của Ngân hàng Nhà nước

Việt Nam là 9%/ năm/12 tháng (tương đương 0,75%/tháng), số tiền lãi là: $(273.105.000.000 \text{ đồng} \times 149 \text{ tháng} \times 0,75\%/tháng) = 305.194.837.500 \text{ đồng}$ (ba trăm lẻ năm tỷ một trăm chín mươi bốn triệu tám trăm ba mươi bảy ngàn năm trăm đồng). Tổng số tiền phải trả là 578.299.837.500 đồng (năm trăm bảy mươi tám tỷ hai trăm chín mươi chín triệu tám trăm ba mươi bảy ngàn năm trăm đồng). Ngoài ra nếu Công ty chậm thực hiện việc nghĩa vụ thanh toán, Công ty còn phải tiếp tục trả lãi cho ông bà tương ứng với thời gian chậm thanh toán cho đến khi thanh toán xong các khoản tiền cho ông bà.

Ông Chuyên thống nhất ý kiến bà T, ông H, ông không đồng ý các chứng cứ bị đơn cung cấp tại tòa vì không liên quan vụ kiện của nguyên đơn do ông đại diện.

Ông không đồng ý việc Công ty yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện và đề nghị Tòa án đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì hết thời hiệu khởi kiện, điều này không có căn cứ pháp luật.

Ông xác định bị đơn là Công ty, không liên quan đến các ông T, ông H, ông S, ông M, ông T. Nguyên đơn ông đại diện không biết các ông này là ai? Nguyên đơn không ủy quyền cho các ông này được nhận tiền chuyển nhượng đất, nếu Công ty chuyển tiền cho các ông này, thì Công ty với các ông này tự giải quyết với nhau không liên quan đến vụ kiện này.

Công ty trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa cũng như tại các phiên tòa trước đây, Hội đồng xét xử cũng đã hỏi nhiều lần, nhưng Công ty cũng không cung cấp được chứng cứ đã chuyển tiền chuyển nhượng đất cho nguyên đơn ông C2, bà N.

12. Tại đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Lê Hữu TD và bà Hồ Thị Kim H, người đại diện ủy quyền ông Nguyễn Thanh N trình bày và yêu cầu:

Ông D và bà H là người có quyền sử dụng đất của thửa đất số 228 tờ bản đồ số 04PM, diện tích 5.094m² và được UBND Quận G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00021 QSDĐ/11 QĐ H2003 ngày 07/01/2003.

Ngày 11 tháng 12 năm 2006, tại Phòng công chứng số 1, ông D và bà H có ký Hợp đồng ủy quyền số 30605, quyền số 12/TP/CC-SCC/HĐGD cho ông Nguyễn Văn S với nội dung: ông S được quyền thay mặt và nhân danh ông D và bà H liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục xin chuyển đổi mục đích để sử dụng, thế chấp, thế chấp để bảo lãnh, chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất trên, phạm vi ủy quyền ông S được lập, ký tên trên các giấy tờ liên quan với thời hạn ủy quyền 09 (chín) năm kể từ ngày hợp đồng ủy quyền này được Phòng công chứng chứng nhận hoặc khi hợp đồng ủy quyền hết hiệu lực theo quy định tại Điều 589 Bộ luật dân sự.

Ngày 30 tháng 12 năm 2008, tại Phòng công chứng số 1, ông Nguyễn Văn S đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 045096, quyền số 12/TP/CC-SCC/HĐGD của ông D và bà H với Công ty số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là 76.410.000.000 đồng (bảy mươi sáu tỷ bốn trăm mười triệu đồng). Ông D và bà H đã thực hiện

việc giao Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất nêu trên cho Công ty nhưng đến nay Công ty chưa thanh toán như Hợp đồng chuyển nhượng mà các bên đã ký và cam kết.

Quá trình giải quyết vụ án ông D, bà H không có yêu cầu đo vẽ, định giá tài sản đã chuyển nhượng vì ông bà không tranh chấp quyền sử dụng đất với Công ty. Nay ông bà yêu cầu:

1. Buộc Công ty phải thanh toán cho ông D, bà H số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là: 76.410.000.000 đồng (bảy mươi sáu tỷ bốn trăm mười triệu đồng) theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 045096 ngày 30/12/2008

2. Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc Hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Căn cứ Khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ Khoản 2 Điều 305 Bộ luật Dân sự năm 2005. ông D, bà H đề nghị Tòa án buộc Công ty trả lãi đối với số tiền chậm trả nêu trên tạm tính đến tháng 5/2021 theo lãi xuất quy định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam là 9%/ năm/12 tháng (tương đương 0,75%/tháng), số tiền lãi: $(76.410.000.000 \text{ đồng} \times 149 \text{ tháng} \times 0,75\%/tháng) = 85.388.175.000 \text{ đồng}$ (tám mươi lăm tỷ ba trăm tám mươi tám triệu một trăm bảy mươi lăm ngàn đồng). Tổng số tiền phải trả là 161.798.175.000 đồng (một trăm sáu mươi một tỷ bảy trăm chín mươi tám triệu một trăm bảy mươi lăm ngàn đồng).

Ngoài ra nếu Công ty chậm thực hiện việc nghĩa vụ thanh toán, Công ty còn phải tiếp tục trả lãi cho ông bà tương ứng với thời gian chậm thanh toán cho đến khi thanh toán xong các khoản tiền cho ông bà.

Ông N thống nhất ý kiến bà T, ông H trình bày trên. Ông xác định nguyên đơn ông đại diện khởi kiện bị đơn là Công ty, không liên quan đến các ông T, ông H, ông S, ông M, ông T. Nguyên đơn không biết các ông này là ai. Nguyên đơn không ủy quyền cho các ông này được nhận tiền chuyển nhượng đất, nếu Công ty chuyển tiền cho các ông này, thì Công ty với các ông này tự giải quyết với nhau không liên quan đến vụ kiện này. Công ty cũng không cung cấp được chứng cứ đã chuyển tiền chuyển nhượng cho nguyên đơn ông D, bà H, các chứng cứ Công ty cung cấp không liên quan gì trong vụ kiện của nguyên đơn với Công ty.

Tại các đơn khởi kiện, quá trình giải quyết vụ án các nguyên đơn, đại diện ủy quyền của các nguyên đơn ông Đình Văn S trình bày và yêu cầu. Cụ thể:

13. Ông Võ Minh H1, bà Huỳnh Thị T4: Ông H1 và bà T4 là người có quyền sử dụng đất tại thửa đất số 1004 tờ bản đồ số 04PM, diện tích 3.750m² và được UBND Quận G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00047 QSDĐ/24 QĐ-H2003 ngày 17/02/2003.

Ngày 02 tháng 01 năm 2007, tại Phòng công chứng số 1, ông H1 và bà T4 có ký Hợp đồng ủy quyền số 000062, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD cho ông Nguyễn Thanh H3 với nội dung: ông H được quyền thay mặt và nhân danh ông

H1, bà T4 liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục xin chuyển đổi mục đích sử dụng, thế chấp, thế chấp để bảo lãnh, chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất trên, phạm vi ủy quyền ông H được lập, ký tên trên các giấy tờ liên quan với thời hạn ủy quyền 08 (tám) năm kể từ ngày hợp đồng ủy quyền này được Phòng công chứng chứng nhận hoặc khi hợp đồng ủy quyền hết hiệu lực theo quy định tại Điều 589 Bộ luật dân sự.

