TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 783/2025/DS-PT
Ngày 22-7-2025
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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

Ông Nguyễn Trung Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thùy Trang – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Phước – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 và 22 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh (Cơ sở B) xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 152/2025/TLPT-DS ngày 22/4/2025 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2024/DS-ST ngày 20/02/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 17 Thành phố Hồ Chí Minh) bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 297/2025/QĐ-PT ngày 20/5/2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 359/2025/QĐ-PT ngày 10/6/2025, Quyết định ngừng phiên tòa phúc thẩm số 72/2025/QĐ-PT ngày 26/6/2025, Thông báo mở lại phiên tòa số 9392/2025/TB-TA ngày 07/7/2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Phạm Văn Q, sinh năm 1986; địa chỉ: xóm A, K, Y, tỉnh Ninh Bình; địa chỉ liên hệ: A, đường B tháng A, khu phố H, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Duy T, sinh năm 1989; địa chỉ: xã T, huyện T, tỉnh Hà Tĩnh; địa chỉ liên hệ: số A, đường B tháng A, khu phố H, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Bà Trịnh Thị P, sinh năm 1999; địa chỉ: xã V, huyện V, tỉnh Thanh Hóa; địa chỉ liên hệ: số A, đường B tháng A, khu phố H, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

3. Bà Nguyễn Thị Thúy Q1, sinh năm 1994; địa chỉ: khu phố P, phường H, thị xã Đ, tỉnh Phú Yên; địa chỉ liên hệ: số C, đường Đ, khu phố T, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường……, Thành phố Hồ Chí Minh).

Là người đại diện theo uỷ quyền (Giấy uỷ quyền ngày 25/4/2024).

- *Bị đơn*: Công ty TNHH B; địa chỉ: thửa đất số 1129, tờ bản đồ số 01, khu phố C, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường……, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Hứa Thị T1, sinh năm 1986; địa chỉ: số A, đường E, khu phố N, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường……., Thành phố Hồ Chí Minh), là người đại diện theo uỷ quyền (Giấy uỷ quyền ngày 24/7/2024).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn ông Phạm Văn Q.

- *Người kháng nghị:* Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Đơn khởi kiện, quá trình tố tụng, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ông Phạm Văn Q có nhu cầu mua đất nên qua nhân viên môi giới bất động sản, ông Q và Công ty TNHH B (viết tắt Công ty B) đã có trao đổi, thống nhất ký kết Hợp đồng nguyên tắc số: LK- B14/2020/HĐNT- HT về việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để tự thực hiện xây dựng nhà theo quy hoạch đã được phê duyệt của dự án Khu nhà ở H ngày 28/11/2020. Đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng đất vị trí lô LK-B14, diện tích 69,7m² thuộc thửa số 1043, tờ bản đồ số 14 thuộc dự án Khu nhà ở H tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương do Công ty B làm chủ đầu tư; hai bên thoả thuận đơn giá 24.000.000 đồng/m², tổng giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất 1.672.800.000 đồng, tiến độ thanh toán được chia làm hai đợt cụ thể như sau:

Đợt 1: Ngay sau khi ký hợp đồng nguyên tắc, số tiền thanh toán 772.800.000 đồng.

Đợt 2: Trong vòng 10 ngày kể từ ngày gửi thông báo lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số tiền cần thanh toán 900.000.000 đồng.

Căn cứ theo hợp đồng nguyên tắc ông Q đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán đợt 1 và Công ty B đã lập giấy xác nhận chuyển khoản cho ông Q vào các ngày 27/11/2020 và ngày 04/03/2021.

Căn cứ Điều 7 của hợp đồng nguyên tắc, thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng là khoảng 07 tháng kể từ ngày ký hợp đồng nguyên tắc tức ngày 28/06/2021. Tuy nhiên cho tới thời điểm hiện tại, Công ty B vẫn chưa tiến hành các thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo như thỏa thuận. Mặc khác, ông Q đã nhiều lần liên hệ, làm việc với Công ty B để yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng và tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cùng các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định pháp luật nhưng vẫn chưa nhận được kết quả giải quyết của Công ty B.

Nhận thấy quyền, lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm nên ông Q khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết các vấn đề sau:

- Yêu cầu Công ty B tiếp tục thực hiện Hợp đồng nguyên tắc số LK-B14/2020/HĐNT-HT ngày 28/11/2020 với giá chuyển nhượng 24.000.000 đồng/m^2 để tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1043, tờ bản đồ số 14, tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương và hoàn tất các thủ tục đăng bộ, sang tên cho ông Phạm Văn Q theo quy định của pháp luật.

