

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 96/2019/DS-PT

Ngày: 28 - 01 - 2019

V/v tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất.

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà **Võ Thị Sang**

*Các Thẩm phán:* Ông **Bùi Liên Minh**  
Ông **Nguyễn Tiến Dũng**

**- Thư ký phiên tòa:** Bà **Lâm Hỷ Ngọc** - Cán bộ Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:**  
Bà **Đinh Thị Thảo** – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15, ngày 22 và ngày 28 tháng 01 năm 2019, tại phòng xử án, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 308/2018/TLPT-DS ngày 09 tháng 07 năm 2018 về việc: “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 81/2018/LĐ-ST ngày 15 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 6395/2018/QĐ-PT ngày 28 tháng 12 năm 2018, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông **Đặng Ngọc A**, sinh năm 1956; Cư trú tại: 201 Đường P, Phường N, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Hồ Lê Như Q1**, sinh năm 1974; Cư trú tại: 108 V, Phường N, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền số công chứng H ngày 09 tháng 11 năm 2018 tại Văn phòng công chứng H, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt).

Người bảo quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Trần Chí H**, sinh năm 1963; Cư trú tại: D ấp D, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh - Luật sư của Văn phòng luật sư H thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Bị đơn: **Công ty Q**

Trụ sở tại: Số 007-008 Chung cư D, Phường I, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà **Nguyễn Thị H1**, sinh năm 1952 – Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Trương Thị Hồng H2**, sinh năm 1983; Cư trú tại: 174 Đường S, Phường D, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền số 239/GUQ – cty Q ngày 31 tháng 10 năm 2018 của Công ty Q) (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông **Phan Văn C**, sinh năm 1953 (vắng mặt).

2/ Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1954 (vắng mặt).

Cùng cư trú tại: 47 Đường số B Đ, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Bà **Đỗ Thị Thu H3**, sinh năm 1960; Cư trú tại: 201 Đường P, Phường N, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Đặng Ngọc A**, sinh năm 1956; Cư trú tại: 201 Đường P, Phường N, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền số công chứng S ngày 02 tháng 8 năm 2018 tại Văn phòng Công chứng S, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt).

4/ **Bệnh viện R, Thành phố Hồ Chí Minh.**

Địa chỉ: 201B Đường T, Phường N, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Võ Ngọc Hùng Dũng**, sinh năm 1981; Cư trú tại: 201B Đường T, Phường N, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền ngày 07 tháng 8 năm 2018 của Bệnh viện R, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt).

(Các đương sự có mặt khi xét xử, vắng mặt khi tuyên án).

Người kháng cáo: Bị đơn là Công ty Q.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo đơn khởi kiện và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án nguyên đơn ông Đặng Ngọc A trình bày:***

Phần đất diện tích 4.600m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 623, tờ bản đồ số 02 (tài liệu năm 1992), tương ứng một phần thửa 18, tờ bản đồ số 15 (tài liệu năm 2006) xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh có nguồn gốc do ông A nhận chuyển nhượng của vợ chồng ông Phan Văn C và bà Nguyễn Thị T bằng giấy tay vào ngày 27/8/1994. Việc chuyển nhượng đã hoàn thành, ông đã thanh toán đủ tiền cho vợ chồng ông C, bà T và vợ chồng ông C, bà T cũng đã bàn giao phần đất trên cho ông quản lý, sử dụng từ năm 1994. Khi chuyển nhượng đất trên từ ông C, bà T thì phần đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi nhận đất từ ông C, bà T, ông có xây cất 01 nhà tạm trên đất và được Ủy ban nhân dân xã P, huyện C cấp số nhà E15/447 ấp D, xã P, huyện C. Do cần sử dụng phần đất trên để triển khai dự án xây dựng Khu nhà ở Cán bộ công nhân viên và Trung tâm thực nghiệm y học Bệnh viện R. Dự án do Bệnh viện R làm chủ đầu tư và Công ty Q (gọi tắt là Công ty Q) làm chủ thầu nên Công ty Q đã thỏa thuận với ông về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất diện tích 4.600m<sup>2</sup>

thuộc một phần thửa 623, tờ bản đồ số 02 (tài liệu năm 1992), tương ứng một phần thửa 18, tờ bản đồ số 15 (tài liệu năm 2006) xã P, huyện C cho Công ty.

