



**CÔNG TY CỔ PHẦN
KỸ THUẬT XÂY DỰNG PHÚ NHUẬN**

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

Số: 72/KTXD

Tp. HCM, ngày 18 tháng 11 năm 2025

CÔNG BỐ THÔNG TIN

Kính gửi: - Ủy ban Chứng khoán Nhà nước;
- Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội.
- Quý Cổ đông Công ty.

- Tên tổ chức : **CÔNG TY CỔ PHẦN KỸ THUẬT XÂY DỰNG PHÚ NHUẬN**
- Mã chứng khoán : PNT
- Trụ sở chính : Lầu 2, Lô C Cao ốc PNTechcons, Số 48 đường Hoa Sứ, Phường Cầu Kiệu, Thành phố Hồ Chí Minh.
- Điện thoại : (028) 3517 3674 / 3517 3675 Fax: (028) 3517 2490
- Người thực hiện công bố thông tin: Ông **NGÔ NHƯ HÙNG**
- Chức vụ : Người đại diện theo Pháp luật.

Loại thông tin công bố: ☐ Định kỳ ☐ Bất thường ☒ 24h ☐ Theo yêu cầu

❖ Nội dung thông tin công bố:

Ngày 18 tháng 11 năm 2025, Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận có nhận được hồ sơ từ Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cụ thể:

- Bản án số 341/2025/KDTM-ST ngày 25/09/2025 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận và Công ty Cổ phần Tập đoàn Yên Khánh.

Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của Công ty vào ngày 18/11/2025 tại đường dẫn: <http://pntc.vn>.

Tôi cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố.

Nơi nhận:

- Như trên;
- Đính kèm bản án
- Lưu.

**ĐẠI DIỆN PHÁP LUẬT
TỔNG GIÁM ĐỐC**



Ngô Như Hùng

**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: 341/2025/KDTM-ST

Ngày: 25-09-2025

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 sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Đào Quốc Thịnh

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Thanh Mai

Bà Phạm Thị Hồng Hương

- Thư ký phiên tòa: Bà Lương Thị Thu Trinh - 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:* Bà Trần Thị Thơm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 và 25 tháng 9 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân
Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số
29/2019/TLST-KDTM ngày 20 tháng 3 năm 2019 về: “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số
4753/2025/QĐXXST-KDTM ngày 15 tháng 8 năm 2025; Quyết định hoãn
phiên tòa số 15697/2025/QĐST-KDTM ngày 05 tháng 9 năm 2025 giữa các
đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận;

Địa chỉ: Lầu 2 Lô C Cao ốc Pntechcons, số 48 Hoa Sứ, Phường Cầu Kiệu,
Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là Phường 7, quận Phú Nhuận, Thành phố
Hồ Chí Minh);

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tấn Bình; địa chỉ liên hệ: Lầu 2 Lô
C Cao ốc Pntechcons, số 48 Hoa Sứ, Phường Cầu Kiệu, Thành phố Hồ Chí
Minh (Giấy ủy quyền số 03/UQ-KTXD ngày 22/5/2019).

- Bị đơn: Công ty Cổ phần Tập đoàn Yên Khánh;

Địa chỉ: 35-37 Ngô Đức Kế, Phường Sài Gòn, Thành phố Hồ Chí Minh
(trước đây là Phường Bến Nghé, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh);

Đại diện theo ủy quyền: Ông Dương Quốc Ân; địa chỉ liên hệ: 185
Nguyễn Văn Trỗi, Phường Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh (trước đây là
Phường 10, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh) (Giấy ủy quyền ngày
19/6/2025).

CTY CP KỸ THUẬT XÂY DỰNG PHÚ NHUẬN	
ĐẾN	SỐ: 53
	NGÀY: 18/11/2025

(Tại phiên tòa: Ông Bình, ông Ân có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo Đơn khởi kiện ngày 04/01/2019, Đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện đề ngày 02/4/2025 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận có người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Tấn Bình trình bày:

Ngày 10/12/2015 Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận (sau đây gọi tắt là Công ty Phú Nhuận) và Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ Yên Khánh (nay là Công ty Cổ phần Tập đoàn Yên Khánh-sau đây gọi tắt là Công ty Yên Khánh) có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) tại Văn phòng Công chứng Trung Tâm, số công chứng: No 017204, quyền số 04TP/CC-SCC/HDGD. Nội dung:

Phần đất chuyển nhượng có diện tích 1.173,6 m² thuộc thửa đất số 1; tờ bản đồ số 23, tọa lạc địa chỉ 80 Trần Huy Liệu, Phường 15, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA305994 số vào sổ cấp GCN: CT01264 ngày 05/7/2010 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh, đã cập nhật thay đổi chuyển nhượng cho Công ty Phú Nhuận vào ngày 20/11/2015.

