

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Bản án số: 40/2024/DS-PT
Ngày 12-3-2024
V/v tranh chấp hợp đồng cam kết
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA - VŨNG TÀU

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Cao Minh Vỹ

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Minh Châu

Bà Nguyễn Thị Quang

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lý - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu tham gia phiên tòa: Ông Thái Quốc Bảo - Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 265/2023/TLPT-DS ngày 28 tháng 11 năm 2023 về “*Tranh chấp hợp đồng cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2023/DS-ST ngày 02 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 14/2024/QĐ-PT ngày 16 tháng 01 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 01/2024/QĐ-PT ngày 25 tháng 01 năm 2024 và Quyết định thay đổi người tiến hành tố tụng số 41/2024/QĐ-TA ngày 12 tháng 3 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị Thu H, sinh năm 1992.

Địa chỉ: 8 Hương lộ B, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Ông Nguyễn Hồ Z, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Tầng lửng, V, số B đường số D, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, theo Giấy ủy quyền ngày 09-6-2022 (có mặt).

- Bị đơn: Ông Trần Đình V, sinh năm 1972.

Hộ khẩu thường trú: 4 N, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: Tỉnh lộ 52, khu phố P, thị trấn Đ, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:

1. Ông Nguyễn Trương T, sinh năm 1977.

Địa chỉ: C đường D, khu phố A, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai, theo Giấy uỷ quyền ngày 16-6-2023 (có mặt).

2. Ông Phạm Quang C, sinh năm 1989.

Địa chỉ: 2 P, phường T, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, theo Giấy uỷ quyền ngày 19-01-2024 (có mặt).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn:

Luật sư Trần Cao Đại Kỳ Q - Công ty L, Đoàn Luật sư tỉnh Đ (có mặt).

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

1. Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ.

Địa chỉ: G Đường số G khu dân cư C, Phường G, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Thị Hằng N - Tổng giám đốc (vắng mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt).

2. Bà Dương Thị Thanh H1, sinh năm 1983.

Địa chỉ: 4 N, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

- *Người kháng cáo:*

1. Ông Trần Đình V – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Trần Thị Thu H (do ông Nguyễn Hồ Z đại diện theo uỷ quyền) trình bày:

Ngày 15-5-2021, bà Trần Thị Thu H ký hợp đồng cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 09/HĐCKCN – LHGF/2021 với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đ (*sau đây gọi tắt Công ty Đ*) là nhà phân phối, môi giới dự án và ông Trần Đình V là chủ đầu tư dự án L Gold F tại xã L, huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Theo hợp đồng này, ông Trần Đình V cam kết chuyển nhượng cho bà H quyền sử dụng đất diện tích 101 m² có ký hiệu nền đất là B19 (kích thước 5m x 25,20m) với giá 828.200.000 đồng. Ngay khi ký hợp đồng, bà H đã thanh toán cho Công ty Đ số tiền 328.200.000 đồng.

Ông Trần Đình V cam kết hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng, thực hiện bàn giao sản phẩm đất dự án trong thời gian 30 ngày làm việc kể từ thời điểm các bên xác nhận hợp đồng và công chứng sang tên sổ đất cho bà H, đồng thời bà H sẽ thanh toán tiếp đợt 2 là 500.000.000 đồng.

Sau khi đến hạn, bà H nhiều lần xuống vị trí dự án kiểm tra tiến độ thi công thì thấy khu vực của dự án L Gold F tại xã L, huyện Đ chưa có triển khai theo đúng tiến độ như đã cam kết trong hợp đồng. Bà H có liên lạc với công ty Đ và ông Trần Đình V yêu cầu hoàn thành dự án theo đúng tiến độ. Nhưng từ tháng 05-2021 đến nay, ông Trần Đình V vẫn không có động thái xây dựng hay hoàn thiện pháp lý đất nền cho bà H và toàn bộ tiến độ thi công dự án của bà H bị đình trệ, không thực hiện nên bà H khởi kiện.

Nay bà H yêu cầu Tòa án buộc ông Trần Đình V có trách nhiệm hoàn trả cho bà H số tiền bà H đã thanh toán đợt 1 là 328.200.000 đồng; trả tiền phạt 15% giá trị hợp đồng do chậm giao đất là: $328.200.000 \text{ đồng} \times 15\% = 49.230.000 \text{ đồng}$. Đồng thời, ông V phải trả tiền lãi trên tổng số tiền phải trả nêu trên là 73.519.504 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bà H xin rút yêu cầu đối với khoản tiền lãi 73.519.504 đồng, chỉ yêu cầu ông V trả lại số tiền 377.430.000 đồng và lãi suất phát sinh cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho bà.