Ngày 17/10/2007, ông và Công ty ký biên bản Hiệp thương số 06/BB thay cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung ông sẽ bàn giao phần đất 4.600m<sup>2</sup> cho Công ty. Ngược lại, Công ty giao lại cho ông một phần đất diện tích 169m<sup>2</sup> nằm trong khu tái định cư dự án và thanh toán số tiền chênh lệch so với giá chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.340.471.000 đồng cho ông. Ngày 18/10/2007, ông và Công ty ký hợp đồng giao đất ở, có hạ tầng số 12/HĐDACR với nội dung Công ty sẽ giao cho ông phần đất diện tích 169m<sup>2</sup> thuộc loại nền liên kế vườn, khu ZE, lô số ZE-01 thuộc dự án Khu nhà ở Cán bộ công nhân viên R, giá trị phần đất là 591.500.000 đồng. Sau khi Hiệp thương và thỏa thuận thành công, ông và Công ty ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 06/CN không ngày tháng với nội dung ông sẽ chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với phần đất diện tích 4.600m<sup>2</sup> nêu trên cho Công ty để thực hiện dự án, tổng giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là 1.932.000.000 đồng, trừ số tiền 591.500.000 đồng giá trị nền đất tái định cư theo thỏa thuận trong biên bản Hiệp thương ngày 17/10/2007 và hợp đồng giao đất ngày 18/10/2007 nên thực tế ông chỉ nhận của Công ty số tiền là 1.340.500.000 đồng. Sau khi thảo luận xong, ông đã bàn giao đất cho Công ty nhưng Công ty không thực hiện đúng thỏa thuận đã ký kết, không giao nền đất tái định cư. Sau nhiều lần thỏa thuận và hòa giải nhưng đến nay Công ty vẫn không giao đất cho ông và cũng không đưa ra được phương án giải quyết. Ông yêu cầu Công ty phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng đã ký ngày 17/10/2007 cụ thể là giao cho ông 01 nền tái định cư có diện tích 169 m<sup>2</sup>.

Ngày 18/11/2014, ông A có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện với các yêu cầu: Hủy biên bản Hiệp thương số 06/BB ngày 17/10/2007 về việc hoán đổi nền tái định cư dự án Khu nhà ở Cán bộ công nhân viên và Trung tâm thực nghiệm y học Bệnh viện R và hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 06/CN, không đề ngày tháng năm giữa ông và Công ty Q; yêu cầu Công ty Q trả lại cho ông phần đất diện tích 4.600 m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 623, tờ bản đồ số 02 (tài liệu năm 1992) tương ứng một phần thửa 18, tờ bản đồ số 15 (tài liệu năm 2006) xã P, huyện C và ông A hoàn trả lại cho Công ty Q số tiền đã nhận là 1.340.500.000 đồng.

***Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Đặng Ngọc A - Luật sư Trần Chí H trình bày:***

Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như việc hoán đổi nền giữa ông Đặng Ngọc A với Công ty Q, theo quy định tại Điều 128, Điều 122, khoản 2 Điều 124, Điều 134, khoản 2 Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 thì bị vô hiệu ngay từ khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo do tại thời điểm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất chuyển nhượng chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên việc giao dịch bị vi phạm vào điều cấm của pháp luật. Căn cứ vào Điều 128, Điều 122, khoản 2 Điều 124, Điều 134, Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005 về giao dịch dân sự vô hiệu và khoản 2 Điều 137 Bộ Luật

dân sự năm 2005 về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, Điều 106 luật đất đai năm 2003 kính đề nghị Hội đồng xét xử chấp thuận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Ngọc A là: tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng đã ký ngày 17/10/2007 giữa Công ty Q với ông Đặng Ngọc A; hủy Biên bản Hiệp thương và Hợp đồng giao đất ở có hạ tầng ngày 18/10/2007. Các bên giao trả cho nhau những gì đã nhận, cụ thể:

- Công ty Q trả lại phần đất diện tích: 4.600m<sup>2</sup> thuộc thửa 623, tờ bản đồ số 02, xã P, huyện C cho ông A.

- Ông A sẽ trả lại cho Công ty Q số tiền: 1.340.471.000 đồng (sau khi trừ số tiền 591.500.000 đồng mà ông A đã giao cho công ty để mua 169 m<sup>2</sup> đất nền tái định cư ngay tại dự án).

***Theo bản tự khai và quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án Công ty Q trình bày:***

Bệnh viện R được giao làm chủ đầu tư dự án nhà ở Cán bộ công nhân viên và Trung tâm y học bệnh viện R tại xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 21/10/2005, Công ty Q và Bệnh viện R ký hợp đồng hợp tác đầu tư số 3379/HĐHT với thỏa thuận Công ty là tổng thầu thi công thực hiện dự án nêu trên, Công ty được thay mặt Bệnh viện R tiến hành công việc thỏa thuận đền bù cho các đơn vị, cá nhân có đất và tài sản gắn liền với đất T phạm vi quy hoạch. Công ty đã tiến hành thỏa thuận đền bù được 28 ha T dự án.

