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

Bản án số: 177/2020/DS-PT
Ngày 21/7/2020
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 BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Đắc Cường.

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Văn Luật;

Ông Phan Trí Dũng.

- Thư ký phiên toà: Bà Nguyễn Thị Hằng - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Lợi - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 152/2020/TLPT-DS ngày 17/4/2020 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 145/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 191/2020/QĐ-PT ngày 17/6/2020 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 213/2020/QĐ-PT ngày 08/7/2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1989; địa chỉ: A15/15B khu phố B, phường T, thị xã (nay là thành phố) A, tỉnh Bình Dương; có mặt.

2. Bị đơn: Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Xây dựng Địa ốc P G K; địa chỉ: Lô J, Ô 51 đường N, khu phố V, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1994 và ông Đoàn Anh P, sinh năm 1996; cùng địa chỉ: Số 452 đường M, Phường N, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền ngày 13/11/2019); ông P có mặt, ông Đ vắng mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3. 1. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bất động sản TN; địa chỉ: Số 28/94N đường G, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Phan Thanh N, sinh năm 1980; địa chỉ: Số 198/6 đường M, khu phố F, phường T, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy uỷ quyền ngày 24/7/2019); vắng mặt.

3. 2. Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển đất B; địa chỉ: Số 383-385 đường L, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương. *Người đại diện theo pháp luật*: Ông Nguyễn Hữu N, chức vụ: Tổng giám đốc; vắng mặt.

4. Người kháng cáo: Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Xây dựng Địa ốc P G K là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 12/6/2017, đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện ngày 04/6/2019 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc T (sau đây gọi tắt là ông T) trình bày:* Ngày 25/12/2015, ông T đặt cọc cho Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Xây dựng Địa ốc P G K (gọi tắt là Công ty P G K) số tiền 40.000.000 đồng để thỏa thuận chuyển nhượng nền đất tại "Lô L, Ô 11-12, hướng Tây Bắc, thửa 917, tờ bản đồ số 12, tổng diện tích 141,2m^2 với tổng giá trị là 680.000.000 đồng. Ngày 08/01/2016, ông T với Công ty P G K ký hợp đồng nguyên tắc mua bán chuyển nhượng bất động sản đối với nền đất tại Lô L, Ô 11-12, hướng Tây Bắc, thửa 917, tờ bản đồ số 12, tổng diện tích 141,2m^2 thuộc khu dân cư T, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Sau khi ký kết hợp đồng, ông T đã đặt cọc và thanh toán cho Công ty P G K tổng số tiền 544.000.000 đồng. Theo thoả thuận trong hợp đồng, trong thời hạn từ 06 đến 12 tháng thì bên bán là Công ty P G K phải thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T sẽ thanh toán số tiền còn lại cho Công ty P G K. Tuy nhiên, ông T đã nhiều lần liên hệ yêu cầu Công ty P G K thực hiện hợp đồng, tiến hành bàn giao đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để ông T sử dụng, nhưng Công ty P G K viện ra nhiều lý do không thực hiện hợp đồng. Do đó, ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy *"Hợp đồng nguyên tắc mua bán, chuyển nhượng bất động sản"* ngày 08/01/2016; buộc Công ty P G K phải thanh toán lại cho ông T số tiền 544.000.000 đồng, đồng thời phạt vi phạm hợp đồng 30% là 163.200.000 đồng và trả lãi suất Ngân hàng 7%/năm tính từ ngày 08/01/2016 đến ngày 12/6/2017 là 15 tháng với số tiền 47.600.000 đồng. Tổng cộng Công ty P G K phải thanh toán cho ông Nguyễn Ngọc T số tiền 754.800.000 đồng. Ngày 04/6/2019, ông T có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện là yêu cầu Công ty P G K phải tiếp tục thực hiện *"Hợp đồng nguyên tắc mua bán, chuyển nhượng bất động sản"* ngày 08/01/2016 (bút lục 279).