Bị đơn ông Trần Đình V (do ông Nguyễn Trương T đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Phía bị đơn thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về việc ký Hợp đồng cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất và có ủy quyền cho Công ty Đ để làm nhà phân phối, môi giới dự án L Gold F tại xã L, huyện Đ do ông V làm chủ đầu tư.

Lý do hợp đồng chuyển nhượng số 09/HĐCKCN – LHGF/2021 ngày 15-5-2021 được ký với bà H không thể thực hiện là:

- Do dịch Covid 19: Từ ngày 17-5-2021, Văn phòng Đ1 đã tạm dừng nhận và trả hồ sơ đất đai, trong đó có công việc làm thủ tục tách thửa. Sau đó, là đến giai đoạn cách ly toàn xã hội theo Chỉ thị 16 của Chính phủ.

- Trong thời gian cách ly theo Chỉ thị 16 của Chính phủ, Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành Quyết định 15/2021/QĐ-UBND ngày 20-9-2021, có hiệu lực từ ngày 01-10-2021 thay thế Quyết định 18/2021/QĐ-UBND ngày 22-7-2019. Cho đến nay, toàn bộ hoạt động tách thửa đủ điều kiện của Quyết định 18 đều bị dừng lại.

Sau đó, ông V đề nghị Công ty Đ cho gặp trao đổi trực tiếp với khách hàng nhưng Công ty Đ không đồng ý, ông V đã rất nhiều lần gửi Thông báo về việc bồi thường, chấm dứt và thanh lý hợp đồng cho bà H nhưng hai bên không giải quyết được.

Ông V có nhận từ Công ty Đ do khách hàng Trần Thị Thu H chuyển trả là 126.700.000 đồng. Vì vậy, bà H yêu cầu ông V trả số tiền 377.430.000 đồng và lãi suất phát sinh cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ cho bà H thì ông V không đồng ý. Ông V vẫn c đồng ý trả lại số tiền đã nhận là 126.700.000 đồng cho Công ty Đ và khoản bồi thường 15% là 19.005.000 đồng vì ông V không nhận tiền của bà H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Đ trình bày:

Công ty Đ là nhà phân phối, môi giới dự án do ông Trần Đình V làm chủ đầu tư dự án L Gold F tại xã L, huyện Đ. Ông V làm chủ đầu tư thì phải có trách nhiệm thực hiện đầy đủ các cam kết đối với khách hàng. Trong vụ án này, bà H ký hợp đồng chuyển nhượng đất từ dự án của ông V và có chuyển giao số tiền 328.200.000 đồng, nhưng do ông V không thể giao đất cho bà H theo như cam kết nên ông V có trách nhiệm trả lại tiền cho bà H. Còn việc Công ty Đ có trách

nhệm như thế nào với ông V sẽ được xem xét ở một quan hệ dân sự khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2023/DS-ST ngày 02 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thu H về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với ông Trần Đình V.

2. Ông Trần Đình V có trách nhiệm trả cho bà Trần Thị Thu H số tiền 377.430.000 đồng.

3. Chấp nhận việc rút yêu cầu khởi kiện của bà H đối với ông V về khoản tiền lãi 377.430.000 đồng x 9%/năm.

4. Hợp đồng cam kết nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 09/HĐCKCN - LHGF/2021 ngày 15-5-2021 được ký giữa bà Trần Thị Thu H, ông Trần Đình V và Công ty Đ không còn giá trị để thực hiện.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ trả lãi do chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo theo luật định.

Ngày 10-8-2023, bị đơn ông Trần Đình V có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án theo hướng chỉ chấp nhận một yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với khoản tiền 126.700.000 đồng, không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện còn lại của nguyên đơn.

Ngày 10-8-2023, bà Dương Thị Thanh H1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án theo hướng tuyên bố vô hiệu hợp đồng cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 09/HĐCKCN-LHGF/2021 ngày 15-5-2021 và giải quyết hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu; hoặc hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại do có vi phạm nghiêm trọng về thủ tục tố tụng, ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người liên quan.

Ngày 08-3-2024, bà Dương Thị Thanh H1 có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo nêu trên.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Sau khi Hội đồng xét xử tiến hành hòa giải, các đương sự có mặt đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án như sau:

1. Bà Trần Thị Thu H và ông Trần Đình V thống nhất chấm dứt việc thực hiện hợp đồng cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 09/HĐCKCN – LHGF/2021 ngày 15-5-2021 giữa ông Trần Đình V, bà Trần Thị Thu H và Công ty TNHH Đ.