Giá chuyển nhượng là 44.500.000.000 đồng (Bốn mươi bốn tỷ, năm trăm triệu đồng). Thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản chia thành 4 đợt như sau:

- Đợt 1 là 500.000.000 đồng.
- Đợt 2 là sau khi hai bên ký hợp đồng được công chứng chứng thực một ngày (tức là ngày 11/12/2015) thanh toán số tiền 37.000.000.000 đồng.
- Đợt 3 là sau khi hai bên ký hợp đồng được công chứng chứng thực được 10 ngày (tức ngày 20/12/2015) thanh toán số tiền 1.500.000.000 đồng.
- Đợt 4 là 5.500.000.000 đồng “Sau khi Bị đơn hoàn tất các thủ tục sang tên tại Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Sở Tài nguyên Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh (thời gian không quá 60 ngày kể từ ngày hợp đồng được công chứng chứng thực, tức là chậm nhất đến ngày 06/02/2016).

Nguyên đơn đã thực hiện đúng nghĩa vụ được giao kết tại Điều 3 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là bàn giao các chứng từ liên quan đến quyền sử dụng đất và bàn giao thửa đất cho bị đơn đúng kỳ hạn. Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh đã cập nhật thay đổi chuyển nhượng cho Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ Yên Khánh vào ngày 07/01/2016 và Công ty Cổ phần Tập đoàn Yên Khánh vào ngày 06/12/2017.

Tuy nhiên, Công ty Yên Khánh đã vi phạm hợp đồng về thời hạn thanh toán và nghĩa vụ thanh toán tại Điều 2 của hợp đồng, cụ thể như sau:

- Tiền đặt cọc (đã thanh toán) số tiền: 500.000.000 đồng.

- Ngày 31/12/2015 Công ty Yên Khánh đã thanh toán 37.000.000.000 đồng là đã trễ hạn 20 ngày so với thỏa thuận thanh toán Dợt 2 là sau khi hai bên ký hợp đồng được công chứng chứng thực một ngày (tức là ngày 11/12/2015);

- Ngày 02/6/2017 Công ty Yên Khánh thanh toán số tiền 2.000.000.000 đồng là đã trễ hạn 844 ngày so với thỏa thuận thanh toán Dợt 3 là sau khi hai bên ký hợp đồng được công chứng chứng thực được 10 ngày (tức ngày 20/12/2015).

Ngày 07/01/2016 Công ty Yên Khánh được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Sở Tài nguyên Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cập nhật tên chủ sở hữu trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, từ ngày 07/01/2016 đến nay Công ty Yên Khánh không thanh toán số tiền 5.000.000.000 đồng cho Công ty Phú Nhuận theo đúng cam kết của hợp đồng, tính đến ngày 30/9/2022 là đã trễ 1.946 ngày.

Công ty Phú Nhuận đã nhiều lần nhắc nhở, gửi nhiều văn bản đề nghị Công ty Yên Khánh thanh toán tiền nhưng không đạt kết quả, Công ty Yên Khánh cố tình né tránh nghĩa vụ thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng đã ký kết. Công ty Yên Khánh đã vi phạm nghĩa vụ thực hiện hợp đồng gần 07 năm, gây nhiều thiệt hại về lợi ích kinh tế trong lĩnh vực hoạt động sản xuất kinh doanh cho Công ty Phú Nhuận.

Nay Công ty Phú Nhuận khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết vấn đề như sau:

1. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) lập ngày 10/12/2015;

2. Hủy phần cập nhật quyền sử dụng đất của Công ty Cổ phần Tập đoàn Yên Khánh đối với diện tích 1.173,6 m² thửa đất số 1 tờ bản đồ số 23, tọa lạc tại địa chỉ 80 Trần Huy Liệu, Phường 15, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh đã được Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố Hồ Chí Minh cập nhật thay đổi chuyển nhượng cho Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ Yên Khánh vào ngày 07/01/2016 và Công ty Cổ phần Tập đoàn Yên Khánh vào ngày 06/12/2017.

