

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 53/2025/DS-PT
Ngày 15-01-2025
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 TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Nga

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Nhữn

Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Hồng Thuý – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Huỳnh Phạm Khánh – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08 và 15 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 506/2024/TLPT-DS ngày 07 tháng 11 năm 2024 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2024/DS-ST ngày 20/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 586/2024/QĐ-PT ngày 27 tháng 11 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: ông Đoàn Bá C, sinh năm 1971;

Địa chỉ: Số A L, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: ông Lâm Quang P, sinh năm 1961; địa chỉ: D Ấp D, xã L, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Văn bản ủy quyền ngày 13/5/2023).

- Bị đơn: Công ty Cổ phần Đ.

Địa chỉ trụ sở: Ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp theo pháp luật: Bà Lê Thị M, Giám đốc.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền: ông Lương Gia H, sinh năm 2001; địa chỉ liên hệ: Văn phòng Công ty Đ, thửa đất số 489, tờ bản đồ số 27, 28, ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

(Theo Văn bản ủy quyền ngày 06/01/2025).

- *Người kháng cáo:* bị đơn Công ty Cổ phần Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 10 tháng 5 năm 2023 và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Đoàn Bá C cũng như người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Lâm Quang P trình bày:

Ngày 25/01/2018 ông C có ký Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu dân cư cao cấp L số: 2L246/2018/HĐNT/PV-LG với Công ty Cổ phần Đ tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng đất có mã lô: C1, nền số 15 (C1-15LG), diện tích 105 m² (Rộng 7m, dài 15m) với giá 7.200.000đ/m². Tổng giá trị hợp đồng 756.000.000 đồng.

Ngay sau khi ký hợp đồng ông C đã đóng 95% giá trị hợp đồng 718.200.000 đồng, nhưng Công ty Đ đã vi phạm thỏa thuận được ký kết giữa các bên là không giao nền đúng hạn Quý 3 năm 2018; vi phạm không giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và vi phạm thỏa thuận phạt lãi.

Ngày 17/12/2018, Công ty Đ thông báo thay đổi tên thương mại “Dự án khu dân cư cao cấp L” thành “Dự án khu dân cư Villa Eden”.

Công ty Đ giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi dự án chưa được chấp thuận duyệt chủ trương đầu tư của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là vi phạm điều cấm của pháp luật, hợp đồng có đối tượng không thực hiện được, cụ thể như sau: Ngày 20/04/2018 Ủy ban nhân dân tỉnh L mới chấp thuận phê duyệt đầu tư cho Công ty Đ bằng quyết định số 1300/QĐ-UBND; ngày 04/07/2018 Ủy ban nhân dân tỉnh L điều chỉnh chủ trương đầu tư bằng quyết định số 2242/QĐ-UBND; ngày 29/11/2018 Ủy ban nhân dân huyện Đ mới phê duyệt đề án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 cho dự án khu dân cư Đ bằng Quyết định số 8491/QĐ-UBND; ngày 28/03/2019 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L mới có Quyết định số 527/QĐ-STNMTN phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường dự án đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật Khu dân cư Đ (hiện nay Khu dân cư cao cấp L & Dự án khu dân cư cao cấp Villa Eden) của Công ty Cổ phần Đ. Từ khi ký Hợp đồng với ông C đến nay Công ty Cổ phần Đ chưa giao đất cũng như không hoàn trả cho ông C toàn bộ số tiền gốc đã đóng 718.200.000 đồng (Bảy trăm mười tám triệu hai trăm ngàn đồng) đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông C. Do đó, ông C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết vô hiệu Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 2L246/2018/HĐNT/PV-LG giữa Công ty Cổ phần Đ với ông Đoàn Bá C. Buộc

Công ty Cổ phần Đ hoàn trả cho ông Đoàn Bá C 718.200.000 đồng và tiền lãi từ ngày 26/01/2018 đến ngày xét xử sơ thẩm với lãi suất 10%/năm.