2. Ông Trần Đình V có trách nhiệm trả cho bà Trần Thị Thu H số tiền 328.200.000 đồng.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, nếu bên có nghĩa vụ thanh toán chậm thực hiện nghĩa vụ thì hàng tháng phải trả thêm cho bên được thi hành án khoản tiền

lãi của số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Bà Trần Thị Thu H tự nguyện không yêu cầu ông Trần Đình V phải thanh toán số tiền 49.230.000 đồng tiền phạt chậm thực hiện nghĩa vụ và tiền lãi chậm trả là 73.519.504 đồng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Đình V phải nộp 16.400.000 đồng án phí sơ thẩm.

Bà Trần Thị Thu H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà H 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Trần Đình V phải chịu 300.000 đồng án phí phúc thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp.

Hoàn trả cho bà Dương Thị Thanh H1 số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp.

- Quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu về việc giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Trần Đình V nộp trong thời hạn luật định. Những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng và đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật. Những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Cấp sơ thẩm không đưa bà Dương Thị Thanh H1 làm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án nhưng vẫn nhận đơn kháng cáo của bà H1 và cho bà H1 nộp tiền tạm ứng án phí là có sai sót về thủ tục tố tụng. Tuy nhiên, do bà H1 đã có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo nên đề nghị Hội đồng xét xử không giải quyết yêu cầu kháng cáo của bà H1 và tuyên trả lại cho bà H1 số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Xét sự thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội nên đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, trên cơ sở kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] *Về tố tụng:*

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn ông Trần Đình V nộp trong thời hạn luật định nên được chấp nhận xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn, bị đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đều vắng mặt nhưng đã có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa hoặc có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, xử vắng mặt các đương sự trên.

[1.3] Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Dương Thị Thanh H1 làm người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án nên theo Điều 271 Bộ luật Tố tụng dân sự, bà H1 không có quyền kháng cáo. Cấp sơ thẩm nhận đơn kháng cáo của bà H1 và cho bà H1 nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là có vi phạm về thủ tục tố tụng. Tuy nhiên, ngày 08-3-2024, bà H1 đã có đơn xin rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo nên Hội đồng xét xử không xem xét, giải quyết đối với yêu cầu kháng cáo của bà H1 và trả lại cho bà H1 số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp.

[2] *Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn ông Trần Đình V:*

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Trần Thị Thu H (do ông Nguyễn Hồ Z đại diện) và bị đơn ông Trần Đình V (do ông Nguyễn Trương T và ông Phạm Quang C đại diện) đã thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án như trên. Xét sự thỏa thuận của các đương sự là hoàn toàn tự nguyện, không trái pháp luật và đạo đức xã hội, không ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của các đương sự vắng mặt, nên Hội đồng xét xử thống nhất chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát, sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận nêu trên của các đương sự tại phiên tòa.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 300 Bộ luật tố tụng dân sự;

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm, sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 51/2023/DS-ST ngày 02 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu, như sau:

1.1. Bà Trần Thị Thu H và ông Trần Đình V thống nhất chấm dứt việc thực hiện hợp đồng cam kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 09/HĐCKCN – LHGF/2021 ngày 15-5-2021 giữa ông Trần Đình V, bà Trần Thị Thu H và Công ty TNHH Đ.

1.2. Ông Trần Đình V có trách nhiệm trả cho bà Trần Thị Thu H số tiền 328.200.000 (ba trăm hai mươi tám triệu, hai trăm nghìn) đồng.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, nếu bên có nghĩa vụ thanh toán chậm thực hiện nghĩa vụ thì hàng tháng phải trả thêm cho bên được thi hành án khoản tiền lãi của số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

1.3. Bà Trần Thị Thu H tự nguyện không yêu cầu ông Trần Đình V phải thanh toán số tiền 49.230.000 (bốn mươi chín triệu, hai trăm ba mươi nghìn) đồng

tiền phạt chậm thực hiện nghĩa vụ và tiền lãi chậm trả là 73.519.504 (bảy mươi ba triệu, năm trăm mười chín nghìn, năm trăm lẻ bốn) đồng.

1.4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Trần Đình V phải nộp 16.400.000 (mười sáu triệu, bốn trăm nghìn) đồng án phí sơ thẩm.

Bà Trần Thị Thu H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà H 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0010142 ngày 17-02-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

1.5. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Trần Đình V phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí phúc thẩm, được khấu trừ số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên thu tiền số 0010425 ngày 17-8-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Ông V đã nộp xong.

Hoàn trả cho bà Dương Thị Thanh H1 số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên thu tiền số 0010427 ngày 17-8-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

2. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (12-3-2024).

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.

Nơi nhận:

VKSND tỉnh BR-VT;
Sở Tư pháp tỉnh BR-VT;
TAND H. Đ, tỉnh BR-VT;
VKSND H.Đ, tỉnh BR-VT;
Chi cục THADS H. Đ, tỉnh BR-VT;
Các đương sự;
Lưu: Tòa Dân sự, Hồ sơ vụ án.

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

Cao Minh Vỹ