- Trường hợp Công ty B không tiếp tục thực hiện Hợp đồng nguyên tắc số LK-B14/2020/HĐNT-HT ngày 28/11/2020 thì yêu cầu Công ty B trả lại số tiền đã thanh toán đợt 1 là 772.800.000 đồng và bồi thường gấp hai lần số tiền đã thanh toán, tổng cộng 2.318.400.000 đồng (hai tỷ ba trăm mười tám triệu bốn trăm nghìn đồng).

Quá trình giải quyết vụ án: Nguyên đơn xác định chỉ yêu cầu Công ty B trả lại số tiền đã thanh toán đợt 1 là 772.800.000 đồng, bồi thường gấp hai lần số tiền đã thanh toán, tổng cộng 2.318.400.000 đồng (hai tỷ ba trăm mười tám triệu bốn trăm nghìn đồng); không yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Không đồng ý yêu cầu phản tố của bị đơn.

Bị đơn Công ty TNHH B1:

Hợp đồng nguyên tắc số: LK- B14/2020/HĐNT- HT ngày 28/11/2020 về việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để tự thực hiện xây dựng nhà theo quy hoạch đã được phê duyệt của dự án Khu nhà ở H. Mục đích là để đảm bảo giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất lô LK-B14, diện tích 69,7m^2 thuộc thửa số 1043, tờ bản đồ số 14 thuộc dự án Khu nhà ở H tại phường T do Công ty B là chủ đầu tư. Xác nhận ông Q đã thanh toán số tiền 772.800.000 đồng.

Vào ngày 18/06/2024, Công ty B có gửi Thông báo số LK-B14/2024/TB-HT theo Biên lai bưu điện số EE822404729 cho ông Q, đề nghị ông Q trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày nhận được văn bản có trách nhiệm liên hệ Công ty để ký

hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tài sản gắn liền với đất và thực hiện các nghĩa vụ theo thỏa thuận.

Ngày 24/06/2024, tại Văn phòng Công ty B, Công ty cung cấp nội dung, thông báo số tiền còn lại mà ông Q phải thực hiện theo Hợp đồng nguyên tắc số LK-B14/2020/11ĐNT HT ngày 28/11/2020, cụ thể: Diện tích m^2 đất được sử dụng riêng là 89,7m^2 (diện tích đo đạc thực tế đất phát sinh tăng lên), đất hai mặt tiền và một mặt công viên; giá trị chuyển nhượng đất ODT là 39.900.000đ/m^2 x 69,7m^2 là 2.781.030.000 đồng; giá trị 20m^2 diện tích đo đạc thực tế đất phát sinh tăng lên được sử dụng riêng là 500.000.000 đồng; đất giáp công viên cộng thêm 5% là 164.051.500 đồng; tổng giá trị chuyển nhượng đất 3.445.081.500 đồng; tiền lãi suất Công ty tự nguyện hỗ trợ theo mức lãi suất (07%/năm, tạm tính đến ngày 24/06/2024) trên số tiền khách hàng đã thanh toán là 193.115.310 đồng; tổng số tiền ông Q phải thanh toán khi nhận chuyển nhượng tạm tính đến ngày 24/06/2024 là: 2.479.166.190 đồng.

Tuy nhiên, ông Q không đồng ý thanh toán số tiền Công ty đưa ra nhưng không nêu lý do hay phương án, sự thỏa thuận, trao đổi nào khác. Căn cứ Điều 4 tại khoản 4.4 của hợp đồng nguyên tắc, các bên thống nhất giá chuyển nhượng ghi trong hợp đồng nguyên tắc là giá tạm tính. Chính vì xác định giá tạm tính nên cũng tại thời điểm ký hợp đồng nguyên tắc, các bên đã thống nhất để bên A (Công ty B) là người quyết định giá khi ký hợp đồng chuyển nhượng.

