

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 07/2023/DS-PT
Ngày 04-01-2023
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 tòa: Ông Ngô Văn Minh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thành Trung

Ông Cao Huy Cường

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Dung – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Đặng Hà Nhung – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08 tháng 12 năm 2022 và 04 tháng 01 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 242/2022/TLPT-DS ngày 13/10/2022 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2022/DS-ST ngày 14 tháng 7 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 221/2022/QĐ-PT ngày 07/11/2022, Thông báo mở lại phiên tòa số 33/2022/TB-TA ngày 26/12/2022, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1989; địa chỉ: số 72/8F, đường C, Phường 2, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Hữu Tài, sinh năm 1984; địa chỉ: 72A/15/9 đường C, Phường 2, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (giấy ủy quyền ngày 08/12/2021), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Trần N và ông Đặng Thành N, là Luật sư của Công ty Luật TNHH K thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

- *Bị đơn*: Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển L; địa chỉ trụ sở: số 26/11, khu phố T, phường Đ, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Nguơn P, sinh năm 1972; địa chỉ: số 513, tỉnh lộ 43, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Việt H, sinh năm 1977; địa chỉ: 535 Đại lộ B, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 13/7/2022), có mặt.

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn là ông Nguyễn Hữu T.

- *Người kháng nghị*: Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân thành phố T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện của nguyên đơn và trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thống nhất trình bày:*

Ngày 15/3/2019, nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T và bị đơn Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển L (gọi tắt là “Công ty L”) ký hợp đồng số D01/HĐ-DA/2019 chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô số 1, đường N1 và N2, diện tích 72m² với giá 1.929.600.000 đồng. Theo thỏa thuận thì nguyên đơn đã thanh toán số tiền chuyển nhượng cho bị đơn thành 05 đợt, cụ thể:

Đợt 01: Ngày 03/4/2019 là 578.880.000 đồng.

Đợt 02: Ngày 07/5/2019 là 385.920.000 đồng.

Đợt 03: Ngày 12/6/2019 là 385.920.000 đồng.

Đợt 04: Ngày 12/7/2019 là 482.400.000 đồng.

Đợt 05: Ngày 06/12/2021 là 96.480.000 đồng và 6.141.600 đồng tiền thuế trước bạ, tổng số tiền nguyên đơn đã thanh toán 1.935.741.600 đồng.

Theo thỏa thuận tại Điều 2 của Hợp đồng thì sau 03 tháng kể từ ngày thanh toán đợt 4, bị đơn phải bàn giao thửa đất chuyển nhượng cho nguyên đơn (tức là ngày 12/11/2019). Tuy nhiên, bàn giao đất ngày 06/12/2021 thì bị đơn đã trễ 24 tháng. Theo khoản 3.4 Điều 3 của Hợp đồng, nếu bị đơn giao đất trễ vượt quá 30 ngày thì bị đơn phải chịu lãi suất phạt cố định 1,5%/tháng trên tổng số tiền mà nguyên đơn đã thanh toán. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn có trách nhiệm thanh toán tiền lãi suất phạt cố định do chậm giao nền nhà theo hợp đồng nói trên là: 23 tháng x 1.833.120.000 đồng x 1,5%/tháng = 632.426.400 đồng.

- *Theo bản tự khai, người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:*

Thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về việc hai bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như nêu trên, sau khi ký hợp đồng, các bên đã thực hiện xong quyền và nghĩa vụ của mình, bị đơn bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, hai bên thanh lý hợp đồng vào ngày

06/12/2021. Theo biên bản ngày 06/12/2021 thì nguyên đơn ghi rõ là “Đã nhận giấy chứng nhận bản chính và thanh toán tiền đầy đủ”, bị đơn đóng dấu đỏ vào hợp đồng chuyển nhượng với nội dung “Hợp đồng đã thanh lý, không còn giá trị ngày 06/12/2021”. Do đó, bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn bổ sung yêu cầu khởi kiện như sau: Yêu cầu bị đơn có trách nhiệm thanh toán tiền lãi suất phạt cố định do chậm giao nền nhà thêm 76.217.040 đồng + 632.426.400 đồng khởi kiện ban đầu = 708.697.440 đồng (25 tháng 24 ngày x 1.833.120.000 đồng x 1,5%/tháng = 708.697.440 đồng).