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn ông Triệu Phúc T, ông Lương Gia H thống nhất trình bày:

Công ty Cổ phần Đ là chủ đầu tư dự án Khu dân cư Đ tại ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (trước đây Khu dân cư cao cấp L và Dự án khu dân cư cao cấp Villa Eden). Trong quá trình triển khai dự án, vào ngày 25/01/2018 Công ty Đ và ông Đoàn Bá C có ký kết Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2L246/2018/HĐNT/PV-LG. Đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng đất có mã lô: C1, nền số 15 (C1-15LG), diện tích 105 m² (Rộng 7m, dài 15m) với giá 7.200.000đ/m². Tổng giá trị hợp đồng 756.000.000 đồng, ngay sau khi ký hợp đồng ông C đã thanh toán cho Công ty 718.200.000 đồng.

Bản chất hợp đồng được ký kết giữa ông Đoàn Bá C và Công ty Đ là giao dịch dân sự đơn thuần giữa hai bên theo Điều 116 Bộ luật Dân sự năm 2015 dưới dạng hợp đồng. Theo đó, các bên sẽ phát sinh các quyền và nghĩa vụ theo quy định tại Điều 2 và Điều 4 của Hợp đồng nguyên tắc. Các quyền và nghĩa vụ khi được thực hiện sẽ là điều kiện cần và đủ để ký hợp đồng chuyển nhượng khi dự án đáp ứng đủ điều kiện của pháp luật. Ông C sẽ phát sinh nghĩa vụ đóng tiền theo thỏa thuận và được nhận lại quyền ưu tiên mua, đặt chỗ khi dự án đáp ứng điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Công ty Đ có nghĩa vụ phải thực hiện các thủ tục về pháp lý dự án và hoàn thiện hạ tầng cơ sở để đảm bảo cho ký hợp đồng chuyển nhượng và đảm bảo khi dự án đáp ứng đủ điều kiện chuyển nhượng thì ông C là người được ưu tiên. Đồng thời, các bên buộc phải chịu nghĩa vụ khi không thực hiện đúng theo Điều 4 của Hợp đồng nguyên tắc.

Tại thời điểm thực hiện hợp đồng ông C đã được thông tin rõ về quyền và nghĩa vụ của ông C và cũng được hiểu rõ về pháp lý của dự án và vẫn thể hiện ý chí muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng nguyên tắc trên. Trong khi thực hiện nghĩa vụ của hai bên ông C và Công ty đã nhiều lần liên hệ làm việc với nhau vào 16/12/2020 và ngày 22/3/2022. Theo biên bản làm việc trên công ty đã cung cấp toàn bộ điều kiện pháp lý của dự án như: Chủ trương đầu tư 1300/QĐ-UBND ngày 20/4/2018, Quy hoạch chi tiết 1/500 số 8491/UBND-QĐ, Đánh giá tác động môi trường số 527/QĐ-STNMT, Thẩm duyệt PCCC số 177/TD-PCCC, Thẩm duyệt hạ tầng cơ sở số 1546/SXD-QLXD, Đấu nối điện nước 35/VC/PMV. Như vậy qua 2 lần làm việc các bên đều đã hiểu rõ về pháp lý dự án và không có ý kiến phản hồi về pháp lý dự án và ông C vẫn thể hiện ý chí muốn tiếp tục thực hiện Hợp đồng nguyên tắc. Do đó, không có cơ sở để chấp nhận yêu cầu vô hiệu hợp đồng của nguyên đơn về lỗi lừa dối không cung cấp thông tin cũng như việc vi phạm điều cấm của luật.

Tuy nhiên, do các yếu tố khách quan, không tránh khỏi trong quá trình triển khai Dự án khu dân cư Đ, Công ty Đ đã liên tục gặp phải các sự kiện bất khả kháng như tranh chấp giữa các hộ dân kéo dài, dịch bệnh Covid 19, chính sách

rà soát dự án của cơ quan Nhà nước khiến dự án phải tạm ngưng nhiều lần cụ thể:

Việc chi trả tiền bồi thường bị ảnh hưởng bởi các chủ đất phát sinh tranh chấp nội bộ trong gia đình, vụ án “tranh chấp thừa kế quyền sử dụng đất; tranh chấp quyền sử dụng đất; chia tài sản chung quyền sử dụng đất và tranh chấp tặng cho quyền sử dụng đất” kéo dài từ năm 2019 đến 2022.

Ảnh hưởng nặng nề bởi đại dịch COVID-19.

