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

Bản án số: 46/2020/DS-PT
Ngày 12-3-2020
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận 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: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Trung Dũng

Ông Nguyễn Văn Tài

- 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 10 và ngày 12 tháng 3 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 39/2020/TLPT-DS ngày 06/02/2020 về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2019/DS-ST ngày 16/10/2019 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 37/2020/QĐPT-DS, ngày 13/02/2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Công ty Cổ phần Kinh doanh bất động sản C; địa chỉ: Khu phố 3, thị trấn D, huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đào Duy Hiền P, sinh năm 1983; địa chỉ: Số A2-04-06, chung cư H, đường G, phường H, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 07/5/2018).

- *Bị đơn:* Bà Huỳnh Ngọc D, sinh năm 1972; địa chỉ: Số 017, lô C2, cư xá phường 6, đường T, Phường 6, Quận 4, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Phan Viết L, sinh năm: 1976; địa chỉ: Phòng 302A8B, phường T, quận T, Thành phố Hà Nội (văn bản ủy quyền ngày 01/11/2018).

- *Người kháng cáo:* Nguyên đơn Công ty Cổ phần Kinh doanh bất động sản C, bị đơn bà Huỳnh Ngọc D.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện ngày 22/5/2018, lời khai trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:

Ngày 21/02/2009, Công ty Cổ phần Kinh doanh bất động sản C (gọi tắt là Công ty) và bà Huỳnh Ngọc D ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1258/HĐCN/KDCRB, với nội dung: Công ty chuyển nhượng cho bà D phần đất diện tích 222,44m^2 thuộc khu dân cư R, xã A, thị xã B với giá 266.928.000 đồng. Tuy nhiên khi tiến hành đo đạc thực tế thì diện tích đất giảm 0,004m^2 so với diện tích thỏa thuận chuyển nhượng ban đầu. Nên Công ty giảm giá chuyển nhượng cho bà D xuống còn 266.880.000 đồng.

Thỏa thuận thanh toán làm 05 đợt:

+ Đợt 1: Ngay sau khi ký hợp đồng, thanh toán 25% giá trị hợp đồng tương đương số tiền 66.730.000 đồng,

+ Đợt 2: Sau 04 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, thanh toán 20% giá trị hợp đồng tương đương số tiền 53.385.000 đồng,

+ Đợt 3: Sau 08 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, thanh toán 20% giá trị hợp đồng tương đương số tiền 53.385.000 đồng,

+ Đợt 4: Sau 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, phía Công ty gửi thông báo giao nền nhà cho bà D, bà D sẽ thanh toán tiếp 25% giá trị hợp đồng tương đương số tiền 66.730.000 đồng,

+ Đợt 5: Ngay sau khi Công ty giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà D thanh toán 10% giá trị hợp đồng tương đương số tiền 26.698.000 đồng.

Sau khi ký kết hợp đồng, bà D mới chỉ thanh toán được 02 đợt đầu với tổng số tiền 120.115.000 đồng thì không tiếp tục thanh toán theo nội dung cam kết trong hợp đồng, dù đã được Công ty nhắc nhở, thông báo nhiều lần.

Mặc dù bà D vi phạm nghĩa vụ thanh toán nhưng Công ty vẫn thực hiện đúng nội dung cam kết theo hợp đồng, hoàn tất các thủ tục pháp lý để Ủy ban nhân dân huyện B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 817629 (số vào sổ cấp GCN: CH02714) ngày 08/8/2011 cho bà Huỳnh Ngọc D.

Do bà D vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo nội dung thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết nên Công ty khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1258/HĐCN/KDCRB ngày 21/02/2009 giữa Công ty và bà bà Huỳnh Ngọc D. Công ty không phải

hoàn trả cho bà D số tiền mà bà D đã thanh toán 120.115.000 đồng (một trăm hai mươi triệu một trăm mười lăm nghìn).

+ Hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số BG 817629, số vào sổ cấp GCN: CH02714 ngày 08/08/2011 do Uỷ ban nhân dân huyện (nay là thị xã) B cấp cho bà Huỳnh Ngọc D.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn giữ nguyên nội dung yêu cầu khởi kiện. Riêng đối với số tiền bị đơn bà D đã thanh toán là 120.115.000 đồng (một trăm hai mươi triệu một trăm mười lăm nghìn), nếu Hội đồng xét xử tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1258/HĐCN/KDCRB ngày 21/02/2009, thì Công ty đồng ý trả lại cho bị đơn bà D.

