

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH HẬU GIANG**

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

Bản án số: 147/2020/DS-PT

Ngày: 31-12-2020

***V/v “Tranh chấp hợp đồng
chuyển nhượng QSDĐ”***

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH HẬU GIANG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Võ Hoàng Khải

Các Thẩm phán: Ông Hồ Văn Luông

Bà Trịnh Thị Bích Hạnh

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Hùng Vĩ – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang: Bà Đặng Kim Quang
- Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 31 tháng 12 năm 2020, tại phòng xét xử Tòa án nhân dân tỉnh Hậu Giang, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 107/2020/TLPT-DS ngày 02 tháng 10 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 09/2020/DS-ST ngày 29 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Hậu Giang bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 207/2020/QĐ-PT ngày 01 tháng 12 năm 2020 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty B; địa chỉ số C, đường D, khu vực Đ, phường E, quận F, thành phố G.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Hồng H – Chức vụ: Giám đốc.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Vũ Ngọc I là Luật sư của Văn Phòng luật sư Vũ J, thuộc Đoàn Luật sư thành phố G và Luật sư Lưu Thanh K của Công ty luật TNHH một thành viên L, thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Vĩnh M.

Bị đơn: Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng thương mại N; địa chỉ ấp O, thị trấn P, huyện A, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Thanh Q – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Minh R – Chức vụ: Trưởng Phòng tài chính kế hoạch; địa chỉ ấp O, thị trấn P, huyện A, tỉnh Hậu Giang.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Văn phòng Công chứng S; địa chỉ số U, ấp O, thị trấn V, huyện A, tỉnh Hậu Giang.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Thanh T – Chức vụ: Trưởng Văn phòng công chứng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và tài liệu có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Trong đơn khởi kiện và quá trình tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn, người bảo vệ quyền và lợi ích cho nguyên đơn Công ty B (Gọi tắt là Công ty W) trình bày: Vào ngày 01/02/2019 Công ty W có chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng thương mại N (Gọi tắt là Công ty X) một phần đất 5.733,1m² tại thửa 14 tờ bản đồ 36 loại đất thương mại dịch vụ tọa lạc tại thị trấn Y, huyện A, tỉnh Hậu Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 292056 ngày 09/02/2015 cấp cho Công ty W với giá chuyển nhượng là 6.800.000.000^d (Sáu tỷ tám trăm triệu đồng), phương thức thanh toán tiền mặt. Tuy nhiên, sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng có công chứng, phía Công ty X đã trả trước là 1.000.000.000^d (Một tỷ đồng), có viết biên nhận ghi đặt cọc; Số tiền này để giải chấp tại Ngân hàng và lấy giấy chứng nhận giao cho bên mua thực hiện thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật. Do Công ty W làm ăn gặp khó khăn nên chuyển nhượng đất, nhưng phía Công ty X chỉ trả một khoản tiền quá ít so với giá trị chuyển nhượng, số tiền còn lại không thanh toán, làm cho công ty khó khăn càng thêm khó khăn mà đã nhiều lần nhắn tin, điện thoại và thông báo nhưng Công ty X không thực hiện nghĩa vụ gây ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn. Công ty W có gửi thông báo yêu cầu hủy hợp đồng chuyển

nhượng cho Công ty X nhưng bị đơn không trả lời và cũng có trao đổi qua điện thoại về việc hủy hợp đồng.

Nay nguyên đơn muốn chấm dứt hợp đồng và khởi kiện Công ty X yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng vào ngày 01/02/2019 ký kết giữa Công ty W với Công ty X; yêu cầu bị đơn trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty W, Công ty W trả lại Công ty X số tiền 1.000.000.000^d (Một tỷ đồng) đã trả trước và đồng ý hỗ trợ bồi thường cho Công ty X số tiền 500.000.000^d (Năm trăm triệu đồng).