3. Buộc Công ty Cổ phần Tập đoàn Yên Khánh phải bàn giao thửa đất diện tích 1.173,6 m², cùng toàn bộ hồ sơ, chứng từ pháp lý liên quan đến quyền sử dụng đất cho Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận.

4. Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận sẽ trả lại cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Yên Khánh số tiền đã nhận là 39.500.000.000 đồng.

** Trong quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Công ty Cổ phần Tập đoàn Yên Khánh có đại diện theo ủy quyền là ông Dương Quốc Ấn trình bày:*

Công ty Yên Khánh chưa xác nhận còn nợ tiền chuyển nhượng đất của Công ty Phú Nhuận (do chưa cập nhật thông tin từ kế toán công ty); Công ty Yên Khánh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Công ty Phú Nhuận.

Hiện quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1 tờ bản đồ số 23, diện tích 1.173,6 m², tại địa chỉ 80 Trần Huy Liệu, Phường 15, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh đang bị Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Thương mại Xây dựng Thuận An yêu cầu phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ trong vụ án do Tòa án nhân dân Quận 1 đang giải quyết theo Thông báo về việc thụ lý vụ án số 200/2024/GB-TA ngày 02/5/2024. Vì vậy Công ty Yên Khánh đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tạm đình chỉ giải quyết vụ án tranh chấp giữa Công ty Phú Nhuận và Công ty Yên Khánh chờ kết quả giải quyết vụ án của Tòa án nhân dân Quận 1 sẽ tiếp tục giải quyết vụ án.

Công ty Yên Khánh chưa có ý kiến đối với Báo cáo kết quả thẩm định số 353/2025/0054/BCCT-SGL ngày 13/8/2025 của Công ty TNHH MTV Thẩm định giá SGL, do tại buổi làm việc ngày 15/8/2025 thì đại diện Công ty Yên Khánh mới nhận được Chứng thư thẩm định giá nên chưa có đủ thời gian xem xét về chứng thư.

** Tại phiên tòa:*

Đại diện Công ty Phú Nhuận trình bày: Lý do Công ty Phú Nhuận không khởi kiện Công ty Yên Khánh đòi thanh toán số tiền còn nợ 5.000.000.000 đồng là do thực tế hiện nay Công ty Yên Khánh không còn khả năng thanh toán. Công ty Phú Nhuận là công ty có vốn của Nhà nước 40% nên để tránh gây thiệt hại cho nhà nước Công ty Phú Nhuận không đòi số nợ còn lại 05 tỷ đồng vì không biết Công ty Yên Khánh có trả nợ được không. Công ty Phú Nhuận vẫn giữ nguyên yêu cầu như cũ.

Đại diện Công ty Yên Khánh trình bày: Công ty Yên Khánh xác nhận việc ký kết và thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đại diện nguyên đơn trình bày. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Công ty Yên Khánh có ý kiến như sau:

+ Công ty Yên Khánh không vi phạm nghiêm trọng các điều khoản để Công ty Phú Nhuận yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Công ty Yên Khánh đã thanh toán 39,5 tỷ đồng/44,5 tỷ đồng số tiền phải thanh toán. Như vậy Công ty Yên Khánh đã thực hiện gần 9/10 nghĩa vụ thanh toán. Ngoài ra Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được các bên tuân thủ về mặt hình thức theo quy định của pháp luật. Vì vậy yêu cầu khởi kiện của Công ty Phú Nhuận là không có cơ sở pháp lý.

+ Sau khi Công ty Yên Khánh được Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất Sở Tài nguyên Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cập nhật tên chủ sở hữu trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ngày 07/01/2016 thì Công ty Yên Khánh đã sử dụng tài sản này để thế chấp vay vốn tại Ngân hàng TMCP Á Châu (ACB). Do Công ty Yên Khánh không thực hiện được việc trả nợ cho ACB thì ACB đã bán khoản nợ trên như thế nào thì Công ty Yên Khánh không được biết. Tuy nhiên Công ty Yên Khánh nhận được Thông báo về việc thụ lý vụ án số 200/2024/GB-TA ngày 02/5/2024 của Tòa án nhân dân Quận 1 có nội dung: Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Thương mại Xây dựng Thuận An yêu cầu phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ trong vụ án do Tòa án nhân dân Quận 1

đang giải quyết trong đó có tài sản nêu trên. Do vậy để bảo đảm quyền lợi cho các bên Công ty Yên Khánh đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tạm đình chỉ giải quyết vụ án tranh chấp giữa Công ty Phú Nhuận và Công ty Yên Khánh chờ kết quả giải quyết vụ án của Tòa án nhân dân Quận 1 sẽ tiếp tục giải quyết vụ án.