Ngày 31 tháng 12 năm 2008, tại Phòng công chứng số 1, ông Nguyễn Thanh H3 đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 045452, quyền số 12/TP/CC-SCC/HĐGD với Công ty số tiền chuyển nhượng là 56.250.000.000 đồng (năm mươi sáu tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng). Ông H1 và bà T4 đã thực hiện việc giao Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất nêu trên cho Công ty nhưng đến nay Công ty chưa thanh toán như Hợp đồng chuyển nhượng mà các Bên đã ký và cam kết. Quá trình giải quyết vụ án ông H1, bà T4 không có yêu cầu đo vẽ, định giá tài sản đã chuyển nhượng vì ông bà không tranh chấp quyền sử dụng đất với Công ty. Nay ông bà yêu cầu:

1. Buộc Công ty phải thanh toán cho ông H1, bà T4 số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là: 56.250.000.000 đồng (năm mươi sáu tỷ hai trăm năm mươi triệu đồng) theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 045452 ngày 31/12/2008

2. Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc Hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Căn cứ Khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ Khoản 2 Điều 305 Bộ luật Dân sự năm 2005. Ông H1, bà T4 đề nghị Tòa án buộc Công ty trả lãi đối với số tiền chậm trả nêu trên tạm tính đến tháng 5/2021 theo lãi xuất quy định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam là 9%/ năm/12 tháng (tương đương 0,75%/tháng), số tiền lãi là: $(56.250.000.000 \text{ đồng} \times 149 \text{ tháng} \times 0,75\%/\text{tháng}) = 62.859.375.000 \text{ đồng}$ (sáu mươi hai tỷ tám trăm năm mươi chín triệu ba trăm bảy mươi lăm ngàn đồng). Tổng số tiền phải trả là 119.109.375.000 đồng (một trăm mười chín tỷ một trăm lẻ chín triệu ba trăm bảy mươi lăm ngàn đồng).

Ngoài ra nếu Công ty chậm thực hiện việc nghĩa vụ thanh toán, Công ty còn phải tiếp tục trả lãi cho ông bà tương ứng với thời gian chậm thanh toán cho đến khi thanh toán xong các khoản tiền cho ông bà.

14. Ông Lê Văn Đ1, bà Võ Thị Đ2: Ông Đ1 và bà Đ2 là người có quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 139, 116, 117 tờ bản đồ số 04PM, diện tích 3.701m² và được UBND Quận G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00623 QSDĐ/613 QĐ-H2001 ngày 14/8/2001, đăng ký thay đổi quyền sử dụng đất ngày 31/10/2001.

Ngày 25 tháng 01 năm 2007, tại Phòng công chứng số 1, ông Đ1 và bà Đ2 có ký Hợp đồng ủy quyền số 002570, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD cho ông Nguyễn Thanh H3 với nội dung: Ông H được quyền thay mặt và nhân danh ông Đ1 và bà Đ2 liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục xin

chuyển đổi mục đích để sử dụng, thế chấp, thế chấp để bảo lãnh, chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất trên, phạm vi ủy quyền ông H được lập, ký tên trên các giấy tờ liên quan với thời hạn ủy quyền 08 (tám) năm kể từ ngày hợp đồng ủy quyền này được Phòng công chứng chứng nhận hoặc khi hợp đồng ủy quyền hết hiệu lực theo quy định tại Điều 589 Bộ luật dân sự.

Ngày 13 tháng 8 năm 2008, tại Phòng công chứng số 1, ông Nguyễn Thanh H3 đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 027683, quyền số 8/TP/CC-SCC/HĐGD với Công ty với số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là 55.515.000.000 đồng (năm mươi lăm tỷ năm trăm mười lăm triệu đồng).

Ông Đ1 và bà Đ2 đã thực hiện việc giao Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất nêu trên cho Công ty nhưng đến nay Công ty chưa thanh toán như Hợp đồng chuyển nhượng mà các bên đã ký và cam kết.

Quá trình giải quyết vụ án ông Đ1, bà Đ2 không có yêu cầu đo vẽ, định giá tài sản đã chuyển nhượng vì ông bà không tranh chấp quyền sử dụng đất với Công ty. Ông bà cũng đề nghị không đưa thêm bất cứ ai tham gia tố tụng trong việc kiện giữa ông bà với Công ty; nay ông bà yêu cầu:

1. Buộc Công ty phải thanh toán cho ông Đ1, bà Đ2 số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là: 55.515.000.000 đồng (năm mươi lăm tỷ năm trăm mười lăm triệu đồng) theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 027683 ngày 13/8/2008.

2. Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc Hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Căn cứ Khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ Khoản 2 Điều 305 Bộ luật Dân sự năm 2005. Ông Đ1, bà Đ2 đề nghị Tòa án buộc Công ty trả lãi đối với số tiền chậm trả nêu trên tạm tính đến tháng 5/2021 theo lãi xuất quy định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam là 9%/ năm/12 tháng (tương đương 0,75%/tháng), số tiền lãi là: $(55.515.000.000 \text{ đồng} \times 149 \text{ tháng} \times 0,75\%/\text{tháng}) = 62.038.012.500 \text{ đồng}$ (sáu mươi hai tỷ không trăm ba mươi tám triệu không trăm mười hai ngàn năm trăm đồng). Tổng số tiền phải trả là 117.553.012.500 đồng (một trăm mười bảy tỷ năm trăm năm mươi ba triệu không trăm mười hai ngàn năm trăm đồng).

Ngoài ra nếu Công ty chậm thực hiện việc nghĩa vụ thanh toán, Công ty còn phải tiếp tục trả lãi cho ông bà tương ứng với thời gian chậm thanh toán cho đến khi thanh toán xong các khoản tiền cho ông bà.

15. Ông Đào Văn S1, bà Trần Thị C2: Ông S1 và bà C2 là người có quyền sử dụng đất tại các thửa đất số 462, 496, 497, 498, 494, 499, 495, 461 tờ bản đồ số 04PM, diện tích 12.173m² và được UBND Quận G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00341 QSDĐ/344 QĐ/H2000 ngày 14/9/2000.

Ngày 08 tháng 01 năm 2007, tại Phòng công chứng số 1, ông S1 và bà C2 có ký Hợp đồng ủy quyền số 000576, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD cho ông Nguyễn Thanh H3 với nội dung: Ông H được quyền thay mặt và nhân danh ông S1 và bà C2 liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ

tục xin chuyển đổi mục đích để sử dụng, thế chấp, thế chấp để bảo lãnh, chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất trên, phạm vi ủy quyền ông H được lập, ký tên trên các giấy tờ liên quan với thời hạn ủy quyền 08 (tám) năm kể từ ngày hợp đồng ủy quyền này được Phòng công chứng chứng nhận hoặc khi hợp đồng ủy quyền hết hiệu lực theo quy định tại Điều 589 Bộ luật dân sự.

Ngày 31 tháng 12 năm 2008, tại Phòng công chứng số 1, ông Nguyễn Thanh H3 đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000811, quyền số 01/TP/CC-SCC/HĐGD với Công ty số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên là 182.595.000.000 đồng (một trăm tám mươi hai tỷ năm trăm chín mươi lăm triệu đồng).

Ông S1 và bà C2 đã thực hiện việc giao Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất nêu trên cho Công ty nhưng đến nay Công ty chưa thanh toán như Hợp đồng chuyển nhượng mà các bên đã ký và cam kết.

Quá trình giải quyết vụ án ông S1, bà C2 không có yêu cầu đo vẽ, định giá tài sản đã chuyển nhượng vì ông bà không tranh chấp quyền sử dụng đất với Công ty. Ông bà cũng đề nghị không đưa thêm bất cứ ai tham gia tố tụng trong việc kiện giữa ông bà với Công ty; nay ông bà yêu cầu:

1. Buộc Công ty phải thanh toán cho ông S1, bà C2 số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là: 182.595.000.000 đồng (một trăm tám mươi hai tỷ năm trăm chín mươi lăm triệu đồng) theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 000811 ngày 31/12/2008

2. Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc Hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Căn cứ Khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ Khoản 2 Điều 305 Bộ luật Dân sự năm 2005. Ông S1, bà C2 đề nghị Tòa án buộc Công ty trả lãi đối với số tiền chậm trả nêu trên tạm tính đến tháng 5/2021 theo lãi xuất quy định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam là 9%/ năm/12 tháng (tương đương 0,75%/tháng), số tiền lãi là: $(182.595.000.000 \text{ đồng} \times 149 \text{ tháng} \times 0,75\%/tháng) = 204.049.912.500 \text{ đồng}$ (hai trăm lẻ bốn tỷ không trăm bốn mươi chín triệu chín trăm mười hai ngàn năm trăm đồng). Tổng số tiền phải trả là 386.644.912.500 đồng (ba trăm tám mươi sáu tỷ sáu trăm bốn mươi bốn triệu chín trăm mười hai ngàn năm trăm đồng).

