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

Bản án số: 55/2025/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 490/2024/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 53/2024/DS-ST ngày 04 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố T bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 581/2024/QĐ-PT ngày 27 tháng 11 năm 2024 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* ông Trần Thanh T, sinh năm 1987;

Địa chỉ: số I L, Phường E, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Phạm Trung H, sinh năm 1994; địa chỉ: Tổ dân phố C, Nguyễn N, thị xã Đ, tỉnh Quảng Ngãi.

(Theo Văn bản uỷ quyền ngày 11/3/2024).

- Bị đơn: Công ty Cổ phần T1.

Địa chỉ trụ sở: Thửa đất số 74, tờ bản đồ số 52, KDC P, đường V, khu phố B, Phường D, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lương Gia H1, sinh năm 2001; địa chỉ: thôn T, xã E, K, tỉnh Đắk Lắk.

(Theo Văn bản uỷ quyền ngày 06/01/2025).

- *Người kháng cáo:* bị đơn Công ty Cổ phần T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 11 tháng 3 năm 2024 và các lời khai tromg quá trình tham gia tố tụng tại Toà án cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Trần Thanh T cũng như người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Phạm Trung H trình bày:

Năm 2019, do có nhu cầu về đất ở, ông được giới thiệu mua 01 nền đất tại Dự án khu dân cư P tọa lạc tại đường V, Phường D, thành phố T, tỉnh Long An do Công ty Cổ phần T1 làm chủ đầu tư. Ngày 13/04/2019, ông đã ký kết Hợp đồng nguyên tắc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số DVE171/2019/HĐNT/VA-VC với Công ty T1 (gọi tắt Hợp đồng đặt cọc) để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với nền đất có mã lô nền là C4-05VC. Tổng giá trị của Hợp đồng đặt cọc, cũng đồng thời là giá trị nền đất nhận chuyển nhượng là 1.134.000.000 đồng (Một tỷ một trăm ba mươi bốn triệu đồng). Thực hiện Hợp đồng đặt cọc và Phụ lục 01 đính kèm về tiến độ thanh toán, ông đã thanh toán cho Công ty T1 06 đợt với tổng số tiền là 1.020.600.000 đồng (Một tỷ không trăm hai mươi triệu sáu trăm ngàn đồng), tương đương 90% giá trị hợp đồng. Về phía Công ty T1, theo Điều 4.1 của Hợp đồng đặt cọc thì Công ty T1 cam kết bàn giao nền đất vào Quý II năm 2020; bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau 24 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, Công ty T1 đã không thực hiện cam kết như đã nêu trong Hợp đồng đặt cọc, quá thời hạn 02 năm nhưng Công ty T1 không bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T.

Đến nay, ông đã nhiều lần liên hệ nhưng không nhận được sự hợp tác của Công ty T1. Liên hệ với cơ quan có thẩm quyền, ông được biết Công ty T1 ký kết hợp đồng đặt cọc khi dự án chưa đủ điều kiện chuyển nhượng. Hơn nữa, Dự án khu dân cư P do Công ty T1 làm chủ đầu tư đã bị chấm dứt hoạt động từ năm 2023 nhưng Công ty T1 không thông báo cho ông được biết. Vi phạm của Công ty T1 đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông.

Do đó, ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết:

1. Tuyên hủy Hợp đồng nguyên tắc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số DVE171/2019/HĐNT/VA-VC ngày 13/04/2019;

2. Buộc Công ty Cổ phần T1 trả lại cho ông T số tiền đặt cọc là 1.020.600.000 đồng (Một tỷ không trăm hai mươi triệu sáu trăm ngàn đồng) một lần ngay sau khi bản án hoặc quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Trong quá trình tố tụng, bị đơn Công ty Cổ phần T1 có gửi văn bản trình bày ý kiến ngày 13/5/2024. Tuy nhiên, nội dung văn bản nêu trên của Công ty Cổ phần T1 có nội dung trình bày về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại dự án khu dân cư M theo thông báo thụ lý số 97/2024/TLST-DS của Tòa án nhân dân huyện Đ nên không liên quan đến vụ án này.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện Công ty T1 trình bày: Công ty T1 là chủ đầu tư dự án Khu dân cư P tại đường V, Phường D, thành phố T, tỉnh Long An theo Quyết định chủ trương đầu tư số 3717/QĐ- UBND ngày 15/10/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh L. Ngày 13/04/2019, Công ty T1 đã ký kết "Hợp đồng nguyên tắc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất" số DVE171/2019/HĐNT/VA-VC với ông T để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với nền đất có mã lô nền là C4-05VC. Tổng giá trị của Hợp đồng đặt cọc cũng là giá trị quyền sử dụng đất chuyển nhượng là 1.134.000.000 đồng (một tỷ một trăm ba mươi bốn triệu đồng).