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

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng, trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên tòa Thẩm phán, Hội đồng xét xử, các bên đương sự đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung, đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án:

Theo Đơn khởi kiện ngày 04/01/2019, Đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện đề ngày 02/4/2025, nguyên đơn Công ty Phú Nhuận yêu cầu Tòa án giải quyết như sau: Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) lập ngày 10/12/2015; hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 305994 số vào sổ cấp GCN: CT01264 ngày 05/7/2010 do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Công ty Cổ phần Thuộc sát trùng Miền Nam, cập nhật thay đổi chuyển nhượng cho Công ty Phú Nhuận ngày 20/11/2015; cho Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ Yên Khánh ngày 07/01/2016 và ngày 06/12/2017 cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Yên Khánh, nên đây là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có yêu cầu Tòa án hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Phần đất đang tranh chấp và địa chỉ trụ sở của bị đơn Công ty Yên Khánh đều tại Thành phố Hồ Chí Minh. Căn cứ Điều 30, khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm a và c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 3 Điều 32 Luật Tố tụng hành chính thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về việc đưa người vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và tạm đình chỉ giải quyết vụ án:

Xét, theo Đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện đề ngày 02/4/2025, Công ty Phú Nhuận thay đổi yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 305994 số vào sổ cấp GCN: CT01264 ngày 05/7/2010 do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Công ty Cổ phần Thuộc sát trùng Miền Nam. Theo đó,

việc đưa UBND Thành phố Hồ Chí Minh vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không cần thiết.

Xét, ngày 07/01/2016 Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh đã cập nhật chuyển quyền cho Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ Yên Khánh và ngày 06/12/2017 cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Yên Khánh trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 305994 số vào sổ cấp GCN: CT01264 ngày 05/7/2010 do UBND Thành phố Hồ Chí Minh cấp cho Công ty Cổ phần Thuốc sát trùng Miền Nam, cập nhật thay đổi chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận ngày 20/11/2015 đối với thửa đất số 1 tờ bản đồ số 23, diện tích: 1.173,6 m², tại địa chỉ 80 Trần Huy Liệu, Phường 15, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh là thủ tục hành chính trong giao dịch dân sự, không mang tính chất của quyết định hành chính cá biệt. Theo đó, việc giải quyết vụ án này không cần thiết phải đưa Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Theo Thông báo về việc thụ lý vụ án số 200/2024/GB-TA ngày 02/5/2024 của Tòa án nhân dân Quận 1 kèm theo nội dung Đơn sửa đổi, bổ sung yêu cầu khởi kiện đề ngày 07/3/2024 của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Thương mại Xây dựng Thuận An nộp tại Tòa án nhân dân Quận 1 thì: Công ty Yên Khánh đã thế chấp quyền sử dụng đất thuộc thửa đất số 1 tờ bản đồ số 23, diện tích 1.173,6 m², tại địa chỉ 80 Trần Huy Liệu, Phường 15, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh cho ACB theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số TAT.BDDN.346.091215 ngày 11/01/2016 và 12/01/2016 tại Văn phòng công chứng Trung Tâm, Thành phố Hồ Chí Minh, số công chứng 000486; đăng ký thế chấp tại Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố ngày 13/01/2016 và được chứng nhận ngày 14/01/2016. Ngày 28/3/2019 ACB đã bán toàn bộ các khoản nợ của Công ty Yên Khánh cho Công ty Thuận An. Nay Công ty Thuận An yêu cầu phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ.

