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

Bản án số: 52/2025/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 Những

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 505/2024/TLPT-DS ngày 05 tháng 11 năm 2024 về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 144/2024/DS-ST ngày 26/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 585/2024/QĐ-PT ngày 27 tháng 11 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* ông Hoàng Văn N, sinh năm 1969;

Địa chỉ đăng ký hộ khẩu thường trú: Khu G, thị trấn T, huyện T, tỉnh Hải Dương.

Địa chỉ liên hệ: C, Lô B tầng, phường P, thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Bị đơn: Công ty Cổ phần Đ.

Địa chỉ trụ sở: Thửa đất số 489, tờ bản đồ số 27, 28 ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

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

Người đại diện theo ủy quyền: ông Lương Gia H.

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 uỷ quyền ngày 06/01/2025).

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 17 tháng 10 năm 2023 và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng tại Toà án cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Hoàng Văn N trình bày:

Ngày 05/02/2018, ông Hoàng Văn N có ký Hợp đồng nguyên tắc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2LA68/2018/HĐNT/PV-LG với Công ty Cổ phần Đ (gọi tắt là Công ty Đ) để nhận chuyển nhượng nền đất số B6-28LG, có diện tích 80m^2 tại dự án khu dân sư cao cấp L (khu dân cư Đ) tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An, tổng giá trị hợp đồng là 630.800.000 đồng.

Sau khi ký hợp đồng, ông N đã thanh toán cho Công ty Đ theo hợp đồng nguyên tắc với tổng số tiền là 504.640.000 đồng theo 06 Phiếu thu, thanh toán lần cuối vào ngày 26/11/2018.

Nhưng đến nay, đã quá thời hạn giao đất theo hợp đồng, Công ty Đ vẫn chưa giao đất cho ông N. Theo nguyên đơn được biết tại thời điểm giao kết hợp đồng nguyên tắc, Công ty Đ chưa có Quyết định chủ trương đầu tư của Ủy ban nhân dân tỉnh L cho dự án khu dân cư cao cấp L tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An, chưa hoàn thành đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng của dự án theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 đã được phê duyệt và chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với nền đất số B6-28LG. Và đến nay, dự án vẫn chưa đủ điều kiện để được phép kinh doanh.

Do đó, ông N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Yêu cầu vô hiệu "Hợp đồng nguyên tắc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2LA68/2018/HĐNT/PV-LG ngày 05/02/2018".

- Yêu cầu Công ty Đ hoàn trả số tiền đã nhận của ông N là 504.640.000 đồng.

- Yêu cầu Công ty Đ bồi thường thiệt hại là tiền lãi trên số tiền đã nhận với lãi suất 10%/năm từ ngày 26/11/2018 (ngày cuối cùng ông N thanh toán) đến ngày xét xử vụ án.

Trong đơn phản tố ngày 08 tháng 01 năm 2024 và các lời khai trong quá trình tố tụng, bị đơn Công ty Cổ phần Đ do ông Triệu Phúc T, ông Lương Gia H đại diện trình bày:

Công ty Đ là chủ đầu tư dự án khu dân cư Đ tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Ngày 20/4/2018, Ủy ban nhân tỉnh L cho phép Công ty Đ làm chủ đầu tư của dự án khu dân cư Đ tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An theo Quyết định chủ trương đầu tư số 1300/QĐ-UBND.

Ngày 05/02/2018, Công ty Đ và ông Hoàng Văn N có ký kết Hợp đồng nguyên tắc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2LA68/2018/HĐNT/PV-LG và Công ty Đ đã nhận từ ông N số tiền và thời gian nhận tiền theo từng đợt đúng như ông N trình bày, tổng số tiền Công ty đã nhận là 504.640.000 đồng. Công ty Đ xin trình bày ý kiến đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như sau:

