

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 111/2024/DS-PT
Ngày: 07-3-2024
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: Ông Nguyễn Văn Thu

Các Thẩm phán: Ông Huỳnh Hữu Nghĩa

Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Tiến Đức - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Phát - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 29 tháng 02 và ngày 07 tháng 3 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 53/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 01 năm 2024 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 198/2023/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 03/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 02 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Đoàn Văn Đ, sinh năm 1990;

Địa chỉ: Tổ dân phố T, xã Q, thị xã B, tỉnh Quảng Bình.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Ja P, sinh năm 1998;

Địa chỉ: Số 1132L, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (Hợp đồng ủy quyền ngày 06-01-2023).

- Bị đơn: Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà V;

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:

1. Bà Tạ Thị T, sinh năm 1998;
2. Bà Phạm Minh A, sinh năm 1998;
3. Bà Nguyễn Trần Thị Thanh Th, sinh năm 1998;

Cùng địa chỉ: thửa đất số 489, tờ bản đồ số 27, 28, ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An; (Giấy ủy quyền ngày 21-02-2024).

- *Người kháng cáo:* Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà V- Bị đơn.
(Bà Ja P, bà T, bà A và bà Th có mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 27-12-2022, trong quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Đoàn Văn Đ do bà Nguyễn Ja P đại diện trình bày:

Ngày 16-3-2019, ông Đoàn Văn Đ có ký Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số DH41/2019/HĐNT/PV-VE với Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà V (gọi tắt là Công ty V) để nhận chuyển nhượng nền đất số B4-10, có diện tích 80m² tại dự án khu dân cư cao cấp Đức Hạnh - Villa Eden tại xã Đức Lập Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, tổng giá trị hợp đồng là 914.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng, ông Đ đã thanh toán cho Công ty V theo hợp đồng nguyên tắc với tổng số tiền là 771.334.000 đồng theo Phiếu thu ngày 19-3-2019, 13-6-2019, 13-8-2019. Tuy nhiên, theo nguyên đơn được biết tại thời điểm ký kết hợp đồng nguyên tắc, Công ty V chưa có Quyết định chủ trương đầu tư của UBND tỉnh Long An cho dự án khu dân cư cao cấp Đức Hạnh - Villa Eden tại xã Đức Lập Hạ, huyện Đức Hòa, 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 B4-10. Và đến nay, dự án vẫn chưa đủ điều kiện để được phép kinh doanh. Theo công văn số 63/SXD-NBĐS ngày 06-01-2023 của Sở Xây dựng tỉnh Long An và Công văn số 232/UBND-TCD ngày 11-01-2023 của Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa thì quyền sử dụng đất tại dự án khu dân cư Đức Hạnh chưa đủ điều kiện kinh doanh do chủ đầu tư chưa được giao đất và chưa hoàn thành kết cấu hạ tầng theo quy định tại Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản về điều kiện của bất động sản đưa vào kinh doanh và khoản 17 Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP. Khoản 1 Điều 8 Luật Kinh doanh bất động sản về các hành vi bị cấm có quy định về các hành vi bị cấm trong đó có: “1. Kinh doanh bất động sản không đủ điều kiện theo quy định của Luật này”. Hợp đồng nguyên tắc giữa nguyên đơn và bị đơn đã vi phạm điều cấm của Luật Kinh doanh bất động sản 2014 và đương nhiên vô hiệu theo khoản 1 Điều 123 Bộ luật Dân sự 2015.

Nay, ông Đ yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau: Yêu cầu tuyên bố “Hợp đồng nguyên tắc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số DH41/2019/HĐNT/PV-VE ngày 16-3-2019” vô hiệu; buộc Công ty V hoàn trả số tiền đã nhận của ông Đoàn Văn Đ là 771.334.000 đồng; buộc Công ty V bồi

thường thiệt hại là tiền lãi trên số tiền đã nhận với lãi suất 10%/năm từ ngày 13-8-2019 (ngày cuối cùng ông Công thanh toán) đến ngày xét xử vụ án.

Bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà V do ông Trương Nhật Duy đại diện trình bày:

Công ty V là chủ đầu tư dự án khu dân cư Đức Hạnh tại xã Đức Lập Lạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Ngày 20-4-2018, Ủy ban nhân tỉnh Long An cho phép công ty V là chủ đầu tư của dự án khu dân cư Đức Hạnh tại xã Đức Lập Lạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An theo Quyết định chủ trương đầu tư số 1300/QĐ-UBND. Ngày 16-3-2019, Công ty V và ông Đoàn Văn Đ có ký kết Hợp đồng nguyên tắc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số DH41/2019/HĐNT/PV-VE. Công ty V 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 DH41/2019/HĐNT/PV-VE: Công ty V xác định việc ông Đoàn Văn Đ tham gia ký kết Hợp đồng nguyên tắc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số DH41/2019/HĐNT/PV-VE 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 V 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, thỏa thuận đấu nối điện, nước. Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc Công ty V 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 V 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 Đoàn Văn Đ, nên việc ông Đoàn Văn Đ yêu cầu vô hiệu hợp đồng là không có căn cứ.

Thứ hai, ông Đoàn Văn Đ yêu cầu trả tiền đã thanh toán theo hợp đồng và tiền lãi chậm trả với mức lãi suất 10%/năm từ ngày 13-8-2019 đến ngày xét xử là không có cơ sở. Vì như đã phân tích nêu trên, hợp đồng đặt cọc giữa Công ty V và ông Đoàn Văn Đ 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 Đoàn Văn Đ, Công ty V đã tập trung mọi nguồn lực để triển khai các 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 Đức Hạnh, Công ty V 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 cụ thể:

1. Việc chi trả tiền bồi thường bị ảnh hưởng bởi các chủ đất phát sinh tranh chấp nội bộ trong gia đình, vụ án “tranh chấp thừa kế quyền sử dụng đất; tranh chấp quyền sử dụng đất; chia tài sản chung quyền sử dụng đất và tranh chấp tặng cho quyền sử dụng đất” kéo dài từ năm 2019 đến 2022.

2. Ảnh hưởng nặng nề bởi đại dịch COVID-19

3. Do Ủy ban nhân dân tỉnh Long An rà soát toàn bộ dự án, khiến dự án khu dân cư Đức Hạnh bị tạm ngưng.

Tại Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 7068/QĐ-UBND ngày 04-8-2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh Long An đã cho phép công ty V 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 31-12-2023.

Hơn nữa, sau khi các bên ký kết hợp đồng, ông Đoàn Văn Đ đã vi phạm nghĩa vụ tài chính đối với Công ty, cụ thể kể từ ngày thanh toán cuối cùng là ngày 13-8-2019, ông Đoàn Văn Đ không còn thanh toán tiếp tục theo tiến độ đã thỏa thuận trong hợp đồng dù ông Đoàn Văn Đ 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 V hoàn toàn có quyền hủy bỏ hợp đồng, nhưng Công ty V vẫn có thiện chí tiếp tục giao kết hợp đồng với ông Đ.

Do đó, Công ty V đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công ty V xác định không có yêu cầu phản tố và không có yêu cầu gì khác đối với ông Đoàn Văn Đ.

Ngoài ra, Công ty V có ý kiến đối với Văn bản số 63/SXD-NBĐS ngày 06-01-2023 của Sở Xây dựng tỉnh Long An và công văn số 232/UBND-TCD ngày 11-01-2023 về việc trả lời đơn công dân ông Hoàng Mạnh T1 của Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa, các văn bản này phản hồi cho ông Hoàng Mạnh T1, không phải phản hồi đơn cho phía nguyên đơn, nên nguyên đơn cung cấp Công văn này không liên quan trực tiếp đến tranh chấp giữa nguyên đơn và Công ty V. Mặt khác, công văn này phản hồi vào tháng 01/2023 nhưng việc thực hiện dự án vẫn tiếp tục diễn ra, do đó không chính xác với tiến độ thực hiện dự án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 198/2023/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa quyết định:

Căn cứ vào 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;

Căn cứ Điều 123, Điều 131, Điều 244, Điều 280, Điều 404, Điều 407, Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 188, Điều 194 của Luật Đất đai năm 2013.

