

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 63/2021/DS-PT

Ngày 24-3-2021

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 Nguyễn Văn Tài

*Các Thẩm phán:*

Bà Trần Thị Thanh Trúc

Bà Nguyễn Ngọc Mai

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Phạm Thị Anh Đào - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Ông Phan Văn Lợi - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 399/2020/TLPT-DS ngày 26 tháng 11 năm 2020, về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 47/2020/DS-ST ngày 12 tháng 8 năm 2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 376/2020/QĐ-PT ngày 22 tháng 12 năm 2020, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Phạm Vinh Q, sinh năm 1956; địa chỉ: Số 117/157/30B Nguyễn Hữu C, Phường A, quận B, Thành phố H; có mặt.

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Xuân Qg thuộc Văn phòng Luật sư L, Đoàn Luật sư tỉnh Bình Dương; có mặt.

- *Bị đơn:* Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển P; địa chỉ: Số 26/11 khu phố A, phường Đ, thành phố D, tỉnh B; địa chỉ liên hệ: Số 1369/28 tỉnh lộ 43, phường B, quận T, Thành phố H.

*Người đại diện hợp pháp của bị đơn:* Ông Lê Việt H, sinh năm 1977; địa chỉ: Số 535 Đại lộ B, phường H, thành phố M, tỉnh B (văn bản ủy quyền ngày 22/5/2020); có mặt.

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

**NỘI DUNG VỤ ÁN**

- Nguyên đơn ông Phạm Vinh Q trình bày:

Ngày 09/12/2019, nguyên đơn ông Phạm Vinh Q và bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư và Phát triển P (gọi tắt là Công ty P) ký 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Cụ thể, Công ty P chuyển nhượng cho ông Phạm Vinh Q 02 lô đất thuộc khu dân cư P, phường B, thị xã (nay là thành phố) T, cụ thể như sau:

Hợp đồng số F15/HĐ-DA/2019 (gọi tắt là Hợp đồng F15) ngày 09/12/2019 chuyển nhượng lô số F15, đường D3, diện tích 79,47m<sup>2</sup>, giá 1.815.194.979 đồng. Nguyên đơn đã thanh toán 1.099.116.987 đồng vào các đợt:

Đợt 01: Ngày 09/12/2019 là 544.558.494 đồng.

Đợt 02: ngày 13/01/2020 là 544.558.493 đồng.

Hợp đồng số F16/HĐ-DA/2019 (gọi tắt là Hợp đồng F16) ngày 09/12/2019 chuyển nhượng lô số F16, đường D3, diện tích 68,38m<sup>2</sup>, giá chuyển nhượng 1.610.029.996 đồng. Nguyên đơn đã thanh toán 966.450.506 đồng vào các đợt:

- Đợt 01: Ngày 09/12/2019 là 483.008.999 đồng.

- Đợt 02: Ngày 13/01/2020 là 483.441.507 đồng.

Tổng cộng, giá chuyển nhượng 02 lô đất là: 3.425.224.975 đồng, nguyên đơn đã thanh toán theo 02 hợp đồng là: 2.065.567.493 đồng cho bị đơn.

Tuy nhiên, theo Quyết định số 807/UBND-KTN ngày 01/3/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương và Quyết định số 2160/QĐ-UBND ngày 18/4/2018 của Ủy ban nhân dân thị xã T (nay là thành phố T), tỉnh Bình Dương do bị đơn viện dẫn trong hợp đồng thì dự án khu dân cư P do Công ty P làm chủ đầu tư, theo khoản 8 Điều 3 của Luật Nhà ở năm 2014 là dự án đầu tư xây dựng nhà ở bao gồm tổng hợp các đề xuất có liên quan đến việc sử dụng vốn để xây dựng mới nhà ở, các công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội phục vụ nhu cầu ở. Theo quy định tại khoản 3 Điều 69 của Luật Nhà ở năm 2014, chủ đầu tư có quyền huy động vốn theo hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai với người mua. Điều kiện huy động vốn trong trường hợp này theo quy định tại khoản 2 Điều 19 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở năm 2014 và Điều 55 của Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2014 thì chủ đầu tư phải đáp ứng các điều kiện:

- Có giấy tờ về quyền sử dụng đất;
- Hồ sơ dự án theo quy định tại Điều 12 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP;
- Thiết kế bản vẽ thi công đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt;
- Giấy phép xây dựng;
- Giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án;
- Văn bản chấp thuận của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh về việc nhà ở đủ

điều kiện được bán, cho thuê, mua.

Theo các quy định nêu trên, tại thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng thì bị đơn không đáp ứng đủ các điều kiện nên việc ký hợp đồng chuyển nhượng là trái quy định. Bị đơn đã không cung cấp đầy đủ các thông tin về dự án, lợi dụng sự thiếu hiểu biết pháp luật của nguyên đơn để đưa ra thông tin sai lệch nhằm lừa dối xác lập giao dịch. Do đó nguyên đơn khởi kiện yêu cầu:

- Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nền số F15/HĐ – DA/2019 và F16/HĐ – DA/2019 vô hiệu.

- Buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền sau:

+ Tiền gốc là 2.065.567.493 đồng.

+ Bồi thường thiệt hại do hợp đồng bị vô hiệu là tiền lãi tính trên số tiền gốc đã nộp, tạm tính đến tháng 3/2020, theo mức lãi suất 10%/năm là 42.807.389 đồng.

Tổng cộng: 2.108.374.882 đồng và yêu cầu trả một lần ngay khi bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn thì nguyên đơn không đồng ý vì giao dịch giữa các bên bị vô hiệu.

Chứng cứ, tài liệu nguyên đơn cung cấp: Bản sao Hợp đồng số F15/HĐ – DA/2019 và F16/HĐ – DA/2019 cùng ngày 09/12/2019, bản phô tô 02 phiếu thu ngày 09/12/2019 và 02 giấy báo có ngày 13/01/2020.

- Bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư và Phát triển P trình bày:

Bị đơn thống nhất có ký kết 02 hợp đồng nói trên với nguyên đơn, tổng số tiền mà nguyên đơn đã thanh toán của 02 hợp đồng là 2.065.567.493 đồng. Tuy nhiên, khi đến hạn thanh toán đợt 3 vào ngày 13/02/2020 của hai hợp đồng nói trên thì nguyên đơn không thanh toán; theo thỏa thuận tại Điều 8 của hợp đồng thì nguyên đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán và là căn cứ chấm dứt hợp đồng. Do đó, bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 08/6/2020 bị đơn có đơn yêu cầu phản tố như sau:

- Hủy 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số F15/HĐ – DA/2019 và F16/HĐ – DA/2019 cùng ngày 09/12/2019.

- Công nhận cho bị đơn sở hữu số tiền 1.032.783.746 đồng và tiền lãi chậm thanh toán tạm tính đến tháng 6 năm 2020 là 71.929.000 đồng. Tổng cộng là 1.104.713.470 đồng. Bị đơn đồng ý thanh toán lại cho nguyên đơn số tiền 960.854.746 đồng.

Chứng cứ, tài liệu bị đơn cung cấp:

Bản sao Quyết định số 807/UBND-KTN ngày 01/3/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương; Quyết định số 2160/QĐ-UBND ngày 18/4/2018 của Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) Thuận An; Quyết định số 4328/UBND-KTN ngày 13/9/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương; Quyết định số