Do Ủy ban nhân dân tỉnh L rà soát toàn bộ dự án, khiến dự án khu dân cư Đ bị tạm ngưng.

Tại Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 7068/QĐ-UBND ngày 04/8/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh L đã cho phép Công ty Đ điều chỉnh thời gian hoàn thành thủ tục giao đất, thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định pháp luật hiện hành, xây dựng hạ tầng kỹ thuật và đưa dự án vào hoạt động đến 31/12/2023. Các sự kiện khả kháng này được quy định tại Điều 6 hợp đồng mà các bên đã ký kết và Công ty Đ được miễn trừ trách nhiệm vi phạm hợp đồng trong trường hợp này. Do đó, yêu cầu Công ty Đ thanh toán số tiền lãi 10%/năm của nguyên đơn là không phù hợp. Do đó, Công ty Đ đề nghị hai bên tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Vụ án được Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hoà giải nhưng các đương sự không thoả thuận được với nhau.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2024/DS-ST ngày 20/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đ đã căn cứ Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 483 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 123, Điều 131, Điều 244, Điều 280, Điều 404, Điều 407, Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188, Điều 194 Luật Đất đai năm 2013; khoản 2 Điều 26, Điều 27, Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Bá C đối với Công ty Cổ phần Đ về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Tuyên bố: Vô hiệu “Hợp đồng nguyên tắc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu dân cư cao cấp L số 2L246/2018/HĐNT/PV-LG ngày 25/01/2018 giữa ông Đoàn Bá C và Công ty Cổ phần Đ”.

Buộc Công ty Cổ phần Đ có nghĩa vụ trả cho ông Đoàn Bá C tổng số tiền là 1.171.863.000 đồng, trong đó tiền gốc là 718.200.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền là 453.663.000 đồng.

2. Về nghĩa vụ do chậm thi hành án: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án

xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Buộc Công ty Cổ phần Đ phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng và 47.155.890 đồng.

3.2. Ông Đoàn Bá C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho ông Đoàn Bá C tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng và 23.237.000 đồng theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án 0005264 ngày 10/11/2023; 0005263 ngày 10/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Long An.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 29/5/2024 bị đơn Công ty Cổ phần Đ làm đơn kháng cáo không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Đoàn Bá C do ông Lâm Quang P đại diện không rút đơn khởi kiện, không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Bị đơn Công ty Cổ phần Đ do ông Lương Gia H đại diện có yêu cầu xét xử vắng mặt. Trong văn bản ngày 06/01/2025, ông Lương Gia H đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc hai bên tiếp tục thực hiện hợp đồng với căn cứ cho rằng, Tòa án cấp sơ thẩm chưa đánh giá, xem xét tổng thể, toàn diện các vấn đề trong vụ án dẫn đến chưa đảm bảo tính công bằng cũng như quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty Đ.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc chấp hành pháp luật trong giai đoạn xét xử phúc thẩm cho rằng: Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần Đ trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Kiểm sát viên phân tích các căn cứ cho yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần Đ làm đúng theo quy định tại Điều 272 và được gửi đến Tòa án trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: bị đơn Công ty Cổ phần Đ vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt Công ty Cổ phần Đ.

[3] Nguyên đơn ông Đoàn Bá C khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu Hợp đồng nguyên tắc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, khu dân cư cao cấp L (Khu dân cư Đ), đồng thời buộc Công ty Cổ phần Đ trả lại cho ông C số tiền đã nhận là 718.200.000 đồng, bồi thường thiệt hại bằng tiền lãi trên số tiền đã nhận với lãi suất 10%/năm từ ngày 26/01/2018 cho đến ngày xét xử sơ thẩm. Tòa án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông C nên Công ty Cổ phần Đ làm đơn kháng cáo.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của Công ty Cổ phần Đ yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thấy rằng:

[4.1] Vào ngày 25/01/2018, ông Đoàn Bá C và Công ty Cổ phần Đ có ký kết “Hợp đồng nguyên tắc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu dân cư cao cấp L” số 2L246/2018/HĐNT/PV-LG, đối tượng chuyển nhượng là lô C1, nền số 15, mã lô C1-15LG, có chiều rộng 7m, dài 15m, diện tích 105m² tại dự án Khu dân cư C do Công ty Cổ phần Đ làm chủ đầu tư, với giá chuyển nhượng là 756.000.000 đồng. Theo Điều 4 của hợp đồng thì Công ty Cổ phần Đ đảm bảo san lấp, đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật đúng thiết kế, đúng tiêu chuẩn và bàn giao giấy chứng nhận sau 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, với dự kiến giao nền đất vào Quý III/2018. Phụ lục số 01 của hợp đồng quy định tiến độ thanh toán giá trị đất trong 2 đợt, trong đó đợt thứ 2 có quy định thanh toán 5% với số tiền 37.800.000 đồng ngay sau khi bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[4.2] Thực hiện hợp đồng, ông C đã thanh toán cho Công ty Cổ phần Đ đợt 1 bằng 95% giá trị hợp đồng là 718.200.000 đồng theo phiếu thu ngày 25/01/2018. Do phía Công ty Cổ phần Đ không thể bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông C nên ông C chưa thanh toán số tiền còn lại. Như vậy mặc dù hợp đồng được giao kết giữa các bên là hợp đồng đặt cọc, tuy nhiên bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán xem như thực hiện hợp đồng.

[4.3] Phía Công ty Cổ phần Đ mặc dù được Ủy ban nhân dân tỉnh L ra quyết định chủ trương đầu tư theo Quyết định số 1300/QĐ-UBND ngày 20/4/2018, được Ủy ban nhân dân tỉnh chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư tại các Quyết định số 2242 /QĐ-UBND ngày 04/7/2018, Quyết định số 4096/QĐ-UBND ngày 06/11/2018 và Quyết định số 6987/QĐ-UBND ngày 16/7/2021, theo đó đến hết Q IV/2022 đưa dự án đi vào hoạt động. Tuy nhiên cho đến thời điểm hiện nay, dự án vẫn chưa hoàn thành thủ tục giao đất, chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính, chưa xây dựng hệ thống hạ tầng kỹ thuật. Công ty Đ chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Tòa án cấp sơ thẩm vô hiệu hợp đồng nguyên tắc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn số tiền đã nhận và bồi thường thiệt hại được tính theo mức lãi suất 10%/năm là phù hợp với quy định của Điều 468, 357 Bộ luật Dân sự. Công ty Cổ phần Đ kháng cáo yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng

nhưng không đưa ra được điều kiện để thực hiện hợp đồng nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo mà cần bác yêu cầu, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Tại phiên toà, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty Cổ phần Đ là có cơ sở và cũng phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[6] Các khoản khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực theo quy định của pháp luật

[7] Về án phí phúc thẩm: bên kháng cáo không được chấp nhận phải chịu án phí theo khoản 5 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần Đ.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 82/2024/DS-ST ngày 20/5/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đ.

Căn cứ Điều 26, 37, 39, 147, 148, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 123, 131, 244, 280, 404, 407, 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188, 194 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Bá C đối với Công ty Cổ phần Đ về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Tuyên bố vô hiệu Hợp đồng nguyên tắc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu dân cư cao cấp L” số 2L246/2018/HĐNT/PV-LG ngày 25/01/2018 giữa ông Đoàn Bá C và Công ty Cổ phần Đ.

Buộc Công ty Cổ phần Đ có nghĩa vụ trả cho ông Đoàn Bá C tổng số tiền là 1.171.863.000 đồng, trong đó tiền gốc là 718.200.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền là 453.663.000 đồng.

2. Về nghĩa vụ do chậm thi hành án: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí:

Buộc Công ty Cổ phần Đ phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm do vô hiệu hợp đồng và 47.155.890 đồng án phí trên số tiền hoàn trả cho nguyên đơn và 300.000 đồng án phí phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004717 ngày 29/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, Công ty Đ phải nộp tiếp 47.455.890 đồng.

Ông Đoàn Bá C không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho ông Đoàn Bá C tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng và 23.237.000 đồng theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005264 ngày 10/11/2023; 0005263 ngày 10/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Long An.

4. Về quyền và nghĩa vụ thi hành án: Trong trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

5. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TANDCC tại TP.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Lê Thị Kim Nga