Áp dụng 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 Tòa án;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Văn Đ đối với Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà V 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 Đức Hạnh – Villa Eden số DH41/2019/HĐNT/PV-VE ngày 16-3-2019 giữa ông Đoàn Văn Đ và Công ty Cổ phần đầu tư và Kinh doanh nhà V”.

Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà V có nghĩa vụ trả cho ông Đoàn Văn Đ tổng số tiền là 1.086.207.000 đồng – Một tỷ không trăm tám mươi sáu triệu hai trăm lẻ bảy ngàn đồng (gồm tiền gốc là 771.334.000 đồng, bồi thường thiệt hại số tiền là 314.873.000 đồng).

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 28-9-2023, bị đơn là Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà V nộp đơn kháng cáo yêu cầu xét xử phúc thẩm theo hướng sửa bản án sơ thẩm, công nhận hiệu lực của hợp đồng, đồng thời buộc các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn thay đổi yêu cầu kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và bị đơn không rút đơn kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà V do bà Tạ Thị T, bà Phạm Minh A và bà Nguyễn Trần Thị Thanh Th đại diện thống nhất trình bày:

Bản án sơ thẩm chỉ dựa vào văn bản số 63/SXD-NBĐS ngày 06-01-2023 của Sở Xây dựng tỉnh Long An để tuyên vô hiệu hợp đồng là chưa đầy đủ, văn bản này chỉ trả lời cho cá nhân ông T1 và không phù hợp về mặt thời gian. Dự án thực hiện chậm là do nguyên nhân khách quan, đã được cơ quan có thẩm quyền gia hạn tiến độ dự án. Đây là hợp đồng đặt cọc nên không phải công chứng, không vi phạm điều cấm, đã có hiệu lực pháp luật. Bản án sơ thẩm giải quyết hợp đồng vô hiệu, tính lỗi không phù hợp vì ông Đ đã biết rõ dự án nên lỗi của hai bên là ngang nhau. Ông Đ không chứng minh được thiệt hại xảy ra nhưng áp dụng Điều 357 và 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 là chưa phù hợp, đề nghị hủy bản án sơ thẩm.

Nguyên đơn ông Đoàn Văn Đ do bà Nguyễn Ja P đại diện trình bày:

Tòa án đã thu thập đầy đủ chứng cứ để giải quyết, đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì ông Đ đã thanh toán 771.334.000 đồng cho Công ty V. Trong hợp đồng còn có thỏa thuận giao đất và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Ông Đ không hiểu biết về pháp luật, do Công ty V quảng cáo nên ông Đ mới mua đất nên lỗi hoàn toàn thuộc về Công ty V. Về thiệt hại: Nếu Công ty vay Ngân hàng thì cũng phải trả lãi, ông Đ không được hưởng quyền lợi gì từ khi ký hợp đồng đến nay.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm:

