

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 272/2020/DS-PT

Ngày: 29/9/2020

V/v Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng quyền sử dụng
đất; yêu cầu hủy giấy chứng
nhận quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Ngô Văn Minh

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Ngọc Mai;
Ông Đào Minh Đa.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Bích Liễu – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:
Bà Trần Thị Phước – Kiểm sát viên.

Vào ngày 29 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 204/2020/TLPT-DS ngày 03 tháng 6 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất; yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2020/DS-ST ngày 06 tháng 3 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 241/2020/QĐ-PT ngày 04 tháng 8 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 274/2020/QĐ-PT ngày 01/9/2020 và Biên bản về việc hoãn phiên tòa ngày 24/9/2020, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty Cổ phần CSDT ; địa chỉ trụ sở: Khu phố 3, thị trấn Dầu Tiếng, huyện Dầu Tiếng, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Anh Đào Duy Hiền P, sinh năm 1983; địa chỉ: Số 391/28, đường Cách Mạng Tháng Tám, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương - là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 07/5/2018), có đơn xin giải quyết vắng mặt.

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Mỹ B, sinh năm 1971; địa chỉ: Số 39, đường số 4, khu phố 4, phường A, Quận 2, Thành phố H, có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ủy ban nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương; địa chỉ trụ sở: Khu phố 2, phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Người đại diện theo ủy quyền của Ủy ban nhân dân thị xã B là bà Đặng Thị Phương K - Phó Trưởng phòng Tài nguyên và Môi trường thị xã B (theo Văn bản ủy quyền số 24/UQ-UBND ngày 16/6/2020), có văn bản đề nghị giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn bà Nguyễn Thị Mỹ B.

NỘI DUNG VỤ ÁN

- *Theo đơn khởi kiện đề ngày 22 tháng 5 năm 2018, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Đào Duy Hiền P trình bày:*

Ngày 10/01/2009, giữa Công ty Cổ phần CSDT (sau đây gọi tắt là Công ty CSDT) và bà Nguyễn Thị Mỹ B ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu dân cư Rạch Bắp số 1186/HĐCN/KDCRB. Theo đó, Công ty CSDT chuyển nhượng cho bà B thửa đất có đặc điểm như sau: Mã số G'2-37, chiều rộng 7m, chiều dài 24,38 m, diện tích là 170,66m² với giá chuyển nhượng 980.000 đồng/m², trị giá hợp đồng là 167.246.800 đồng, bao gồm quyền sử dụng đất, chi phí xây dựng cơ sở hạ tầng, thuế giá trị gia tăng, giá trị hợp đồng; không bao gồm các khoản phí liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất như: Lệ phí trước bạ, phí trích lục, đo đạc...; phương thức thanh toán bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản, thời hạn thanh toán chia làm 05 đợt, như sau:

Đợt 1: Vào ngày 10/01/2009 với số tiền là 50.180.000 đồng;

Đợt 2: Sau 04 tháng kể từ ngày 26/9/2008, số tiền là 33.453.000 đồng;

Đợt 3: Sau 08 tháng kể từ ngày 26/9/2008, số tiền là 33.453.000 đồng;

Đợt 4: Sau 12 tháng kể từ ngày 26/9/2008, số tiền là 33.453.000 đồng;

Đợt 5: Ngay sau khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 01 nền nhà, số tiền thanh toán là 16.727.800 đồng.

Trường hợp bà B vi phạm thời hạn thanh toán dưới 03 tháng, phải chịu lãi suất 1,5%/tháng trên số tiền thanh toán trễ hạn, nếu vi phạm thời hạn thanh toán trên 03 tháng bất kỳ đợt thanh toán nào, thì sau khi thông báo và gia hạn cho bà B đến thời hạn cuối cùng bà B vẫn không thanh toán thì Công ty CSDT có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng mà không phải hoàn trả cho bà B bất cứ khoản tiền nào. Ngoài ra, giữa hai bên còn thỏa thuận các điều khoản khác trong được thể hiện cụ thể trong hợp đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, thể hiện:

- Bà B đã thanh toán cho Công ty CSDT các Đợt 1, 2 và 4 với tổng số tiền là 117.086.000 đồng, số tiền thực tế bà B chuyển khoản cho Công ty CSDT là 117.080.000 đồng. Công ty CSDT thống nhất tính theo thỏa thuận trong hợp đồng về số tiền bà B thanh toán là 117.086.000 đồng; riêng các Đợt 3, 5 bà B chưa thanh toán.