Như vậy, ông Q đã biết rõ tình trạng pháp lý dự án, biết rõ nghĩa vụ phải thực hiện, biết rõ số tiền mà mình còn phải thanh toán cho Công ty nhưng cố tình không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền theo số tiền bên Công ty đưa ra (dựa trên sự thỏa thuận của hợp đồng nguyên tắc) khi ký hợp đồng chuyển nhượng. Công ty B đã thực hiện theo đúng thỏa thuận, cam kết nêu trong hợp đồng nguyên tắc đã ký kết với ông Q. Do đó, Công ty B không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Công ty B có yêu cầu phản tố như sau: Yêu cầu ông Phạm Văn Q tiếp tục thực hiện Hợp đồng nguyên tắc số LK-B14/2020/HĐNT ngày 28/11/2020 với giá chuyển nhượng đất ODT là 38.000.000đồng/m^2 để tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất 1043, tờ bản đồ số 14, tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo đúng quy định của pháp luật; buộc ông Phạm Văn Q thanh toán cho Công ty B số tiền còn lại mà ông Q phải thực hiện theo hợp đồng nguyên tắc theo đơn giá mới mà Công ty đưa ra là 2.346.736.190 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên trình bày:

Nguyên đơn giữa nguyên yêu cầu khởi kiện: Yêu cầu Công ty B trả lại số tiền đã thanh toán đợt 1 là 772.800.000 đồng và bồi thường gấp hai lần số tiền đã thanh toán, tổng cộng số tiền Công ty B phải thanh toán cho ông Phạm Văn Q là 2.318.400.000 đồng. Không đồng ý yêu cầu phản tố của bị đơn. Thống nhất

kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản, không yêu cầu định giá lại.

- Người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày: Bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bị đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện: Tuyên huỷ Hợp đồng nguyên tắc số LK-B14/2020/HĐNT ngày 28/11/2020 giữa ông Phạm Văn Q và Công ty B. Bị đơn không có nghĩa vụ trả lại số tiền đã thanh toán 772.800.000 đồng cho nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2024/DS-ST ngày 20/02/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh), đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, các Điều 35, 39, 92, 147, 157, 165, 244, 228, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 423, 424, 427 của Bộ luật Dân sự; các Điều 168, 194 của Luật Đất đai năm 2013; Nghị quyết 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. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn Q và bị đơn Công ty TNHH B về việc yêu cầu Công ty TNHH B trả lại số tiền đã thanh toán đợt 1 là 772.800.000 đồng và bồi thường gấp hai lần số tiền đã thanh toán 1.545.600.000 đồng. Tổng số tiền Công ty TNHH B phải thanh toán cho ông Phạm Văn Q 2.318.400.000 đồng (hai tỷ ba trăm mười tám triệu bốn trăm nghìn đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty TNHH B đối với nguyên đơn ông Phạm Văn Q về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Huỷ Hợp đồng nguyên tắc về việc thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để tự thực hiện xây dựng nhà theo quy hoạch đã được phê duyệt của khu nhà ở Hoàng Tiến số L-HT ngày 28/11/2020 và Phụ lục hợp đồng số LK-B14-01/2020/HĐNT-HT ngày 28/11/2020 giữa ông Phạm Văn Q với Công ty TNHH B.

3. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản:

Ông Phạm Văn Q phải chịu số tiền 7.000.000 đồng (bảy triệu đồng), đã nộp đủ.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Phạm Văn Q phải chịu án phí 58.668.000 đồng (năm mươi tám triệu sáu trăm sáu mươi tám nghìn đồng), khấu trừ vào 39.500.000 đồng (ba mươi chín triệu năm trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000068 ngày 24/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Ông Phạm Văn Q còn phải chịu số tiền 19.168.000 đồng (mười chín triệu một trăm sáu mươi tám nghìn đồng).

- Trả lại cho Công ty TNHH B 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004367 ngày 07/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 03/3/2025, nguyên đơn ông Q có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn; ngày 04/3/2025, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh) có Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 07/QĐKN/VKS-DS, kháng nghị bản án sơ thẩm, đề nghị sửa bản án sơ thẩm, bị đơn phải hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền 772.800.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; Kiểm sát viên giữ nguyên quyết định kháng nghị; các đương sự 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:

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

Về nội dung: Giữ nguyên nội dung của quyết định kháng nghị. Đề nghị sửa bản án sơ thẩm, buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận 772.800.000 đồng và bồi thường số tiền đã nhận 772.800.000 đồng, tổng cộng 1.545.600.000 đồng.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Trịnh Thị P, bà Nguyễn Thị Thúy Q1 đã được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Duy T yêu cầu tiếp tục phiên tòa và nguyên đơn ông Q có mặt tại phiên tòa; căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà P, bà Q1.