** Tại văn bản ngày 15/10/2019 và quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp cho bị đơn Công ty P G K trình bày:* Công ty P G K chỉ là người được Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bất động sản TN (gọi tắt là Công ty TN) ủy quyền để phân phối nền đất lại cho nguyên đơn nên trách nhiệm khi xảy ra tranh chấp thuộc về Công ty TN. Hiện nay, ông T yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, Công ty P G K không thể thực hiện được. Vì phần đất này cho đến nay, Công ty TN chưa bàn giao cho Công ty P G K nên Công ty P G K không có đất để giao theo yêu cầu của nguyên đơn; nếu có căn cứ xác định hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn với bị đơn là vô hiệu, Công ty P G K yêu cầu Công ty TN phải có trách nhiệm liên đới hoàn trả số tiền 544.000.000 đồng cho nguyên đơn. Vì sau khi nhận tiền của nguyên đơn, Công ty P G K đã bàn giao toàn bộ số tiền trên cho Công ty TN.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TN trình bày*: Tháng 9 năm 2015, Công ty TN với Công ty P G K có thỏa thuận ký kết hợp đồng ủy quyền bán phần đất tại Khu nhà ở Tình thương phường P, thành phố T. Sau khi thỏa thuận, do hai

bên không thực hiện được hợp đồng nên Công ty TN có văn bản thông báo hủy bỏ việc ủy quyền với Công ty P G K, nhưng Công ty P G K vẫn tiếp tục thực hiện việc bán đất cho dân. Hiện nay phát sinh tranh chấp giữa ông T với Công ty P G K thì Công ty P G K phải có trách nhiệm với ông T. Tuy nhiên, Công ty TN không cung cấp tài liệu, chứng cứ để chứng minh Công ty TN đã thông báo hủy bỏ việc ủy quyền với Công ty P G K.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển đất B (gọi tắt là Công ty Phát triển đất B)* đã được Tòa án cấp sơ thẩm tống đạt, triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt.

Tại Bản án số 145/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố T đã căn cứ các Điều 147, 157, 165, 227, 228, 229, 266, 271, 273 của Bộ luật Tố tụng dân năm 2015; các Điều 122, 123, 131, 502, 503 và khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 16 Điều 3, Điều 26, Điều 166, 168 của Luật Đất đai năm 2013 và 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, lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc T đối với bị đơn Công ty Cổ phần TM - DV - XD Địa ốc P G K về việc *"tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Tuyên bố *"Hợp đồng nguyên tắc mua bán chuyển nhượng bất động sản"* ngày 08/01/2016 giữa ông Nguyễn Ngọc T với Công ty Cổ phần TM - DV - XD Địa ốc P G K vô hiệu.

Công ty Cổ phần TM - DV - XD Địa ốc P G K có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Ngọc T số tiền 544.000.000 đồng. Về lãi suất không xem xét giải quyết.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) 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, 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí: Công ty Cổ phần TM - DV - XD Địa ốc P G K phải chịu số tiền 300.000 đồng. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T hoàn trả cho ông Nguyễn Ngọc T số tiền 17.396.000 đồng tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0001125 ngày 19/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T.

Ngày 11/12/2019, bị đơn Công ty P G K có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa Bản án số 145/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố T theo hướng buộc Công ty TN có trách nhiệm trả cho ông T số tiền 544.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đồng ý với bản án sơ thẩm; bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu nêu trong đơn kháng cáo, đồng thời xác định số tiền bị đơn thu của ông T, bị đơn đang quản lý chưa chuyển cho Công ty TN; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TN và Công ty Phát triển đất B đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lí do. Các

đương sự không cung cấp thêm tài liệu, chứng cứ mới và không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến: Quá trình thụ lý giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm, những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về hướng giải quyết vụ án: Nguyên đơn ông T khởi kiện yêu cầu bị đơn Công ty P G K tiếp tục thực hiện *"Hợp đồng nguyên tắc mua bán chuyển nhượng bất động sản"* ngày 08/01/2016, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên hợp đồng vô hiệu, nhưng không giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo hướng dẫn tại Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Tòa án nhân dân tối cao là có thiếu sót. Tuy nhiên, nguyên đơn ông T đồng ý, không kháng cáo đối với bản án sơ thẩm nên Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét. Xét kháng cáo của bị đơn nhận thấy, *"Hợp đồng nguyên tắc mua bán chuyển nhượng bất động sản"* ngày 08/01/2016 giữa ông T với Công ty P G K, không có nội dung nào thể hiện Công ty P G K căn cứ vào hợp đồng ủy quyền của Công ty TN để ký với ông T; số tiền nhận của ông T, Công ty P G K hiện đang quản lý, không chuyển cho Công ty TN, Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty P G K có trách nhiệm trả cho ông T là phù hợp. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Công ty P G K, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, ý kiến trình bày của các bên đương sự và quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương về việc giải quyết vụ án;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Đây là vụ án dân sự về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương theo quy định tại khoản 5 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Xét đơn kháng cáo của bị đơn Công ty P G K được thực hiện trong thời hạn luật định và người kháng cáo đã nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định nên hợp lệ.

