TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 354/2020/DS-PT
Ngày 22-9-2020
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: Ông Trần Tấn Quốc

Các Thẩm phán: Bà Lê Thị Kim Nga

Bà Trịnh Thị Phúc

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thanh Sang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An: Bà Nguyễn Thị Kim Chung - Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Ngày 22 tháng 9 năm 2020 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 306/2020/TLPT-DS ngày 09 tháng 7 năm 2020 về việc *"tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 36/2020/DS-ST ngày 20 tháng 5 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 332/2020/QĐ-PT ngày 28 tháng 7 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Lê Thị Tuyết H, sinh năm 1958; Địa chỉ: Số 07, đường L, khu phố P, phường T, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Quốc H, sinh năm 1987; Địa chỉ: xã V, huyện L, tỉnh Hậu Giang. (Giấy ủy quyền lập ngày 09/10/2019).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Ngọc L – Văn phòng luật sư C thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn*: Công ty Cổ phần đầu tư bất động sản T (gọi tắt là Công ty T); Địa chỉ trụ sở: ấp M 2, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Thái Hoàng D, sinh năm 1990; Địa chỉ: ấp 3, xã B, huyện Đ, tỉnh Long An. (Giấy ủy quyền ngày 24/02/2020).

- *Người kháng cáo*: Bà Lê Thị Tuyết H, nguyên đơn.

(Tất cả có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 21 tháng 7 năm 2019 của bà Lê Thị Tuyết H và quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Quốc H là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 16/10/2017, giữa bà Lê Thị Tuyết H và Công ty Cổ phần đầu tư bất động sản T (gọi tắt là Công ty T) ký 02 hợp đồng sang nhượng điểm kinh doanh trả góp, cụ thể: 02 ki ốt số 7 và số 8, thuộc khu D, diện tích mỗi nền là 12m^2, diện tích xây dựng 28m^2, thuộc dự án khu dân cư T - H. Đất tọa lạc tại ấp M 2, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An do Công ty T làm chủ đầu tư. Tổng giá trị của hợp đồng là 468.000.000 đồng, thực hiện theo hợp đồng thì bà H đã thanh toán cho Công ty T tổng cộng 08 kỳ với tổng số tiền là 397.800.000 đồng, trong đó ki ốt số 7 là 186.150.000 đồng, ki ốt số 8 là 211.650.000 đồng.

Thời hạn Công ty T giao ki ốt là 06 tháng kể từ ngày 02 bên ký kết hợp đồng, trường hợp có khó khăn thì được gia hạn thêm 06 tháng nữa. Đã quá thời hạn nhưng Công ty T không tiến hành giao ki ốt cho bà H. Do đó, bà H khởi kiện yêu cầu:

- Thanh lý hợp đồng sang nhượng điểm kinh doanh trả góp ký kết vào ngày 16/10/2017 đối với ki ốt số 7, số 8 thuộc dự án khu dân cư T - H.

- Yêu cầu Công ty T trả số tiền đã nhận là 397.800.000 đồng và tiền phạt theo thỏa thuận trong hợp đồng là 30% trên số tiền 397.800.000 đồng là 119.340.000 đồng. Tổng cộng số tiền Công ty T phải thanh toán là 587.340.000 đồng. Bà H không yêu cầu gì khác.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, ông Thái Hoàng D là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Ông thống nhất với ý kiến và lời trình bày của ông H về việc hai bên có giao kết hợp đồng sang nhượng điểm kinh doanh trả góp là 02 ki ốt thuộc dự án khu dân cư T – H do Công ty T làm chủ đầu tư. Số tiền mà bà H đã góp để nhận chuyển nhượng là 397.800.000 đồng. Nay bà H khởi kiện yêu cầu thanh lý 02 hợp đồng sang nhượng địa điểm kinh doanh nêu trên, ông đại diện theo ủy quyền của Công ty T đồng ý hoàn lại số tiền 397.800.000 cho bà H; không đồng ý trả tiền phạt 30% trên số tiền đã nhận 397.800.000 đồng như nguyên đơn yêu cầu. Lý do hợp đồng mà các bên ký kết đã vô hiệu ngay từ khi xác lập theo quy định tại Điều 09 Luật Kinh doanh bất động sản, Luật đất đai năm 2013 nên đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 36/2020/DS-ST ngày 20 tháng 5 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện Đ căn cứ Điều 26, 35, 39, 63, 147, 161, 222, 227 và Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 122, 123, 129, 357, 501, 502 và 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188, 194 của Luật đất đai năm

2013; điểm d khoản 1 Điều 12, Điều 26, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Tuyết H về việc tranh chấp "*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" đối với Công ty Cổ phần đầu tư bất động sản T.

- Tuyên bố vô hiệu hai hợp đồng sang nhượng điểm kinh doanh tại chợ trả góp lập cùng ngày 16/10/2017 giữa bà Lê Thị Tuyết H với Công ty Cổ phần đầu tư bất động sản T, đất tọa lạc tại ấp M 2, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Buộc Công ty Cổ phần đầu tư bất động sản T hoàn trả cho bà Lê Thị Tuyết H số tiền là 379.800.000 đồng.

2. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Tuyết H về việc yêu cầu Công ty Cổ phần đầu tư bất động sản T phải trả 119.340.000 đồng là số tiền phạt phát sinh do vi phạm hợp đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án; án phí; quyền kháng cáo; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 20/5/2020 ông Nguyễn Quốc H làm đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, buộc Công ty T phải trả cho bà H số tiền do bị phạt hợp đồng là 119.340.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các bên không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và vẫn giữ nguyên các ý kiến đã trình bày.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến:

Về tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo làm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về giải quyết yêu cầu kháng cáo: bà H yêu cầu bị đơn phải chịu khoản tiền phạt hợp đồng 30% trên số tiền là 379.800.000 đồng là 119.340.000 đồng nhưng bị đơn không đồng ý. Xét thấy khi hợp đồng bị vô hiệu thì yêu cầu phạt hợp đồng là không đúng pháp luật nhưng hợp đồng vô hiệu đã gây thiệt hại cho bà H vì vậy đề nghị buộc bị đơn phải bồi thường cho bà H. Do không xác định được mức thiệt hại cụ thể nên cần tính thiệt hại tương ứng với khoản tiền lãi theo mức lãi suất ngân hàng để bồi thường cho bà H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Về thủ tục tố tụng:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm xác định thẩm quyền Tòa án giải quyết, quan hệ pháp luật tranh chấp và xét xử có mặt các đương sự là phù hợp với quy định tại Điều 26, 35, 39, 227 Bộ luật tố tụng dân sự, bản án sơ thẩm đảm bảo thủ tục tố tụng.

[2] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người được Tòa án triệu tập có mặt đầy đủ, Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục phúc thẩm là phù hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo:

[3] Bà H kháng cáo yêu cầu Công ty T phải trả số tiền do bị phạt hợp đồng là 119.340.000 đồng thấy rằng:

[4] Bản án sơ thẩm xác định Công ty T chưa đủ điều kiện kinh doanh bất động sản nên xử vô hiệu 02 hợp đồng sang nhượng điểm kinh doanh tại chợ trả góp lập cùng ngày 16/10/2017 giữa bà H với Công ty T là có căn cứ. Xét thấy, do hợp đồng bị vô hiệu toàn bộ nên các điều khoản về phạt hợp đồng cũng bị vô hiệu, không có hiệu lực ràng buộc trách nhiệm của mỗi bên do đó bà H kháng cáo yêu cầu Công ty T phải trả số tiền phạt là 119.340.000 đồng là không có căn cứ.

[5] Thấy rằng, hợp đồng bị vô hiệu các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường. Cấp sơ thẩm buộc Công ty T hoàn trả cho bà H số tiền đã nhận và các bên cũng không kháng cáo về phần này. Quá trình giải quyết vụ án bà H chỉ yêu cầu phạt cọc, không yêu cầu bồi thường thiệt hại nên Tòa án cấp sơ thẩm có thiếu sót khi không xác định thiệt hại để xem xét trách nhiệm bồi thường của các bên. Tại phiên tòa phúc thẩm Tòa án không thể xác định được thiệt hại để giải quyết việc bồi thường và như vậy làm mất quyền kháng cáo của các bên cho nên nếu các bên có tranh chấp việc bồi thường trong hợp đồng vô hiệu sẽ được giải quyết bằng vụ án khác, ông D đại diện của bị đơn cũng xác định việc này.

[6] Với lý do trên xét thấy kháng cáo của bà H là không có căn cứ, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm. Bà H được miễn án phí phúc thẩm.

[7] Các phần khác không kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của bà Lê Thị Tuyết H.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 36/2020/DS-ST ngày 20 tháng 5 năm 2020 của Toà án nhân dân huyện Đ.

Căn cứ Điều 26, 35, 39, 63, 147, 148, 483 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 09 Luật Kinh doanh bất động sản; Điều 122, 123, 129, 131, 357, 501, 502 và 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188, 194 của Luật đất đai

năm 2013; điểm d khoản 1 Điều 12, Điều 26, khoản 3 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội. Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Tuyết H về việc tranh chấp "*Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*" đối với Công ty Cổ phần đầu tư bất động sản T.

- Tuyên bố vô hiệu 02 hợp đồng sang nhượng điểm kinh doanh tại chợ trả góp lập cùng ngày 16/10/2017 giữa bà Lê Thị Tuyết H với Công ty Cổ phần đầu tư bất động sản T, đất tọa lạc tại ấp M 2, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

- Buộc Công ty Cổ phần đầu tư bất động sản T hoàn trả cho bà Lê Thị Tuyết H số tiền là 379.800.000đ (Ba trăm bảy mươi chín triệu tám trăm ngàn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian còn phải thi hành, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có qui định khác.

2. Bác yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị Tuyết H về việc yêu cầu Công ty Cổ phần đầu tư bất động sản T phải trả tiền phạt hợp đồng 119.340.000đ (Một trăm mười chín triệu ba trăm bốn chục ngàn đồng).

3. Về án phí:

- Công ty Cổ phần đầu tư bất động sản T phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) và 18.990.000 (Mười tám triệu chín trăm chín mươi ngàn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Bà Lê Thị Tuyết H được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7, 7a, 7b 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. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- TAND huyện;
- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- Chi cục THADS huyện;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Tấn Quốc