Tại Bản án dân sự số 42/2022/DS-ST ngày 14/7/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu T về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bị đơn Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển L.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng và quyền kháng cáo của đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn là ông Nguyễn Hữu T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T có Quyết định kháng nghị số 03/QĐ-VKS-DS ngày 27/7/2022 đối với bản án dân sự sơ thẩm theo hướng đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

- *Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, Luật sư Nguyễn Trần N, Đặng Thành N cho rằng:* bị đơn vi phạm nghĩa vụ giao quyền sử dụng đất vì không có văn bản bàn giao và căn cứ các điều khoản của hợp đồng thì có căn cứ xác định bị đơn vi phạm nghĩa vụ, nên phải chịu phạt theo thỏa thuận. Nguyên đơn khởi kiện là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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

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

Về nội dung: xem xét tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, xét thấy tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn và bị đơn cung cấp là phù hợp với nhau. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn cung cấp chứng cứ có tình tiết mới là phần viết thêm tại phần cuối hợp đồng với nội dung nguyên đơn bị ép buộc thanh lý hợp đồng. Tuy nhiên, từ ngày 04/12/2021 nguyên đơn đã đến trụ sở của bị đơn và ngày 06/12/2021 đã ký nhận bản hợp đồng thanh lý. Điều này chứng tỏ nguyên đơn

đã tự nguyện ký thanh lý hợp đồng và sau đó viết thêm là không có giá trị chứng minh. Vì vậy, Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương rút kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Luật sư, Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn là ông Nguyễn Hữu T được thực hiện trong thời hạn luật định; hình thức đơn kháng cáo phù hợp quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên vụ án được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung, nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận việc hai bên có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nền nhà khu dân cư L theo hợp đồng số D01/HĐ-DA/2019 ngày 15/3/2019, diện tích 72m² với giá 1.929.600.000 đồng, thống nhất phương thức thanh toán như đã thể hiện trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên và số tiền nguyên đơn đã thanh toán. Đây là các tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn, cho rằng bị đơn vi phạm nghĩa vụ bàn giao đất chuyển nhượng cho nguyên đơn theo thỏa thuận tại Điều 2 của hợp đồng (chậm bàn giao quyền sử dụng đất nền), cụ thể là thời điểm thanh toán đợt 4 theo thỏa thuận là trong vòng 01 tháng kể từ ngày thanh toán đợt 3. Nguyên đơn cung cấp chứng cứ chứng minh nghĩa vụ thanh toán của nguyên đơn theo các giấy báo có của bị đơn (đợt 3 vào ngày 12/6/2019 và đợt 4 vào ngày 12/7/2019). Như vậy, thời hạn bàn giao đất nền nhà theo thỏa thuận được xác định vào ngày 12/10/2019, nhưng đến ngày 06/12/2021 mới giao là vi phạm nên bị đơn phải chịu lãi suất phạt cố định với mức lãi suất 1,5%/tháng x 23 tháng.

Bị đơn cho rằng hai bên đã thực hiện xong quyền, nghĩa vụ của mình, bị đơn đã bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thanh lý hợp đồng vào ngày 06/12/2021. Do đó, bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[3.1] Thấy rằng, bị đơn có chậm bàn giao quyền sử dụng đất cho nguyên đơn theo thỏa thuận. Tuy nhiên, bị đơn có thông báo cho nguyên đơn biết về lý do chậm bàn giao thể hiện bằng Thông báo số 06/2019/TB-LP ngày 03/10/2019 (bút lục 74), Thông báo số 09/2019/TB-LP ngày 06/12/2019 (bút lục 73), nội dung thông báo về việc thực hiện thủ tục bàn giao đất nền nhà cho khách hàng (hợp đồng số D01/HĐ-DA/2019 ngày 15/3/2019), thời gian thực hiện bàn giao nền nhà thì khách hàng liên hệ bộ phận dịch vụ khách hàng để xác nhận và hoàn tất thủ tục, trường hợp khách hàng không phản hồi thì đồng nghĩa với việc Công ty đã hoàn tất thủ tục bàn giao nền nhà. Ngày 14/5/2021, bị đơn tiếp tục có

Thông báo số 12/2021/TB-LP (bút lục 75) về việc chậm thực hiện thủ tục đăng ký sang tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất cho khách hàng, thông báo có nội dung như sau: “Trường hợp khách hàng có nhu cầu nhận bàn giao lô đất để xây dựng nhà ở và /hoặc bàn giao giấy chứng nhận bản chính của lô đất được giao dịch, vui lòng liên hệ bộ phận dịch vụ khách hàng công ty...”. Thực tế, trước ngày thanh lý hợp đồng (06/12/2021), nguyên đơn có trao đổi email với bị đơn về việc thực hiện hợp đồng, điều này bị đơn thừa nhận.