Ngoài ra nếu Công ty chậm thực hiện việc nghĩa vụ thanh toán, Công ty còn phải tiếp tục trả lãi cho ông bà tương ứng với thời gian chậm thanh toán cho đến khi thanh toán xong các khoản tiền cho ông bà.

16. Ông Nguyễn Văn B, bà Huỳnh Thị T1: Ông B và bà T1 là người được quyền sử dụng thửa đất số 509, tờ bản đồ số 04 phường Phú Thuận, diện tích 3125m² và được UBND Quận G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 00054QSĐĐ/46QĐ/H2007 ngày 22/5/2007.

Ngày 25/5/2007, tại Phòng công chứng số 01, ông B và bà T1 có ký Hợp đồng ủy quyền số 015037, quyền số 05TP/CC-SCC/HĐGD cho ông Nguyễn Thanh H3 với nội dung: Ông H được quyền thay mặt và nhân danh ông B và bà

T1 liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục thế chấp, thế chấp để bảo lãnh, chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất trên, phạm vi ủy quyền ông H được lập, ký tên trên các giấy tờ liên quan với thời hạn ủy quyền 10 (mười) năm kể từ ngày hợp đồng ủy quyền này được Phòng công chứng chứng nhận hoặc khi hợp đồng ủy quyền hết hiệu lực theo quy định tại Điều 589 Bộ luật dân sự.

Ngày 30/12/2008 tại Phòng công chứng số 1, ông Nguyễn Thanh H3 là người đại diện cho ông B, bà T1 đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 045270, quyền số 12/TP/CCSCC/HĐGD với Công ty với số tiền 46.875.000.000 đồng (bốn mươi sáu tỷ tám trăm bảy mươi lăm triệu đồng).

Ông B, bà T1 đã thực hiện việc giao Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất nêu trên cho Công ty nhưng đến nay Công ty chưa thanh toán như Hợp đồng chuyển nhượng mà các Bên đã ký và cam kết.

Quá trình giải quyết vụ án ông B, bà T1 không có yêu cầu đo vẽ, định giá tài sản đã chuyển nhượng vì ông bà không tranh chấp quyền sử dụng đất với Công ty. Ông bà cũng đề nghị không đưa thêm bất cứ ai tham gia tố tụng trong việc kiện giữa ông bà với Công ty, nay ông bà yêu cầu:

1. Buộc Công ty phải thanh toán cho ông B, bà T1 số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là: 46.875.000.000 đồng (bốn mươi sáu tỷ tám trăm bảy mươi lăm triệu đồng) theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 045270, quyền số 12/TP/CCSCC/HĐGD ngày 30/12/2008.

2. Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc Hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Căn cứ Khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ Khoản 2 Điều 305 Bộ luật Dân sự năm 2005. Ông Sành, bà C2 đề nghị Tòa án buộc Công ty trả lãi đối với số tiền chậm trả nêu trên tạm tính đến tháng 5/2021 theo lãi xuất quy định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam là 9%/ năm/12 tháng (tương đương 0,75%/tháng), số tiền lãi là: $(46.875.000.000 \text{ đồng} \times 149 \text{ tháng} \times 0,75\%/\text{tháng}) = 52.382.812.500 \text{ đồng}$ (năm mươi hai tỷ ba trăm tám mươi hai triệu tám trăm mười hai ngàn năm trăm đồng). Tổng số tiền phải trả là 99.257.812.500 đồng (chín mươi chín tỷ hai trăm năm mươi bảy triệu tám trăm mười hai ngàn năm trăm đồng).

Ngoài ra nếu Công ty chậm thực hiện việc nghĩa vụ thanh toán, Công ty còn phải tiếp tục trả lãi cho ông bà tương ứng với thời gian chậm thanh toán cho đến khi thanh toán xong các khoản tiền cho ông bà.

17. Lê Thị B: Bà B là người có quyền sử dụng đất tại thửa đất số 161, tờ bản đồ số 04, diện tích 4.740m² và được Ủy ban nhân dân Quận G cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số 469 QSDĐ ngày 18/3/1995, cấp đăng ký thay đổi ngày 13/9/2006.

Ngày 14 tháng 9 năm 2006, tại Phòng công chứng số 1, bà Lê Thị B có ký Hợp đồng ủy quyền số 22304, quyền số 09 TP/CC-SCC/HĐGD cho ông Nguyễn Hữu TT5 với nội dung: Ông T được quyền thay mặt và nhân danh bà B liên hệ với cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục thế chấp để bảo lãnh,

chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên phạm vi ủy quyền ông T được lập, ký tên trên các giấy tờ liên quan với thời hạn ủy quyền 16 (mười sáu) năm kể từ ngày hợp đồng ủy quyền này được Phòng công chứng chứng nhận hoặc khi hợp đồng ủy quyền hết hiệu lực theo quy định tại Điều 589 Bộ luật dân sự.

Ngày 03 tháng 10 năm 2008, tại Phòng Công chứng số 1, ông Nguyễn Hữu TT5 là người đại diện cho bà Lê Thị B đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) số 032811, quyền số 10/TP/CCSCC/HĐGD với Công ty với số tiền chuyển nhượng là 71.100.000.000 đồng (bảy mươi một tỷ một trăm triệu đồng). Bà Lê Thị B đã thực hiện việc giao Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất nêu trên cho Công ty nhưng đến nay Công ty chưa thanh toán như Hợp đồng chuyển nhượng mà các Bên đã ký và cam kết.

Chồng bà B là ông Trương Quang Đ mất năm 1996, ông Đ và B có 05 (năm) con chung gồm: ông Trương Quang T, sinh năm 1970; ông Trương Quang T, sinh năm 1976; bà Trương Thị Tuyết L, sinh năm 1982; bà Trương Thị Tuyết N, sinh năm 1973; ông Trương Quang T, sinh năm 1978. Ông bà không có con riêng, con nuôi, cha mẹ ông Đ đã chết.

Quá trình giải quyết vụ án bà B chỉ yêu cầu Công ty thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền cho bà như đã cam kết trong hợp đồng và tiền lãi phát sinh theo quy định pháp luật, không có yêu cầu đo vẽ, định giá tài sản đã chuyển nhượng cho Công ty vì không cần thiết, cũng như đưa thêm bất cứ ai tham gia tố tụng trong việc kiện giữa bà và Công ty, cụ thể:

1. Buộc Công ty phải thanh toán cho bà B số tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là: 71.100.000.000 đồng (bảy mươi một tỷ một trăm triệu đồng) theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 032811 ngày 03/10/2008

2. Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về việc Hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Căn cứ Khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Căn cứ Khoản 2 Điều 305 Bộ luật Dân sự năm 2005. Bà B đề nghị Tòa án buộc Công ty trả lãi đối với số tiền chậm trả nêu trên tạm tính đến tháng 5/2021 theo lãi xuất quy định của Ngân hàng Nhà nước Việt Nam là 9%/ năm/12 tháng (tương đương 0,75%/tháng), số tiền lãi là: $(71,100,000,000 \text{ đồng} \times 149 \text{ tháng} \times 0,75\%/\text{tháng}) = 79.454.250.000 \text{ đồng}$ (bảy mươi chín tỷ bốn trăm năm mươi bốn triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng). Tổng số tiền phải trả là 150.554.250.000 đồng (một trăm năm mươi tỷ năm trăm năm mươi bốn triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng).

Ngoài ra nếu Công ty chậm thực hiện việc nghĩa vụ thanh toán, Công ty còn phải tiếp tục trả lãi cho bà tương ứng với thời gian chậm thanh toán cho đến khi thanh toán xong các khoản tiền cho bà.

Ông S đại diện cho các nguyên đơn thống nhất ý kiến trình bày của bà T, ông H trong quá trình giải quyết vụ án. Ông không đồng ý việc Công ty yêu cầu Tòa án áp dụng thời hiệu khởi kiện và đề nghị Tòa án đình chỉ yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn vì hết thời hiệu khởi kiện, điều này không có căn cứ pháp

luật,

Công văn số 81/CV-SPG/2020 ngày 02/06/2020 của Công ty gửi cho Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng Quận G cũng nêu rõ là hiện nay Công ty vẫn đang thương lượng thỏa thuận với các hộ dân việc đền bù giải tỏa.