2609/QĐ-UBND ngày 20/9/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương; Quyết định số 7092/QĐ-UBND ngày 02/11/2018 của Ủy ban nhân dân thị xã (nay là thành phố) T; Giấy phép xây dựng số 589/GPXD ngày 22/02/2019 của Sở Xây dựng; Quyết định số 2587/QĐ-UBND ngày 09/9/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương; Quyết định số 2587/QĐ-UBND ngày 09/9/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương; Công văn số 5106/STNMT-CCQLĐĐ ngày 18/10/2019; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CR 189305 và số CR 189306.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nền số F15/HĐ-DA/2019 và F16/HĐ-DA/2019 vô hiệu, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền sau: Tiền gốc 2.065.567.493 đồng, bồi thường thiệt hại do hợp đồng bị vô hiệu là tiền lãi tính trên số tiền gốc đã nộp tính đến tháng 7 năm 2020, theo mức lãi suất 10%/năm là 111.296.898 đồng, tổng cộng 2.176.864.391 đồng và không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn phản tố: Hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nền nhà khu nền số F15/HĐ-DA/2019 và F16/HĐ-DA/2019 cùng ngày 09/12/2019. Công nhận cho bị đơn sở hữu 50% số tiền đã nộp là 1.032.783.746 đồng theo thỏa thuận trong hợp đồng. Bị đơn thanh toán lại cho nguyên đơn số tiền 1.032.783.746 đồng. Rút yêu cầu khoản tiền lãi do chậm thanh toán tính đến tháng 6/2020 là 71.929.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 47/2020/DS-ST ngày 12-8-2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Vinh Q đối với bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư và Phát triển P về việc tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số F15/HĐ-DA/2019 và F16/HĐ-DA/2019 giữa nguyên đơn và bị đơn ký cùng ngày 09/12/2019 vô hiệu và yêu cầu bị đơn trả lại số tiền 1.032.783.746 đồng, bồi thường thiệt hại từ việc có lỗi dẫn đến giao dịch bị vô hiệu là 111.296.898 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn đối với nguyên đơn và chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả lại số tiền 1.032.783.746 đồng.

- Hủy 02 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nền nhà khu nền số F15/HĐ-DA/2019 và F16/HĐ-DA/2019 giữa nguyên đơn và bị đơn ký cùng ngày 09/12/2019.

- Công nhận cho bị đơn Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển P sở hữu số tiền 1.032.783.746 đồng.

- Bị đơn Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển P có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn ông Phạm Vinh Q số tiền 1.032.783.746 đồng.

3. Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư và Phát triển P đối với nguyên đơn ông Phạm Vinh Q về việc yêu cầu trả tiền lãi do chậm thanh toán là 71.929.000 đồng.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12/8/2020, nguyên đơn ông Phạm Vinh Q kháng cáo bản án sơ thẩm.

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

Quan điểm của người bảo vệ quyền lợi và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Hồ sơ pháp lý về khu đất chuyển nhượng không đầy đủ, không đúng quy định; khi nguyên đơn xem đất cũng như khi ký hợp đồng nhận chuyển nhượng thì khu đất chưa được đầu tư cơ sở hạ tầng, chưa phân lô; vị trí lô đất F15 và F16 hiện nay không đúng với vị trí ban đầu do nhân viên chỉ. Công ty P lừa dối, đưa ra thông tin sai sự thật, dẫn đến ông Q hiểu nhầm để ký kết hợp đồng, do đó hợp đồng này vô hiệu. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm: Kháng cáo của đương sự đúng thời hạn. Tại cấp phúc thẩm những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật. Về nội dung: Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn hủy 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có cơ sở bởi lẽ nguyên đơn và bị đơn đều có yêu cầu hủy bỏ 02 hợp đồng trên. Tuy nhiên, việc Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn, bị đơn chỉ có nghĩa vụ phải trả lại cho nguyên đơn 50% số tiền gốc nguyên đơn đã giao cho bị đơn là 1.032.783.746 đồng vì cho rằng nguyên đơn vi phạm hợp đồng do chưa thanh toán đợt 3 theo Điều 2 và Điều 8 của hợp đồng F15 và F16 nên phạt vi phạm điểm 2.5.3 của hợp đồng là không có căn cứ bởi lẽ: Theo điểm 2.3 hợp đồng F15, F16 thời hạn thực hiện thanh toán đợt 01 là 30% trên giá trị hợp đồng ngay sau khi ký hợp đồng tức là cùng ngày 09/12/2020, đến ngày 13/01/2020, nguyên đơn đã thanh toán đợt 02, theo nội dung hợp đồng nguyên đơn có nghĩa vụ thanh toán đợt 3 trong vòng 01 tháng kể từ ngày thanh toán đợt 2 tức là đến ngày 13/02/2020, dẫn theo điểm 2.5.3 của hợp đồng *“Đối với các khoản nợ của bất cứ kỳ thanh toán nào bị kéo dài quá 60 ngày mà bên B (bên nhận chuyển nhượng) không thanh toán được thì xem như bên B đơn phương hủy bỏ hợp đồng, bên A có quyền sử dụng 50% số tiền bên B đã thanh toán cộng thêm các khoản lãi chậm thanh toán, thu hồi lại nền nhà...”* như vậy ngày thanh toán đợt 3 là ngày 13/02/2020, nếu kéo dài 60 ngày là đến hết ngày 13/4/2020 bên B không thanh toán thì mới xem như hủy bỏ hợp đồng và bên A mới có quyền sử dụng 50% số tiền thanh toán, tuy nhiên đến ngày 02/3/2020 (chưa hết thời hạn vi