[3] Nhận thấy, theo các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Bất động sản TN (gọi tắt là Công ty TN) là chủ sử dụng phần đất dự trữ có diện tích 2.001,88m^2 trong khu tái định cư xây dựng nhà tình thương cho dự án Khu dân cư Võ Minh Đức (theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CT00351 ngày 01/7/2010 diện tích 943,76m^2 thuộc thửa số 916, tờ bản đồ số 12 phường Phú Lợi và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ CT00351 ngày 01/7/2010 diện tích 1.058,12m^2 thuộc thửa số 917, tờ bản đồ số 12 phường L do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp). Sau khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Công ty TN mang thế chấp thửa đất số 916, 917 tờ bản đồ số 12, diện tích 2.001,88m^2 cho Ngân hàng để vay vốn. Năm 2014, Công ty TN rao bán khu đất trên. Ngày 18/11/2014, ông Phạm Trọng G sinh năm 1986; HKTT: Ấp C, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương ký thỏa thuận đặt cọc số tiền 600.000.000 đồng cho ông Lê Thành Đ là Tổng Giám đốc của Công ty TN để mua khu đất nêu trên (bút lục 237). Ngày 02/7/2015, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương có Văn bản số 2201/UBND-KTN *"chấp thuận cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Bất động sản TN được phép chuyển khu đất dự trữ có diện tích 2.001,88m^2 trong khu*

tái định cư, xây dựng nhà tình thương cho dự án Khu dân cư Võ Minh Đức sang hình thức kinh doanh (được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở theo quy định)… Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Bất động sản TN phải hoàn thiện cơ sở hạ tầng cho dự án trước khi thực hiện việc chuyển nhượng theo quy định" (bút lục 18). Năm 2015, Công ty TN do ông Lê Thành Đ đại diện (bên A) với Công ty P G K do ông Trần Văn B làm Tổng Giám đốc đại diện (bên B) ký Hợp đồng ủy quyền số …/2015/HĐUQ-BĐSTN với nội dung: *"Bên A đồng ý ủy quyền cho bên B được đại diện thay mặt bên A thực hiện các việc sau đây: chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với Khu dân cư Võ Minh Đức"*. Ngày 08/01/2016, Công ty P G K (bên A) ký *"Hợp đồng nguyên tắc mua bán, chuyển nhượng bất động sản"* với bên nhận chuyển nhượng là ông Nguyễn Ngọc T (bên B) với nội dung *"Bên A đồng ý chuyển nhượng bất động sản cho bên B tại khu dân cư Thủ Dầu Một, phường L…Bất động sản là quyền sử dụng đất (đất ở) được mô tả như sau (theo sơ đồ của bên A): Lô L, Ô 11-12 hướng Tây Bắc, thửa 917, tờ bản đồ số 12, với tổng diện tích đất ở 141,2m^2"* với giá chuyển nhượng 680.000.000 đồng; ông T đã thanh toán tiền cho Công ty P G K 02 đợt, cụ thể: Ngày 08/01/2016 thanh toán 340.000.000 đồng, ngày 24/02/2016 thanh toán 204.000.000 đồng; tổng cộng, Công ty P G K đã nhận của ông T số tiền 544.000.000 đồng (bút lục 02, 03).