Ông xác định nguyên đơn kiện bị đơn là Công ty, không liên quan đến các ông T, ông H, ông S, ông M, ông T. Nguyên đơn không biết các ông này là ai. Nguyên đơn không ủy quyền cho các ông này được nhận tiền chuyển nhượng đất, nếu Công ty chuyển tiền cho các ông này thì Công ty với các ông này tự giải quyết với nhau không liên quan đến vụ kiện này.

Công ty trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa cũng như tại các phiên tòa, Hội đồng xét xử cũng đã hỏi nhiều lần, nhưng Công ty cũng không cung cấp được chứng cứ đã thanh toán tiền chuyển nhượng cho các nguyên đơn

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 79/2022/DSST ngày 29/3/2022 của Tòa án nhân dân Quận G:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Thị K yêu cầu bị đơn Công ty Cổ phần Tập đoàn S (tên cũ là Công ty Cổ phần Đ) thanh toán số tiền (gồm gốc và lãi) là 153.698.737.500 đồng (một trăm năm mươi ba tỷ sáu trăm chín mươi tám triệu bảy trăm ba mươi bảy ngàn năm trăm đồng).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Đào Thị Đ yêu cầu bị đơn Công ty Cổ phần Tập đoàn S (tên cũ là Công ty Cổ phần Đ) thanh toán số tiền (gồm gốc và lãi) là 94.017.000.000 đồng (chín mươi bốn tỷ không trăm mười bảy triệu đồng).

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đào Văn C1, bà Lê Thị D yêu cầu bị đơn Công ty Cổ phần Tập đoàn S (tên cũ là Công ty Cổ phần Đ) thanh toán số tiền (gồm gốc và lãi) là 102.974.025.000 đồng (một trăm lẻ hai tỷ chín trăm bảy mươi bốn triệu không trăm hai mươi lăm ngàn đồng).

4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Thị R yêu cầu bị đơn Công ty Cổ phần Tập đoàn S (tên cũ là Công ty Cổ phần Đ) thanh toán số tiền (gồm gốc và lãi) là 87.632.737.500 đồng (tám mươi bảy tỷ sáu trăm ba mươi hai triệu bảy trăm ba mươi bảy ngàn năm trăm đồng).

5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị X yêu cầu bị đơn Công ty Cổ phần Tập đoàn S (tên cũ là Công ty Cổ phần Đ) thanh toán số tiền (gồm gốc và lãi) là 196.705.162.500 đồng (một trăm chín mươi sáu tỷ bảy trăm lẻ năm triệu một trăm sáu mươi hai ngàn năm trăm đồng).

6. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị N yêu cầu bị đơn Công ty Cổ phần Tập đoàn S (tên cũ là Công ty Cổ phần Đ) thanh toán số tiền (gồm gốc và lãi) là 77.436.975.000 đồng (bảy mươi bảy tỷ bốn trăm ba mươi sáu triệu chín trăm bảy mươi lăm ngàn đồng).

7. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn N1, bà Nguyễn Thị P yêu cầu bị đơn Công ty Cổ phần Tập đoàn S (tên cũ là Công ty Cổ phần Đ) thanh toán số tiền 256.831.575.000 đồng (hai trăm năm mươi sáu tỷ tám trăm ba mươi một triệu năm trăm bảy mươi lăm ngàn đồng).

8. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn M yêu cầu bị đơn Công ty Cổ phần Tập đoàn S (tên cũ là Công ty Cổ phần Đ) thanh toán số tiền (gồm gốc và lãi) là 91.888.912.500 đồng (chín mươi một tỷ tám trăm tám mươi tám triệu chín trăm mười hai ngàn năm trăm đồng).

9. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Văn L, bà Huỳnh Thị C yêu cầu bị đơn Công ty Cổ phần Tập đoàn S (tên cũ là Công ty Cổ phần Đ) thanh toán số tiền (gồm gốc và lãi) là 278.112.450.000 đồng (hai trăm bảy mươi tám tỷ một trăm mười hai triệu bốn trăm năm mươi ngàn đồng).

10. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Văn T1, bà Đặng Thị G yêu cầu bị đơn Công ty Cổ phần Tập đoàn S (tên cũ là Công ty Cổ phần Đ) thanh toán số tiền (gồm gốc và lãi) là 167.007.225.000 đồng (một trăm sáu mươi bảy tỷ không trăm không B triệu hai trăm hai mươi lăm ngàn đồng).

11. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đào Văn C1ảnh, bà Nguyễn Thị N yêu cầu bị đơn Công ty Cổ phần Tập đoàn S (tên cũ là Công ty Cổ phần Đ) thanh toán số tiền (gồm gốc và lãi) là 578.299.837.500 đồng (năm trăm bảy mươi tám tỷ hai trăm chín mươi chín triệu tám trăm ba mươi bảy ngàn năm trăm đồng).

12. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Hữu TD, bà Hồ Thị Kim H yêu cầu bị đơn Công ty Cổ phần Tập đoàn S (tên cũ là Công ty Cổ phần Đ) thanh toán số tiền (gồm gốc và lãi) là 161.798.175.000 đồng (một trăm sáu mươi một tỷ bảy trăm chín mươi tám triệu một trăm bảy mươi lăm ngàn đồng).

13. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Minh H1, bà Huỳnh Thị T4 yêu cầu bị đơn Công ty Cổ phần Tập đoàn S (tên cũ là Công ty Cổ phần Đ) thanh toán số tiền (gồm gốc và lãi) là 119.109.375.000 đồng (một trăm mười chín tỷ một trăm lẻ chín triệu ba trăm bảy mươi lăm ngàn đồng).

14. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn Đ1, bà Võ Thị Đ2 yêu cầu bị đơn Công ty Cổ phần Tập đoàn S (tên cũ là Công ty Cổ phần Đ) thanh toán số tiền (gồm gốc và lãi) là 117.553.012.500 đồng (một trăm mười bảy tỷ năm trăm năm mươi ba triệu không trăm mười hai ngàn năm trăm đồng).

15. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đào Văn S1, bà Trần Thị C2 yêu cầu bị đơn Công ty Cổ phần Tập đoàn S (tên cũ là Công ty Cổ phần Đ) thanh toán số tiền (gồm gốc và lãi) là 386.644.912.500 đồng (ba trăm tám sáu tỷ sáu trăm bốn mươi bốn triệu chín trăm mười hai ngàn năm trăm đồng).

16. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn B, bà Huỳnh Thị T1 yêu cầu bị đơn Công ty Cổ phần Tập đoàn S (tên cũ là Công ty Cổ phần Đ) thanh toán số tiền (gồm gốc và lãi) là 99.257.812.500 đồng (chín mươi chín tỷ hai trăm năm mươi bảy triệu tám trăm mười hai ngàn năm trăm đồng).

17. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị B yêu

cầu bị đơn Công ty Cổ phần Tập đoàn S (tên cũ là Công ty Cổ phần Đ) thanh toán số tiền (gồm gốc và lãi) là 150.554.250.000 đồng (một trăm năm mươi tỷ năm trăm năm mươi bốn triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng).

Ngoài ra, bản án cấp sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 04/4/2022, ông Vũ Ngọc K, ông Nguyễn Thành N, ông Đinh Văn S, ông Lý Khánh H, bà Nguyễn Thị Mai T, ông Đinh Hồng C2 có đơn kháng cáo gửi đến Tòa án nhân dân Quận G; ngày 6/4/2022, bị đơn công ty cổ phần tập đoàn Sài Gòn Peninsula có đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, không rút yêu cầu kháng cáo; Bị đơn không rút yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Người đại diện theo ủy quyền của của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Mai T trình bày:

1. Phiên tòa sơ thẩm do Tòa án nhân dân Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử có nhiều vi phạm tố tụng nghiêm trọng.

