

Bản án số: 113/2025/DS-PT

Ngày: 12-02-2025

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: Ông Trần Trọng Nhân

Các Thẩm phán:

Bà Trịnh Thị Phúc;

Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Ngô Thanh Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Thùy Dung - Kiểm sát viên.

Trong ngày 12 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 686/2024/TLPT-DS ngày 04 tháng 12 năm 2024 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 384/2024/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 635/2024/QĐ-PT ngày 30 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Anh Nguyễn Thế Đ, sinh năm 1980, địa chỉ: Số A, đường L, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của anh Đ: Chị Trần Thị Thu T, sinh năm 1997, địa chỉ: Số A, Đường số B, Phường C, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, theo văn bản ủy quyền ngày 09/4/2024, có đơn xin vắng.

- **Bị đơn:** Công ty cổ phần T1, địa chỉ: KDC P, đường V, khu phố B, Phường D, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Chị Nguyễn Thanh N, sinh năm 1996, địa chỉ: Số A, đường B, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn xin vắng.

Người đại diện theo ủy quyền: Anh Lương Gia H, sinh năm 2001, địa chỉ: KDC P, đường V, khu phố B, Phường D, thành phố T, tỉnh Long An, theo văn bản ủy quyền ngày 13/01/2025, có đơn xin vắng.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:* Chị Nguyễn Thanh N, sinh năm 1996, địa chỉ: Số A, đường B, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn xin vắng.

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn anh Nguyễn Thế Đ và bị đơn Công ty Cổ phần T1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 09/4/2024, quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn, chị Trần Thị Thu T trình bày:

Ngày 08/3/2021, anh Nguyễn Thế Đ và Công ty Cổ phần T1 có ký kết 02 Hợp đồng nguyên tắc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu dân cư Mỹ Hạnh Bắc số HL613/2021/HĐNT/VA-MHB và số HL614/2021/HĐNT/VA-MHB với nội dung: Công ty Cổ phần T1 sẽ chuyển nhượng cho anh Đ 02 nền đất ở, tọa lạc trong dự án Khu dân cư M, địa chỉ: xã M, huyện Đ, tỉnh Long An, mã lô: C2-07 và C2-08; cùng kích thước: rộng 5m, dài 16m; cùng diện tích: 80m²; tổng giá trị 02 hợp đồng là 2.016.000.000 đồng, thanh toán thành 24 đợt.

Tổng số tiền đã thanh toán 24 đợt là 1.742.120.000 đồng bằng hình thức chuyển khoản vào tài khoản số 7912568 tại Ngân hàng TMCP Á, chủ tài khoản: Nguyễn Thanh N. Công ty Cổ phần T1 có văn bản xác nhận chuyển khoản sau mỗi đợt thanh toán.

Ngày 24/4/2023, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh L ra Thông báo về việc chấm dứt hoạt động dự án Khu dân cư M, tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An của Công ty Cổ phần T1.

Nay, anh Nguyễn Thế Đ yêu cầu:

1/ Vô hiệu 02 hợp đồng nguyên tắc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu dân cư Mỹ Hạnh Bắc số HL613/2021/HĐNT/VA-MHB và số HL614/2021/HĐNT/VA-MHB cùng ngày 08/3/2021 giữa anh Nguyễn Thế Đ với Công ty Cổ phần T1.

2/ Buộc Công ty Cổ phần T1 và chị Nguyễn Thanh N liên đới trả cho anh Đ 1.742.120.000 đồng và tiền lãi từ ngày nộp đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm là 553.900.822 đồng, tổng cộng là 2.296.020.822 đồng, yêu cầu trả một lần.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty Cổ phần T1, anh Lương Gia H trình bày:

Ngày 08/3/2021, Công ty Cổ phần T1 và anh Nguyễn Thế Đ có ký kết 02 Hợp đồng nguyên tắc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số số HL613/2021/HĐNT/VA-MHB và số HL614/2021/HĐNT/VA-MHB với nội dung: Công ty Cổ phần T1 sẽ chuyển nhượng cho anh Đ 02 nền đất ở, tọa lạc trong dự án Khu dân cư M, địa chỉ: xã M, huyện Đ, tỉnh Long An, mã lô: C2-07 và C2-08; cùng kích thước: rộng 5m, dài 16m; cùng diện tích: 80m²; tổng giá trị 02 hợp đồng là 2.016.000.000 đồng, thanh toán thành 24 đợt.