- Bị đơn trình bày:

Thống nhất trình bày của nguyên đơn về việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nội dung thỏa thuận trong hợp đồng và số tiền đã thanh toán.

Việc Công ty Cổ phần Kinh doanh bất động sản C cho rằng bà Huỳnh Ngọc D vi phạm nghĩa vụ thanh toán là không đúng. Sau khi ký kết hợp đồng, bà D rất có thiện chí thanh toán cho Công ty. Bằng chứng là bà D cũng đã thanh toán được 02 đợt, đúng thời hạn. Trước các đợt thanh toán, phía Công ty đều có gửi thông báo cho bà D đến thanh toán nhưng mấy tháng sau, bà D không thấy phía Công ty gửi thông báo cho bà D nữa. Bà D có đến địa điểm đã giao dịch chuyển nhượng tại Thành phố Hồ Chí Minh nhưng văn phòng đó đã chuyển đi nơi khác. Công ty chuyển địa điểm giao dịch nhưng không thông báo với bà D mặc dù bà D đã cố gắng liên lạc và nhờ người môi giới liên lạc với phía Công ty nhưng cũng không được.

Từ năm 2011 đến năm 2017, bà D không nhận được bất kỳ thông báo gì từ phía Công ty. Đến ngày 27/12/2017, bà D mới nhận được thông báo về việc thanh lý hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Khu dân cư Rạch Bắp, huyện B, tỉnh Bình Dương ngày 21/12/2017, yêu cầu bà D thanh toán số tiền còn lại 146.7654.000 đồng, 2.114.000 đồng tiền phí trước bạ và đo đạc trích lục, nhưng do bận việc gia đình nên bà D chưa đến thanh toán được. Sau đó, bà D có liên lạc qua số điện thoại 0274.3507.550 có trong nội dung thông báo để xin đến thanh toán số tiền còn lại thì người nhận điện thoại không cho thanh toán vì lý do đã chốt hồ sơ để khởi kiện ra Tòa án.

Bị đơn bà D không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bà D yêu cầu được tiếp tục thực hiện hợp đồng, yêu cầu được thanh toán cho Công ty số tiền còn lại theo hợp đồng 146.765.000 đồng và tiền lãi theo mức lãi suất 6%/năm tính từ ngày 20/02/2018, yêu cầu được nhận đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2019/DS-ST ngày 16/10/2019 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương, đã tuyên xử:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 266 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015,

Căn cứ các Điều 116, 117, 118, 119, 275, 357, 418, 468, 500 và 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015,

Căn cứ vào Điều 26, 166, 167, 203 của Luật Đất đai năm 2013,

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điều 27 của 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 lệ phí Tòa án,

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần Kinh doanh bất động sản C đối với bị đơn bà Huỳnh Ngọc D về việc "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất".

2. Công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1258/HĐCN/KDCRB ngày 21/02/2009 giữa Công ty Cổ phần kinh doanh Bất động sản C và bà Huỳnh Ngọc D là có hiệu lực pháp luật.

- Buộc Công ty Cổ phần Kinh doanh bất động sản C phải giao cho bà Huỳnh Ngọc D bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 817629 (số vào sổ cấp GCN: CH02714) do Ủy ban nhân dân huyện B (nay là thị xã B) cấp ngày 08/8/2011.

- Buộc Công ty Cổ phần kinh doanh bất động sản C phải bàn giao cho bà Huỳnh Ngọc D thửa đất có diện tích diện tích 222,44m^2 thuộc thửa số 1642, tờ bản đồ số 13, tại xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương. Đất có tứ cận: Hướng Đông giáp thửa 1643, hướng tây giáp thửa 1641, hướng bắc giáp thửa 1614, hướng nam giáp đường Đ20-B (có sơ đồ bản vẽ kèm theo).

- Bà Huỳnh Ngọc D được quyền quản lý và sử dụng các diện tích đất trên.

- Bị đơn bà Huỳnh Ngọc D có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn Công ty Cổ phần Kinh doanh bất động sản C số tiền 400.208.171 đồng (bốn trăm triệu, hai trăm lẻ tám nghìn, một trăm bảy mươi mốt đồng).