- Về việc chậm thanh toán của bà B, vào ngày 21/12/2017, Công ty CSDT đã ra Thông báo (đợt 01) và gửi cho bà B qua đường Bưu điện, ấn định thời hạn thanh toán đến hết ngày 20/02/2018, bà B phải đến Công ty CSDT thanh toán số tiền còn nợ lại là 51.822.000 đồng, liên gửi tại Bưu điện hiện Công ty CSDT không còn lưu giữ, ngoài thông báo này, Công ty CSDT cũng ban hành nhiều thông báo khác để ấn định thời gian cho bà B thanh toán hạn cuối là ngày 31/3/2018, cũng gửi qua đường Bưu điện, hiện Công ty CSDT không còn lưu giữ chứng từ gửi. Bà B vẫn không đến thanh toán số tiền còn lại nêu trên.

Mặc dù bà B vi phạm nghĩa vụ thanh toán, nhưng Công ty CSDT vẫn tiến hành hoàn tất các thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà B, cụ thể: Ngày 18/11/2010, Công ty CSDT đã chứng thực hợp đồng chuyển nhượng nêu trên tại Ủy ban nhân dân xã A, huyện B (nay là thị xã B), tỉnh Bình Dương theo số chứng thực 1847, quyền số 04TP/CC-SCT/HĐGD và tại Hợp đồng này, diện tích chuyển nhượng được thể hiện là 170,7 m², giá chuyển nhượng điều chỉnh cho phù hợp với diện tích đo đạc thực tế là 167.286.000 đồng; ngoài ra, Công ty CSDT cũng chủ động nộp các khoản phí theo quy định của pháp luật thay cho bà B. Đến ngày 08/8/2011, bà B được Ủy ban nhân dân huyện B (nay là thị xã B) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CH02797 diện tích là 170,7 m², thuộc thửa số 2509, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Do bị đơn bà B đã vi phạm điều khoản cơ bản thỏa thuận trong hợp đồng về nghĩa vụ thanh toán, thời hạn thanh toán, nên Công ty CSDT khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết cụ thể như sau:

- Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu dân cư Rạch Bắp số 1186/HĐCN/KDCRB vào ngày 10/01/2009, đã được Ủy ban nhân dân xã A chứng thực vào ngày 18/11/2010, số chứng thực 1847, quyền số 04TP/CC-SCT/HĐGD được ký kết giữa Công ty CSDT và bà Nguyễn Thị Mỹ B.

- Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH02797, được Ủy ban nhân dân huyện B (nay là thị xã B) cấp Giấy chứng nhận vào ngày 08/8/2011 do bà Nguyễn Thị Mỹ B đứng tên giấy chứng nhận, đối với quyền sử dụng đất diện tích là 170,7 m², đất thuộc thửa số 2509, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu dân cư Rạch Bắp số 1186/HĐCN/KDCRB ngày 10/01/2009 nêu trên, Công ty CSDT không đồng ý.

- *Tại đơn phản tố ngày 08 tháng 8 năm 2019 và lời khai trong quá trình tố tụng bị đơn bà Nguyễn Thị Mỹ B trình bày:*

Bà thống nhất với lời trình bày của đại diện hợp pháp của nguyên đơn về giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất được thể hiện tại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu dân cư Rạch Bắp số 1186/HĐCN/KDCRB vào ngày 10/01/2009, về diện tích đất, giá tiền chuyển nhượng. Quá trình thực hiện hợp đồng, bà đã thanh toán cho Công ty CSDT các đợt 1, 2, 3 và 4, riêng đợt 5 bà B chưa thanh toán. Tuy nhiên, về chứng từ giao dịch chuyển tiền thanh toán chỉ