Công ty Cổ phần T1 không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với lý do Công ty Cổ phần T1 được miễn trừ trách nhiệm vi phạm hợp đồng do có sự kiện bất khả kháng xảy ra như dịch bệnh Covid-19, tạm ngưng triển khai dự án vì

chấp hành chủ trương, chỉ đạo của Ủy ban nhân dân tỉnh để thực hiện rà soát dự án theo quy định pháp luật được quy định tại Điều 8 hợp đồng mà các bên đã ký kết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 384/2024/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Thế Đ đối với bị đơn Công ty Cổ phần T1 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

1.1. Vô hiệu 02 “Hợp đồng nguyên tắc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất Khu dân cư đẳng cấp Mỹ Hạnh B – Hamilton Garden số HL613/2021/HĐNT/VA-MHB và số HL614/2021/HĐNT/VA-MHB cùng ngày 08/3/2021” giữa anh Nguyễn Thế Đ và Công ty Cổ phần T1.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đ về việc yêu cầu chị Nguyễn Thanh Nhi cùng liên đới với Công ty Cổ phần T1 trả tiền.

Buộc Công ty Cổ phần T1 trả cho anh Nguyễn Thế Đ 2.296.020.822 đồng (hai tỷ, hai trăm chín mươi sáu triệu, không trăm hai chục nghìn, tám trăm hai mươi hai đồng), khi án có hiệu lực pháp luật.

2. Về chi phí tố tụng: Buộc Công ty Cổ phần T1 nộp 3.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, để hoàn trả cho anh Đ.

Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Khi bản án có hiệu lực pháp luật, 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, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Buộc Công ty Cổ phần T1 nộp án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 600.000 đồng (sáu trăm nghìn đồng) và án phí có giá ngạch là 77.920.000 đồng (bảy mươi bảy triệu, chín trăm hai mươi nghìn đồng), sung ngân sách nhà nước.

3.2. Anh Nguyễn Thế Đ phải nộp 300.000 đồng án phí không có giá ngạch, khấu trừ 600.000 đồng và 36.421.200 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0001061, 0001060 cùng ngày 26/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, hoàn lại cho anh Đ 36.721.200 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, hướng dẫn thi hành án.

Ngày 30/10/2024, bị đơn Công ty Cổ phần T1 kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Thế Đ.

Ngày 14/11/2024, nguyên đơn anh Nguyễn Thế Đ kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết buộc chị Nguyễn Thanh N phải liên đới cùng bị đơn Công ty Cổ phần T1 thanh toán tiền cho anh.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn chị Trần Thị Thu T có đơn xin vắng và có ý kiến vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo, đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Nguyễn Thế Đ. Đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty Cổ phần T1, anh Lương Gia H có đơn xin vắng và có ý kiến vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn anh Nguyễn Thế Đ và bị đơn Công ty Cổ phần T1 thực hiện đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về nội dung vụ án: Các đương sự thống nhất ngày 08/3/2021 giữa anh Nguyễn Thế Đ và Công ty Cổ phần T1 ký kết 02 Hợp đồng nguyên tắc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu dân cư Mỹ Hạnh Bắc số HL613/2021/HĐNT/VA-MHB và số HL614/2021/HĐNT/VA-MHB với nội dung: Công ty Cổ phần T1 sẽ chuyển nhượng cho anh Đ 02 nền đất ở, tọa lạc trong dự án Khu dân cư M, địa chỉ: xã M, huyện Đ, tỉnh Long An, mã lô: C2-07 và C2-08; cùng kích thước: rộng 5m, dài 16m; cùng diện tích: 80m²; tổng giá trị 02 hợp đồng là 2.016.000.000 đồng. Anh Nguyễn Thế Đ đã nộp cho Công ty Cổ phần T1 tổng số tiền là 1.742.120.000 đồng.

Tại Quyết định chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư số 9682/QĐ-UBND ngày 04/10/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh L điều chỉnh về tiến độ thực hiện dự án đến hết Quý IV/2022 đưa dự án vào hoạt động. Lý do điều chỉnh: Nhà đầu tư đã tự thỏa thuận chuyển nhượng với các hộ dân khoảng 90% diện tích đất dự án. Dự án thực hiện theo tinh thần của Ủy ban nhân dân tỉnh V việc rà soát, xem xét các dự án thuộc đối tượng đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo Nghị định 30/2015/NĐ-CP ngày 17/3/2015 của Chính phủ nên việc thực hiện các thủ tục có chậm trễ. Đến năm 2020, ảnh hưởng của dịch Covid-19 nên tiến độ thực hiện dự án chậm hơn so với dự kiến. Việc điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án để tạo điều kiện cho nhà đầu tư hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và thực hiện các thủ tục cần thiết để đưa dự án đi vào hoạt động.