Quá trình giải quyết vụ án tại phiên tòa đại diện Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng thương mại N (gọi tắt là Công ty X) trình bày: Thừa nhận vào ngày 01/02/2019 có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất như phía nguyên đơn trình bày, trước khi thực hiện chuyển nhượng phía Công ty X có văn bản chấp thuận chủ trương về việc cho phép chuyển nhượng đối với phần đất này nên bị đơn mới thực hiện việc chuyển nhượng, hợp đồng chuyển nhượng có công chứng theo quy định của pháp luật, sau khi ký hợp đồng thì bị đơn có trả trước tiền theo hợp đồng là 1.000.000.000^d (Một tỷ đồng), nhưng ghi trong biên nhận là tiền cọc và thỏa thuận sau khi làm giấy chứng nhận chuyển tên xong thì sẽ trả đủ số tiền chuyển nhượng còn lại, thừa nhận hiện tại có giữ giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Công ty W số BN 292056 ngày 09/02/2015. Do có văn bản ngăn chặn của Cơ quan điều tra hình sự - Quân khu 9 về việc phần đất chuyển nhượng của nguyên đơn có liên quan đến vụ án tham ô tài sản mà Cơ quan điều tra hình sự - Quân khu 9 đang thụ lý nên bị đơn chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phần đất này.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn không đồng ý hủy hợp đồng chuyển nhượng với lý do hợp đồng chuyển nhượng được thực hiện đúng theo quy định pháp luật, không đồng ý trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn, không có yêu cầu phản tố, hay bồi thường thiệt hại do chưa xảy ra. Đối với số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) là tiền trả trước theo hợp đồng, không phải tiền đặt cọc, số tiền này nhằm giải chấp tại Ngân hàng.

Quá trình giải quyết vụ án tại biên bản ghi lời khai người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Văn phòng Công chứng S trình bày: Vào ngày 01/02/2019 tại văn phòng có công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng thương mại N và Công ty B phần đất 5.733,1m² tại thửa 14 tờ bản đồ 36 loại đất thương mại dịch vụ tọa lạc tại thị trấn Y, huyện A, tỉnh Hậu Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 292056 ngày 09/02/2015 cấp cho Công ty W với giá chuyển nhượng là

6.800.000.000 đồng (Sáu tỷ tám trăm triệu đồng), phương thức thanh toán tiền mặt, việc thanh toán số tiền còn lại do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm. việc công chứng là đúng trình tự thủ tục quy định pháp luật, đề nghị Tòa án tiến hành xét xử, hòa giải công khai chứng cứ vắng mặt.

Tại bản án sơ thẩm số: 09/2020/DS-ST ngày 29 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Hậu Giang đã tuyên xử như sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty B.

Tuyên bố: Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/02/2019 và giấy biên nhận cùng ngày giữa bên chuyển nhượng Công ty B và bên nhận chuyển nhượng Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng thương mại N đối với phần đất tại thửa 14 tờ bản đồ 36 tại thị trấn Y, huyện A, tỉnh Hậu Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 292056 ngày 09/02/2015 cấp cho Công ty W là vô hiệu.

Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty B tự nguyện trả lại cho Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng thương mại N số tiền là 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bị đơn có đơn yêu cầu thi hành án nếu nguyên đơn chậm trả số tiền trên thì hàng tháng còn phải trả cho bị đơn số tiền lãi chậm trả tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán, lãi suất được áp dụng theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự 2015.

Buộc Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng thương mại N có trách nhiệm trả cho Công ty B (01) bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 292056 ngày 09/02/2015 cấp cho Công ty W.

Về đất Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng thương mại N chưa nhận đất nên không phải có nghĩa vụ trả lại đất. Tách yêu cầu bồi thường thiệt hại ra giải quyết thành vụ kiện khác khi có yêu cầu.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về án phí; chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản; quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án của các đương sự.

Ngày 12 tháng 8 năm 2020 bị đơn Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng thương mại N kháng cáo yêu cầu không chấp nhận đơn khởi kiện của nguyên đơn, xác định hợp đồng chuyển nhượng ngày 01/02/2019 và biên nhận cùng ngày giữa bên chuyển nhượng Công ty B và bên nhận chuyển nhượng Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng thương mại N có hiệu lực; buộc nguyên đơn thực hiện hợp đồng.

