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

Bản án số: 339/2024/DS-PT
Ngày: 03/7/2024
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 BẾN TRE

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Minh Đạt

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Hữu Lương

Ông Nguyễn Chí Đức

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Yến Mai - Thẩm tra viên chính Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre: Bà Trần Thị Kim Ngân - Kiểm sát viên.

Ngày 03 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bến Tre xét xử phúc thẩm công khai vụ án đã thụ lý số: 103/2024/TLPT-DS ngày 02 tháng 5 năm 2024 về việc "*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2024/DS-ST ngày 15 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bến Tre bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1765/2024/QĐ-PT ngày 17 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty Cổ phần T;

Trụ sở: Số 50 T, phường H, thành phố T, tỉnh Bến Tre.

- *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Trần Ngọc V - Chức vụ: Tổng Giám đốc.

- *Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Phan Văn D - Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc (Theo văn bản ủy quyền số 1360/UQ-CPTVXD-GĐ ngày 24/6/2024 của Tổng Giám đốc Công ty Cổ phần T).

2. Bị đơn: Công ty trách nhiệm hữu hạn C;

Trụ sở: Số 08B V, phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người đại diện theo pháp luật:* Ông Đỗ Hoàng C - Chức vụ: Giám đốc.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Ông Nguyễn Hoàng H - Phó Giám đốc. Địa chỉ thường trú: Số 573 P, Đ, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy

ủy quyền ngày 30/5/2024 của Giám đốc Công ty trách nhiệm hữu hạn C).

* ***Người kháng cáo*:** Công ty trách nhiệm hữu hạn C là bị đơn trong vụ án.

(Các đương sự có mặt tại tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

** Theo đơn khởi kiện, bản tự khai; các văn bản, tài liệu chứng cứ cung cấp cho Tòa án cũng như tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Trần Thanh T trình bày:*

Ngày 07/01/2022, Công ty Cổ phần T và Chi nhánh Công ty trách nhiệm hữu hạn C - Xưởng may xuất khẩu Bến Tre (là đại diện cho Công ty trách nhiệm hữu hạn C) có ký Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất đối với 04 thửa đất số 183, 184, 177, 182, cùng tờ bản đồ số 7, tọa lạc tại xã P, thành phố T, tỉnh Bến Tre, với tổng diện tích là 2.661,5m^2, tổng giá chuyển nhượng là 11.000.000.000 đồng. Hợp đồng thỏa thuận được công chứng tại Văn phòng công chứng T, số công chứng 121, quyển số: 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD. Sau khi ký kết hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất, Công ty Cổ phần T đã tiến hành bàn giao các thửa đất nêu trên cho Chi nhánh Công ty trách nhiệm hữu hạn C -Xưởng may xuất khẩu Bến Tre (có biên bản giao nhận kèm theo). Cùng ngày 07/01/2022, Chi nhánh Công ty trách nhiệm hữu hạn C - Xưởng may xuất khẩu Bến Tre đã thanh toán cho Công ty Cổ phần T số tiền là 5.500.000.000 đồng như trong Điều 2 của Hợp đồng thỏa thuận.

Đến ngày 31/3/2022, Công ty Cổ phần T và Chi nhánh Công ty trách nhiệm hữu hạn C - Xưởng may xuất khẩu Bến Tre đã tiến hành ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 04 thửa đất nêu trên với tổng giá chuyển nhượng được điều chỉnh lại là 10.000.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được công chứng tại Văn phòng công chứng Nguyễn Văn T, số công chứng số 2577, quyển số: 01/2022/TP/CC-SCC/HĐGD. Tại Điều 2 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có ghi rõ giá chuyển nhượng và phương thức thanh toán như sau:

"1. Giá chuyển nhượng quyền sử dụng các thửa đất nêu tại Điều 1 của Hợp đồng này là 10.000.000.000đ (Mười tỷ). Trong đó:

Thửa 182, tờ bản đồ số 7 giá: 3.000.000.000 đồng. (Ba tỷ đồng)