[3.2] Về thủ tục giao nhận đất nền nhà được thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng: “3.2. Việc bàn giao đất phải lập thành biên bản có chữ ký xác nhận của hai bên”. Bị đơn không lập thủ tục bàn giao quyền sử dụng đất là không đúng thỏa thuận nêu trên. Tuy nhiên, thực tế nguyên đơn đã đến vị trí đất nhận chuyển nhượng, biết tình trạng đất, nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và không có thắc mắc, khiếu nại gì về vị trí, hình thể, diện tích đất nhận chuyển nhượng. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện nguyên đơn cũng thừa nhận hiện tại không có ai tranh chấp hoặc gặp trở ngại gì về thửa đất này.

[3.3] Nguyên đơn cho rằng việc thanh lý hợp đồng là ý chí đơn phương của bị đơn là không có căn cứ, bởi lẽ nguyên đơn là người lưu giữ bản chính hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đóng dấu “hợp đồng đã thanh lý” không còn giá trị, trong hợp đồng nguyên đơn lưu giữ có thể hiện nội dung viết tay về việc nguyên đơn không đồng ý thanh lý hợp đồng. Tuy nhiên, thời điểm viết bị đơn không biết và viết sau khi hợp đồng đã thanh lý, bị đơn không thừa nhận nội dung này nên không có giá trị chứng minh; các nội dung khác của hợp đồng này phù hợp với hợp đồng bị đơn xuất trình. Thực tế thì nguyên đơn cũng không thực hiện đúng thời hạn thanh toán theo nội dung thỏa thuận trong hợp đồng. Vì vậy, lời khai của đại diện bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm cho rằng bị đơn không có ý kiến hoặc phản tố về vi phạm nghĩa vụ thanh toán của nguyên đơn vì hai bên đã ngầm bù trừ lỗi cho nhau và thống nhất thanh lý hợp đồng là có căn cứ, điều này cũng phù hợp với nguyên tắc thực hiện hợp đồng song vụ và nguyên tắc thỏa thuận trong giao dịch dân sự nói chung. Vì vậy, nguyên đơn kháng cáo yêu cầu bị đơn chịu tiền phạt do vi phạm thời hạn giao quyền sử dụng đất và không có chứng cứ gì mới, nên không có căn cứ chấp nhận.

[4] Ý kiến của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là không phù hợp, nên không được chấp nhận.

[5] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa phúc thẩm rút kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T, nên Hội đồng xét xử đình chỉ đối với Quyết định kháng nghị số 03/QĐ-VKS-DS ngày 27/7/2022 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T. Ý kiến đối với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu do kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 3 Điều 284, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- 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. Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với Quyết định kháng nghị số 03/QĐ-VKS-DS ngày 27/7/2022 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Không chấp nhận kháng cáo nguyên đơn là ông Nguyễn Hữu T.

3. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2022/DS-ST ngày 14/7/2022 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương như sau:

3.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, bổ sung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Nguyễn Hữu T về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bị đơn là Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển L.

3.2. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ: Bị đơn là Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển L tự nguyện chịu và đã nộp đủ.

3.3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn là ông Nguyễn Hữu T phải chịu 29.297.056 đồng (hai mươi chín triệu hai trăm chín mươi bảy nghìn không trăm năm mươi sáu đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí 14.649.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0002061 ngày 15/3/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương. Ông Nguyễn Hữu T còn phải nộp 14.648.056 đồng (mười bốn triệu sáu trăm bốn mươi tám nghìn không trăm năm mươi sáu đồng).

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Nguyễn Hữu T phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng số 0002915 ngày 02/8/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

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 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.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND thành phố T;
- Chi cục THADS thành phố T;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, Tổ HCTP.

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

Ngô Văn Minh