Theo Thông báo số 505/TB-SKHĐT ngày 24/4/2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh L xác định: Căn cứ Văn bản số 3326/UBND-KTTC ngày 21/4/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh L về việc thống nhất chấm dứt hoạt động dự án khu dân cư M, diện tích khoảng 12,6 ha tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An do Công ty Cổ phần T1 thực hiện. Lý do chấm dứt hoạt động: Công ty Cổ phần T1 có Quyết định số 72/2023/QĐ-VA ngày 03/4/2023 và Thông báo ghi ngày 03/4/2023 về việc chấm dứt hoạt động dự án khu dân cư Mỹ Hạnh B (thuộc trường hợp quy định tại điểm a khoản 1 Điều 48 Luật Đầu tư năm 2020: Nhà đầu tư quyết định chấm dứt hoạt động dự án).

Việc Ủy ban nhân dân tỉnh L quyết định chấp thuận chủ trương đầu tư theo Quyết định số 3550/QĐ-UBND ngày 01/10/2019 đối với nhà đầu tư Công ty Cổ phần T1 tại dự án khu dân cư M không đồng nghĩa với việc Ủy ban nhân dân tỉnh L đã giao đất hoặc cho Công ty Cổ phần T1 thuê đất theo quy định của Luật Đất đai hiện hành.

Như vậy, tại thời điểm Công ty Cổ phần T1 và anh Nguyễn Thế Đ ký hai hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì Công ty Cổ phần T1 chưa được Ủy ban nhân dân tỉnh L quyết định giao đất, cho thuê đất, không làm thủ tục pháp lý, chưa được đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, giấy tờ hạ tầng kỹ thuật chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, cấp phép theo Điều 8, Điều 12 Luật Kinh doanh bất động sản nên chưa đủ điều kiện để chuyển nhượng mua bán nên hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng với anh Nguyễn Thế Đ nêu trên bị vô hiệu. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm vô hiệu hai hợp đồng nguyên tắc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 08/3/2021 giữa Công ty Cổ phần T1 với anh Nguyễn Thế Đ là có cơ sở.

Về hậu quả của hợp đồng vô hiệu: các bên có nghĩa vụ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự. Anh Đ đã thanh toán cho Công ty Cổ phần T1 số tiền 1.742.120.000 đồng. Anh Đ cho rằng anh thanh toán số tiền chuyển nhượng qua tài khoản cá nhân của chị Nguyễn Thanh N nên yêu cầu chị N và Công ty Cổ phần T1 liên đới trả số tiền chuyển nhượng cho anh. Xét thấy, chị N và Công ty Cổ phần T1 đều xác nhận toàn bộ số tiền do anh Đ chuyển vào số tài khoản cá nhân của chị N đều đã chuyển giao cho Công ty Cổ phần T1 và Công ty đã lập đầy đủ các xác nhận chuyển khoản gửi anh Đ và anh Đ cũng không có ý kiến đối với các xác nhận của Công ty Cổ phần T1 nên Tòa án cấp sơ thẩm chỉ buộc Công ty Cổ phần T1 có nghĩa vụ hoàn trả cho anh Đ số tiền 1.742.120.000 đồng là có cơ sở.

Về bồi thường thiệt hại: Căn cứ theo hợp đồng nguyên tắc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Điều 4.1 thì trách nhiệm khi chậm giao nền, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất thì Công ty sẽ trả lãi với lãi suất 150% tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng của Ngân hàng V1 tại thời điểm trả lãi suất. Xét thấy, mức lãi suất tiền gửi có kỳ hạn 12 tháng của Ngân hàng V1 từ năm 2021 đến năm 2024 dao động từ 4,6% đến 5,5%, lãi suất 150% tương đương với 6,9% đến 8,25%/năm, do đó Tòa sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Đ buộc Công ty Cổ phần T1 bồi thường thiệt hại là tiền lãi trên số tiền đã nhận với lãi suất 10%/năm từ ngày nhận tiền của từng đợt đến khi kết thúc phiên tòa sơ thẩm là chưa phù hợp, đề nghị chỉnh sửa lại.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của anh Nguyễn Thế Đ, chấp nhận một phần kháng cáo Công ty Cổ phần T1. Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa một phần bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn anh Nguyễn Thế Đ và bị đơn Công ty Cổ phần T1 thực hiện đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là chị Trần Thị Thu T, đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty Cổ phần T1 là anh Lương Gia H, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan chị Nguyễn Thanh N có đơn xin vắng mặt tại phiên tòa. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đương sự.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần T1:

[2.1] Xét hợp đồng nguyên tắc thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu dân cư Mỹ Hạnh Bắc số HL613/2021/HĐNT/VA-MHB và số HL614/2021/HĐNT/VA-MHB cùng ngày 08/3/2021 giữa anh Nguyễn Thế Đ và Công ty Cổ phần T1 thể hiện Công ty chuyển nhượng cho anh Đ 02 nền đất ở, toạ lạc trong dự án Khu dân cư M, địa chỉ: xã M, huyện Đ, tỉnh Long An, mã lô: C2-07 và C2-08; cùng kích thước: rộng 5m, dài 16m; cùng diện tích: 80m²; tổng giá trị 02 hợp đồng là 2.016.000.000 đồng; thanh toán thành 24 đợt, thời hạn dự kiến giao nền đất là quý IV năm 2022; thời gian giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 12 tháng sau khi giao nền đất. Anh Đ đã thanh toán cho Công ty T2 số tiền 1.742.120.000 đồng thể hiện qua các phiếu thu và xác nhận chuyển khoản của Công ty Cổ phần T1.

[2.2] Xét thấy, ngày 01/10/2019 Ủy ban nhân dân tỉnh L ban hành Quyết định số 3550/QĐ-UBND với nội dung chấp nhận Công ty Cổ phần T1 thực hiện dự án đầu tư tại khu dân cư M, tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An với mục đích: đầu tư, kinh doanh hạ tầng khu dân cư; sản phẩm, dịch vụ cung cấp: Nhà ở; thời hạn hoạt động của dự án: 50 năm kể từ ngày ký quyết định này; tiến độ thực hiện dự án: đưa vào hoạt động Quý II/2021. Ngày 04/10/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh L ban hành Quyết định số 9682/QĐ-UBND điều chỉnh về tiến độ thực hiện dự án đến hết Quý IV/2022 đưa dự án vào hoạt động. Lý do điều chỉnh: Nhà đầu tư đã tự thoả thuận chuyển nhượng với các hộ dân khoảng 90% diện tích đất dự án. Dự án thực hiện theo tinh thần của Ủy ban nhân dân tỉnh V việc rà soát, xem xét các dự án thuộc đối tượng đấu thầu lựa chọn nhà đầu tư theo Nghị định 30/2015/NĐ-CP ngày 17/3/2015 của Chính phủ nên việc thực hiện các thủ tục có chậm trễ. Đến năm 2020, ảnh hưởng của dịch Covid-19 nên tiến độ thực hiện dự án chậm hơn so với dự kiến. Việc điều chỉnh tiến độ thực hiện dự án để tạo điều kiện cho nhà đầu tư hoàn thành công tác bồi thường, giải phóng mặt bằng và thực hiện các thủ tục cần thiết để đưa dự án đi vào hoạt động. Tuy nhiên, thấy rằng tại thời điểm Công ty Cổ phần T1 và anh Đ ký hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì Công ty Cổ phần T1 chưa được Ủy ban nhân dân tỉnh L quyết định giao đất, cho thuê đất nhưng lại ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với anh Nguyễn Thế Đ là vi phạm điều cấm của pháp luật. Mặt khác, theo Thông báo số 505/TB-SKHĐT ngày 24/4/2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh L xác định: Căn cứ Văn bản số 3326/UBND-KTTC ngày 21/4/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh L về việc thống nhất chấm dứt hoạt động dự án khu dân cư M, diện tích khoảng 12,6 ha tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An do Công ty Cổ phần T1 thực hiện. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết tuyên hợp đồng nguyên tắc thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu dân cư Mỹ Hạnh Bắc số HL613/2021/HĐNT/VA-MHB và số HL614/2021/HĐNT/VA-MHB cùng ngày 08/3/2021 giữa anh Nguyễn Thế Đ và Công ty Cổ phần T1 bị vô hiệu là có căn cứ.

[2.3] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Căn cứ các phiếu thu và xác nhận chuyển khoản của Công ty Cổ phần T1 có căn cứ xác định anh Nguyễn Thế Đ đã thanh toán cho Công ty Cổ phần T1 số tiền 1.742.120.000 đồng nên việc Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty Cổ phần T1 có trách nhiệm hoàn trả cho anh Đ số tiền trên là có căn cứ.

Xét lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Nguyên đơn anh Đ đã thực hiện đầy đủ và đúng như các thoả thuận theo Hợp đồng. Ngược lại, Công ty Cổ phần T1 là công ty K,

Công ty biết rằng mình chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, cho thuê đất nhưng lại ký hợp đồng nguyên tắc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh Đ là vi phạm điều cấm của luật, nên lỗi trong trường hợp này hoàn toàn thuộc về Công ty Cổ phần T1.