Thẩm phán, Hội đồng xét xử, những người tiến hành tố tụng và các đương sự tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Đơn kháng cáo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà V trong thời hạn luật quy định và hợp lệ, đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Quan điểm về việc giải quyết vụ án: ông Đoàn Văn Đ có ký Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số DH41/2019/HĐNT/PV-VE với Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà V để nhận chuyển nhượng nền đất số B4-10, có diện tích 80m² tại xã Đức Lập Hạ, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An, đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại văn bản số 63/SXD-NBĐS ngày 06-01-2023 của Sở Xây dựng tỉnh Long An xác định dự án chưa đủ điều kiện để mở bán bất động sản. Tại phiên tòa Công ty V cũng thừa nhận điều này. Bản án sơ thẩm tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, lỗi hoàn toàn thuộc về phía Công ty nên Công ty V phải hoàn trả cho ông Đ 771.334.000 đồng và trả tiền lãi là có căn cứ. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà V, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn là Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà V đúng theo quy định tại các điều 272, 273 và 276 Bộ luật Tố tụng Dân sự nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Nguyên đơn ông Đ yêu cầu tuyên bố “Hợp đồng nguyên tắc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số DH41/2019/HĐNT/PV-VE” ngày 16-3-2019 vô hiệu; buộc Công ty V hoàn trả số tiền đã nhận của ông là 771.334.000 đồng và bồi thường thiệt hại là tiền lãi trên số tiền đã nhận với lãi suất 10%/năm từ ngày 13-8-2019 (ngày cuối cùng ông Đ thanh toán) đến ngày xét xử sơ thẩm vụ án, xét thấy,

[3] Các đương sự trình bày thống nhất về việc ký kết “Hợp đồng nguyên tắc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu dân cư cao cấp Đức Hạnh - Villa Eden số DH41/2019/HĐNT/PV-VE” ngày 16-3-2019 giữa ông Đoàn Văn Đ và Công ty V, đối tượng là nền đất số B4-10, có diện tích 80m² tại dự án khu dân cư Đức Hạnh tại xã Đức Lập Hạ, huyện Đức Hoà, tỉnh Long An do công ty V làm chủ đầu tư, với giá chuyển nhượng là 914.000.000 đồng. Ông Đoàn Văn Đ đã nộp cho Công ty V số tiền là 771.334.000 đồng theo Phiếu thu ngày 19-3-2019, 13-6-2019 và ngày 13-8-2019. Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[4] Xét “Hợp đồng nguyên tắc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu dân cư cao cấp Đức Hạnh – Villa Eden số DH41/2019/HĐNT/PV-VE” ngày 16-3-2019 giữa ông Đoàn Văn Đ và Công ty V thấy rằng: Căn cứ vào các nội

dung được các bên thỏa thuận trong hợp đồng thể hiện rõ các nội dung của một giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông Đ đã thanh toán tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Công ty ba đợt tổng cộng là 771.334.000 đồng và không có điều khoản nào đề cập đến số tiền đặt cọc hay xử lý tiền đặt cọc nếu có vi phạm. Do đó, nguyên đơn xác định đây là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ; bị đơn cho rằng đây là giao dịch đặt cọc nhằm bảo đảm cho giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không có cơ sở chấp nhận.

[5] Tại văn bản số 63/SXD-NBĐS ngày 06-01-2023 của Sở Xây dựng tỉnh Long An có nội dung xác định “Trên địa bàn xã Đức Lập Hạ, huyện Đức Hòa không có dự án mang tên Khu dân cư cao cấp Lexington Garden. Tuy nhiên, tại vị trí trên có dự án khu dân cư Đức Hạnh, xã Đức Lập Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An do Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà V làm chủ đầu tư, được Ủy ban nhân dân tỉnh Long An chấp thuận chủ trương đầu tư dự án tại Quyết định số 1300/QĐ-UBND ngày 20-4-2018. Hiện tại dự án chưa hoàn thành việc thi công hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội nên dự án chưa đủ điều kiện để mở bán bất động sản theo quy định tại Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản và tại khoản 17 Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP và các quy định khác có liên quan.”

[6] Tại văn bản số 232/UBND-TCĐ ngày 11-01-2023 của Ủy ban nhân dân huyện Đức Hòa xác định Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà V là chủ đầu tư thực hiện dự án khu dân cư Đức Hạnh, diện tích 9,8ha tại xã Đức Lập Hạ, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Đến nay dự án chưa đủ điều kiện mở bán với lý do: nhà đầu tư chưa được giao đất; chưa thực hiện xong thủ tục xây dựng để đưa dự án đi vào hoạt động. Nhà đầu tư đến nay chưa được giao đất để thực hiện dự án.