Thứ nhất, đối với yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng nguyên tắc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2LA68/2018/HĐNT/PV-LG: Công ty Đ xác định việc ông Hoàng Văn N tham gia ký kết Hợp đồng nguyên tắc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2LA68/2018/HĐNT/PV-LG là thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc. Mục đích của hợp đồng này là nhằm đảm bảo giao kết và thực hiện hợp đồng trên tinh thần tự nguyện, thiện chí, hợp tác và thỏa thuận giữa các bên. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, nếu các bên có phát sinh tranh chấp, thì phải cùng nhau lắng nghe và trao đổi ý kiến. Hợp đồng giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, nên hợp đồng mặc nhiên có hiệu lực. Ngoài ra, đối với dự án này, Công ty Đ đã có các thủ tục pháp lý gồm: Quyết định chủ trương đầu tư; quy hoạch chi tiết xây dựng tỉ lệ 1/500; Báo cáo đánh giá tác động môi trường; Thẩm duyệt thiết kế về Phòng cháy chữa cháy; Thẩm định thiết kế cơ sở, thoả thuận đấu nối điện, nước. Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, Công ty Đ đã tích cực triển khai dự án và được cơ quan nhà nước chấp thuận chủ trương và thực hiện các thủ tục dự án nêu trên để tiến hành bàn giao giấy chứng nhận cho nguyên đơn. Công ty Đ khi thực hiện dự án đã tuân thủ quy định pháp luật và đã rất cố gắng để hoàn thành dự án, bàn giao giấy cho ông Hoàng Văn N, nên việc ông Hoàng Văn N yêu cầu vô hiệu hợp đồng là không có căn cứ.

Thứ hai, ông Hoàng Văn N yêu cầu trả tiền đã thanh toán theo hợp đồng và tiền lãi chậm trả với mức lãi suất 10%/năm đến ngày xét xử là không có cơ sở. Vì như đã phân tích nêu trên, hợp đồng đặt cọc giữa Công ty Đ và ông Hoàng Văn N đã có hiệu lực pháp luật và phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên. Hơn nữa, sau khi các bên ký kết hợp đồng đặt cọc nêu trên với ông Hoàng Văn N, Công ty Đ đã tập trung mọi nguồn lực để triển khai các thủ tục pháp lý của dự án và đã đạt được một số nội dung quan trọng. 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.

Tại Quyết định số 1849/QĐ-UBND ngày 29/02/2024 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 31/12/2024.

Hơn nữa, sau khi các bên ký kết hợp đồng, ông Hoàng Văn N đã vi phạm nghĩa vụ tài chính đối với Công ty, cụ thể kể từ ngày thanh toán cuối cùng là ngày 26/11/2018, ông Hoàng Văn N không còn thanh toán tiếp tục theo tiến độ đã thỏa thuận trong hợp đồng dù ông Hoàng Văn N không có lý do để tạm ngừng thực hiện nghĩa vụ thanh toán vào thời điểm trên là vi phạm nghĩa vụ cơ bản trong thực hiện hợp đồng, Công ty Đ hoàn toàn có quyền hủy bỏ hợp đồng, nhưng Công ty Đ vẫn có thiện chí tiếp tục giao kết hợp đồng với ông N.

Do đó, Công ty Đ đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời Công ty Đ có yêu cầu phản tố đối với ông Hoàng Văn N, yêu cầu tiếp tục "Hợp đồng nguyên tắc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2LA68/2018/HĐNT/PV-LG ngày 05/02/2018".

Vụ án được Toà 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 144/2024/DS-ST ngày 26/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đ đã căn cứ các 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 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản; khoản 2 Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH.14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Toà án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn N 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 2LA68/2018/HĐNT/PV-LG ngày 05/02/2018 giữa Công ty Cổ phần Đ và ông Hoàng Văn N".

Buộc Công ty Cổ phần Đ có nghĩa vụ trả cho ông Hoàng Văn N tổng số tiền là 786.397.333 đồng (gồm tiền chuyển nhượng là 504.640.000 đồng, bồi thường thiệt hại số tiền là 281.757.333 đồng).

Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần Đ đối với ông Hoàng Văn N về việc tiếp tục "Hợp đồng nguyên tắc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu dân cư cao cấp L số 2LA68/2018/HĐNT/PV-LG ngày 05/02/2018 giữa Công ty Cổ phần Đ và ông Hoàng Văn N".

3. Về án phí sơ thẩm:

Buộc Công ty Cổ phần Đ phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng và 35.456.000 đồng khấu trừ số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006064 ngày 17/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Long An, Công ty Cổ phần Đ phải nộp tiếp số tiền 35.456.000 đồng.