Thửa 183, tờ bản đồ số 7 giá 1.500.000.000 đồng. (Một tỷ năm trăm triệu đồng)

Thửa 184, tờ bản đồ số 7 giá: 3.000.000.000 đồng. (Ba tỷ đồng)

Thửa 177, tờ bản đồ số 7 giá: 2.500.000.000 đồng. (Hai tỷ năm trăm triệu đồng)

2. Phương thức thanh toán: Tiền mặt hoặc chuyển khoản

Lần 1: Bên B đã thanh toán cho Bên A là 5.500.000.000 đồng (Năm tỷ năm trăm triệu đồng). Khi hai bên ký hợp đồng thỏa thuận.

Lần 2: Khi hoàn thành thủ tục chuyển nhượng và có thông báo nộp thuế của cơ quan thuế thì Bên B thanh toán cho Bên A giá trị chuyển nhượng còn lại số tiền là 4.500.000.000 đồng (Bốn tỷ năm trăm triệu đồng)".

Vào ngày 13/02/2023, Chi cục T có Thông báo số LTB2381101-TK0001520/TB-CCT, LTB2381101-TK0001528/TB-CCT, LTB2381101-TK0001519/TB-CCT, LTB2381101-TK0001525/TB-CCT cho Chi nhánh Công ty trách nhiệm hữu hạn C - Xưởng may xuất khẩu Bến Tre về việc nộp lệ phí trước bạ nhà, đất. Theo như khoản 2 Điều 2 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì Công ty trách nhiệm hữu hạn C phải thanh toán cho Công ty Cổ phần T giá trị chuyển nhượng còn lại số tiền là 4.500.000.000 đồng. Tuy nhiên Công ty trách nhiệm hữu hạn C không thực hiện việc chuyển trả số tiền còn lại theo điều khoản của hợp đồng đã ký kết.

Đến ngày 16/3/2023, Chi nhánh Công ty trách nhiệm hữu hạn C - Xưởng may xuất khẩu Bến Tre đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với 04 thửa đất nêu trên. Ngày 20/3/2023, Công ty Cổ phần T đã đi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và vẫn tin tưởng bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Chi nhánh Công ty trách nhiệm hữu hạn C - Xưởng may xuất khẩu Bến Tre (có biên bản bàn giao nhận kèm theo) với mong muốn được nhận số tiền còn lại là 4.500.000.000 đồng. Sau khi nhận quản lý đất, mặc dù chưa trả đủ tiền nhưng Chi nhánh Công ty trách nhiệm hữu hạn C - Xưởng may xuất khẩu Bến Tre đã tiến hành san lấp mặt bằng, ép cọc và xây dựng nhà xưởng trên bốn thửa đất nói trên. Công ty Cổ phần T đã nhiều lần liên hệ, gửi văn bản đề nghị Chi nhánh Công ty trách nhiệm hữu hạn C - Xưởng may xuất khẩu Bến Tre thanh toán tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất còn nợ nhưng phía Chi nhánh Công ty trách nhiệm hữu hạn C - Xưởng may xuất khẩu Bến Tre cố tình trốn tránh, không trả tiền. Vì vậy, Công ty Cổ phần T khởi kiện yêu cầu Công ty trách nhiệm hữu hạn C thanh toán số tiền 4.5000.000.000 đồng là số tiền còn lại theo hợp đồng đã ký kết và số tiền lãi chậm trả từ ngày 21/3/2023 đến hết ngày 15/3/2024 với mức lãi suất 10%/năm là 443.750.000 đồng. Tổng cộng số tiền yêu cầu Công ty trách nhiệm hữu hạn C thanh toán là 4.943.750.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần triệu tập hợp lệ Công ty trách nhiệm hữu hạn C đến để tiến hành hòa giải và tham gia phiên tòa nhưng Công ty trách nhiệm hữu hạn C vắng mặt và không có lời trình bày ý kiến đối với yêu cầu trả tiền nợ chuyển nhượng đất của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 31/2024/DS-ST ngày 15/3/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bến Tre đã tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn C, cụ thể: Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn C có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty Cổ phần T số tiền 4.943.750.000 đồng.