Kể từ ngày án có hiệu lực thi hành và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thanh toán hoặc thanh toán không đầy đủ, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải thanh toán cho người được thi hành án số tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Ngoài ra bản án còn tuyên về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, định giá tài sản, án phí, trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 28/10/2019, nguyên đơn Công ty Cổ phần kinh doanh bất động sản C có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1258/HĐCN/KDCRB ngày 21/02/2009 giữa Công ty Cổ phần Kinh doanh bất động sản C và bà Huỳnh Ngọc D, hủy Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 817629 (số vào sổ cấp GCN: CH02714) do Ủy ban nhân dân huyện B (nay là thị xã B) cấp ngày 08/8/2011; ngày 01/11/2019, bị đơn bà Huỳnh Ngọc D kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm về phần trách nhiệm thanh toán của bị đơn là bị đơn chỉ đồng ý thanh toán số tiền chậm nộp 146.765.000 đồng, tiền thuế trước bạ và tiền đo đạc 2.114.000 đồng, tiền lãi chậm thanh toán của số tiền 146.765.000 đồng là 1,5%/tháng kể từ sau ngày 20/02/2018 theo nội dung thông báo ngày 21/12/2017 của Công ty.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; 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 quan điểm: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Các đương sự không tranh chấp hình thức, chủ thể ký kết. Nguyên đơn đã làm thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn, bị đơn đã thanh toán tiền 02 đợt. Trong quá trình thực hiện hợp đồng thì nguyên đơn và bị đơn đều có lỗi, nguyên đơn cho rằng đã nhiều lần thông báo cho bị đơn thực hiện thanh toán lần 3, 4, 5 nhưng không cung cấp chứng cứ chứng minh. Bị đơn cho rằng do nguyên đơn thay đổi văn phòng đại diện và bị đơn đã thay đổi địa chỉ, khi ký hợp đồng thì ký trực tiếp tại địa chỉ công ty ở D nhưng bị đơn không chứng minh được việc có đến văn phòng công ty và trao đổi về vấn đề thanh toán cho các lần tiếp theo. Thực tế các bên đều có lỗi, tranh chấp đến nay là gần 10 năm, Tòa án cấp sơ thẩm công nhận hợp đồng là phù hợp nhưng giá trị chuyển nhượng đến nay đã thay đổi (chuyển nhượng 1.200.000 đồng/m^2, nay là 6.000.000 đồng/m^2), Tòa án cấp sơ thẩm chỉ buộc bị đơn thanh toán tiền lãi là chưa phù hợp, đề nghị chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, sửa án sơ thẩm theo hướng công nhận hợp đồng, buộc bị đơn thanh toán giá trị chưa thanh toán theo giá hội đồng đã định giá.

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] Công ty Cổ phần Kinh doanh bất động sản C được Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh ngày 18/6/2008, có 08 ngành nghề kinh doanh, trong đó có ngành nghề kinh doanh bất động sản.

Ngày 03 tháng 11 năm 2003, Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định số: 4252/QĐ-CT về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết khu dân cư R, xã A, huyện B, tỉnh Bình Dương giao cho Công ty C. Ngày 14/02/2007, Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định số: 988/QĐ-UBND điều chỉnh lại cơ cấu sử dụng đất tại Quyết định số: 4252/QĐ-CT ngày 03 tháng 11 năm 2003 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương. Ngày 03/9/200, Công ty C chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc dự án khu dân cư Rạch Bắp cho Công ty Cổ phần Kinh doanh bất động sản C.

Sau khi nhận chuyển nhượng dự án khu dân cư R thì Công ty tiếp tục tiến hành các hạng mục bao tiêu dự án và ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho dân, trong đó Công ty ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà Huỳnh Ngọc D, cụ thể: Ngày 21/02/2009, Công ty và bà D có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1258/HĐCN/KDCRB với nội dung: Công ty chuyển nhượng cho bà D phần đất diện tích 222,4m^2 thuộc khu dân cư Rạch Bắp, xã A, thị xã B với giá 266.880.000 đồng, thanh toán thành 05 đợt (đợt 1, ngay sau khi ký hợp đồng, thanh toán số tiền 66.730.000 đồng; đợt 2, sau 04 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, thanh toán số tiền 53.385.000 đồng; đợt 3: Sau 08 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, thanh toán số tiền 53.385.000 đồng; đợt 4: Sau 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, phía Công ty gửi thông báo giao nền nhà cho bà D, bà D sẽ thanh toán số tiền 66.730.000 đồng; đợt 5: Ngay sau khi Công ty giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bà D thanh toán số tiền còn lại 26.698.000 đồng). Sau khi ký kết hợp đồng, bà D đã thanh toán được đợt 1, đợt 2 số tiền 120.115.000 đồng, còn lại đợt 3, đợt 4, đợt 5 chưa thanh toán 146.765.000 đồng.