[4] Ngày 20/9/2016, Công ty TN (bên A) tiếp tục ký *"Hợp đồng kinh tế về việc hợp tác xây dựng và kinh doanh bất động sản"* số 01-09/2016-TN/BDL HĐNT với bên B là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển đất B (gọi tắt là Công ty Phát triển đất B) với nội dung: Bên A là chủ sở hữu khu đất ở đô thị tại thửa 916, 917 tờ bản đồ số 12, diện tích 2.001,88m^2. *"Bên A đồng ý với bên B, giao cho bên B lên quy hoạch phân lô và thiết kế xây dựng nhà để bán với thỏa thuận như sau: Giá trị nền đất mà bên A thu về 5.000.000 đồng/m^2…Đơn giá này không thay đổi trong suốt quá trình thực hiện hợp đồng… Bên B đầu tư xây dựng nhà mẫu và trực tiếp tổ chức kinh doanh, vận hành dòng vốn của dự án để xây dựng nhà cho toàn bộ khu đất được giao, hoàn thiện bổ sung cơ sở hạ tầng và trực tiếp tổ chức chào bán hàng để thu hồi vốn gốc và chia lợi nhuận kinh doanh với bên A"*. Đến ngày 01/10/2016, bên A (Công ty TN) ký Hợp đồng ủy quyền với bên B (Công ty Phát triển đất B) với nội dung: *"Bên A ủy quyền cho bên B bán toàn bộ các lô nhà đất thuộc "dự án nhà ở TN" tên thương mại "Dự án nhà ở Phú Lợi Phát" tại phường L, thành phố T"* (bút lục 117-122). Do Công ty TN không thực hiện thỏa đặt cọc với ông Phạm Trọng G và nội dung hợp đồng ủy quyền với Công ty P G K, tiếp tục ủy quyền cho Công ty Phát triển đất B chào bán khu đất trên nên ông G với ông B làm đơn tố giác ông Lê Thành Đ tại Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an tỉnh Bình Dương. Theo *"Thông báo kết quả giải quyết tố giác, tình báo về tội phạm và kiến nghị khởi tố"* số 36/PC45 ngày 04/10/2017 của Cơ quan Cảnh sát Điều tra Công an tỉnh Bình Dương thì: *"Mặc dù ông Lê Thành Đ có hành vi gian dối khi ký hợp đồng với ông G và ông B nhưng hành vi này chưa thỏa mãn yếu tố chiếm đoạt tài sản. Nội dung đơn tố giác của ông Trần Văn B và Phạm Trọng G là tranh chấp trong quan hệ giao dịch dân sự, không đủ căn cứ xử lý hình sự"* (bút lục 237).

[5] Ông T cho rằng: Theo nội dung thoả thuận trong *"Hợp đồng nguyên tắc mua bán, chuyển nhượng bất động sản"* ngày 08/01/2016 thì: *"Sau khi bên B (ông T) đã thanh toán đợt 1, thì bên A sẽ thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ở cho bên B. Bên A sẽ ra sổ trong vòng từ 06 đến 12 tháng kể từ lúc bên B thanh toán*

đợt 1 nêu trên" (bút lục 06, 07), nhưng Công ty P G K không thực hiện đúng thỏa thuận nên ông T khởi kiện yêu cầu Công ty P G K phải trả lại số tiền đã nhận, đồng thời phạt vi phạm hợp đồng và trả tiền lãi tạm tính đến ngày khởi kiện (ngày 12/6/2017) là 754.800.000 đồng. Đến ngày 04/6/2019, ông T có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện là buộc Công ty P G K phải tiếp tục thực hiện *"Hợp đồng nguyên tắc mua bán, chuyển nhượng bất động sản"* ngày 08/01/2016 với ông T (bút lục 279).

[6] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty P G K, nhận thấy: Ngày 02/7/2015, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương có Văn bản số 2201/UBND-KTN về việc: *"Chấp thuận cho Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Bất động sản TN được phép chuyển khu đất dự trữ có diện tích 2.001,88m^2 trong khu tái định cư, xây dựng nhà tình thương cho dự án Khu dân cư Võ Minh Đức sang hình thức kinh doanh (được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở theo quy định)... Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Kinh doanh Bất động sản TN phải hoàn thiện cơ sở hạ tầng cho dự án trước khi thực hiện việc chuyển nhượng theo quy định"*. Sau khi được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương phê duyệt, Công ty TN không tiến hành thủ tục công bố dự án, không hoàn thiện cơ sở hạ tầng và chưa tiến hành thủ tục tách thửa trước khi thực hiện việc chuyển nhượng theo quy định tại các Điều 168, 194 của Luật Đất đai năm 2013 và các Điều 9, 10, 13 của Luật Kinh doanh Bất động sản (có hiệu lực từ ngày 01/7/2015), nhưng Công ty TN lại ký Hợp đồng ủy quyền số …/2015/HĐUQ-BĐSTN năm 2015 cho Công ty P G K đại diện thay mặt Công ty TN *"Chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với Khu dân cư Võ Minh Đức (27 nền) tại khu phố 7, phường L, Tp. T, Bình Dương"* (bút lục 230, 231) là *"vi phạm điều cấm của pháp luật"* nên theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 122, Điều 128 của Bộ luật Dân sự năm 2005 thì giao dịch ủy quyền trên là vô hiệu. Việc Công ty P G K đồng ý nhận ủy quyền là có phần lỗi của của Công ty P G K. Công ty TN cho rằng đã có thông báo hủy bỏ hợp đồng ủy quyền với Công ty P G K vào năm 2015, nhưng Công ty TN không xuất trình chứng cứ để chứng minh, hồ sơ vụ án cũng không có văn bản thể hiện việc Công ty TN hủy bỏ hợp đồng ủy quyền. Tòa án cấp phúc thẩm ban hành Quyết định số 26/QĐ-CCTLCC ngày 07/7/2020 để yêu cầu Công ty TN cung cấp, nhưng Công ty TN không cung cấp nên ý kiến mà Công ty TN đưa ra là không có căn cứ.