2. Bản án dân sự sơ thẩm vụ án số 311/2019/DSST ngày 12/08/2019 của Tòa án nhân dân Quận G chưa làm rõ việc Bị đơn (Công ty Cổ phần Tập đoàn S) có thực sự chi trả tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các nguyên đơn cho các ông (bà) : Nguyễn Thanh H3, Nguyễn Hữu TT5, Nguyễn Văn S3, Nguyễn Văn M, Hồ Quang T, Nguyễn Thị V, ... hay không ? Tòa án cấp sơ thẩm chưa làm rõ việc Bị đơn chi trả tiền cho các ông (bà): H, T, S, M, T,V, ... tài thời điểm nào? Phương thức thanh toán? Tiền rút ra hoặc được chuyển cho việc thanh toán từ Ngân hàng nào?

3. Tòa án nhân dân Quận G chỉ dựa vào bảng kê toán do Bị đơn tự lập, không xác minh, kiểm tra làm rõ ... Bản án sơ thẩm vụ án dân sự số 79/2022/DSST ngày 25/3/2022 do Tòa án nhân dân Quận G xét xử sơ thẩm có rất nhiều thiếu sót, cần được cấp phúc thẩm làm rõ.

4. *Yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết những việc sau đây:*

1. Xem xét toàn bộ Bản án sơ thẩm vụ án số 311/2019/DSST ngày 12/08/2019 của Tòa án nhân dân Quận G; Bị đơn thanh toán tại thời điểm nào? Phương thức thanh toán? Tiền rút ra hoặc được chuyển cho việc thanh toán từ ngân hàng nào? Xác minh, kiểm tra các bút toán của bị đơn trong việc chi trả hay bị đơn chỉ tạo lập khống trên chứng cớ sổ sách kế toán?

2. Hủy toàn bộ Bản án sơ thẩm vụ án số 311/2019/DSST ngày 12/08/2019 của Tòa án nhân dân Quận G và giao cho Tòa án nhân dân Quận G xét xử sơ thẩm lại từ đầu.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Tại phiên tòa sơ thẩm ngày 24/03/2022 đến ngày 25/03/2022, Hội đồng xét xử Tòa án nhân

dân Quận G đã đưa ra xét xử vụ án “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa các nguyên đơn là các hộ dân, bị đơn là Công ty Cổ phần Tập đoàn S (Công ty). Toà đã tuyên xử không chấp nhận toàn bộ các yêu cầu khởi kiện của tất cả các nguyên đơn.

Tuy nhiên, tại các bản tự khai và phiên toà sơ thẩm, công ty đã trình bày rằng các yêu cầu khởi kiện của tất cả các nguyên đơn là đã hết thời hiệu khởi kiện và đề nghị Toà cấp sơ thẩm xem xét áp dụng quy định về thời hiệu khởi kiện. Tuy nhiên, Toà cấp sơ thẩm đã không chấp nhận yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện của Công ty.

Ngoài ra, Công ty đã trình bày rằng bản chất quan hệ tranh chấp trong vụ án này là tranh chấp về tiền bồi thường giải phóng mặt bằng. Tuy nhiên, Toà cấp sơ thẩm xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do đó, Công ty kính đề nghị Toà án cấp phúc thẩm xem xét:

- Áp dụng thời hiệu khởi kiện của vụ án, tuyên các yêu cầu khởi kiện của tất cả các nguyên đơn là đã hết thời hiệu khởi kiện;
- Xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này là tranh chấp về tiền bồi thường giải phóng mặt bằng.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét một số kiến nghị như sau:

Một là, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty Peninsula đề nghị áp dụng thời hiệu khởi kiện. Căn cứ Điểm (e), Khoản 1 Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 và diễn biến hồ sơ thể hiện thời điểm các Nguyên đơn thực hiện giao dịch uỷ quyền cho một số cá nhân để ký kết và thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là tranh chấp về Hợp đồng, đã được thông báo về quy hoạch, Nhà nước có quyết định giao đất cho Công Ty nhưng đến giữa năm 2019, 2020, các nguyên đơn mới khởi kiện là đã hết thời hiệu khởi kiện, đề nghị Hội đồng xét xử TAND TP Hồ Chí Minh ban hành Quyết định đình chỉ giải quyết vụ án dân sự.

Hai là, trong trường hợp Hội đồng xét xử vẫn cho rằng thời hiệu khởi kiện vẫn còn, căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu nêu trên, chúng tôi đề nghị Hội đồng xét xử TAND TP Hồ Chí Minh xem xét và quyết định bác yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của các Nguyên đơn, giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm. Lý do bác các yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của các Nguyên đơn là vì bản chất của quan hệ đang tranh chấp là quan hệ đền bù bồi thường di dời giữa chủ đầu tư và những người có quyền nhận bồi thường. Trong trường hợp hiện tại, Công Ty Peninsuala đã hoàn thành việc đền bù, bồi thường cho người có quyền nhận bồi thường; đã công khai niêm yết các thông tin liên quan tới dự án; đã thực thi việc chiếm hữu, quản lý khu đất một cách ổn định suốt từ năm 2008 tới nay.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của đương sự làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Tòa án chấp nhận. 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.

Về nội dung: Xét kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về hình thức và thời hạn kháng cáo: Ngày 25/3/2022, Tòa án nhân dân Quận G đưa vụ án ra xét xử và ban hành bản án số 79/2022/DSST, nguyên đơn, bị đơn có người đại diện theo ủy quyền có mặt tại phiên tòa. Ngày 04/4/2022, ông Vũ Ngọc K, ông Nguyễn Thành Nam, ông Đinh Văn S, ông Lý Khánh H, bà Nguyễn Thị Mai T, ông Đinh Hồng C2 có đơn kháng cáo gửi đến Tòa án nhân dân Quận G; ngày 6/4/2022, bị đơn công ty cổ phần tập đoàn Sài Gòn Peninsula có đơn kháng cáo gửi đến Tòa án nhân dân Quận G. Căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 273 Bộ Luật tố tụng dân sự 2015 thì kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn còn trong hạn luật định nên hợp lệ.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Các đồng nguyên đơn khởi kiện bị đơn Công ty Cổ phần Tập đoàn S (tên cũ Công ty Cổ phần Đ) phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa các nguyên đơn với bị đơn năm 2008. Như vậy, căn cứ theo quy định tại Điều 697 Bộ luật Dân sự năm 2005 và khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì quan hệ tranh chấp trong vụ án này là: “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Đồng thời, các đương sự trong vụ án đều đang cư trú tại Việt Nam; số tiền các bên tranh chấp phát sinh từ các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với các thửa đất tại phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Vì vậy, căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì Tòa án nhân dân Quận G thụ lý và giải quyết vụ án này theo thủ tục sơ thẩm là đúng thẩm quyền, đúng quy định pháp luật.

Do có kháng cáo của nguyên đơn, bị đơn nên căn cứ theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 38 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có thẩm quyền giải quyết vụ án theo trình tự phúc thẩm.

[3] Về tố tụng:

[3.1] Về sự vắng mặt của các đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Hữu TT5, ông Nguyễn Thanh H3, bà Nguyễn Thị Vẹn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không có lý do chính đáng căn cứ theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự nêu trên.