Ngày 04/4/2008, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có công văn số 294/TB-VP chỉ đạo với nội dung: Thành phố không giao đất cho các dự án phân lô bán nền cho các đơn vị trên địa bàn thành phố để làm nhà ở cho cán bộ công nhân viên của các đơn vị, tập trung giao đất cho các dự án xây dựng nhà chung cư cao tầng để làm nhà ở xã hội, T đó có nhà ở cho cán bộ công nhân viên; không được hợp tác với tư nhân để đổi đất lấy hạ tầng phân lô bán nền. Chấp hành chủ trương của Ủy ban nhân dân thành phố, Công ty Q và Bệnh viện R tiến hành điều chỉnh lại quy hoạch 1/2000 trình Ủy ban nhân dân huyện C và Sở quy hoạch kiến trúc. Trước sự thay đổi dự án trên nên hầu hết cán bộ công nhân viên chức của bệnh viện không muốn mua nhà chung cư nên đề nghị rút lại vốn đầu tư đã nộp. Bệnh viện R là chủ đầu tư nhưng không có vốn, nguồn vốn chủ yếu là từ vốn góp của cán bộ công nhân viên và vốn góp của cán bộ công nhân viên Công ty Q mang đầu tư vào dự án nên Công ty Q đã thay mặt Bệnh viện R chi trả vốn góp cho cán bộ công nhân viên. Sau đó chủ dự án là Bệnh viện R không tiếp tục thực hiện dự án và bàn bạc với Công ty Q để thu xếp nguồn tiền trả lại cho cán bộ công nhân viên bệnh viện R đã ứng cho dự án.

Ngày 28/01/2013, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành văn bản số 477/UBND-ĐTMT về việc chấm dứt chủ trương dự án của Bệnh viện R tại xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Từ đó đến nay, Công ty Q và chủ dự án là Bệnh viện R vẫn chưa giải quyết dứt điểm được những tồn đọng của dự án, chưa thanh lý được Hợp đồng số 3379/HĐHT ngày 21/10/2005. Tuy nhiên Công ty Q đã có văn

bản xin Ủy ban nhân dân huyện C cho Công ty Q được làm chủ đầu tư một phần của dự án cũ (xây dựng nhà ở) để làm nhà ở cho cán bộ công nhân viên huyện C. Ủy ban nhân dân huyện C đã gửi công văn số 1596/UBND ngày 28/8/2013 đến Sở Xây dựng về việc giới thiệu nhà đầu tư tham gia đầu tư xây dựng dự án khu nhà ở tại xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh. Ngày 06/6/2014, Công ty Q cũng đã có công văn số 38/Cty.KHDA gửi Sở Xây dựng về việc xin đầu tư dự án tại xã P, huyện C, nhưng đến nay Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh vẫn chưa có văn bản trả lời.

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông A, Công ty có ý kiến như sau: Trong quá trình triển khai dự án, Công ty tiến hành thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Đặng Ngọc A - là chủ sử dụng đối với phần đất diện tích 4.600m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 623, tờ bản đồ số 02 (tài liệu năm 1992), tương ứng một phần thửa 18, tờ bản đồ số 15 (tài liệu năm 2006), xã P, huyện C thuộc dự án Khu nhà ở Cán bộ công nhân viên và Trung tâm thực nghiệm y học Bệnh viện R. Công ty và ông A thỏa thuận thống nhất ông A sẽ chuyển nhượng toàn bộ phần đất nêu trên cho Công ty để thực hiện dự án, giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.932.000.000 đồng; Trong đó ông A sẽ nhận 1.340.500.000 đồng tiền mặt và một phần đất tái định cư diện tích 169m<sup>2</sup> thuộc loại nền liên kế vườn, khu ZE, lô số ZE-01 thuộc dự án tương đương 591.500.000 đồng. Sau khi thỏa thuận thống nhất, các bên đã ký kết Biên bản Hiệp thương số 06/BB ngày 17/10/2007, Hợp đồng giao đất số 12/HDDACR ngày 18/10/2007 và Hợp đồng chuyển nhượng số 06/CN không ngày tháng năm. Sau khi thỏa thuận, ngày 19/10/2007, Công ty đã giao đủ số tiền 1.932.000.000 đồng cho ông A và ông A đã nộp lại cho Công ty số tiền 591.500.000 đồng để nhận một nền đất tái định cư, loại đất liên kế vườn, khu ZE, lô số ZE-01.

Nay, ông A khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 06/CN và biên bản Hiệp thương số 06/BB ngày 17/10/2007, yêu cầu Công ty trả lại phần đất diện tích 4.600m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 623, tờ bản đồ số 02 (tài liệu năm 1992), tương ứng một phần thửa 18, tờ bản đồ số 15 (tài liệu năm 2006), xã P, huyện C thì Công ty không đồng ý, vì nếu giao trả phần đất này sẽ ảnh hưởng rất lớn đến việc phê duyệt dự án của Công ty. Để giải quyết tranh chấp, Công ty có đề xuất như sau: Khi nào Công ty được phê duyệt dự án nêu trên sẽ ưu tiên cho ông A được lựa chọn nền trong khu quy hoạch và sẽ bàn giao nền cho ông A, trường hợp ông A không đồng ý thì Công ty sẽ hoàn trả số tiền mà ông A đã thanh toán để nhận nền tái định cư là 591.500.000 đồng. Ngoài ra, ông H4 đại diện Công ty không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