[7] Theo như đã nêu tại mục [6], thì thời điểm Công ty P G K ký *"Hợp đồng nguyên tắc mua bán, chuyển nhượng bất động sản"* ngày 08/01/2016 với ông T, Công ty TN chưa thực hiện cơ sở hạ tầng cho dự án, chưa tiến hành thủ tục tách thửa trước khi thực hiện việc chuyển nhượng, thửa đất Ô 11-12, thuộc Lô L chưa có trên thực tế, nhưng ông T vẫn đồng ý ký kết *"Hợp đồng nguyên tắc mua bán, chuyển nhượng bất động sản"* với Công ty P G K là có lỗi của ông T. Xét thấy, việc Công ty P G K ký *"Hợp đồng nguyên tắc mua bán, chuyển nhượng bất động sản"* ngày 08/01/2016 để chuyển nhượng cho ông Nguyễn Ngọc T nền đất tại Lô L, Ô 11-12, hướng Tây Bắc, diện tích 141,2m^2 thuộc một phần thửa đất số 917, tờ bản đồ số 12, diện tích 2.001,88m^2 tọa lạc tại khu phố 7, phường L với tổng giá chuyển nhượng là 680.000.000 đồng, đồng thời nhận của ông T số tiền 544.000.000 đồng theo Phiếu thu ngày 08/01/2016 và Phiếu thu ngày 24/02/2016 (bút lục 02, 03) là phù hợp với nội dung ủy quyền của Công ty TN theo quy định tại các Điều 581, 584 của Bộ luật Dân sự năm 2005, nhưng trái với quy định tại khoản 1 Điều 691 của Bộ luật Dân sự năm 2005 về *"nguyên tắc chuyển quyền sử dụng đất"*. Do đó, *"Hợp đồng nguyên tắc mua bán, chuyển nhượng bất động sản"* ngày 08/01/2016 giữa Công ty P G K với ông T là

vô hiệu do *"vi phạm điều cấm của pháp luật"*, nên theo quy định tại Điều 137 của Bộ luật Dân sự 2005 thì *"không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; nếu không hoàn trả được bằng hiện vật thì phải hoàn trả bằng tiền, trừ trường hợp tài sản giao dịch, hoa lợi, lợi tức thu được bị tịch thu theo quy định của pháp luật. Bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường"*. Dó đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc Công ty P G K phải hoàn trả cho ông T số tiền 544.000.000 đồng đã nhận là có căn cứ. Tuy nhiên, ông T thanh toán cho Công ty P G K số tiền 544.000.000 đồng, tương đương 80% giá trị của hợp đồng từ năm 2016. Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm không áp giá đất để tính trượt giá, không xác định *"Lỗi trong trách nhiệm dân sự"* nhằm xác định *"Trách nhiệm bồi thường thiệt hại"* theo quy định tại các Điều 307, 308 của Bộ luật Dân sự năm 2005 là ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T, nhưng do ông T không có đơn kháng cáo; Công ty P G K cũng không kháng cáo về phần này nên theo quy định tại Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự về *"Phạm vi xét xử phúc thẩm"*, Hội đồng xét xử không đề cập để xem xét.