Hợp đồng trên quy định trách nhiệm và phạt vi phạm như sau (Điều 3, Điều 4 của hợp đồng):

- Bên A (Công ty) hoàn thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất một nền nhà cho bên B trong vòng 24 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Nếu bên A giao đất không đúng thời hạn thì bên A phải bồi thường cho bên B (bà D) 50% giá trị hợp đồng và phải hoàn trả lại cho bên B toàn bộ số tiền mà bên B đã nộp cho bên A và thanh lý hợp đồng.

- Nếu bên B (bà D) vi phạm thời hạn thanh toán tiền dưới 03 tháng, bên B chịu lãi suất 1,5% tháng trên số tiền thanh toán trễ hạn. Trường hợp bên B thanh toán trễ hạn quá 03 tháng bất kỳ đợt nào nêu trên, bên A có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng mà không phải hoàn trả cho cho bên B bất kỳ khoản tiền nào mà bên B đã thanh toán cho bên A.

Khi nhận được thông báo giao nền nhà của bên A, bên B phải tiến hành nộp tiền cho bên A trong vòng 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo. Trường hợp

bên B không nhận nền hoặc không trả lời cho bên A biết bằng văn bản trong thời gian quy định thì bên A được quyền chuyển nhượng nền nhà đó cho đối tượng khác và bên B sẽ mất toàn bộ số tiền đã nộp cho bên A.

Trong thời gian 18 tháng kể từ ngày bên A giao nền nhà cho bên B, nếu bên B không tiến hành xây dựng nhà ở, bên A thanh toán lại cho bên B bằng số tiền mà bên B đã nộp cho bên A và tiến hành thanh lý hợp đồng.

[2] Về nghĩa vụ thanh toán: Quá trình tố tụng, Công ty cho rằng rất nhiều lần gửi thông báo yêu cầu bà D thực hiện nghĩa vụ thanh toán nhưng bà D không thực hiện, ngoài lời trình bày Công ty không có chứng cứ chứng minh đã gửi thông báo cho bà D; bà D thừa nhận đã chuyển nơi ở khác không thông báo cho Công ty. Mặc dù, quá thời hạn thanh toán nhưng hai bên vẫn không thanh lý hay hủy bỏ hợp đồng. Công ty vẫn tiến hành các thủ tục sang tên quyền sử dụng đất cho bà D.

Nguyên đơn thừa nhận mặc dù bị đơn không thanh toán đúng theo thỏa thuận đã cam kết tại hợp đồng, nhưng nguyên đơn vẫn chấp nhận tiếp tục thực hiện hợp đồng với bà D và đồng ý cho bà D thanh toán tiền các đợt còn lại bằng việc ra "Thông báo thanh lý hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" đề ngày 21/12/2017, với nội dung: Nếu bà D thực hiện việc thanh toán và nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong thời hạn đến hết ngày 20/02/2018 thì số tiền chậm nộp sẽ được tính lãi theo mức lãi suất là 6%/năm. Nếu sau ngày 20/02/2018, bà D vẫn không đến nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và thanh lý hợp đồng, Công ty sẽ căn cứ theo điều khoản của hợp đồng đã ký kết, tính lãi theo mức lãi suất 1,5%/tháng trên số tiền nộp chậm. Bà D nhận được thông báo này trong thời hạn trên vui lòng phản hồi phương án thanh lý hợp đồng với Công ty, nếu sau ngày 20/02/2018 thì Công ty để pháp luật giải quyết. Bị đơn bà D thừa nhận có nhận được thông báo này vào ngày 27/12/2017, đồng ý thanh toán số tiền còn lại 146.765.000 đồng và 2.114.000 đồng tiền phí trước bạ + đo đạc trích lục, nhưng do bận việc gia đình nên bà D chưa thanh toán được, sau đó bà D có liên lạc qua số điện thoại 0274.3507550 có trong nội dung thông báo để xin thanh toán số tiền còn lại nhưng người nhận điện thoại không cho thanh toán vì hồ sơ đã khởi kiện ra Tòa án. Theo hồ sơ vụ án thì ngày 22/5/2018 Công ty đã khởi kiện bà D ra Tòa án (trên 03 tháng theo thỏa thuận của hợp đồng). Do đó, căn cứ Điều 4 của hợp đồng chuyển nhượng nêu trên thì Công ty có quyền chuyển nhượng đất cho người khác đồng nghĩa việc chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng đất.