[1.2] Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03/3/2025, nguyên đơn ông Q có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm; ngày 04/3/2025, Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh) có Quyết định kháng nghị

phúc thẩm số 07/QĐKN/VKS-DS, kháng nghị bản án sơ thẩm; thời hạn kháng cáo, kháng nghị còn trong thời hạn quy định của pháp luật.

[1.3] Tại phiên tòa, Tòa án đã tiến hành đối chất giữa nguyên đơn (ông Q) và bị đơn (người đại diện theo pháp luật của Công ty – ông Lê Văn T2). Nguyên đơn, bị đơn đều yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng. Tuy nhiên, nguyên đơn yêu cầu thực hiện hợp đồng với giá 24.000.000 đồng/m^2; bị đơn yêu cầu thực hiện hợp đồng với giá 38.000.000 đồng/m^2.

[2] Về nội dung:

[2.1] Diện tích đất 69,7m^2 thuộc thửa số 10043, tờ bản đồ số 14, tọa lạc tại phường T, thị xã T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 792766, số vào sổ CT54713 ngày 11/5/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố H) cấp cho Công ty TNHH B (đã xóa đăng ký thế chấp ngày 18/6/2025).

[2.2] Nguyên đơn và bị đơn thống nhất có ký kết với nhau "Hợp đồng nguyên tắc về việc thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất để tự thực hiện xây dựng nhà theo quy hoạch đã được phê duyệt của Khu nhà ở H" số LKB14/2020/HĐNT-HT ngày 28/11/2020 và Phụ lục hợp đồng số LK-B14-01/2020/HĐNT-HT ngày 28/11/2020 về việc ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 69,7m^2 thuộc thửa số 1043, tờ bản đồ số 14 tại dự án Khu nhà ở H - phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh), do Công ty B làm chủ đầu tư với giá 1.672.800.000 đồng (24.000.000 đồng/m^2), nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn số tiền 772.800.000 đồng, nguyên đơn chưa nhận đất. Đây là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.3] Tại Điều 2 của hợp đồng nguyên tắc có quy định "*Hai bên đồng ý khi sản phẩm tại dự án được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc mua bán nhà và khi các bên đáp ứng đủ các điều kiện quy định tại Điều 7 Hợp đồng này thì bên A và bên B sẽ tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định…*"; Điều 7 quy định "*Hai bên thống nhất thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là sau khi đáp ứng đủ các điều kiện sau: Bên B đã hoàn tất việc thanh toán cho bên A theo đúng tiến độ ...Sản phẩm tại dự án được phép chuyển nhượng QSDĐ (khoảng 07 tháng, kể từ ngày ký hợp đồng nguyên tắc)…*".

Theo Công văn số 6460/VPĐKĐĐ-ĐKCGCN ngày 20/12/2024 của Văn Phòng đăng ký đất đai – Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường tỉnh B), thể hiện:

" - *Công ty TNHH B đã được UBND tỉnh cho phép chuyển mục đích sử dụng đất để thực hiện dự án Khu nhà ở H tại Quyết định số 3860/QĐ-UBND ngày 23/12/2019 và Quyết định số 1706/QĐ-UBND ngày 29/6/2020. Công ty thực hiện nghĩa vụ tài chính và đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất theo quy định.*

- Ngày 26/4/2023, Công ty TNHH B đã được Sở T kiểm tra việc đầu tư cơ sở hạ tầng dự án Khu nhà ở H tại Văn bản số 1501/STNMT-CCQLĐĐ.

- Ngày 01/4/2024, Công ty TNHH B được Ủy ban nhân dân tỉnh B ban hành Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 827/QĐ-UBND. Theo đó "Điều chỉnh mục tiêu thực hiện dự án: kinh doanh bất động sản dưới hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cho người dân tự xây dựng nhà ở…".

Căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 168, điểm a khoản 1 Điều 194 Luật Đất đai (Điều 133 Luật Đất đai năm 2024), thời điểm nguyên đơn và bị đơn ký kết hợp đồng nguyên tắc thì dự án Khu nhà ở H chưa có văn bản chấp thuận của Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền đồng ý cho nguyên đơn thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở. Đến ngày 01/4/2024, nguyên đơn mới được Ủy ban nhân dân tỉnh B (nay là Ủy ban nhân dân Thành phố H) ban hành quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương *"... kinh doanh bất động sản dưới hình thức chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật cho người dân tự xây dựng nhà ở..."*. Như vậy, kể từ ngày 01/4/2024 giữa nguyên đơn và bị đơn đã đủ các điều kiện để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như đã thoả thuận tại hợp đồng nguyên tắc. Tuy nhiên, khi đủ điều kiện thì hai bên không thoả thuận được với nhau về diện tích, giá chuyển nhượng. Căn cứ vào thỏa thuận hợp đồng nguyên tắc được ký kết là nhằm đảm bảo cho việc khi đủ điều kiện chuyển nhượng sẽ tiến tới việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên (chuyển nhượng quyền sử dụng đất được hình thành trong tương lai) nên buộc các bên phải có nghĩa vụ thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, theo Thông báo số LK-B14/2024/TB-HT ngày 18/6/2024, Thông báo số 02 LK.BK14/2024/TB-HT ngày 02/7/2024 của Công ty B gửi ông Q và biên bản làm việc ngày 24/6/2024 giữa ông Q và Công ty B thể hiện: Các bên không thống nhất được với nhau về diện tích chuyển nhượng, giá chuyển nhượng cụ thể: Bị đơn tăng diện tích lên 89,7m^2 (giá đất ở đô thị 39.900.000 đồng/m^2 x 69,7m^2; 20m^2 đo đạc thực tế tăng lên 500.000.000 đồng; đất giáp công viên cộng thêm 05% là 164.051.500 đồng), giá 3.445.081.500 đồng. Công ty hỗ trợ tiền lãi 193.115.310 đồng. Số tiền ông Q phải thanh toán 2.479.166.190 đồng. Ông Q không đồng ý diện tích, mức giá trên.

Nguyên đơn trình bày, nguyên đơn chỉ đồng ý tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với giá 24.000.000 đồng/m^2, vì cho rằng thoả thuận tại hợp đồng nguyên tắc là thoả thuận cuối cùng về giá, đồng ý hỗ trợ thêm số tiền 300.000.000 đồng, nếu bị đơn đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bị đơn trình bày, hợp đồng nguyên tắc là hợp đồng tạm thời tại thời điểm ký và tại Điều 7 của hợp đồng có nêu rõ, giá trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do Công ty quyết định nên việc ông Q yêu cầu giá 24.000.000 đồng/m^2 khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không phù hợp, yêu cầu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng với giá 38.000.000

đồng/m^2 theo giá định giá tại thời điểm hai bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại cấp sơ thẩm, bị đơn thay đổi yêu cầu phản tố từ yêu cầu thực hiện hợp đồng thành yêu cầu hủy bỏ hợp đồng; tại cấp phúc thẩm, bị đơn tiếp tục yêu cầu thực hiện hợp đồng với giá 38.000.000 đồng/m^2.

Xét, hai bên đều thống nhất yêu cầu thực hiện hợp đồng, về diện tích theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cấp cho bị đơn có diện tích 69,7m^2, bị đơn trình bày có yêu cầu Chi nhánh Văn phòng Đăng ký đất đai thành phố T đo đạc lại nên diện tích tăng lên 89,7m^2, đây chỉ là trình bày của bị đơn, còn về diện tích tăng thêm bị đơn thừa nhận chưa được cơ quan có thẩm quyền điều chỉnh tăng thêm diện tích, do đó diện tích đất theo giấy chứng nhận được cấp là 69,7m^2 và ngày 21/7/2025, bị đơn có văn bản trình bày tiếp tục thực hiện hợp đồng với diện tích 69,7m^2. Do đó, diện tích chuyển nhượng giữa hai bên theo thỏa thuận là 69,7m^2. Về giá đất, nguyên đơn đã thanh toán được cho bị đơn số tiền 772.800.000 đồng (tương đương 32,215m^2). Số tiền còn lại 900.000.000 đồng (tương đương diện tích 37,485m^2) theo thỏa thuận tại Điều 5 của hợp đồng thì tiến độ thanh toán là trong vòng 10 ngày kể từ ngày gửi thông báo lập thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất, hai bên đều thống nhất tiếp tục thực hiện hợp đồng, nhưng không thống nhất được về giá chuyển nhượng, từ thời điểm Công ty ra thông báo cho đến nay nguyên đơn vẫn chưa thanh toán cho bị đơn số tiền còn lại, vận dụng tinh thần Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân và gia đình nên cần buộc hai bên tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số 1043 nêu trên và nguyên đơn thanh toán cho bị đơn diện tích đất còn lại 37,485m^2 với giá theo kết quả định giá của Hội đồng định giá tài sản thành phố T ngày 19/9/2024 là 38.000.000 đồng/m^2 với số tiền 1.424.430.000 đồng.