[7] Mặc dù nội dung các văn bản trên thể hiện việc phúc đáp cho cá nhân ông Hoàng Mạnh T1 nhưng ông Hoàng Mạnh T1 cũng là cá nhân nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án khu dân cư Đức Hạnh do Công ty V làm chủ đầu tư giống như ông Đoàn Văn Đ. Nhưng nội dung phúc đáp không đề cập riêng đối với nền đất mà ông Hoàng Mạnh T1 nhận chuyển nhượng mà đề cập đến toàn bộ dự án khu dân cư Đức Hạnh trong đó có nền đất số B4-10, có diện tích 80m² mà bị đơn thỏa thuận chuyển nhượng cho nguyên đơn. Mặt khác, hai văn bản được ban hành vào tháng 01/2023 trả lời về tình trạng của dự án khu dân cư Đức Hạnh tính đến thời điểm tháng 01/2023, tức sau thời điểm các bên ký kết hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[8] Như vậy, việc Công ty V ký kết hợp đồng nguyên tắc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng nền đất số B4-10 với ông Đoàn Văn Đ là vi phạm điều cấm của pháp luật, do đó bị vô hiệu theo Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015. Ông Đ khởi kiện yêu cầu tuyên vô hiệu “Hợp đồng nguyên tắc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu dân cư cao cấp Đức Hạnh – Villa Eden” số DH41/2019/HĐNT/PV-VE ngày 16-3-2019 là có căn cứ chấp nhận.

[9] Xét ý kiến của đại diện bị đơn về áp dụng thời hiệu khởi kiện: “Hợp đồng nguyên tắc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu dân cư cao cấp

Đức Hạnh – Villa Eden” số DH41/2019/HĐNT/PV-VE ngày 16-3-2019 bị vô hiệu theo Điều 123 Bộ luật Dân sự thì thời hiệu yêu cầu Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự vô hiệu không bị hạn chế được quy định tại khoản 3 Điều 132 Bộ luật Dân sự.

[10] “Hợp đồng nguyên tắc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu dân cư cao cấp Đức Hạnh – Villa Eden” số DH41/2019/HĐNT/PV-VE ngày 16-3-2019 bị vô hiệu nên căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự, các bên hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Do đó, ông Đ yêu cầu Công ty V trả lại số tiền 771.334.000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

[11] Do Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Đoàn Văn Đ và công ty V bị vô hiệu nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên từ thời điểm ký kết theo Điều 131 Bộ luật Dân sự. Nên việc Công ty V có lời trình bày về các sự kiện bất khả kháng như tranh chấp kéo dài, dịch bệnh Covid 19, chính sách rà soát dự án của cơ quan nhà nước để được miễn trừ trách nhiệm theo Điều 6 hợp đồng mà các bên đã ký kết là không có cơ sở chấp nhận.

[12] Công ty V là bên chủ đầu tư, nắm rõ các điều kiện pháp lý về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án, biết rõ dự án chưa được giao đất, chưa đủ điều kiện mở bán theo quy định pháp luật nhưng vẫn ký kết Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Đ, do đó, lỗi làm cho giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu thuộc về phía Công ty V nên Công ty V có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho ông Đoàn Văn Đ là phù hợp.

[13] Về việc xác định thiệt hại: Nguyên đơn yêu cầu Công ty V bồi thường thiệt hại là tiền lãi trên số tiền đã nhận với lãi suất 10%/năm từ ngày thanh toán đợt cuối cùng đến khi kết thúc phiên tòa sơ thẩm là chưa phù hợp với theo hướng dẫn tại Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10-8-2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì thiệt hại là khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm.