Ngày 26 tháng 8 năm 2020 Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang kháng nghị yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm số: 09/2020/DS-ST ngày 29 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện A, tỉnh Hậu Giang.

Tại phiên tòa phúc thẩm đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang rút toàn bộ nội dung kháng nghị số 20/QĐKNPT-VKS-DS, ngày 26/8/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang.

Bị đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo, yêu cầu tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng giữa Công ty B với Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng thương mại N; Không yêu cầu bồi thường và đồng ý trả giá trị đất theo giá trị định giá là 7.854.651.000 đồng (Bảy tỷ tám trăm năm mươi bốn triệu sáu trăm năm mươi một nghìn đồng).

Nguyên đơn và các Luật sư bảo vệ quyền và nghĩa vụ hợp pháp cho nguyên đơn, giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và cho rằng hợp đồng chưa hoàn thành, bị đơn tại tòa thừa nhận hợp đồng chuyển nhượng có hiệu lực tại thời điểm công chứng, nếu đã có hiệu lực tại thời điểm công chứng thì bị đơn có nghĩa vụ thanh toán số tiền còn lại, nhưng bị đơn không thanh toán là vi phạm nghĩa vụ; Mặc khác theo luật sư trình bày việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là nhằm giải quyết khó khăn cho Công ty W vào thời điểm chuyển nhượng, nhưng khi đã ký kết hợp đồng Công ty X không thực hiện nghĩa vụ thanh toán, khó khăn càng thêm khó khăn, ngoài ra các luật sư còn cho rằng, trong hợp đồng không có ghi nhận là khi làm thủ tục xong mới thanh toán như bị đơn trình bày, không có thỏa thuận việc chuyển giao dự án là không đúng quy định. Do đó các luật sư cho rằng nguyên đơn có quyền yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng và đề nghị tòa án tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 01/02/2019, nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ bồi thường 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) như nội dung bản án sơ thẩm đã tuyên là có lợi cho bị đơn.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm: Về thủ tục tố tụng; quá trình thụ lý và giải quyết vụ án, Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử và các đương sự đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Về kháng nghị, đại diện Viện kiểm sát rút toàn bộ nội dung kháng nghị số 20/QĐKNPT-VKS-DS, ngày 26/8/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang. Về nội dung Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự chấp nhận kháng cáo của bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn trả số tiền theo giá trị định giá cho nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Công ty B (Gọi tắt Công ty W) khởi kiện Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng thương mại N (Gọi tắt là Công ty X) yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/02/2019 và yêu cầu trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đồng ý trả lại khoản tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) đã nhận. Các yêu cầu của nguyên đơn khi giải quyết tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sẽ giải quyết toàn bộ các yêu cầu khác, mà không làm thay đổi nội dung của vụ án; nên không cần thiết phải xác định nhiều quan hệ pháp luật như cấp sơ thẩm đã xác định. Từ nhận định trên cấp phúc thẩm xác định lại quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2] Xét kháng nghị số 20/QĐKNPT-VKS-DS, ngày 26/8/2020, đề nghị cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm số: 09/2020/DS-ST ngày 29 tháng 7 năm 2020 của Tòa án nhân dân huyện A. Tại phiên tòa phúc thẩm vị đại diện Viện kiểm sát căn cứ công văn số 80/ĐTHS-ĐT, ngày 01/12/2020 của cơ quan điều tra hình sự Quân khu 9 đã gỡ bỏ việc tạm ngừng chuyển nhượng đối với quyền sử dụng đất của Công ty W, nên Viện kiểm sát rút toàn bộ nội dung kháng nghị. Căn cứ theo quy định tại Điều 289 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử đình chỉ đối với kháng nghị số 20/QĐKNPT-VKS-DS, ngày 26/8/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang.