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

Ngày 08/4/2024, bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn C có đơn kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2024/DS-ST ngày 15/3/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bến Tre, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử hủy bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

** Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Nguyễn Hoàng H trình bày:*

Công ty trách nhiệm hữu hạn C vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty trách nhiệm hữu hạn C.

** Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phan Văn D trình bày:*

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2024/DS-ST ngày 15/3/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bến Tre.

** Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:*

Về tố tụng: Hội đồng xét xử, Thư ký và những người tham gia tố tụng tại phiên tòa đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn C, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2024/DS-ST ngày 15/3/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bến Tre.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, xét kháng cáo của bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn C và đề nghị của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Công ty Cổ phần T khởi kiện yêu cầu Công ty trách nhiệm hữu hạn C thanh toán số tiền còn lại theo hợp đồng đã ký kết là 4.500.000.000 đồng và số tiền lãi chậm trả từ ngày 21/3/2023 đến hết ngày 15/3/2024 với mức lãi suất 10%/năm là 443.750.000 đồng, với tổng số tiền là 4.943.750.000 đồng. Về phía Công ty trách nhiệm hữu hạn C, Tòa án đã nhiều lần triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt và không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[2] Xét thấy, căn cứ Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 07/01/2022 giữa Công ty Cổ phần T và Chi nhánh Công ty trách nhiệm hữu hạn C - Xưởng may xuất khẩu Bến Tre và Hợp đồng chuyển

nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên ngày 31/3/2022 có cơ sở xác định giữa Công ty Cổ phần T và Chi nhánh Công ty trách nhiệm hữu hạn C - Xưởng may xuất khẩu Bến Tre có thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất các thửa 177, 182, 183, 184, cùng tờ bản đồ số 7, tọa lạc xã T (nay là xã P), thành phố T, tỉnh Bến Tre, tổng diện tích chuyển nhượng là 2.661,5m^2, tổng giá trị chuyển nhượng đã được điều chỉnh từ 11.000.000.000 đồng còn 10.000.000.000 đồng. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đảm bảo về hình thức và nội dung theo quy định nên có hiệu lực pháp luật ràng buộc trách nhiệm của các bên.

[3] Tại Điều 2 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 31/3/2022, các bên đã xác định số tiền Chi nhánh Công ty trách nhiệm hữu hạn C- Xưởng may xuất khẩu Bến Tre đã thanh toán cho Công ty Cổ phần T là 5.500.000.000 đồng khi hai bên ký kết hợp đồng thỏa thuận, đồng thời các bên thoả thuận số tiền còn lại mà Chi nhánh Công ty trách nhiệm hữu hạn C - Xưởng may xuất khẩu Bến Tre phải thanh toán cho Công ty Cổ phần T là 4.500.000.000 đồng sẽ được thực hiện khi hoàn thành thủ tục chuyển nhượng và có thông báo nộp thuế của cơ quan thuế. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn không đồng ý thanh toán số tiền còn lại là 4.500.000.000 đồng cho nguyên đơn vì cho rằng nguyên đơn chưa bàn giao hết diện tích đất chuyển nhượng, tuy nhiên căn cứ Biên bản bàn giao tài sản ngày 07/01/2022 giữa các bên thể hiện phía nguyên đơn đã giao đầy đủ diện tích các thửa đất chuyển nhượng cho bị đơn; mặt khác khi Tòa án cấp sơ thẩm tiến hành xem xét, thẩm, định tại chỗ đối với các thửa đất này thì phía bị đơn có văn bản không đồng ý vì cho rằng các thửa đất cũng như các tài sản trên đất là đã thuộc quyền sở hữu của bị đơn. Như vậy, mặc dù đã hoàn thành các thủ tục chuyển nhượng theo thỏa thuận và Chi nhánh Công ty trách nhiệm hữu hạn C - Xưởng may xuất khẩu Bến Tre cũng đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bến Tre cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất trên vào ngày 16/3/2023, Công ty trách nhiệm hữu hạn C - Xưởng may xuất khẩu Bến Tre đã nhận quản lý, sử dụng đất nhưng vẫn chưa thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán đầy đủ tiền nhận chuyển nhượng đất cho Công ty Cổ phần T. Khi Tòa án thụ lý giải quyết vụ án và triệu tập hợp lệ nhiều lần cho Công ty trách nhiệm hữu hạn C nhưng công ty vẫn vắng mặt mà không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do Công ty trách nhiệm hữu hạn C không thanh toán đúng thời hạn theo thỏa thuận nên phải có nghĩa vụ trả lãi chậm trả kể từ ngày có thông báo nộp thuế là ngày 13/02/2023, tuy nhiên do nguyên đơn chỉ yêu cầu trả lãi chậm trả kể từ ngày 21/3/2023 đến hết ngày 15/3/2024 nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn C thanh toán cho Công ty Cổ phần T tổng cộng số tiền là 4.943.750.000 đồng (gồm số tiền còn lại theo hợp đồng đã ký kết là 4.500.000.000 đồng và số tiền lãi chậm trả từ