[3.2] Đối với yêu cầu đưa Ban Bồi thường giải phóng mặt bằng Quận G, Ủy ban nhân dân Quận G, Ủy ban nhân dân phường Phú Thuận tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan của những người đại diện theo ủy quyền của các nguyên đơn; Xét thấy, các bên tranh chấp về số tiền chuyển nhượng và tiền lãi, không liên quan đến việc bồi thường. Các tranh chấp phát sinh từ nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng đất của các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Vì vậy, không cần thiết đưa Ban bồi thường giải phóng mặt bằng Quận G, Ủy ban nhân dân Quận G, Ủy ban phường Phú Thuận tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án này theo quy định tại Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[4.1] Xét kháng cáo các đồng nguyên đơn:

[4.1.1] Về ý kiến cho rằng phiên tòa sơ thẩm do Tòa án nhân dân Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử có nhiều vi phạm tố tụng nghiêm trọng. Xét thấy, quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định về thẩm quyền thụ lý được quy định tại các điều từ Điều 26 đến Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự; Việc xác định tư cách tham gia tố tụng đúng quy định tại Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự; Việc xác minh, thu thập chứng cứ, giao nhận chứng cứ đúng quy định tại các điều từ Điều 93 đến Điều 97 Bộ luật tố tụng dân sự; Trình tự thụ lý, việc giao nhận thông báo thụ lý cho Viện kiểm sát và cho các đương sự đúng quy định tại Điều 195, Điều 196 Bộ luật tố tụng dân sự. Về thời hạn chuẩn bị xét xử không đúng theo quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử cấp sơ thẩm, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng các quy định chung về phiên tòa sơ thẩm, thủ tục bắt đầu phiên tòa, đảm bảo việc tranh tụng tại phiên tòa theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Trong quá trình giải quyết vụ án, thẩm phán Trương Như Thủy được phân công giải quyết. Sau đó hồ sơ được phân công lại cho Thẩm phán Lê Thuần Phong giải quyết theo quyết định số 311A theo đúng quy định tại điểm b Điều 47 và khoản 3 Điều 197 Bộ luật Tố Tụng dân sự năm 2015. Sau đó có khiếu nại của bà Nguyễn Thị Mai T và đã được giải quyết khiếu nại theo quyết định giải quyết khiếu nại số 86/2022/QĐ-GQKN ngày 11/3/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh với kết quả là không chấp nhận khiếu nại của bà Nguyễn Thị Mai T. Mặt khác, người kháng cáo không nêu chi tiết cụ thể các vi phạm tố tụng, không cung cấp các chứng cứ để chứng minh cho việc Tòa án nhân dân Quận G vi phạm nghiêm trọng tố tụng. Do đó, nội dung kháng cáo này không có cơ sở để xem xét.

[4.1.2] Việc chi trả tiền của bị đơn công ty cổ phần tập đoàn Sài Gòn Peninsula: Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ thể hiện, các nguyên đơn đều làm Hợp đồng ủy quyền cho một trong những ông bà sau cụ thể là Nguyễn Thanh H3, Nguyễn Hữu TT5, Nguyễn Văn S3, Hồ Quang T, Nguyễn Thị Sáu, Nguyễn Văn M, Nguyễn Thị Vẹn thực hiện các công việc sau: *“xin chuyển đổi mục đích sử dụng đất, thế chấp, thế chấp bảo lãnh, chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất theo quy định hiện hành. Thời hạn ủy quyền từ 8 đến 10 năm tùy hợp đồng và đều bắt đầu từ năm 2007. Trong thời hạn ủy quyền, bên nhận ủy quyền có thể ủy quyền lại cho người thứ 3. Bên ủy quyền cam kết chịu hoàn toàn trách nhiệm mọi hành vi do bên được ủy quyền thực hiện nhân danh bên ủy quyền”*. Xét thấy, tất cả các nguyên đơn đều đến văn phòng công chứng ký hợp đồng ủy quyền cho ông Nguyễn Hữu TT5, ông Nguyễn Văn S3, ông Nguyễn Thanh H3, ông Hồ Quang T và ông Nguyễn Văn M với nội dung: *“Bên B được quyền thay mặt và nhân danh bên A liên hệ với cơ quan nhà nước có thẩm quyền để làm thủ tục thế chấp, thế chấp để bảo lãnh, chuyển nhượng, tặng cho quyền sử dụng đất kể trên, căn cứ theo những quy định hiện hành”*. Trên cơ sở nội dung của hợp đồng ủy quyền này những người được ủy quyền đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Công ty Cổ phần Đ (nay là Công ty Cổ phần Tập đoàn S – gọi tắt là Công ty Peninsula). Các nguyên đơn đều khẳng định đã giao bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của mình cho các ông T, ông S, ông M, ông T và ông H là những người được nguyên đơn ủy quyền nhưng công ty chưa thanh toán tiền chuyển nhượng cho họ. Trong các hợp đồng ủy quyền giữa các nguyên đơn và ông T, ông M, ông T, ông H và ông S đều ghi: “ Ủy quyền không tính thù lao”. Qua các chứng cứ và lời khai thể hiện các nguyên đơn bán đất cho các ông Nguyễn Hữu TT5, ông Nguyễn Văn S3, ông Nguyễn Thanh H3, ông Hồ Quang T và ông Nguyễn Văn M và khi ký hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng công chứng số 1 thì những người được ủy quyền thanh toán hết số tiền còn lại theo thỏa thuận mua bán cho các nguyên đơn và các nguyên đơn đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho những người được ủy quyền. Đồng thời các nguyên đơn cũng khẳng định giữa các hộ dân và những người được ủy quyền không có mối quan hệ họ hàng thân thích. Như vậy người ủy quyền là các hộ dân đã lập Hợp đồng ủy quyền cho những người được ủy quyền thực hiện các giao dịch với công ty.

Trên cơ sở nội dung các hợp đồng ủy quyền này, từ tháng 8 năm 2008 đến tháng 12 năm 2008 các ông T, ông S, ông M, ông T và ông H đã ký các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Công ty. Phía bị đơn công ty xác định đã thanh toán đủ tiền chuyển nhượng cho các ông Nguyễn Hữu TT5, ông Nguyễn Văn S3, ông Nguyễn Thanh H3, ông Hồ Quang T và ông Nguyễn Văn M tổng cộng số tiền là 1.473.210.000.000 đồng (một ngàn bốn trăm bảy mươi

ba tỷ hai trăm mười triệu đồng) theo các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công ty đã nhận đất và toàn bộ bản chính các giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Các chứng từ công ty đã thanh toán cho các ông: Nguyễn Hữu TT5, Nguyễn Văn S3, Nguyễn Thanh H3, Hồ Quang T và ông Nguyễn Văn M thể hiện tại:

+ Bảng đối chiếu công nợ đền bù giải tỏa đất đai tại dự án Công viên Phú Thuận Quận G năm 2008 cho cá nhân được ủy quyền giao dịch: Ông Nguyễn Hữu TT5, ông Nguyễn Văn S3, ông Nguyễn Thanh H3, ông Hồ Quang T và ông Nguyễn Văn M thanh toán trực tiếp cho các hộ gia đình trong đó có các nguyên đơn trong vụ án này và thể hiện rõ số tiền công ty ứng trước, thanh toán giá trị đất. Chi tiết của các thửa đất được đền bù di dời thể hiện tại các phụ lục kèm theo bảng đối chiếu công nợ.

+ Bốn bản báo cáo tình hình bồi thường dự án Công viên Phú Thuận Quận G thể hiện danh sách các chủ đất và các chủ hộ đã bồi thường, có xác nhận của Ủy ban nhân dân phường Phú Thuận, Q.7.

Ngoài ra công ty còn xuất trình các bản chính viết tay các giấy giao kết, hợp đồng ủy quyền do các nguyên đơn ký với các ông Nguyễn Hữu TT5, ông Nguyễn Văn S3, ông Nguyễn Thanh H3, ông Hồ Quang T và ông Nguyễn Văn M, trong đó nội dung thể hiện rõ số tiền mà các ông T, ông S, ông M, ông T và ông H sẽ phải trả cho các hộ dân, số tiền đặt cọc và thanh toán toàn bộ số tiền khi ký kết hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng công chứng. Cuối trang các giấy tờ này đều ghi đã nhận đủ số tiền còn lại và các nguyên đơn đã ký ghi rõ họ tên. Căn cứ các Điều 127 Luật đất đai 2003, Điều 692 Bộ luật Dân sự năm 2005 nay là Điều 562 bộ luật dân sự 2015, khoản 1 và 2 Điều 689, Điều 692 Bộ luật Dân sự năm 2005, khoản 4 Điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP thì Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ngày 13/8/2008 đã có hiệu lực.