Về xác định thiệt hại: Xét thấy, Công ty Cổ phần T1 chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền giao đất, chưa có Bản đồ địa chính khu đất được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, nên không xác định được vị trí cụ thể khu đất thỏa thuận chuyển nhượng và cũng định giá được giá trị hiện tại của tài sản tranh chấp. Do Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai bên bị vô hiệu nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ khoản 2 Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự buộc Công ty Cổ phần T1 phải chịu mức lãi suất 10%/năm tính lãi trên số tiền nguyên đơn đã thanh toán là phù hợp, đảm bảo được quyền lợi hợp pháp của anh Nguyễn Thế Đ.

[3] Xét kháng cáo của nguyên đơn anh Nguyễn Thế Đ:

Xét thấy, hợp đồng nguyên tắc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu dân cư Mỹ Hạnh Bắc số HL613/2021/HĐNT/VA-MHB và HL614/2021/HĐNT/VA-MHB cùng ngày 08/3/2021 thể hiện nội dung thỏa thuận quyền và nghĩa vụ giữa anh Nguyễn Thế Đ với Công ty Cổ phần T1. Bên cạnh đó, các phiếu thu và xác nhận chuyển khoản của Công ty Cổ phần T1 đều thể hiện chị Nguyễn Thanh N chỉ ký tên với tư cách là người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần T1. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết không chấp nhận yêu cầu của anh Đ về việc yêu cầu chị Nguyễn Thanh N cùng liên đới với Công ty Cổ phần T1 trả số tiền trên là có căn cứ.

[4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn anh Nguyễn Thế Đ và bị đơn Công ty Cổ phần T1. Quan điểm phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An có một phần chưa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Anh Nguyễn Thế Đ và Công ty Cổ phần T1 phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo không được Tòa án chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn anh Nguyễn Thế Đ và bị đơn Công ty Cổ phần T1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 384/2024/DS-ST ngày 17 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Căn cứ Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 68, Điều 147, Điều 157, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188, 194 Luật Đất đai năm 2013; Điều 8, 9 Luật Kinh doanh bất động sản; Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/QH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc

hội Khóa 14 quy định về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa nguyên đơn anh Nguyễn Thế Đ đối với bị đơn Công ty Cổ phần T1.

Tuyên Hợp đồng nguyên tắc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất Khu dân cư đẳng cấp Mỹ Hạnh B – Hamilton Garden số HL613/2021/HĐNT/VA-MHB và số HL614/2021/HĐNT/VA-MHB cùng ngày 08/3/2021 giữa anh Nguyễn Thế Đ với Công ty Cổ phần T1 bị vô hiệu.

Buộc Công ty Cổ phần T1 phải có nghĩa vụ trả cho anh Nguyễn Thế Đ số tiền 2.296.020.822 (*hai tỷ, hai trăm chín mươi sáu triệu, không trăm hai mươi nghìn, tám trăm hai mươi hai*) đồng.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, 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, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Nguyễn Thế Đ về việc yêu cầu chị Nguyễn Thanh N phải liên đới cùng với Công ty Cổ phần T1 trả số tiền số tiền 2.296.020.822 (*hai tỷ, hai trăm chín mươi sáu triệu, không trăm hai mươi nghìn, tám trăm hai mươi hai*) đồng.

3. Về chi phí tố tụng: Buộc Công ty Cổ phần T1 nộp 3.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, để hoàn trả cho anh Đ.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, 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, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc Công ty Cổ phần T1 phải chịu 600.000 (*sáu trăm nghìn*) đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 77.920.000 (*bảy mươi bảy triệu, chín trăm hai mươi nghìn*) đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Anh Nguyễn Thế Đ phải chịu 300.000 (*ba trăm nghìn*) đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được khấu trừ 600.000 (*sáu trăm nghìn*) đồng và 36.421.200 (*ba mươi sáu triệu, bốn trăm hai mươi một nghìn, hai trăm*) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu số 0001061, 0001060 cùng ngày 26/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Hoàn trả lại cho anh Đ số tiền 36.721.200 (*ba mươi sáu triệu, bảy trăm hai mươi một nghìn, hai trăm*) đồng.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn anh Nguyễn Thế Đ phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006647 ngày 14/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, anh Đ đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Công ty Cổ phần T1 phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006316 ngày 30/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, Công ty Cổ phần T1 đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

6. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

7. Về hướng dẫn thi hành án: 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.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Trần Trọng Nhân