Trả lại cho ông Hoàng Văn N tiền tạm ứng án phí là 13.985.000 đồng theo biên lai thu số 0006200 ngày 18/10/2023 và 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006201 ngày 18/10/2023 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 03/7/2024, bị đơn Công ty Cổ phần Đ kháng cáo không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm

sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, buộc nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Hoàng Văn N vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn, yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm. Bị đơn Công ty Cổ phần Đ do ông Lương Gia H đại diện xin vắng mặt, có văn bản gửi Toà án cấp phúc thẩm ghi ngày 06/01/2025 đề nghị Toà 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, trình bày cho rằng Toà 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, hiện tại Công ty Đ đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính và đang trong quá trình thực hiện thủ tục giao đất theo hướng dẫn của cơ quan có thẩm quyền.

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: Toà 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, Toà án xét xử vắng mặt Công ty Cổ phần Đ.

[3] Nguyên đơn ông Hoàng Văn N khởi kiện yêu cầu Toà án tuyên vô hiệu hợp đồng nguyên tắc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng thời buộc Công ty Cổ phần Đ trả lại cho ông N số tiền đã nhận là 504.640.000 đồng, bồi thường thiệt hại bằng tiền lãi trên số tiền đã nhận với lãi suất 10%/năm từ ngày 26/11/2018 cho đến ngày xét xử sơ thẩm. Toà án cấp sơ thẩm đã chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông N 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 05/02/2018, ông Hoàng Văn N 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 2LA68/2018/HĐNT/PV-LG, đối tượng chuyển nhượng là lô B6, nền số 28, mã lô B6-28LG, có chiều rộng 5m, dài 16m, diện tích 80m^2 tại dự án khu dân cư C (khu dân cư Đ) do Công ty Cổ phần Đ làm chủ đầu tư, với giá chuyển nhượng là 630.800.000 đồng. Theo điểm 4.1 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 18 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, với dự kiến giao nền đất vào Quý II/2019. Phụ lục số 01 của hợp đồng quy định tiến độ thanh toán giá trị đất trong 10 đợt, trong đó đợt thứ 10 có quy định thanh toán 5% với số tiền 31.540.000 đồng ngay sau khi bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[4.2] Thực hiện hợp đồng, ông N đã thanh toán cho Công ty Cổ phần Đ trong 6 đợt với tổng số tiền 504.640.000 đồng. 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 C 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 Qúy 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. Phía bị đơn không thực hiện được nghĩa vụ cam kết trong hợp đồng. Toà án cấp sơ thẩm với nhận định cho rằng, phía Công ty Cổ phần Đ chưa đủ điều kiện mở bán bất động sản theo Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản nên 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 là có căn cứ. 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 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ 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 144/2024/DS-ST ngày 26/6/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An.

Căn cứ các 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 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản; khoản 2 Điều 26, Điều 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH.14 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hoàng Văn N 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 2LA68/2018/HĐNT/PV-LG ngày 05/02/2018 giữa Công ty Cổ phần Đ và ông Hoàng Văn N.

Buộc Công ty Cổ phần Đ có nghĩa vụ trả cho ông Hoàng Văn N tổng số tiền là 786.397.333 đồng (gồm tiền chuyển nhượng là 504.640.000 đồng, bồi thường thiệt hại số tiền là 281.757.333 đồng).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần Đ đối với ông Hoàng Văn N về việc tiếp tục "Hợp đồng nguyên tắc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu dân cư cao cấp L" số 2LA68/2018/HĐNT/PV-LG ngày 05/02/2018 giữa Công ty Cổ phần Đ và ông Hoàng Văn N.

3. Về án phí:

Buộc Công ty Cổ phần Đ phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm vô hiệu hợp đồng và 35.456.000 đồng án phí trên số tiền trả cho nguyên đơn và 300.000 đồng án phí phúc thẩm, nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006064 ngày 17/01/2024, 300.000 đồng tạm ứng án phí kháng cáo theo biên lai số 0005009 ngày 03/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Long An; Công ty Cổ phần Đ phải nộp tiếp số tiền 35.456.000 đồng.

Hoàn trả cho ông Hoàng Văn N tạm ứng án phí là 13.985.000 đồng theo biên lai thu số 0006200 ngày 18/10/2023 và 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006201 ngày 18/10/2023 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