Như vậy, qua các giấy tờ, tài liệu, chứng cứ trên thể hiện các nguyên đơn bán đất cho những người được ủy quyền và khi ký hợp đồng ủy quyền tại Văn phòng công chứng số 1 thì những người được ủy quyền thanh toán hết số tiền còn lại theo thỏa thuận mua bán cho các nguyên đơn và các nguyên đơn đã giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho những người được ủy quyền. Sau khi công ty có công văn số 8156/UBND-ĐTMT ngày 28/11/2007 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cho phép được thực hiện dự án tại khu vực Mũi Đèn Đỏ công ty tiến hành thương lượng và đền bù đất tại khu vực này. Trên cơ sở hợp đồng ủy quyền giữa các hộ dân với ông T, ông M, ông T, ông S và ông H. Công ty Đại Trường Sơn đã trực tiếp thực hiện các giao dịch với người được ủy quyền và công ty thực hiện việc trả tiền chuyển nhượng cho những người được ủy quyền. Hiện công ty đang quản lý, sử dụng phần đất chuyển nhượng và giữ tất cả các bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của các hộ dân nêu trên. Việc các bên thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất nông nghiệp nêu trên do đây là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất

và nhận tiền đền bù từ việc thực hiện dự án trên cơ sở công văn số 8156/UBND-ĐTMT ngày 28/11/2007 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Từ khi các hộ dân giao bản chính giấy chứng nhận QSDĐ, giao đất cho các ông T, ông S, ông M, ông H, ông T thì các hộ dân đã ngừng việc đóng thuế sử dụng đất nông nghiệp theo quy định tại Điều 1 và 2 Luật thuế sử dụng đất nông nghiệp số 23-L/CTN ngày 10/07/1993 và khoản 1 Điều 2 Nghị định 74-CP của Chính phủ ngày 25/10/1993 mặc dù lúc đó giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vẫn đứng tên các hộ dân. Các hộ dân cũng không xuất trình được các chứng cứ chứng minh các biên lai đóng thuế đất nông nghiệp cho nhà nước những năm 2007 trở về sau.

Việc công ty ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông T, ông S, ông H, ông T và ông M trên cơ sở các hợp đồng ủy quyền của các nguyên đơn trong vụ án này là đúng quy định của pháp luật. Và quyền nghĩa vụ song song giữa các bên khi công ty thanh toán hết tiền cho những người được ủy quyền ông T, ông S, ông H, ông T, ông M theo thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì những người này mới giao đất, giao bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty Cổ phần Đ. Mặt khác, người trực tiếp giao dịch với Công ty là những người đại diện theo ủy quyền của những người sử dụng đất, sau khi ký hợp đồng Công ty đã thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho những người đại diện của người sử dụng đất. Việc thanh toán tiền cho người đại diện được thực hiện cùng lúc cho nhiều lô đất, cho nên Công ty và những người đại đã lập văn bản đối chiếu số tiền mà những người đại diện đã nhận của Công ty (liệt kê các văn bản đối chiếu). Theo quy định tại khoản 2 và khoản 4 Điều 139 của Bộ luật dân sự 2005, cá nhân, pháp nhân, chủ thể khác có thể xác lập, thực hiện giao dịch dân sự thông qua người đại diện, người được đại diện có quyền, nghĩa vụ phát sinh từ giao dịch dân sự do người đại diện xác lập. Cho nên, quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty Đ đã thanh toán cho người đại diện của người sử dụng đất là đúng quy định của pháp luật. Còn trường hợp người đại diện của các người sử dụng đất sau khi nhận tiền của Công ty (trả tiền chuyển nhượng đất) có giao lại cho họ hay không là quan hệ giữa người ủy quyền và người được ủy quyền, nếu có tranh chấp giải quyết vụ án khác, không liên quan đến Công ty Đ.

Do đó, có cơ sở để xác định Công ty Cổ phần Đ (nay là công ty cổ phần S) đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng đất. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận các yêu cầu của các đồng nguyên đơn là có căn cứ.

[4.2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn

[4.2.1] Áp dụng thời hiệu khởi kiện của vụ án, tuyên các yêu cầu khởi kiện của tất cả các nguyên đơn là đã hết thời hiệu khởi kiện: Căn cứ theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà các nguyên đơn ký với bị đơn có thỏa thuận: Phương thức thanh toán: Thanh toán làm một lần sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng tại phòng công chứng; Quyền sử dụng đất đối với thửa đất được chuyển nhượng cho bên mua kể từ thời điểm bên mua thực hiện xong thủ tục đăng ký quyền sử dụng đất.

Các nguyên đơn trình bày, sau khi ký hợp đồng các nguyên đơn đã yêu cầu bị đơn thanh toán tiền nhưng bị đơn không trả. Về phía nguyên đơn cũng chưa cùng bị đơn thực hiện việc đăng ký quyền sử dụng đất theo quy định sau khi nhận chuyển nhượng. Như vậy, hợp đồng vẫn đang trong quá trình thực hiện. Các nguyên đơn không tranh chấp gì về các điều khoản của hợp đồng mà chỉ yêu cầu bị đơn trả tiền chuyển nhượng đất mà bị đơn đang giữ. Căn cứ khoản 2 Điều 155 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và hướng dẫn tại điểm b Khoản 3 Điều 23 Nghị quyết 03/2012 của HĐTP TANDTC thì trường hợp này là đòi lại tài sản nên thuộc trường hợp không áp dụng thời hiệu. Do đó, kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở.

[4.2.2] Xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này là tranh chấp về tiền bồi thường giải phóng mặt bằng: Như đã phân tích ở mục [2] và mục [3.2] thì Các đồng nguyên đơn khởi kiện bị đơn Công ty Cổ phần Tập đoàn S (tên cũ Công ty Cổ phần Đ) phải thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền đã nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa các nguyên đơn với bị đơn năm 2008. Như vậy, căn cứ theo quy định tại Điều 697 Bộ luật Dân sự năm 2005 và khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì quan hệ tranh chấp trong vụ án này là: *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Các bên tranh chấp về số tiền chuyển nhượng và tiền lãi, không liên quan đến việc bồi thường. Các tranh chấp phát sinh từ nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng đất của các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Vì vậy, việc xác định lại quan hệ tranh chấp là tranh chấp về tiền bồi thường giải phóng mặt bằng không có cơ sở.*

[5] Xét, lời trình và yêu cầu của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn không phù hợp với nhận định nêu trên nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[6] Nguyên đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

[7] Từ những phân tích nêu trên, tại phiên tòa đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo nguyên đơn, giữ nguyên án sơ thẩm. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định trên nên chấp nhận.

[8] Án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án các nguyên đơn: ông Đỗ Văn L, bà Huỳnh Thị C; bà Hồ Thị K; bà Hồ Thị R; ông Lê Hữu TD, bà Hồ Thị Kim H; ông Nguyễn Văn T, bà Đào Thị Đ; bà Phạm Thị N; bà

Nguyễn Thị X; ông Nguyễn Văn M; ông Huỳnh Văn T1, bà Đặng Thị G; ông Nguyễn Văn B, bà Huỳnh Thị T1; bà Nguyễn Thị P; ông Đào Văn C1; bà Lê Thị B; ông Lê Văn Đ1, bà Võ Thị Đ2; ông Đào Văn S1, bà Trần Thị C2; ông Võ Minh H1, bà Huỳnh Thị T4; ông Đào Văn C1, bà Nguyễn Thị N được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án các nguyên đơn: ông Đỗ Văn L, bà Huỳnh Thị C; bà Hồ Thị K; bà Hồ Thị R; ông Lê Hữu TD, bà Hồ Thị Kim H; ông Nguyễn Văn T, bà Đào Thị Đ; bà Phạm Thị N; bà Nguyễn Thị X; ông Nguyễn Văn M; ông Huỳnh Văn T1, bà Đặng Thị G; ông Nguyễn Văn B, bà Huỳnh Thị T1; bà Nguyễn Thị P; ông Đào Văn C1; bà Lê Thị B; ông Lê Văn Đ1, bà Võ Thị Đ2; ông Đào Văn S1, bà Trần Thị C2; ông Võ Minh H1, bà Huỳnh Thị T4; ông Đào Văn C1, bà Nguyễn Thị N được miễn nộp án phí dân sự phúc thẩm.