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

- Bà Đỗ Thị Thu H3 trình bày: Bà là vợ của ông Đặng Ngọc A là chủ sử dụng đối với phần đất thuộc thửa 623 tờ bản đồ số 02 xã P, huyện C có diện tích 4600m<sup>2</sup>. Do phần đất trên nằm T dự án khu nhà ở cán bộ công nhân viên bệnh viện R và Công ty Q là chủ đầu tư nên ngày 17/10/2007, Công ty Q và ông A tiến hành Hiệp thương với nội dung như sau: Ông A sẽ chuyển nhượng cho Công ty Q phần đất diện tích 4.600m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 623, tờ bản đồ số 02 (tài liệu năm 1992), tương ứng

một phần thửa 18, tờ bản đồ số 15 (tài liệu năm 2006), xã P, huyện C, ông A sẽ được nhận 01 nền tái định cư diện tích 169m<sup>2</sup> (với giá 591.500.000 đồng – ông A đã giao đủ tiền cho Công ty Q và đã có biên nhận) và được nhận số tiền chênh lệch về việc hoán đổi nền là 1.340.471.000 đồng. Sau khi Hiệp thương xong, ông A đã tiến hành bàn giao đất cho Công ty Q nhưng đến nay Công ty Q không giao nền tái định cư cho ông A cũng như không có bất kỳ văn bản nào trả lời giải quyết dứt điểm. Do đó, bà có cùng ý kiến và yêu cầu như ông A là: Hủy biên bản Hiệp thương số 06/BB ngày 17/10/2007 về việc hoán đổi nền tái định cư dự án Khu nhà ở Cán bộ công nhân viên và Trung tâm thực nghiệm y học Bệnh viện R và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 06/CN, không đề ngày tháng năm giữa ông A và Công ty Q; yêu cầu Công ty Q trả lại cho ông, bà phần đất diện tích 4.600m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 623, tờ bản đồ số 02 (tài liệu năm 1992), tương ứng một phần thửa 18, tờ bản đồ số 15 (tài liệu năm 2006), xã P, huyện C, ông, bà sẽ hoàn trả lại cho Công ty Q số tiền đã nhận là 1.340.500.000 đồng. Ngoài ra, bà không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

*Ông Phan Văn C trình bày:* Nguyên vào năm 1993, ông có chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông Đặng Ngọc A phần đất có diện tích 4.600m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 623, tờ bản đồ số 02 (tài liệu năm 1992), tương ứng một phần thửa 18, tờ bản đồ số 15 (tài liệu năm 2006), xã P, huyện C. Mọi thỏa thuận chuyển nhượng đã được các bên hoàn tất thủ tục chuyển nhượng tại Ủy ban nhân dân xã P, huyện C. Nay ông A tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên với Công ty Q thì ông không có ý kiến và tranh chấp gì trong vụ án này. Ngoài ra, ông không có ý kiến hoặc yêu cầu gì khác.

*Bà Nguyễn Thị T trình bày:* Vào năm 1994, vợ chồng bà là Nguyễn Thị T và ông Phan Văn C có chuyển nhượng cho ông Đặng Ngọc A phần đất có diện tích 4.600m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 623, tờ bản đồ số 02 (tài liệu năm 1992), tương ứng một phần thửa 18, tờ bản đồ số 15 (tài liệu năm 2006), xã P, huyện C với giá chuyển nhượng là 46.000.000 đồng, đôi bên chỉ làm hợp đồng chuyển nhượng bằng giấy tay với nhau, không có chứng thực của cơ quan có thẩm quyền vì phần đất này ông bà vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ngay khi ký hợp đồng chuyển nhượng, ông A đã giao đủ tiền cho vợ chồng ông bà và vợ chồng ông bà cũng giao đất cho ông A quản lý sử dụng từ năm 1994. Sau đó ông A sử dụng đất vào mục đích gì, đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay chưa thì bà không biết. Nay ông A tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên với Công ty Q thì bà không có ý kiến và tranh chấp gì T vụ án này. Ngoài ra, bà không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

*Bệnh viện R có ông Võ Ngọc Hùng Dũng là người đại diện theo ủy quyền trình bày:* Trước đây Bệnh viện R có nhờ Công ty Q thực hiện dự án khu nhà ở cho nhân viên bệnh viện R (dự án R), toàn bộ việc thực hiện dự án là do Công ty Q chịu trách nhiệm. Sau đó do có sự thay đổi chủ trương Ch sách của Ủy ban nhân dân Thành phố nên dự án R không tiếp tục. Bệnh viện R không tiếp tục hợp tác với Công ty Q, tất cả các tồn dư của dự án do Công ty Q chịu trách nhiệm, Bệnh viện R không có liên

quan vì vậy bệnh viện không có trách nhiệm cùng công ty giải quyết tranh chấp. Ngoài ra, ông không có ý kiến và yêu cầu gì khác.

***Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 81/2018/DS-ST ngày 15 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, tuyên xử:***

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 36, điểm c khoản 1 Điều 147, Điều 157, Điều 165, khoản 1 Điều 227, khoản 3 Điều 228 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 122, Điều 124, Điều 127, Điều 128, Điều 134, Điều 137, Điều 411; Điều 697, khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ vào Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

***Tuyên xử:***

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Ngọc A.
2. Hủy Biên bản Hiệp thương số 06/BB ngày 17/10/2007 về việc hoán đổi nên tái định cư Dự án khu nhà ở cán bộ công nhân viên R tại xã P huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh giữa Công ty Q và ông Đặng Ngọc A.
3. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 06/CN không đề ngày tháng năm đối với phần đất diện tích 4.600m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 623, tờ bản đồ số 02 (tài liệu năm 1992), tương ứng một phần thửa 18, tờ bản đồ số 15 (tài liệu năm 2006) xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông Đặng Ngọc A và Công ty Q là vô hiệu.
4. Hợp đồng giao đất ở có hạ tầng số 12/HĐDACR ngày 18/10/2007 giữa Công ty Q và ông Đặng Ngọc A là vô hiệu.
5. Ông Đặng Ngọc A có trách nhiệm hoàn trả cho Công ty Q số tiền 1.932.000.000 đồng (một tỷ chín trăm ba mươi hai triệu đồng) ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.
6. Công ty Q có trách nhiệm hoàn trả cho ông Đặng Ngọc A số tiền 591.500.000 đồng (năm trăm chín mươi một triệu năm trăm ngàn đồng) ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.
7. Công ty Q có trách nhiệm giao trả cho ông Đặng Ngọc A phần đất có diện tích 4.600m<sup>2</sup> thuộc một phần thửa 623, tờ bản đồ số 02 (tài liệu năm 1992), tương ứng một phần thửa 18, tờ bản đồ số 15 (tài liệu năm 2006) xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh (vị trí theo bản đồ hiện trạng vị trí do Công ty M lập ngày 14/12/2016).
8. Công ty Q có trách nhiệm hoàn trả cho ông Đặng Ngọc A bản Ch các tài liệu sau: Giấy chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSĐĐ) lập ngày 27/8/1994 giữa ông Phan Văn C, bà Nguyễn Thị T với ông Đặng Ngọc A; Thông báo tạm cấp số nhà 4639/TB-UB ngày 19/6/2001 của Ủy ban nhân dân huyện C; Tờ đăng ký nhà –đất số 70139053655 ngày 23/8/1999 của ông Đặng Ngọc A được Ủy ban nhân dân xã P xác

nhận ngày 19/9/2000; Đơn xin xác nhận diện tích đất ngày 27/9/2005 của ông Đặng Ngọc A được Ủy ban nhân dân xã P xác nhận ngày 27/9/2005 ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật. Các bên Thi hành án tại Chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền. Trường hợp bên có nghĩa vụ chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì phải trả thêm lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 30 tháng 5 năm 2018, bị đơn là Công ty Q có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

### ***Tại phiên tòa phúc thẩm:***

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện. Bị đơn không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bị đơn là Công ty Q có người đại diện theo uỷ quyền là bà Trương Thị Hồng H2 vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm vì Tòa án cấp sơ thẩm tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông A và Công ty là vô hiệu nhưng không giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu, là không đúng theo quy định của pháp luật bởi vì:

- Công ty mua đất của ông A vào năm 2007 với giá là 1.932.000.000 đồng, đến nay đã hơn 10 năm nhưng Tòa án sơ thẩm chỉ buộc ông A trả lại cho Công ty Q số tiền là 1.932.000.000 đồng, điều này gây thiệt hại nghiêm trọng cho công ty vì sau 10 năm qua, giá đất trên thị trường đã trượt giá rất nhiều so với thời điểm trước.

- Tại thời điểm mua đất của ông A, Công ty mua với giá là 460.000 đồng/m<sup>2</sup> đất nhưng Hội đồng định giá tài sản tranh chấp lập ngày 17/3/2017 thì giá trị đất tranh chấp là 130.000 đồng/m<sup>2</sup>. Do đó, tổng giá trị tài sản tranh chấp tại thời điểm xét xử sơ thẩm là: 4600m<sup>2</sup> x 130.000 đồng/m<sup>2</sup> = 598.000.000 đồng. Thiệt hại xảy ra là: 1.932.000.000 đồng – 598.000.000 đồng = 1.334.000.000 đồng. Như vậy nếu phải tính thiệt hại thì Công ty ngoài việc trả đất cho ông A còn phải bù thêm tiền do giá trị đất bị giảm.