thể hiện bà B thanh toán cho Công ty CSDT các Đợt 1, 2 và 4, còn Đợt 3 và 5 bà B chưa thanh toán, nên bà B đồng ý xác nhận bà đã thanh toán cho Công ty CSDT các đợt 1, 2, 4 với số tiền là 117.086.000 đồng, số tiền thực bà B chuyển khoản cho Công ty CSDT là 117.080.000 đồng. Phía Công ty CSDT cũng đã hoàn thành thủ tục sang tên cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B là phù hợp theo các điều khoản của hợp đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng, bà có nhận được Thông báo (lần 02) ngày 17/3/2010 của Công ty CSDT yêu cầu bà B thanh toán tiền Đợt 4. Bà B đã thanh toán đợt 4 cho Công ty CSDT. Ngày 30/3/2018 bà có nhận Thông báo đề ngày 15/3/2018 của Công ty CSDT về việc Công ty CSDT yêu cầu bà trả số tiền còn lại là 51.822.000 đồng để thanh lý hợp đồng, trong thông báo này, Công ty CSDT có ấn định cho bà hạn cuối vào ngày 31/3/2018. Khi nhận được thông báo, nhận thấy thông tin về số tiền bà đã thanh toán (trong thông báo) không khớp với số tiền bà đã thanh toán trên thực tế, cụ thể là bà đã thanh toán cho Công ty Dầu Tiếng đợt 3, nhưng số tiền Công ty CSDT yêu cầu bà thanh toán trong Thông báo ngày 15/3/2018 bao gồm cả tiền đợt 3 và đợt 5, nên bà có gọi điện thoại và nhắn tin trao đổi với bà Huyền – là Kế toán của Công ty CSDT để xem xét lại số tiền, khi giữa bà và bà Huyền chưa thống nhất thì Công ty CSDT khởi kiện bà tại Tòa án nhân dân thị xã B. Vì vậy, bà B không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; đồng thời, bà có yêu cầu phản tố, yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu dân cư Rạch Bắp số 1186/HĐCN/KDCRB vào ngày 10/01/2009 đã được Ủy ban nhân dân xã A chứng thực vào ngày 18/11/2010. Bà B đồng ý thanh toán số tiền bà còn nợ lại của Công ty CSDT là 51.822.000 đồng, trong đó gồm tiền nợ thanh toán các đợt 3, 5 là 50.206.000 đồng, tiền lệ phí trước bạ và đo đạc trích lục là 1.616.000 đồng và đồng ý trả tiền lãi tính trên số tiền còn nợ theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng.

- Lời khai trong quá trình tố tụng người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Ủy ban nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương, ông Nguyễn Xuân Phong trình bày:

Ngày 8/8/2011, Ủy ban nhân dân huyện B (nay là thị xã B), tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG817726, sổ vào sổ cấp Giấy chứng nhận số CH02797 cho bà Nguyễn Thị Mỹ B với diện tích 170,7 m², đất thuộc số 2509, tờ bản đồ số 13, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương, nguồn gốc đất là nhận chuyển nhượng từ Công ty CSDT.

Việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B nêu trên là căn cứ trên cơ sở Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu dân cư Rạch Bắp số 1186/HĐCN/KDCRB vào ngày 10/01/2009 đã được Ủy ban nhân dân xã A chứng thực vào ngày 18/11/2010, số chứng thực 1847, quyển số 04TP/CC-SCT/HĐGD. Trình tự, thủ tục thực hiện là phù hợp với quy định của pháp luật tại Điều 127 Luật Đất đai năm 2003 và Điều 148 Nghị định số 181/2004/NĐ-CP

ngày 29/10/2004 của Chính phủ. Do đó yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần CSDT về việc hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bà B là không có cơ sở.

Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2020/DS-ST ngày 06/3/2020 của Tòa án nhân dân thị xã B đã quyết định:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần CSDT đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Mỹ B;

- Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu dân cư Rạch Bắp số 1186/HĐCN/KDCRB vào ngày 10/01/2009, đã được Ủy ban nhân dân xã A chứng thực vào ngày 18/11/2010, số chứng thực 1847, quyền số 04TP/CC-SCT/HĐGD được ký kết giữa Công ty Cổ phần CSDT và bà Nguyễn Thị Mỹ B.

- Buộc Công ty Cổ phần CSDT có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị Mỹ B số tiền gốc của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu dân cư Rạch Bắp số 1186/HĐCN/KDCRB là 117.086.000 (một trăm mười bảy triệu, không trăm tám mươi sáu nghìn) đồng.

- Buộc Công ty Cổ phần CSDT có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Mỹ B số tiền chênh lệch giá trị đất là: 538.807.000 (năm trăm ba mươi tám triệu, tám trăm lẻ bảy nghìn) đồng.

Kể từ khi Bản có có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần CSDT về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH02797, được Ủy ban nhân dân huyện B (nay là thị xã B) cấp vào ngày 08/8/2011.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Mỹ B đối với nguyên đơn Công ty Cổ phần CSDT về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu dân cư Rạch Bắp số 1186/HĐCN/KDCRB vào ngày 10/01/2009 đã được Ủy ban nhân dân xã A chứng thực vào ngày 18/11/2010, số chứng thực 1847, quyền số 04TP/CC-SCT/HĐGD.