phạm thỏa thuận theo điểm 2.5.3 trên) thì nguyên đơn cho rằng bị lừa dối và có đơn khởi kiện đến Tòa án, thời điểm này nguyên đơn, bị đơn tranh chấp thì không thể cho rằng nguyên đơn vi phạm kỳ hạn thanh toán quá 60 ngày theo điểm 2.5.3 và bị đơn được hưởng số tiền 50% tiền thanh toán là trái nội dung thỏa thuận. Nguyên đơn và bị đơn đều có nguyện vọng chấm dứt hợp đồng nên có căn cứ hủy 02 hợp đồng F15, F16 buộc bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn số tiền nguyên đơn đã thanh toán. Từ những phân tích nêu trên, kháng cáo của nguyên đơn có cơ sở chấp nhận một phần. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương;

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Nguyên đơn ông Phạm Vinh Q khởi kiện Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư và Phát triển P (gọi tắt là Công ty P) về việc yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số F15/HĐ-DA/2019 ngày 09/12/2019 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số F16/HĐ-DA/2019 ngày 09/12/2019; buộc bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền 2.065.567.493 đồng và tiền lãi 42.807.389 đồng.

[2] Bị đơn phản tố yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số F15/HĐ-DA/2019 ngày 09/12/2019 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số F16/HĐ-DA/2019 ngày 09/12/2019; công nhận cho bị đơn sở hữu  $\frac{1}{2}$  số tiền 2.065.567.493 đồng là 1.032.783.746 đồng của nguyên đơn. Bị đơn rút yêu cầu tiền lãi 71.929.000 đồng.

[3] Tài liệu, chứng cứ thể hiện ngày 24/7/2012 Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư và Phát triển P.

[4] Ngày 01/3/2018, Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương ban hành Văn bản số 807/UBND-KTN về việc chấp thuận cho Công ty P được làm chủ đầu tư khu nhà ở thu nhập thấp Lê Phong Bình Chuẩn, tại phường B, thành phố T, tỉnh B; tiến độ thực hiện dự án từ năm 2018 đến năm 2020; phương án tiêu thụ sản phẩm là đầu tư hoàn chỉnh hệ thống hạ tầng kỹ thuật và đầu tư xây dựng nhà ở để bán; diện tích đất sử dụng khoảng 35.322,67m<sup>2</sup>.

[5] Sau khi được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương chấp thuận làm chủ đầu tư khu nhà ở thu nhập thấp P thì Công ty P được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các lô đất nêu trên, trong đó có thửa 1006 thuộc ô 16, lô F-LKTM và thửa 1005 thuộc ô 15, lô F-LKTM.