[3] Với nhận định trên, xét thấy Công ty và bà D cùng có lỗi một phần dẫn đến việc chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng tại thời điểm này. Việc chấm dứt thực hiện hợp đồng một phần cũng do hoàn cảnh đã thay đổi cơ bản (giá trị quyền sử dụng đất thay đổi so với khi ký kết hợp đồng nhưng hai bên không thỏa thuận lại) theo quy định tại Điều 420 Bộ luật Dân sự. Để cân bằng lợi ích cho các bên khi chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng trên, Công ty phải có nghĩa

vụ trả lại cho bà D giá trị quyền sử dụng đất tương ứng với phần diện tích đất bà D đã thanh toán theo giá trị tại thời điểm xét xử, cụ thể:

Giá trị hợp đồng chuyển nhượng số 1258/HĐCN/KDCRB ngày 21/02/2009 là 222,4m^2 x 1.200.000 đồng/m^2= 266.880.000 đồng, bà D đã nộp 120.115.000 đồng, tương đương diện tích đất 100,096m^2. Giá đất hiện nay theo kết quả định giá là 6.000.000 đồng/m^2 (các đương sự không có ý kiến về giá đất theo kết quả định giá của cấp sơ thẩm nên Tòa án cấp phúc thẩm căn cứ kết quả định giá này làm cơ sở giải quyết vụ án). Như vậy, giá trị diện tích đất 100,096m^2 là 600.576.000 đồng. Công ty có nghĩa vụ trả lại cho bà D 600.576.000 đồng.

[4] Ủy ban nhân dân huyện B (nay là thị xã B) cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 817629 (số vào sổ cấp GCN: CH02714) ngày 08/8/2011 do Ủy ban nhân dân huyện B (nay là thị xã B) cấp cho bà Huỳnh Ngọc D là đúng quy định pháp luật (cấp giấy chứng nhận trên cơ sở giao dịch giữa các bên, Ủy ban nhân dân không có lỗi), nên cần kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã B thu hồi.

Từ những phân tích trên, kháng cáo của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận một phần; kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận, sửa một phần bản án sơ thẩm, chấm dứt Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty với bà D số 1258/HĐCN/KDCRB ngày 21/02/2009, Công ty trả lại cho bà D số tiền 600.576.000 đồng.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa phúc thẩm là chưa phù hợp.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng, chịu án phí có giá ngạch đối với nghĩa vụ phải thực hiện.

- Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ và định giá: Nguyên đơn phải chịu.

- 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 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015,

Căn cứ Điều 420, 422 Bộ luật 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. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Công ty Cổ phần Kinh doanh bất động sản C; không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn bà Huỳnh Ngọc D.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 58/2019/DS-ST ngày 16/10/2019 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tuyên bố chấm dứt thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 1258/HĐCN/KDCRB ngày 21/02/2009 giữa Công ty Cổ phần Kinh doanh bất động sản C với bà Huỳnh Ngọc D.

Công ty Cổ phần Kinh doanh bất động sản C có nghĩa vụ trả lại cho bà Huỳnh Ngọc D số tiền 600.576.000 đồng (sáu trăm triệu năm trăm bảy mươi sáu nghìn đồng).

Kể từ khi bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu 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 theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2.2. Kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương thu hồi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 817629 (số vào sổ cấp GCN CH02714) ngày 08/8/2011 do Ủy ban nhân dân huyện B (nay là thị xã B), tỉnh Bình Dương cấp cho bà Huỳnh Ngọc D.

Công ty Cổ phần Kinh doanh bất động sản C được quyền sử dụng thửa đất 1642, tờ bản đồ 13, xã A, thị xã B, tỉnh Bình Dương và được quyền liên hệ với cơ quan có thẩm quyền để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

2.3. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ và định giá tài sản:

Công ty Cổ phần Kinh doanh bất động sản C phải chịu 1.607.949 đồng (một triệu sáu trăm lẻ bảy nghìn chín trăm bốn mươi chín đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng chi phí tố tụng đã nộp tại Tòa án.

2.4. Án phí sơ thẩm:

Công ty Cổ phần Kinh doanh bất động sản C phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) và 28.033.000 đồng (hai mươi tám triệu không trăm ba mươi ba nghìn đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0025581 ngày 18/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương. Công ty Cổ phần Kinh doanh bất động sản C còn phải nộp 28.033.000 đồng (hai mươi tám triệu không trăm ba mươi ba nghìn đồng).

3. Án phí phúc thẩm:

Trả cho Công ty Cổ phần Kinh doanh bất động sản C 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0042197 ngày 07/11/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Trả cho bà Huỳnh Ngọc D 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0042242 ngày 21/11/2019 của Chi cục thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương.

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

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./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thị xã B;
- TAND thị xã B;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Thị Duyên Hằng