- Ngoài ra, Tòa án sơ thẩm còn căn cứ vào quyết định số A/2014/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 để định giá đất là sai vì khung giá đất này chỉ áp dụng cho việc tính thuế quyền sử dụng đất và lệ phí trước bạ, không phải để áp dụng để tính giá trị thị trường của đất, nên điều này là không phù hợp với quy định của pháp luật. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Đặng Ngọc A - Luật sư Trần Chí H:* Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như việc hoán đổi nền giữa ông Đặng Ngọc A, theo quy định pháp luật thì bị vô hiệu ngay từ khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 128, Điều 122, khoản 2 Điều 124, Điều 134, khoản 2 Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 do tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phần đất chuyển nhượng chưa có giấy



chứng nhận quyền sử dụng đất nên khi giao dịch vi phạm vào điều cấm của pháp luật. Bản án sơ thẩm đã tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, Hợp đồng giao đất ở có hạ tầng số 12/HĐDACR ngày 18/10/2007 giữa Công ty Q và ông Đặng Ngọc A là vô hiệu và hủy Biên bản Hiệp thương. Buộc các bên giao trả cho nhau những gì đã nhận là đúng pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Ngọc A, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*Nguyên đơn ông Đặng Ngọc A có người đại diện theo ủy quyền là bà Hồ Lê Như Q1:* Thống nhất với lời trình bày của Luật sư Trần Chí H. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đỗ Thị Thu H3 có người đại diện theo ủy quyền của là ông Đặng Ngọc A:* Thống nhất với lời trình bày của Luật sư Trần Chí H. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bệnh viện R có người đại diện theo ủy quyền là ông Võ Ngọc Hùng Dũng, ông Phan Văn C, bà Nguyễn Thị T vắng mặt tại phiên tòa.

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân thủ pháp luật T quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm:***

- Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa hôm nay, chủ tọa phiên tòa, hội đồng xét xử, thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy trình tố tụng giải quyết vụ án. Những người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định pháp luật.

- Về nội dung vụ án: Bị đơn Công ty Q kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm, đề nghị hủy bản án dân sự sơ thẩm do vi phạm thủ tục tố tụng. Xét thấy:

+ Về tố tụng: Bản án tuyên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Ngọc A nhưng không đưa những người đang cư trú tại địa chỉ E ấp D, xã P, huyện C vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng.

+ Về nội dung: Xét hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đặng Ngọc A và Công ty Q là vô hiệu về hình thức và nội dung vì tại thời điểm bán, đất chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho cá nhân ông A nên ông A không được toàn quyền thực hiện 5 điều mà pháp luật đất đai cho phép. Việc ông A chuyển nhượng cho Công ty Q là không đúng theo quy định của pháp luật nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu là có cơ sở. Tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm không xem xét lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu để xác định thiệt hại cho đương sự là chưa thỏa đáng.

Mặc khác, căn cứ vào biên bản định giá tài sản ngày 17/3/2017 thể hiện các thành viên Hội đồng định giá căn cứ Quyết định số A/2014/QĐ-UBND ngày

31/12/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh tiến hành định giá thửa đất nêu trên là không chính xác, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của các đương sự.

Bởi các lẽ trên, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty Q. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 81/2018/LĐ-ST ngày 15 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có T hồ sơ vụ án, qua thẩm vấn công khai tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1]. Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn Công ty Q trong hạn luật định nên được chấp nhận.

[2]. Về thủ tục tố tụng:

- Về sự có mặt của các đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Bệnh viện R có người đại diện theo ủy quyền là ông Võ Ngọc Hùng Dũng, ông Phan Văn C, bà Nguyễn Thị T vắng mặt tại phiên tòa có đơn xin vắng mặt. Căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử phúc thẩm tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

- Tại phiên tòa phúc thẩm ngày 30/11/2018 ông A trình bày: trên phần đất đang tranh chấp thuộc một phần thửa 623, tờ bản đồ số 02 tài liệu năm 1992, tương ứng một phần thửa 18, tờ bản đồ số 15 tài liệu bản đồ địa Ch xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh có 01 căn nhà cấp 4, hiện có 07 người đang cư ngụ nhưng không biết đầy đủ họ tên.

- Tại kết quả xác minh số 7521/TATP-TLĐ ngày 07/12/2018 của Công an xã P, huyện C có nội dung “Tại địa chỉ số E ấp D, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh có 04 nhân khẩu đang thực tế cư trú: ông Sơn P, sinh năm 1985; bà Danh Thị H5, sinh năm 1985; em Sơn Thị Thanh T1, sinh năm 2004; em Sơn Thị Mỹ N, sinh năm 2005. Cùng có hộ khẩu thường trú tại: Ấp B, xã T, huyện T, tỉnh T.

Xét thấy, tại biên bản định giá ngày 17/3/2017 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh đã thể hiện “Hiện trạng trên đất có nhà kết cấu mái tôn, vách tôn (nhà tạm) một số cây trồng trên đất và tài sản gắn liền với đất, do nguyên đơn không yêu cầu định giá nên Hội đồng định giá không tiến hành định giá. Như vậy, trong quá trình giải quyết vụ án. Tòa án cấp sơ thẩm biết rõ trên đất có nhà, tài sản gắn liền trên đất và có người cư trú nhưng không điều tra làm rõ căn nhà do ai xây dựng? Giá trị bao nhiêu và giải quyết như thế nào? cũng như không đưa những người đang cư trú tại địa chỉ Ấp D, xã P, huyện C vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là vi phạm tố tụng.