[3] Xét kháng cáo của Công ty X: Công ty X cho rằng, vào ngày 01/02/2019 có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Công ty W có công chứng theo quy định của pháp luật, sau khi ký hợp đồng thì các bên có thỏa thuận riêng, bị đơn có trả tiền trước cho nguyên đơn 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) và thỏa thuận sau khi làm giấy chứng nhận chuyển tên xong thì sẽ trả đủ số tiền chuyển nhượng còn lại; Lý do bị đơn chưa làm xong thủ tục chuyển quyền là do có văn bản ngăn chặn của Cơ quan điều tra hình sự - Quân khu 9 về việc phân đất chuyển nhượng của nguyên đơn có liên quan đến vụ án tham ô tài sản mà Cơ quan điều tra hình sự - Quân khu 9 đang thụ lý, nên bị đơn chưa thực hiện được nghĩa vụ. Nay không đồng ý hủy hợp đồng và yêu cầu tiếp tục công nhận hợp đồng.

[3.1] Xét về hình thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/02/2019 được các bên Công ty W và cho Công ty X ký kết, được ký tên, đóng dấu đầy đủ của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng, có công

chúng hợp pháp theo đúng quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật về công chứng, nên đáp ứng quy định của pháp luật về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[3.2] Về nội dung vụ án: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ thu thập được trong quá trình giải quyết và tại phiên tòa thể hiện vào ngày 01/02/2019 Công ty W có chuyển nhượng cho Công ty X phần đất 5.733,1m² tại thửa 14 tờ bản đồ 36 loại đất: Thương mại, dịch vụ, tọa lạc tại thị trấn Y, huyện A, tỉnh Hậu Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 292056 ngày 09/02/2015 cấp cho Công ty W thỏa thuận với giá chuyển nhượng là 6.800.000.000 đồng (Sáu tỷ tám trăm triệu đồng), phương thức thanh toán: Tiền mặt, việc thanh toán số tiền còn lại do hai bên tự thực hiện và chịu trách nhiệm trước pháp luật. Cùng thời gian này phía Công ty X có trả cho Công ty W tiền là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) có biên nhận giấy tay. Từ khi trả tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) đến nay bị đơn chưa trả cho nguyên đơn số tiền còn lại theo hợp đồng là 5.800.000.000 đồng (Năm tỷ tám trăm triệu đồng). Nguyên đơn cho rằng bị đơn có trách nhiệm làm thủ tục chuyển nhượng và có nghĩa vụ trả đủ số tiền còn lại 5.800.000.000 đồng (Năm tỷ tám trăm triệu đồng), nhưng bị đơn không thực hiện trách nhiệm cũng như nghĩa vụ của mình và nguyên đơn đã nhiều lần nhắc nhở thông qua tin nhắn, điện thoại và làm văn bản, nhưng phía bị đơn không thực hiện, nên nguyên đơn yêu cầu hủy hợp đồng. Bị đơn thì cho rằng việc không thực hiện trách nhiệm làm thủ tục và không thực hiện nghĩa vụ trả tiền là khách quan vì vào thời điểm này cơ quan có thẩm quyền không cho chuyển nhượng do phải thực hiện văn bản 05/ĐTHS-ĐT ngày 13/03/2019 và văn bản số 53/ĐTHS-ĐT ngày 07/11/2019 của Cơ quan Điều tra hình sự - Quân khu 9 gửi Ủy ban nhân dân tỉnh Hậu Giang và Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Hậu Giang về việc ngăn chặn việc chuyển nhượng.

[4] Xét điều kiện và nghĩa vụ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng: Hội đồng xét xử nhận thấy; Phần đất được cấp phép sử dụng là đất dịch vụ, thương mại và đã được Ủy Ban nhân dân tỉnh Hậu Giang phê duyệt dự án *khu dịch vụ thương mại Cái Tắc*; Việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên đòi hỏi phải thông qua các trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật và phải được Ủy Ban nhân dân tỉnh Hậu Giang cho phép. Trong quá trình giải quyết Công ty X cho rằng, trước khi thực hiện chuyển nhượng phía Công ty X đã được UBND tỉnh có văn bản chấp thuận chủ trương về việc cho phép chuyển nhượng đối với phần đất này; Tuy nhiên qua đối chiếu với công văn 4252/UBND-KT, ngày 17/12/2018 của UBND tỉnh Hậu Giang thể hiện nội dung giải quyết theo đề nghị của Công ty W chứ không phải theo yêu cầu của Công ty X đã trình bày, nội