Xét, vụ án này là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (tranh chấp về quyền sở hữu tài sản) nên có thể giải quyết trước mà không ảnh hưởng đến việc giải quyết vụ án tranh chấp về yêu cầu phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ mà Tòa án nhân dân Quận 1 (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 1- Thành phố Hồ Chí Minh) đang thụ lý giải quyết vì kết quả giải quyết của vụ án này sẽ là cơ sở để giải quyết vụ án kia. Vì vậy, Công ty Yên Khánh đề nghị tạm đình chỉ giải quyết vụ án này để chờ kết quả giải quyết vụ án của Tòa án nhân dân Quận 1 là không có cơ sở, nên không được chấp nhận.

Bên cạnh đó, vụ án tranh chấp về yêu cầu phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ có thể giải quyết sau, một cách độc lập mà không nhất thiết phải giải quyết chung với vụ án này mà vẫn đảm bảo quyền lợi hợp pháp của bên nhận thế chấp tài sản hiện nay là Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Thương mại Xây dựng Thuận An. Ngoài ra, vụ án này được thụ lý trước, từ ngày 20/3/2019,

vụ án tranh chấp về yêu cầu phát mãi tài sản bảo đảm để thu hồi nợ thụ lý sau từ ngày 02/5/2024, để tránh kéo dài việc giải quyết cả hai vụ án nên không cần thiết phải đưa Công ty Thuận An tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này.

[3] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3.1]. Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và ý kiến trình bày và sự thừa nhận thống nhất của các đương sự tại phiên tòa, có cơ sở xác định:

- Ngày 10/12/2015 tại Văn phòng Công chứng Trung tâm Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty Phú Nhuận và Công ty Yên Khánh ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) để chuyển nhượng phần đất diện tích 1.173,6 m² thuộc thửa đất số 1; tờ bản đồ số 23, tại địa chỉ 80 Trần Huy Liệu, Phường 15, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh. Giá chuyển nhượng là 44.500.000.000 đồng.

- Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh đã cập nhật chuyển quyền cho Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ Yên Khánh vào ngày 07/01/2016 và cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Yên Khánh vào ngày 06/12/2017 trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

- Công ty Yên Khánh đã thanh toán cho Công ty Phú Nhuận tổng số tiền là 39.500.000.000 đồng (đợt cuối thanh toán là ngày 02/6/2017);

[3.2]. Tại Điều 423 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về “Hủy bỏ hợp đồng” như sau: *“1. Một bên có quyền hủy bỏ hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại trong trường hợp sau đây: a) Bên kia vi phạm hợp đồng là điều kiện hủy bỏ mà các bên đã thỏa thuận; b) Bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng; c) Trường hợp khác do luật quy định.*

2. Vi phạm nghiêm trọng là việc không thực hiện đúng nghĩa vụ của một bên đến mức làm cho bên kia không đạt được mục đích của việc giao kết hợp đồng.

3. Bên hủy bỏ hợp đồng phải thông báo ngay cho bên kia biết về việc hủy bỏ, nếu không thông báo mà gây thiệt hại thì phải bồi thường”.

Xét, đến nay Công ty Yên Khánh là bên nhận chuyển nhượng theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã thanh toán cho Công ty Phú Nhuận là bên chuyển nhượng số tiền 39.500.000.000 đồng (= 88,7% giá chuyển nhượng) là đã thực hiện hơn hai phần ba nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận. Theo đó, việc Công ty Yên Khánh còn nợ số tiền 5.000.000.000 đồng chưa đến mức làm cho Công ty Phú Nhuận không đạt được mục đích của việc giao kết hợp đồng, không vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng. Ngoài ra, tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 10/12/2015 các bên cũng không có thỏa thuận vi phạm này là điều kiện để hủy bỏ hợp đồng.

Vì vậy, Công ty Phú Nhuận yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do Công ty Yên Khánh vi phạm nghĩa vụ thanh toán nêu trên; là không phù hợp với quy định tại Điều 423 Bộ luật Dân sự năm 2015, nên không được chấp nhận.

Do yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không được chấp nhận nên các yêu cầu: Hủy phần cập nhật ngày 07/01/2016 cho Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ Yên Khánh và ngày 06/12/2017 cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Yên Khánh của Văn phòng đăng ký đất đai Thành phố thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Buộc Công ty Yên Khánh phải bàn giao lại thửa đất diện tích 1.173,6 m², cùng toàn bộ hồ sơ, chứng từ pháp lý liên quan đến quyền sử dụng đất cho Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận; Công ty Phú Nhuận sẽ trả lại cho Công ty Yên Khánh số tiền đã nhận là 39.500.000.000 đồng là không có cơ sở chấp nhận.