[3]. Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn Công ty Q Hội đồng xét xử nhận thấy:

Phần đất thừa 623, tờ bản đồ số 02 (tài liệu năm 1992), tương ứng một phần thửa 18, tờ bản đồ số 15 (tài liệu năm 2006), xã P, huyện C thuộc dự án nhà ở Cán bộ công nhân viên và Trung tâm y học bệnh viện R tại xã P, huyện C do ông Đặng Ngọc A sử dụng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất được giao cho Bệnh viện R làm chủ đầu tư. Ngày 21/10/2005, Bệnh viện R và Công ty Q ký hợp đồng hợp tác đầu tư số 3379/HĐHT với thỏa thuận là Công ty Q là tổng thầu thi công thực hiện dự án nêu trên. Ngày 17/10/2007, Công ty Q với ông Đặng Ngọc A có ký biên bản Hiệp thương số 06/BB, hợp đồng chuyển nhượng, và Hợp đồng giao đất ở có hạ tầng số 12/HĐDACR ngày 18/10/2007 là để thu hồi đền bù đất để làm dự án. Ngày 28/01/2013, Ủy ban nhân dân Thành phố đã ban hành công văn số 477/UBND-ĐTMT về chấm dứt chủ trương dự án bệnh viện R tại xã P nên dự án không thực hiện được.

Tại bản án sơ thẩm (BL305) đã nhận định T suốt quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của bị đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với thỏa thuận hợp tác đầu tư giữa Công ty Q và Bệnh viện R nên Hội đồng xét xử không đặt ra để giải quyết là không đúng. Tại biên bản hòa giải ngày 14/12/2017 (BL228), ngày 22/3/2018 (BL260) ông Phạm Xuân H6 là người đại diện ủy quyền của Công ty Q đều yêu cầu Bệnh viện R phải có mặt và phải có trách nhiệm cùng Công ty Q giải quyết yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Ngọc A. Như vậy, Công ty Q ký biên bản Hiệp thương số 06/BB, hợp đồng chuyển nhượng, và Hợp đồng giao đất ở có hạ tầng số 12/HĐDACR ngày 18/10/2007 với ông Đặng Ngọc A theo hợp đồng hợp tác đầu tư số 3379/HĐHT ngày 21/10/2005, còn chủ đầu tư dự án là Bệnh viện R. Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ trách nhiệm của Bệnh viện R là chưa giải quyết triệt để bản chất và nội dung của vụ án.

Xét kháng cáo của Công ty Q cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào Quyết định số A/2014/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh để định giá đất là sai, vì khi Công ty Q ký hợp đồng chuyển nhượng đất với ông Đặng Ngọc A thì thỏa thuận theo giá thị trường là 460.000 đồng/1m<sup>2</sup>, tổng giá trị đất là 1.932.000 đồng. Theo kết quả định giá của Hội đồng định giá tài sản tranh chấp lập ngày 17/3/2017 thì giá trị đất tranh chấp là 130.000 đồng/1m<sup>2</sup>, tổng giá trị tài sản tranh chấp tại thời điểm xét xử sơ thẩm 598.000.000 đồng là gây thiệt hại nghiêm trọng cho bị đơn.

Xét thấy, tại biên bản định giá tài sản ngày 17/3/2017 Hội đồng định giá cho rằng do Đại diện Ủy ban xã P và nguyên đơn ông Đặng Ngọc A không biết đơn giá thị trường của phần đất các bên đang tranh chấp nên căn cứ Quyết định số A/2014/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh quy định xác định đơn giá phần đất đang tranh chấp là 130.000 đồng/1m<sup>2</sup>.

Căn cứ điểm c.3 mục 2.3 Phần II Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao quy định:

*“... Để xác định đúng các thiệt hại nói trên, Tòa án phải tiến hành định giá giá trị quyền sử dụng đất và xác định thiệt hại về đất như sau: Nếu các đương sự không thỏa thuận được về giá trị quyền sử dụng đất và giá trị thiệt hại, thì Tòa án yêu cầu cơ*

*quan chuyên môn định giá hoặc ra quyết định thành lập hội đồng định giá. Giá trị quyền sử dụng đất được xác định theo giá thị trường chuyên nhượng tại địa phương nơi đất đang tranh chấp đối với từng loại đất vào thời điểm xét xử sơ thẩm...”*

Căn cứ khoản 2 Điều 1 của Quyết định số A/2014/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh quy định:

*“ a) Tính tiền sử dụng đất khi Nhà nước công nhận quyền sử dụng đất ở của hộ gia đình, cá nhân đối với phần diện tích T hạn mức; cho phép chuyển mục đích sử dụng đất từ đất nông nghiệp, đất phi nông nghiệp không phải là đất ở sang đất ở đối với phần diện tích T hạn mức giao đất ở cho hộ gia đình, cá nhân;*

*b) Tính thuế sử dụng đất;*

*c) Tính phí và lệ phí T quản lý, sử dụng đất đai;*

*d) Tính tiền xử phạt vi phạm hành chính T lĩnh vực đất đai;*

*đ) Tính tiền bồi thường cho Nhà nước khi gây thiệt hại T quản lý và sử dụng đất đai;*

*e) Tính giá trị quyền sử dụng đất để trả cho người tự nguyện trả lại đất cho Nhà nước đối với trường hợp đất trả lại là đất Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất, công nhận quyền sử dụng đất có thu tiền sử dụng đất, đất thuê trả tiền thuê đất một lần cho cả thời gian thuê.*

*3. Bảng giá đất này là căn cứ để xác định giá cụ thể theo phương pháp hệ số điều chỉnh giá đất quy định tại Điều 18 Nghị định số 44/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ quy định về giá đất.”*

Như vậy, Hội đồng định giá căn cứ Quyết định số A/2014/QĐ-UBND ngày 31/12/2014 của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh tiến hành định giá thửa đất trên là không đúng với tinh thần của Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty Q hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 81/2018/LĐ-ST ngày 15/5/2018 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; giao hồ sơ về cấp sơ thẩm giải quyết lại theo quy định của pháp luật. Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có căn cứ.

Do bản án sơ thẩm có nhiều sai sót và nội dung chưa được làm rõ. Để bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho các đương sự. Hội đồng xét xử thống nhất với quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty Q. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 81/2018/LĐ-ST ngày 15/5/2018 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh, giao hồ sơ vụ án

cho Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo quy định của pháp luật.

Do hủy bản án sơ thẩm, nên Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét nội dung của vụ án.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị hủy nên bị đơn Công ty Q không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả lại án phí dân sự phúc thẩm cho bị đơn.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 37, Điều 38, điểm c khoản 3 Điều 148, khoản 1 Điều 227; Điều 273; khoản 2 Điều 296 và khoản 3 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 122, Điều 124, Điều 127, Điều 128, Điều 134, Điều 137, Điều 411; Điều 697, khoản 2 Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ vào Pháp lệnh số 10/2009/UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;

Căn cứ vào Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn là Công ty Q.

#### ***Tuyên xử:***

1. Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 81/2018/LĐ-ST ngày 15 tháng 5 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh giữa:

Nguyên đơn: Ông **Đặng Ngọc A**, sinh năm 1956; Cư trú tại: 201 Đường P, Phường N, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Hồ Lê Như Q1**, sinh năm 1974; Cư trú tại: 108 V, Phường N, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền số công chứng H ngày 09 tháng 11 năm 2018 tại Văn phòng công chứng H, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt).

Người bảo quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Trần Chí H**, sinh năm 1963; Cư trú tại: D ấp D, xã P, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh - Luật sư của Văn phòng luật sư H thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Bị đơn: **Công ty Q**

Trụ sở tại: Số 007-008 Chung cư H1 D, Phường I, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà **Nguyễn Thị H1**, sinh năm 1952 – Chức vụ: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Trương Thị Hồng H2**, sinh năm 1983; Cư trú tại: 174 Đường S, Phường D, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền số 239/GUQ – cty Q ngày 31 tháng 10 năm 2018 của Công ty Q) (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông **Phan Văn C**, sinh năm 1953 (vắng mặt).

2/ Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1954 (vắng mặt).

Cùng cư trú tại: 47 Đường số B Đ, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Bà **Đỗ Thị Thu H3**, sinh năm 1960; Cư trú tại: 201 Đường P, Phường N, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Đặng Ngọc A**, sinh năm 1956; Cư trú tại: 201 Đường P, Phường N, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền số công chứng S ngày 02 tháng 8 năm 2018 tại Văn phòng Công chứng S, Thành phố Hồ Chí Minh) (có mặt).

4/ **Bệnh viện R, Thành phố Hồ Chí Minh.**

Địa chỉ: 201B Đường T, Phường N, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Võ Ngọc Hùng Dũng**, sinh năm 1981; Cư trú tại: 201B Đường T, Phường N, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền ngày 07 tháng 8 năm 2018 của Bệnh viện R, Thành phố Hồ Chí Minh) (vắng mặt).

Chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại theo quy định pháp luật.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng cho Công ty Q theo Biên lai thu số AA/2018/000A68 ngày 31 tháng 5 năm 2018 của Chi cục Thi hành án huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

**Nơi nhận:**

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân huyện C;
- Viện kiểm sát nhân dân tối cao;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Tp.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục Thi hành án dân sự huyện C;
- Đương sự;
- Lưu (T25).

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

**Võ Thị Sang**