[6] Đến ngày 09/9/2019, Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương ban hành Quyết định số 2587/UBND-KTN về việc chấp thuận cho Công ty P được phép chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở đối với 245 lô đất ở trên tổng cộng 287 lô đất ở thuộc dự án Khu nhà ở thu nhập thấp Lê Phong Bình

Chuẩn. Đối với 42 lô đất ở trên tổng cộng 287 lô đất ở thuộc dự án, cụ thể như sau: 10 lô đất ở từ lô số 1 đến lô số 10 thuộc KL-A; 07 lô đất từ lô số 1 đến lô số 7 thuộc LK-B; 14 lô đất ở từ lô số 1 đến lô số 14 thuộc LK-H; 05 lô đất ở từ lô số 6 đến lô số 10 thuộc KL-I và 06 lô đất ở từ lô số 1 đến lô số 6 thuộc LH-J; các lô đất ở này có mặt tiền tiếp giáp với đường QHPK Bình Chuẩn 44 và đường QHPK Bình Chuẩn 42, Công ty P phải xây dựng nhà ở để bán theo quy định. Như vậy, 42 lô đất buộc xây dựng nhà ở, trong đó không có 02 lô đất F15 và F16 nêu trên.

[7] Ngày 09/12/2019, Giám đốc Công ty P ký 02 Hợp đồng số: F15/HĐ-DA/2019 và F16/HĐ-DA/2019 chuyển nhượng cho ông Phạm Vinh Q lô đất số F15, đường D3 diện tích 79,47m<sup>2</sup> giá 1.815.194.979 đồng và lô đất số 16 đường D3 diện tích 68,38m<sup>2</sup> giá 1.610.029.996 đồng.

[8] Tại các tài liệu nộp tiền thể hiện ông Q đã thanh toán tiền đối với Hợp đồng số: F15/HĐ-DA/2019 và F16/HĐ-DA/2019, tổng cộng là 2.055.567.493 đồng. Tuy nhiên, quá trình tố tụng tại cấp sơ thẩm và phúc thẩm nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận nguyên đơn đã thanh toán 02 hợp đồng nêu trên số tiền 2.065.567.493 đồng. Do đó, Tòa án căn cứ vào sự thừa nhận của đương sự về số tiền 2.065.567.493 đồng làm căn cứ giải quyết vụ án.

[9] Nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu 02 hợp đồng chuyển nhượng trên với lý do Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư và Phát triển P chưa đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 8 Điều 3 Luật Nhà ở năm 2014; Nghị định số: 99/2015/NĐ-CP ngày 20/20/215 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở; Điều 55 Luật Kinh doanh Bất động sản như sau: Có giấy tờ về quyền sử dụng đất; hồ sơ dự án; thiết kế bản vẽ thi công đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt; giấy phép xây dựng; giấy tờ nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án; văn bản chấp thuận của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê, mua.

[10] Nhận thấy, nguyên đơn căn cứ các quy định pháp luật về nhà ở để yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là không phù hợp, bởi lẽ Công ty P đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt dự án khu nhà ở, giao cho bị đơn thực hiện và bị đơn đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trước khi chuyển nhượng cho nguyên đơn. Đồng thời Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương cho phép bị đơn chuyển nhượng 245 lô đất ở (trong đó có lô F15 và F16) trên tổng cộng 287 lô đất ở là phù hợp quy định tại Điều 166, 167, 174 Luật Đất đai năm 2015. Nguyên đơn cho rằng, bị đơn đã không cung cấp đầy đủ các thông tin về dự án, lợi dụng sự thiếu hiểu biết pháp luật, đưa ra thông tin sai lệch nhằm lừa dối nguyên đơn để xác lập giao dịch. Tuy nhiên, không có chứng cứ chứng minh ông Q bị lừa dối và hoặc ông Q không đủ năng lực hành vi dân sự khi ký kết hợp đồng trên. Do đó, Công ty P không có lỗi khi ký hợp đồng chuyển nhượng lô F15 và F16 cho nguyên đơn. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số F15/HĐ-DA/2019 ngày 09/12/2019 và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số F16/HĐ-DA/2019 ngày

09/12/2019 giữa Công ty P với ông Phạm Vinh Q có hiệu lực, buộc các bên thực hiện.