[14] Tuy nhiên, các đương sự không có yêu cầu định giá hoặc thẩm định giá giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm, các đương sự không thống nhất giá trị quyền sử dụng đất. Hơn nữa, tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện của ông Đ và Công ty V cũng thừa nhận không xác định được nền đất số B4-10 trên thực địa do Công ty chưa được cơ quan có thẩm quyền giao đất nên không thể tiến hành định giá nền đất số B4-10 trên thực địa do đó Hội đồng xét xử không có cơ sở xác định giá trị thực tế của quyền sử dụng đất đang tranh chấp.

[15] Căn cứ vào hợp đồng thể hiện ý chí của các bên thì thiệt hại của hợp đồng là tiền lãi, nguyên đơn yêu cầu bồi thường thiệt hại bằng hình thức trả lãi phát sinh trên số tiền đã giao nhận với mức lãi suất 10%/năm là phù hợp với Điều 357, 468 Bộ luật Dân sự nên cần chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu. Do không thể định giá quyền sử dụng đất nên mới xác định tiền lãi theo mức lãi suất

quy định của pháp luật là thiệt hại vì Công ty V đã chiếm giữ số tiền của ông Đ từ ngày thanh toán tiền đợt đầu tiên là ngày 19-3-2019 cho đến nay.

[16] Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đ, tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, buộc Công ty V trả cho ông Đoàn Văn Đ số tiền đã nhận và tiền lãi là có căn cứ. Công ty V kháng cáo yêu cầu xét xử phúc thẩm theo hướng hủy bản án sơ thẩm là không có căn cứ chấp nhận.

[17] Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm tính tiền lãi với số tiền 314.873.000 đồng là chưa chính xác nhưng đã có Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 294/2023/QĐ-SCBSBA ngày 29-12-2023 như sau: Số tiền lãi phát sinh từ ngày 13-8-2019 đến ngày 13-9-2023 là 314.835.000 đồng (771.334.000 đồng x 04 năm 01 tháng x 0.833%/tháng); buộc Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà V có nghĩa vụ trả cho ông Đoàn Văn Đ tổng số tiền là 1.086.169.000 đồng (gồm tiền gốc là 771.334.000 đồng, bồi thường thiệt hại số tiền là 314.835.000 đồng); buộc Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà V phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm là 44.885.000 đồng (300.000 đồng + 44.585.000 đồng), nên cần giữ nguyên bản án sơ thẩm kèm theo Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 294/2023/QĐ-SCBSBA ngày 29-12-2023.

[18] Phát biểu của Kiểm sát viên đề nghị không chấp nhận kháng cáo của Công ty V là có căn cứ.

[19] Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên Công ty V phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà V;

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 198/2023/DS-ST ngày 13 tháng 9 năm 2023 (kèm theo Quyết định sửa chữa, bổ sung bản án số 294/2023/QĐ-SCBSBA ngày 29-12-2023) của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa;

Căn cứ vào 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;

Căn cứ Điều 123, Điều 131, Điều 244, Điều 280, Điều 404, Điều 407, Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 188, Điều 194 của Luật Đất đai năm 2013.

Áp dụng 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 Tòa án;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đoàn Văn Đ đối với Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà V 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 Đức Hạnh - Villa Eden” số DH41/2019/HĐNT/PV-VE ngày 16-3-2019 giữa ông Đoàn Văn Đ và Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà V.

Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà V có nghĩa vụ trả cho ông Đoàn Văn Đ tổng số tiền là 1.086.169.000 đồng (gồm tiền gốc 771.334.000 đồng, bồi thường thiệt hại 314.835.000 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.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà V phải chịu 44.885.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho ông Đoàn Văn Đ tiền tạm ứng án phí là 21.000.000 đồng theo biên lai thu số 0007778 ngày 13-01-2023 và 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007779 ngày 13-01-2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Về án phí dân sự phúc thẩm:

Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh nhà V phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Khấu trừ số tiền 300.000 đồng tạm án phí phúc thẩm theo biên lai số 0005997 ngày 09-10-2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự huyện Đức Hòa để thi hành án phí.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự thì người được thi hành án, 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án Dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án Dân sự.

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

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Văn Thu