Căn cứ vào hợp đồng đặt cọc, Công ty T1 đã thực hiện tiến hành xây dựng dự án để tiến hành bàn giao nền, giấy chứng nhận cho nguyên đơn cụ thể: Công ty T1 đã có 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...

Đại diện Công ty T1 cho rằng ông T là người vi phạm nghiêm trọng hợp đồng đặt cọc trước. Ông T chỉ thanh toán tiền cọc theo thỏa thuận được thanh toán 06 lần theo bảng phụ lục hợp đồng với tổng số tiền là 1.020.600.000 đồng, đến lần thanh toán thứ 7, ông T không thực hiện nghĩa vụ thanh toán và cũng không thông báo cho Công ty T1 biết.

Trong quá trình triển khai dự án, Công ty T1 gặp phải các sự kiện bất khả kháng như dịch bệnh Covid 19, chính sách rà soát dự án của cơ quan nhà nước khiến dự án khu dân cư P buộc phải tạm ngừng một thời gian. Các sự kiện bất khả kháng nêu trên được quy định tại Điều 6 hợp đồng đặt cọc mà các bên đã ký kết. Phía công ty T1 đang cố gắng đẩy nhanh tiến độ thực hiện dự án, đảm bảo thực hiện đúng các thoả thuận của các bên. Do đó, Công ty T1 yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng. Công ty T1 không đồng ý hủy bỏ hợp đồng và không đồng ý hoàn trả số tiền 1.020.600.000đồng theo yêu cầu của ông T.

Vụ án được Toà án cấp sơ thẩm tiến hành kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và lập biên bản về việc không tiến hành hoà giải được do phía bị đơn vắng mặt và ra quyết định đưa vụ án ra xét xử.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2024/DS-ST ngày 04/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T đã căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 266, 267, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 123, 131, 423, 500, 501 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, 168, 188, 194 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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. Không chấp nhận một phần yêu cầu của ông Trần Thanh T về việc yêu cầu hủy hợp đồng nguyên tắc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/4/2019 giữa ông Trần Thanh T và Công ty Cổ phần T1.

2. Tuyên bố Hợp đồng nguyên tắc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 13/4/2019 giữa ông Trần Thanh T và Công ty Cổ phần T1 vô hiệu.

3. Chấp nhận một phần yêu cầu của ông Trần Thanh T, buộc Công ty Cổ phần T1 hoàn trả cho ông Trần Thanh T số tiền 1.020.600.000 đồng (một tỷ, không trăm lẻ hai triệu, sáu trăm nghìn đồng).

4. Về án phí:

Ông Trần Thanh T phải chịu 300.000 đồng. Chuyển số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0001493 ngày 20/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T thành án phí.

Hoàn cho ông Trần Thanh T số tiền tạm ứng án phí đã nộp 21.309.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0001492 ngày 20/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T.

Công ty T1 phải chịu án phí 42.618.000 đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm thi hành án, quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12/6/2024 bị đơn Công ty Cổ phần T1 làm đơn 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Phạm Trung H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm. Bị đơn Công ty Cổ phần T1 do ông Lương Gia H1 đại diện vắng mặt có yêu cầu xét xử vắng mặt. Trong văn bản ngày 06/01/2025, ông Lương Gia H1 yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, 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 có sai lầm trong việc xác định hiệu lực của hợp đồng DVE171/2019/HĐNT/VA-VC ngày 13/4/2019, cũng như có sai lầm trong giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

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 các bị đơn Công ty Cổ phần T1 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 T1 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 tham gia tố tụng của các đương sự: Công ty Cổ phần T1 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 đại diện bị đơn Công ty Cổ phần T1.

[3] Nguyên đơn ông Trần Thanh T khởi kiện yêu cầu Toà án tuyên huỷ hợp đồng nguyên tắc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng thời buộc Công ty Cổ phần T1 trả lại cho ông T số tiền đã thanh toán là 1.020.600.000 đồng. Toà án cấp sơ thẩm đã tuyên bố vô hiệu hợp đồng nguyên tắc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng thời buộc phía bị đơn trả lại cho ông T số tiền 1.020.600.000 đồng nên Công ty Cổ phần T1 làm đơn kháng cáo.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của Công ty Cổ phần T1 yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thấy rằng:

[4.1] Vào ngày 13/4/2019 Công ty Cổ phần T1 có ký kết "Hợp đồng nguyên tắc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu dân cư cao cấp P" số DVE171/2019/HĐNT/VA-VC với ông Trần Thanh T, để chuyển nhượng nền đất lô C4, nền số 05 với chiều rộng 4,5m, chiều dài 14m, diện tích 63m^2, giá chuyển nhượng là 1.134.000.000 đồng. Tại Điều 3 của hợp đồng có quy định về phương thức và thời hạn thanh toán theo tiến độ thanh toán quy định chi tiết tại Phụ lục số 01 đính kèm hợp đồng. Điều 4 của hợp đồng quy định trách nhiệm của Công ty Cổ phần T1 bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau 24 tháng kể từ ngày ký kết hợp đồng và thời gian dự kiến giao nền là Qúy II/2020. Phụ lục số 01 của hợp đồng quy định tiến độ thanh toán giá trị đất trong 9 đợt, trong đó đợt thứ 9 có quy định thanh toán 2% với số tiền 22.680.000 đồng ngay sau khi bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[4.2] Thực hiện hợp đồng, ông T đã thanh toán cho Công ty Cổ phần T1 6 đợt với số tiền 1.020.600.000 đồng, tương đương 90% giá trị của hợp 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 đã thực hiện hợp đồng.

[4.3] Công ty Cổ phần T1 được Ủy ban nhân dân tỉnh L ra quyết định chủ trương đầu tư theo Quyết định số 3717/QĐ-UBND ngày 15/10/2018, tuy nhiên Công ty Cổ phần T1 chưa được Ủy ban nhân dân tỉnh L quyết định giao đất, cho thuê đất theo quy định. Đến ngày 24/3/2023, Ủy ban nhân dân tỉnh L ban hành văn bản số 2337/UBND-KTTC ngày 24/3/2023 về việc thống nhất chủ trương chấm dứt dự án Khu dân cư P với diện tích khoảng 94.295m^2 tại Phường D, thành phố T do Công ty Cổ phần T1 thực hiện; Sở Kế hoạch và đầu tư tỉnh L cũng có Thông báo số 348/TB-SKHĐT ngày 24/3/2023 về chấm dứt hoạt động dự án Khu dân cư P, như vậy đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không còn nên Toà án cấp sơ thẩm vô hiệu hợp đồng nguyên tắc về chuyển quyền sử dụng đất giữa các bên là có căn cứ. Công ty Cổ phần T1 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] Về cách tuyên án: trong đơn khởi kiện cũng như trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trần Thanh T yêu cầu Toà án huỷ hợp đồng nguyên tắc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bản chất của việc khởi kiện là yêu cầu chấm dứt giao dịch giữa các bên để ông T nhận lại số tiền đã thanh toán cho Công ty Cổ phần T1, tuy nhiên Toà án cấp sơ thẩm đã bác yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn về huỷ hợp đồng để tuyên bố vô hiệu hợp đồng, trong khi Toà án cấp sơ thẩm chưa giải thích về việc huỷ hợp đồng hay vô hiệu hợp đồng là không cần thiết, vì vậy cần chỉnh sửa bản án sơ thẩm về cách tuyên án, từ đó sửa bản án sơ thẩm về án phí, không buộc ông T phải chịu án phí do bác yêu cầu của ông T về yêu cầu huỷ bỏ hợp đồng.

[6] 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 T1 là có cơ sở và cũng phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[7] Các khoản khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực theo quy định của pháp luật.

[8] 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 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần T1.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 53/2024/DS-ST ngày 04/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T.

Căn cứ các Điều 26, 37, 39, 147, 148, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 123, 131, 423, 500, 501 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, 168, 188, 194 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 của ông Trần Thanh T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Công ty Cổ phần T1.

Tuyên bố hợp đồng nguyên tắc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được giao kết ngày 13/4/2019 giữa ông Trần Thanh T và Công ty Cổ phần T1 vô hiệu.

Buộc Công ty Cổ phần T1 hoàn trả cho ông Trần Thanh T số tiền 1.020.600.000đồng.

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, 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 Điều 357, 468 của Bộ luật Dân sự, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí:

Ông Trần Thanh T không phải chịu án phí. Hoàn trả cho ông T 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0001493 ngày 20/3/2024 và 21.309.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0001492 ngày 20/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T.

Công ty Cổ phần T1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm do vô hiệu hợp đồng và 42.618.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền hoàn trả cho ông T và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai số 0001793 ngày 14/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, Công ty Cổ phần T1 phải nộp tiếp 42.918.000 đồng.

3. 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.

4. 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 thành phố T;
- Chi cục THADS thành phố T;
- 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