[11] Ý kiến của Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương cho rằng, sau khi nộp số tiền lần thứ 02 là ngày 13/01/2020 thì đến ngày 10/3/2020, nguyên đơn đã khởi kiện bị đơn tranh chấp hợp đồng là chưa hết thời hạn 60 ngày theo quy định tại điểm 2.5.3 của hợp đồng nên nguyên đơn không bị mất 50% số tiền đã nộp.

[12] Nhận thấy, tại Điều 2 và Điều 8 của Hợp đồng F15 và F16 quy định nguyên đơn phải thanh toán đợt 3 của 2 hợp đồng với tổng số tiền 1.198.828.742 đồng vào thời gian sau 30 ngày kể từ ngày 13/01/2020 (sau lần thanh toán đợt 2), tức vào ngày 13/02/2020 và chế tài đối với các khoản nợ của bất cứ kỳ thanh toán nào bị kéo dài quá 60 ngày mà bên B (bên nhận chuyển nhượng) không thanh toán được thì xem như bên B hủy bỏ hợp đồng, hợp đồng này sẽ chấm dứt, bên A (bên chuyển nhượng) được quyền sử dụng 50% số tiền mà bên B đã thanh toán cộng thêm các khoản lãi chậm thanh toán.

[13] Nguyên đơn cho rằng, thừa đất mà bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn chưa đủ tính pháp lý, do đó hợp đồng chuyển nhượng không đúng quy định của pháp luật là không có căn cứ chấp nhận, do đó việc khởi kiện của nguyên đơn khi chưa đến thời gian nộp tiền (thanh toán tiền đất) đợt thứ 3 không thuộc trường hợp bất khả kháng theo quy định tại Điều 6 của hợp đồng trên. Nguyên đơn khởi kiện bị đơn và xác định không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng, đây là lỗi của nguyên đơn. Đồng thời, bị đơn phản tố từ ngày 08/6/2020 là quá thời gian 60 ngày là ngày nguyên đơn có nghĩa vụ thanh toán tiền lần 3. Do đó, căn cứ vào thỏa thuận tại điểm 2.5.3 của hợp đồng trên thì bị đơn được sở hữu  $\frac{1}{2}$  số tiền của nguyên đơn đã thanh toán là phù hợp pháp luật.

[14] Tòa án cấp sơ thẩm xét xử công nhận cho bị đơn được quyền sử dụng  $\frac{1}{2}$  số tiền 2.065.567.493 đồng là 1.032.783.746 đồng. Bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn  $\frac{1}{2}$  số tiền 2.065.567.493 đồng là 1.032.783.746 đồng là phù hợp. Tại phiên tòa sơ thẩm bị đơn rút một phần yêu cầu phản tố đối với tiền lãi chậm thanh toán, Tòa án đã đình chỉ là đúng quy định.

[15] Tại cấp phúc thẩm, người kháng cáo không có tài liệu chứng cứ gì khác làm thay đổi nội dung vụ án, không có căn cứ chứng minh cấp sơ thẩm xét xử không đúng quy định pháp luật. Do đó, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn.

[16] Án phí phúc thẩm: Ông Phạm Vinh Q là người cao tuổi nên được miễn.

[17] Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là chưa phù hợp.

Vì các lẽ trên;

## QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự; 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. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Phạm Vinh Q.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 47/2020/DS-ST ngày 12/8/2020 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Phạm Vinh Q được miễn án phí.

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

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố T;
- TAND thành phố T;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: HS, Tòa Dân sự.

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

**Nguyễn Văn Tài**