Kháng cáo của bị đơn không Đ chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 147, điểm b Khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;
- Căn cứ Điều 127 Luật đất đai 2003, khoản 1 và 2 Điều 689, Điều 692 Bộ luật Dân sự năm 2005, khoản 4 Điều 146 Nghị định 181/2004/NĐ-CP;
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của các đồng nguyên đơn, bị đơn giữ nguyên bản án sơ thẩm số 79/2022/DSST ngày 29/3/2022 của Tòa án nhân dân Quận G.

Tuyên xử;

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện các đồng nguyên đơn về việc:

1.1 Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Thị K yêu cầu bị đơn Công ty Cổ phần Tập đoàn S (tên cũ là Công ty Cổ phần Đ) thanh toán số tiền (gồm gốc và lãi) là 153.698.737.500 đồng (một trăm năm mươi ba tỷ sáu trăm chín mươi tám triệu bảy trăm ba mươi bảy ngàn năm trăm đồng).

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn T, bà Đào Thị Đ yêu cầu bị đơn Công ty Cổ phần Tập đoàn S (tên cũ là

Công ty Cổ phần Đ) thanh toán số tiền (gồm gốc và lãi) là 94.017.000.000 đồng (chín mươi bốn tỷ không trăm mười bảy triệu đồng).

1.3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đào Văn C1, bà Lê Thị D yêu cầu bị đơn Công ty Cổ phần Tập đoàn S (tên cũ là Công ty Cổ phần Đ) thanh toán số tiền (gồm gốc và lãi) là 102.974.025.000 đồng (một trăm lẻ hai tỷ chín trăm bảy mươi bốn triệu không trăm hai mươi lăm ngàn đồng).

1.4. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Thị R yêu cầu bị đơn Công ty Cổ phần Tập đoàn S (tên cũ là Công ty Cổ phần Đ) thanh toán số tiền (gồm gốc và lãi) là 87.632.737.500 đồng (tám mươi bảy tỷ sáu trăm ba mươi hai triệu bảy trăm ba mươi bảy ngàn năm trăm đồng).

1.5. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị X yêu cầu bị đơn Công ty Cổ phần Tập đoàn S (tên cũ là Công ty Cổ phần Đ) thanh toán số tiền (gồm gốc và lãi) là 196.705.162.500 đồng (một trăm chín mươi sáu tỷ bảy trăm lẻ năm triệu một trăm sáu mươi hai ngàn năm trăm đồng).

1.6. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị N yêu cầu bị đơn Công ty Cổ phần Tập đoàn S (tên cũ là Công ty Cổ phần Đ) thanh toán số tiền (gồm gốc và lãi) là 77.436.975.000 đồng (bảy mươi bảy tỷ bốn trăm ba mươi sáu triệu chín trăm bảy mươi lăm ngàn đồng).

1.7. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn N1, bà Nguyễn Thị P yêu cầu bị đơn Công ty Cổ phần Tập đoàn S (tên cũ là Công ty Cổ phần Đ) thanh toán số tiền 256.831.575.000 đồng (hai trăm năm mươi sáu tỷ tám trăm ba mươi một triệu năm trăm bảy mươi lăm ngàn đồng).

1.8. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn M yêu cầu bị đơn Công ty Cổ phần Tập đoàn S (tên cũ là Công ty Cổ phần Đ) thanh toán số tiền (gồm gốc và lãi) là 91.888.912.500 đồng (chín mươi một tỷ tám trăm tám mươi tám triệu chín trăm mười hai ngàn năm trăm đồng).

1.9. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đỗ Văn L, bà Huỳnh Thị C yêu cầu bị đơn Công ty Cổ phần Tập đoàn S (tên cũ là Công ty Cổ phần Đ) thanh toán số tiền (gồm gốc và lãi) là 278.112.450.000 đồng (hai trăm bảy mươi tám tỷ một trăm mười hai triệu bốn trăm năm mươi ngàn đồng).

1.10. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Văn T1, bà Đặng Thị G yêu cầu bị đơn Công ty Cổ phần Tập đoàn S (tên cũ là Công ty Cổ phần Đ) thanh toán số tiền (gồm gốc và lãi) là 167.007.225.000 đồng (một trăm sáu mươi bảy tỷ không trăm không B triệu hai trăm hai mươi lăm ngàn đồng).

1.11. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đào Văn

C1, bà Nguyễn Thị N yêu cầu bị đơn Công ty Cổ phần Tập đoàn S (tên cũ là Công ty Cổ phần Đ) thanh toán số tiền (gồm gốc và lãi) là 578.299.837.500 đồng (năm trăm bảy mươi tám tỷ hai trăm chín mươi chín triệu tám trăm ba mươi bảy ngàn năm trăm đồng).

1.12. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Hữu TD, bà Hồ Thị Kim H yêu cầu bị đơn Công ty Cổ phần Tập đoàn S (tên cũ là Công ty Cổ phần Đ) thanh toán số tiền (gồm gốc và lãi) là 161.798.175.000 đồng (một trăm sáu mươi một tỷ bảy trăm chín mươi tám triệu một trăm bảy mươi lăm ngàn đồng).

1.13. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Minh H1, bà Huỳnh Thị T4 yêu cầu bị đơn Công ty Cổ phần Tập đoàn S (tên cũ là Công ty Cổ phần Đ) thanh toán số tiền (gồm gốc và lãi) là 119.109.375.000 đồng (một trăm mười chín tỷ một trăm lẻ chín triệu ba trăm bảy mươi lăm ngàn đồng).

1.14. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Văn Đ1, bà Võ Thị Đ2 yêu cầu bị đơn Công ty Cổ phần Tập đoàn S (tên cũ là Công ty Cổ phần Đ) thanh toán số tiền (gồm gốc và lãi) là 117.553.012.500 đồng (một trăm mười bảy tỷ năm trăm năm mươi ba triệu không trăm mười hai ngàn năm trăm đồng).

1.15. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đào Văn S1, bà Trần Thị C2 yêu cầu bị đơn Công ty Cổ phần Tập đoàn S (tên cũ là Công ty Cổ phần Đ) thanh toán số tiền (gồm gốc và lãi) là 386.644.912.500 đồng (ba trăm tám sáu tỷ sáu trăm bốn mươi bốn triệu chín trăm mười hai ngàn năm trăm đồng).

1.16. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn B, bà Huỳnh Thị T1 yêu cầu bị đơn Công ty Cổ phần Tập đoàn S (tên cũ là Công ty Cổ phần Đ) thanh toán số tiền (gồm gốc và lãi) là 99.257.812.500 đồng (chín mươi chín tỷ hai trăm năm mươi bảy triệu tám trăm mười hai ngàn năm trăm đồng).

1.17. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị B yêu cầu bị đơn Công ty Cổ phần Tập đoàn S (tên cũ là Công ty Cổ phần Đ) thanh toán số tiền (gồm gốc và lãi) là 150.554.250.000 đồng (một trăm năm mươi tỷ năm trăm năm mươi bốn triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng).

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Các nguyên đơn các nguyên đơn: ông Đỗ Văn L, bà Huỳnh Thị C; bà Hồ Thị K; bà Hồ Thị R; ông Lê Hữu TD, bà Hồ Thị Kim H; ông Nguyễn Văn T, bà Đào Thị Đ; bà Phạm Thị N; bà Nguyễn Thị X; ông Nguyễn Văn M; ông Huỳnh Văn T1, bà Đặng Thị G; ông Nguyễn Văn B,

bà Huỳnh Thị T1; bà Nguyễn Thị P; ông Đào Văn C1; bà Lê Thị B; ông Lê Văn Đ1, bà Võ Thị Đ2; ông Đào Văn S1, bà Trần Thị C2; ông Võ Minh H1, bà Huỳnh Thị T4; ông Đào Văn C1, bà Nguyễn Thị N được miễn nộp án phí dân sự sơ thẩm.

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Bị đơn công ty cổ phần S phải chịu án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số AA/2012/0014224 ngày 12/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận G), công ty cổ phần S đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND thành phố Thủ Đức;
- Chi cục THADS thành phố Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu (T 20).

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

Phùng Văn Hải