Công ty Cổ phần CSDT được quyền sử dụng thửa đất số 2509, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá, án phí sơ thẩm, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của đương sự.

Sau khi bản án sơ thẩm được tuyên, ngày 16/4/2020, bị đơn bà Nguyễn Thị Mỹ B kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét chấp nhận yêu cầu phản tố của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn giữ nguyên yêu cầu phản tố và yêu cầu kháng cáo.

- Ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương:

+ Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng những quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa phúc thẩm.

+ Về nội dung: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất các bên đảm bảo về mục đích, nội dung và hình thức, nên có hiệu lực pháp luật. Xét quá trình thực hiện hợp đồng, thấy rằng bà B thừa nhận có nhận được thông báo vào ngày 30/3/2018, nhưng không thanh toán là vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận. Xét Công ty CSDT không chứng minh được việc thực hiện nghĩa vụ thông báo cho bị đơn thanh toán tiền (đợt 3, đợt 5) nên công ty cũng có lỗi. Cả hai đều có lỗi với mức lỗi ngang nhau, nên Tòa án cấp sơ thẩm xác định mỗi bên phải chịu một nửa số tiền chênh lệch giá trị đất tại thời điểm thanh toán là phù hợp. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm không tuyên hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Ủy ban nhân dân huyện B (nay là thị xã B) cấp ngày 08/8/2011 cho bà B là thiếu sót. Vì thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B không đúng, tự Công ty thực hiện, ký thay chữ ký bà B. Do đó cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy Giấy chứng nhận số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH02797, được Ủy ban nhân dân huyện B (nay là thị xã B) cấp ngày 08/8/2011 cho bà B. Đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã cấp cho bị đơn.

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào lời trình bày của bị đơn, ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] Về tố tụng: Bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm; việc kháng cáo trong thời hạn luật định nên hợp lệ, được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Tòa án cấp sơ thẩm xác định các vấn đề về thẩm quyền giải quyết của Tòa án; xét xử vắng mặt nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phù hợp với quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Vụ việc thuộc trường hợp quy định tại điểm b khoản 1 Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2005 giải quyết vụ việc là áp dụng pháp luật không chính xác.

[2] Tại Tòa án cấp phúc thẩm: Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có văn bản đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt, bên nguyên đơn gửi kèm theo ý kiến bằng văn bản về vụ án. Căn cứ vào khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3] Về nội dung: Xét thấy các đương sự trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm và phúc thẩm có lời khai thống nhất với nhau về việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, giá đất chuyển nhượng, trị giá hợp đồng, số tiền đã thanh toán, số tiền chưa thanh toán. Căn cứ khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự về những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh, có đủ căn cứ Tòa án xác định: Nguyên đơn và bị đơn đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1186/HĐCN/KDCRB ngày 10/01/2009, được chứng thực hợp pháp; đối tượng của hợp đồng là diện tích là 170,7 m², đất thuộc thửa số 2509, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương, thuộc đất dự án do nguyên đơn là chủ đầu tư hợp pháp; trị giá hợp đồng là 167.246.800 đồng, thỏa thuận thanh toán 05 đợt. Bị đơn là bên nhận chuyển nhượng đất đã thanh toán cho nguyên đơn 3 đợt (Đợt 1, 2 và 4) tổng số tiền là 117.086.000 đồng; còn chưa thanh toán Đợt 3, Đợt 5 là 51.822.000 đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm và phúc thẩm, bị đơn đồng ý thanh toán cho nguyên đơn số tiền nêu trên, nhưng có yêu cầu phản tố: Yêu cầu nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[4] Căn cứ nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cho rằng bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Xét thời điểm nguyên đơn xác định bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán là ngày 30/3/2018 (ngày bị đơn nhận được thông báo đề ngày 15/3/2018) là có căn cứ. Bởi lẽ bị đơn thừa nhận có nhận thông báo vào ngày 30/3/2018. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận trong hợp đồng và tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ, phù hợp theo quy định tại Điều 423 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[5] Xét quyền lợi và nghĩa vụ của các bên về việc hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị hủy: Cả hai bên đương sự với tư cách là các chủ thể tham gia ký kết, thực hiện hợp đồng đều có lỗi trong việc kéo dài quá trình thực hiện hợp đồng và làm cho hợp đồng không được thực hiện theo thỏa thuận. Vì vậy, quyền lợi và nghĩa vụ của các bên được xem xét theo quy định tại Điều 420 và Điều 427 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Các bên có nghĩa vụ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; ngoài ra, nhằm cân bằng quyền lợi của các bên, nguyên đơn có nghĩa vụ thanh toán cho bị đơn toàn bộ số tiền giá trị quyền sử dụng đất chênh lệch, như Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định là 1.194.700.000 đồng – 117.086.000 đồng = 1.077.614.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm xác định mỗi bên chịu ½ thiệt hại tương ứng với ½ số tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất là không phù hợp với việc thực hiện hợp đồng khi hoàn cảnh đã thay đổi cơ bản. Vì vậy, cần sửa bản án sơ thẩm.