[8] Xét yêu cầu kháng cáo của Công ty P G K về việc buộc Công ty TN có trách nhiệm hoàn trả cho ông T số tiền 544.000.000 đồng với lí do cho rằng: Sau khi nhận tiền của ông T, Công ty P G K đã chuyển tiền lại cho Công ty TN theo 05 Phiếu thu của Công ty TN (bút lục 226-228). Nhận thấy: Quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, Công ty P G K không có đơn yêu cầu, không nộp tạm ứng án phí sơ thẩm đối với yêu cầu này. Bên cạnh đó, theo 05 Phiếu thu của Công ty TN thể hiện: Từ ngày 08 đến 24 tháng 12 năm 2015, Công ty TN *"thu tiền đất khu tái định cư Võ Minh Đức, phường Phú Lợi"* do Công ty P G K nộp với số tiền là 1.000.000.000 đồng. Tại *"Biên bản lấy lời khai"* ngày 06/7/2020 của Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, người đại diện hợp pháp của Công ty P G K xác định: *"Trong số tiền 1.000.000.000 đồng theo 05 phiếu thu trên, có bao nhiêu tiền Công ty P G K thu của ông T để chuyển cho Công ty TN thì Công ty P G K không chứng minh được, vì đây là tiền của nhiều hộ dân Công ty P G K nhập lại chuyển"*. Mặt khác, thời điểm Công ty P G K chuyển tiền cho Công ty TN theo 05 phiếu thu trên, Công ty P G K chưa ký *"Hợp đồng nguyên tắc mua bán, chuyển nhượng bất động sản"* với ông T. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn xác định số tiền thu của ông T, bị đơn đang quản lý chưa chuyển cho Công ty TN. Do đó, có căn cứ xác định trong số tiền 1.000.000.000 đồng Công ty P G K chuyển cho Công ty TN, không có số tiền của ông T. Việc Công ty P G K kháng cáo yêu cầu buộc Công ty TN phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông T số tiền 544.000.000 đồng là không có căn cứ chấp nhận.

[9] Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên bố *"Hợp đồng nguyên tắc mua bán, chuyển nhượng bất động sản"* giữa ông T với Công ty P G K vô hiệu, buộc Công ty P G K phải thực hiện nghĩa vụ trả cho ông T số tiền 544.000.000 đồng, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại tính án phí dân sự sơ thẩm theo mức án phí không có giá ngạch là không đúng quy định tại điểm b khoản 3 Điều 27 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, lệ phí Tòa án. Do đó, Hội đồng xét xử cần sửa bản án sơ thẩm về phần án phí dân sự sơ thẩm cho phù hợp.

[10] Từ những phân tích và lập luận nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty P G K, sửa một phần Bản án số 145/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố T về phần án phí dân sự sơ thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương về hướng giải quyết vụ án là có căn cứ, nhưng đại diện Viện kiểm sát chưa kiểm tra đối với phần án phí dân sự sơ thẩm nên đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm là chưa phù hợp.

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên Công ty P G K không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 148, Điều 293, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 29 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, lệ phí Tòa án; tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty P G K. Sửa Bản án số 145/2019/DS-ST ngày 29/11/2019 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương như sau:

Căn cứ các Điều 122, 128, 137, 307, 691 của Bộ luật Dân sự năm 2005; các Điều 168, 194 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 9, 10, 13 của Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2014; điểm b khoản 3 Điều 27 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, lệ phí Tòa án;

1. 1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc T đối với bị đơn Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Xây dựng Địa ốc P G K về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*.

Tuyên bố *"Hợp đồng nguyên tắc mua bán, chuyển nhượng bất động sản"* ngày 08/01/2016 giữa ông Nguyễn Ngọc T với Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Xây dựng Địa ốc P G K vô hiệu.

Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Xây dựng Địa ốc P G K có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Ngọc T số tiền 544.000.000 đồng (Năm trăm bốn mươi bốn triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan Thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) 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, 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

1. 2. Về án dân sự sơ thẩm:

Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Xây dựng Địa ốc P G K phải chịu số tiền 25.760.000 đồng (hai mươi lăm triệu bảy trăm sáu mươi nghìn đồng).

Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T hoàn trả cho ông Nguyễn Ngọc T số tiền 17.396.000 đồng (mười bảy triệu ba trăm chín mươi sáu nghìn đồng) tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0001125 ngày 19/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Án dân sự phúc thẩm:

Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T hoàn trả lại cho Công ty Cổ phần Thương mại Dịch vụ Xây dựng Địa ốc P G K số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2016/0041263 ngày 24/12/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND thành phố T;
- VKSND thành phố T;
- Chi cục THADS thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu: Tổ HCTP, Tòa DS, HSVA.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(Đã ký)

Nguyễn Đắc Cường