ngày 21/3/2023 đến hết ngày 15/3/2024 với mức lãi suất 10%/năm là 443.750.000 đồng) là có căn cứ. Nội dung vụ án đã được Tòa án cấp sơ thẩm làm rõ, Công ty trách nhiệm hữu hạn C kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên không được chấp nhận.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bến Tre phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Từ những nhận định trên, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn C, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2024/DS-ST ngày 15/3/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bến Tre.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên Công ty trách nhiệm hữu hạn C phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, tuyên xử:

- Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn C.

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 31/2024/DS-ST ngày 15/3/2024 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bến Tre. Cụ thể:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a, khoản 1 Điều 35; điểm b, khoản 1 Điều 40; các Điều 147, 157, 165, 227, 228, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 87, 134, 117, 357, 468, 500, 501, 502, 503 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 188 Luật Đất đai 2013;

Áp dụng Điều 41 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014;

Áp dụng Điều 26 Nghị quyết số 326/NQ-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,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần T về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn C, cụ thể: Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn C có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty Cổ phần T số tiền 4.943.750.000đ (Bốn tỷ, chín trăm bốn mươi ba triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng).

2. Về chi phí thu thập chứng cứ: Chi phí thu thập chứng cứ là 2.466.000đ (Hai triệu, bốn trăm, sáu mươi sáu nghìn đồng), Công ty trách nhiệm hữu hạn C phải chịu nhưng do Công ty Cổ phần T đã nộp xong nên Công ty trách nhiệm hữu hạn C phải

có trách nhiệm trả lại cho Công ty Cổ phần T số tiền 2.466.000đ (Hai triệu, bốn trăm, sáu mươi sáu nghìn đồng).

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc 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, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí:

3.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Công ty trách nhiệm hữu hạn C phải nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 112.944.000đ (Một trăm mười hai triệu, chín trăm, bốn mươi bốn nghìn đồng).

- Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bến Tre hoàn trả lại cho Công ty Cổ phần T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 63.062.000đ (Sáu mươi ba triệu, không trăm sáu mươi hai nghìn đồng) theo các biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0007294 ngày 04/10/2023 và 0000757 ngày 02/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bến Tre.

3.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Công ty trách nhiệm hữu hạn C phải chịu số tiền 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0004376 ngày 08/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bến Tre.

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, 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 qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bến Tre (1b);
- TAND thành phố T (1b);
- Chi cục THADS thành phố T (1b);
- Phòng KTNV và THA; VP (3b);
- Các đương sự (2b);
- Lưu hồ sơ (1b).

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

Lê Minh Đạt