[6] Xét yêu cầu phản tố của bị đơn: Nhận định về quyền và nghĩa vụ của các bên theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là căn cứ Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

[7] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương về việc hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và xác định nghĩa vụ của đương sự phù hợp một phần. Đối với việc xử lý giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Tòa án cấp sơ thẩm kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã B thu hồi là phù hợp; không thuộc trường hợp hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (UBND thị xã B không có lỗi trong việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất).

[8] Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Nguyên đơn phải chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền chênh lệch trị giá quyền sử dụng đất phải thanh toán cho bị đơn.

+ Bị đơn phải chịu tiền tạm ứng án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận.

[9] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 5, Điều 147; Điều 148; Điều 308; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 420, 423, 427 và Điều 688 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 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án,

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn bà Nguyễn Thị Mỹ B. Sửa Bản án sơ thẩm số 04/2020/DS-ST ngày 06 tháng 3 năm 2020 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương như sau:

1.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là Công ty Cổ phần CSDT đối với bị đơn bà Nguyễn Thị Mỹ B.

- Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu dân cư Rạch Bắp số 1186/HĐCN/KDCRB ngày 10/01/2009, được Ủy ban nhân dân xã A chứng thực ngày 18/11/2010, (số chứng thực 1847, quyển số 04TP/CC-SCT/HĐGD) ký kết giữa Công ty Cổ phần CSDT và bà Nguyễn Thị Mỹ B.

- Buộc Công ty Cổ phần CSDT có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị Mỹ B số tiền gốc của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu dân cư Rạch Bắp số 1186/HĐCN/KDCRB, là 117.086.000 (một trăm mười bảy triệu, không trăm tám mươi sáu nghìn) đồng.

- Buộc Công ty Cổ phần CSDT có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Mỹ B toàn bộ số tiền chênh lệch giá trị đất là: 1.077.614.000 (một tỷ không trăm bảy mươi bảy triệu sáu trăm mười bốn nghìn) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần CSDT về việc yêu cầu hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp Giấy chứng nhận: CH02797, do Ủy ban nhân dân huyện B (nay là thị xã B) cấp vào ngày 08/8/2011.

3. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn bà Nguyễn Thị Mỹ B đối với nguyên đơn Công ty Cổ phần CSDT về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu dân cư Rạch Bắp số 1186/HĐCN/KDCRB ngày 10/01/2009 do Ủy ban nhân dân xã A chứng thực ngày 18/11/2010, số chứng thực 1847, quyền số 04TP/CC-SCT/HĐGD.

4. Kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: CH02797, do Ủy ban nhân dân huyện B (nay là thị xã B) cấp Giấy chứng nhận ngày 08/8/2011 cho bà Nguyễn Thị Mỹ B, diện tích là 170,7 m², đất thuộc thửa số 2509, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Công ty Cổ phần CSDT được quyền sử dụng thửa đất số 2509, tờ bản đồ số 13, tọa lạc tại xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương; thực hiện quyền, nghĩa vụ của người sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bà Nguyễn Thị Mỹ B phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp tại Biên lai thu tiền số 0042018 ngày 19/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương.

- Nguyên đơn Công ty Cổ phần CSDT phải chịu 44.328.420 đồng án phí dân sự sơ thẩm, khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền số AA/2016/0025578 ngày 18/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương. Công ty Cổ phần CSDT còn phải nộp số tiền là 44.028.420 đồng (bốn mươi bốn triệu không trăm hai mươi tám nghìn bốn trăm hai mươi đồng).

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương hoàn trả lại 300.000 đồng cho bà Nguyễn Thị Mỹ B theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0042093 ngày 04/5/2020.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

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 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 Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã B;
- TAND thị xã B;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(ĐÃ KÝ)**

Ngô Văn Minh

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Các Thẩm phán

**Thẩm phán
Chủ tọa phiên tòa**

Nguyễn Ngọc Mai Đào Minh Đa

Ngô Văn Minh