Từ những phân tích trên, cần sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn, kháng cáo của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận một phần và kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Tân Uyên (nay là Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 17 Thành phố Hồ Chí Minh) là có cơ sở chấp nhận một phần.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp một phần.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 54, 55 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV 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 yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Văn Q.

Chấp nhận một phần Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 07/QĐKN/VKS-DS ngày 04/3/2025 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Viện Kiểm sát nhân dân khu vực 17 Thành phố Hồ Chí Minh).

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 02/2025/DS-ST ngày 06/01/2025 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 17 Thành phố Hồ Chí Minh), như sau:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Văn Q và bị đơn Công ty TNHH B về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty TNHH B đối với nguyên đơn ông Phạm Văn Q về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Ghi nhận việc ông Phạm Văn Q và bị đơn Công ty TNHH B tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với diện tích đất 69,7m^2 thuộc thửa số 1043, tờ bản đồ số 14, tại dự án Khu nhà ở H - phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Ông Phạm Văn Q được quyền quản lý sử dụng diện tích đất 69,7m^2 thuộc thửa số 1043, tờ bản đồ số 14, tại dự án Khu nhà ở H - phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU 792766, số vào sổ CT54713 ngày 11/5/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố H) cấp cho Công ty TNHH B (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

Ông Phạm Văn Q có trách nhiệm thanh toán cho Công ty TNHH B số tiền còn lại 1.424.430.000 đồng (một tỷ bốn trăm hai mươi bốn triệu bốn trăm ba mươi nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của 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 tương ứng với thời gian chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền về đất đai thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CU

792766, số vào sổ CT54713 ngày 11/5/2020 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B (nay là Sở Nông nghiệp và Môi trường Thành phố H) cấp cho Công ty TNHH B, để cấp lại theo quyết định của bản án này.

Các đương sự có nghĩa vụ liên hệ cơ quan có thẩm quyền để đăng ký kê khai để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đúng quy định của pháp luật.

2.2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông ông Phạm Văn Q và bị đơn Công ty TNHH B đối với số tiền 524.430.000 đồng (năm trăm hai mươi bốn triệu bốn trăm ba mươi nghìn đồng).

2.3. Không chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty TNHH B đối với nguyên đơn ông Phạm Văn Q về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đối với số tiền 451.370.000 đồng (bốn trăm năm mươi mốt triệu ba trăm bảy mươi nghìn đồng).

3. Về chi phí tố tụng (xem xét, thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tài sản):

Số tiền 7.000.000 đồng (bảy triệu đồng).

Ông Phạm Văn Q, Công ty TNHH B phải mỗi người phải chịu số tiền 3.500.000 đồng (ba triệu năm trăm nghìn đồng), ông Phạm Văn Q đã nộp tạm ứng chi phí tố tụng, Công ty TNHH B có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Văn Q số tiền 3.500.000 đồng (ba triệu năm trăm nghìn đồng).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Phạm Văn Q phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí không có giá ngạch + 26.221.500 đồng (hai mươi sáu triệu hai trăm hai mươi mốt nghìn năm trăm đồng) án phí có giá ngạch, tổng cộng 26.521.500 đồng (hai mươi sáu triệu năm trăm hai mươi mốt nghìn năm trăm đồng), khấu trừ vào 39.500.000 đồng (ba mươi chín triệu năm trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí, còn trả cho ông Phạm Văn Q 12.978.500 đồng (mười hai triệu chín trăm bảy mươi tám nghìn năm trăm đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000068 ngày 24/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (sau sáp nhập Phòng Thi hành án dân sự khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh).

- Công ty TNHH B phải chịu số tiền 22.568.500 đồng (hai mươi hai triệu năm trăm sáu mươi tám nghìn năm trăm đồng), được khấu trừ vào 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004367 ngày 07/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (sau sáp nhập Phòng Thi hành án dân sự khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh). Công ty TNHH B còn phải chịu số tiền 22.268.500 đồng (hai mươi hai triệu hai trăm sáu mươi tám nghìn năm trăm đồng)

5. Án phí dân sự phúc thẩm:

Trả cho ông Phạm Văn Q 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0005114 ngày 12/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (sau sáp nhập Phòng Thi hành án dân sự khu vực 17 – Thành phố Hồ Chí Minh).

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, 7a, 7b 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 dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Thi hành án dân sự TPHCM;
- Phòng THADS khu vực 17 –TPHCM;
- TAND khu vực 17 – TPHCM;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Thị Duyên Hằng