[4] Xét, các đương sự có quyền quyết định việc khởi kiện, yêu cầu Tòa án có thẩm quyền giải quyết vụ việc dân sự; Tòa án chỉ thụ lý giải quyết vụ việc dân sự khi có đơn khởi kiện, đơn yêu cầu của đương sự và chỉ giải quyết trong phạm vi đơn khởi kiện, đơn yêu cầu. Theo đó, nguyên đơn Công ty Phú Nhuận không có yêu cầu Tòa án giải quyết việc buộc Công ty Yên Khánh phải trả số tiền chuyển nhượng còn nợ là quyền tự định đoạt của nguyên đơn, phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 5 Bộ luật Tố tụng dân sự, nên Hội đồng xét xử ghi nhận, không xem xét vấn đề này trong vụ án này.

[5] Từ những phân tích nêu trên, phù hợp với phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn

[6] Về chi phí tố tụng:

Căn cứ khoản 1 Điều 165 Bộ luật Tố tụng dân sự do yêu cầu của nguyên đơn không được Tòa án chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu chi phí thẩm định giá tài sản. Nguyên đơn đã nộp đủ chi phí thẩm định giá cho Công ty TNHH MTV Thẩm định giá SGL.

[7] Về án phí sơ thẩm:

Căn cứ quy định tại khoản 1, 4, 6 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án thì nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu không được Tòa án chấp nhận;

Vì các lý do trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 30, khoản 4 Điều 34, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 37, điểm a và c khoản 1 Điều 39, Điều 244, Điều 266, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tổ tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 3 Điều 32 Luật Tổ tụng hành chính năm 2015;

- Căn cứ Điều 423 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận về việc:

1.1. Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (không có tài sản gắn liền với đất) lập ngày 10/12/2015 giữa Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận và Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ Yên Khánh (nay là Công ty Cổ phần Tập đoàn Yên Khánh) tại Văn phòng Công chứng Trung Tâm, số công chứng: No 017204, quyền số 04TP/CC-SCC/HĐGD.

1.2. Hủy phần cập nhật ngày 07/01/2016 của Văn phòng Đăng ký đất đai Thành phố thuộc Sở tài nguyên và môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ Yên Khánh và ngày 06/12/2017 cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Yên Khánh trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BA 305994 số vào sổ cấp GCN: CT01264 ngày 05/7/2010 của UBND Thành phố Hồ Chí Minh đối với đối với phần đất diện tích 1.173,6 m² thuộc thửa đất số 1; tờ bản đồ số 23, tại địa chỉ 80 Trần Huy Liệu, Phường 15, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phường Cầu Kiệu, Thành phố Hồ Chí Minh).

1.3. Buộc Công ty Cổ phần Tập đoàn Yên Khánh phải bàn giao lại thửa đất diện tích 1.173,6 m² cùng toàn bộ hồ sơ, chứng từ pháp lý liên quan đến quyền sử dụng đất cho Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận.

1.4. Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận sẽ trả lại cho Công ty Cổ phần Tập đoàn Yên Khánh số tiền đã nhận là 39.500.000.000 đồng.

2. Chi phí thẩm định giá:

Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận phải chịu chi phí thẩm định giá tài sản là 95.000.000 đồng, Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận đã nộp đủ chi phí thẩm định giá.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận phải chịu án phí sơ thẩm là 3.000.000 đồng, được căn trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 76.250.000 đồng theo Biên lai thu số AA/2018/0008244 ngày 11/3/2019 của Cục Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phòng Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh). Công ty Cổ phần Kỹ thuật Xây dựng Phú Nhuận được nhận lại số tiền 73.250.000 đồng.



4. Việc thi hành án được thực hiện tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

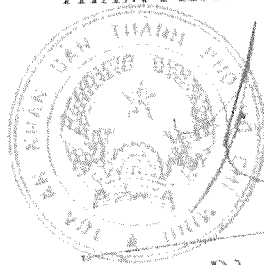
Các đương sự có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án;

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6, 7, 9 Luật Thi hành án Dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

Nơi nhận:

- Tòa phúc thẩm TAND; tối cao tại TP HCM;
- Viện công tố và kiểm sát xét xử phúc thẩm tại TP HCM;
- VKSND TP HCM;
- THADS TP HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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



Đào Quốc Thịnh