dung của công văn 4252/UBND-KT, ngày 17/12/2018, thống nhất cho Công ty W chuyển nhượng quyền sử dụng đất, công văn chưa có đối tượng nhận chuyển nhượng. Mặc dù Công ty W đã được UBND tỉnh thống nhất cho chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng đối tượng nhận chuyển nhượng cần phải thực hiện các trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật và theo tinh thần công văn 4252/UBND-KT, ngày 17/12/2018 và theo công văn 3733/STNMT-CCQLĐĐ, ngày 15/11/2019 của Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Hậu Giang cũng thể hiện rõ ngoài việc có công văn tạm dừng chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Điều tra hình sự - Quân khu 9 thì Công ty X cũng chưa thực hiện thủ tục đầu tư theo yêu cầu tại công văn 4252/UBND-KT, ngày 17/12/2018 của UBND tỉnh Hậu Giang. Qua nội dung trên cho thấy giữa Công ty W và Công ty X ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nhưng nội dung hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa hai Công ty chỉ thể hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà chưa đề cập đến việc chuyển dự án là không đảm bảo đúng quy định của pháp luật, hợp đồng vi phạm Điều 408 Bộ luật dân sự 2015, có đối tượng là dự án chưa được các bên thỏa thuận nên về điều kiện thực hiện hợp đồng đã vi phạm.

[4.1] Xét nghĩa vụ của các bên: Công ty W, ngay sau khi ký kết hợp đồng nguyên đơn đã đồng ý đưa giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bị đơn để làm thủ tục chuyển nhượng theo quy định của pháp luật, nên phần nghĩa vụ của nguyên đơn đã thực hiện xong. Đối với bị đơn Công ty X sau khi ký kết hợp đồng thì đến nay bị đơn vẫn chưa thực hiện đúng nghĩa vụ của mình, chỉ trả khoảng tiền không bằng 1/6 giá trị chuyển nhượng; từ khi ký kết hợp đồng đến khi có văn bản của cơ quan Quân khu 9 thì đã gần hai tháng nhưng phía bị đơn cũng không thể hiện động thái thực hiện trách nhiệm và nghĩa vụ, cũng không cung cấp bất kỳ tài liệu nào chứng minh đã thực hiện nghĩa vụ, nhưng không được các cơ quan có thẩm quyền không cho phép.

[4.2] Xét nội dung của hợp đồng chuyển nhượng: Hợp đồng chuyển nhượng chưa rõ ràng chỉ nêu ra giá trị chuyển nhượng 6.800.000.000 đồng (Sáu tỷ tám trăm triệu đồng) và việc thanh toán do các bên tự thỏa thuận, ngoài ra cũng không thỏa thuận thời gian giao đất. Bị đơn cho rằng các bên có thỏa thuận riêng khi làm thủ tục xong mới giao tiếp khoản tiền; Tuy nhiên trong quá trình thực hiện hợp đồng nguyên đơn đã thể hiện ý kiến yêu cầu bị đơn thanh toán thông qua tin nhắn, điện thoại và có văn bản thể hiện quan điểm yêu cầu thanh toán thêm tiền; Việc thể hiện quan điểm của nguyên đơn đã được đại diện ủy quyền của bị đơn thừa nhận tại phiên tòa là có nghe ông Trần Văn A1 là giám đốc công

ty nói lại nhưng phía Công ty X cũng không thực hiện thêm phần nghĩa vụ của mình.

Từ phân tích trên cho thấy, điều kiện và nghĩa vụ thực hiện hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên là vi phạm, đối tượng dự án gắn liền với quyền sử dụng đất thương mại, dịch vụ chưa được các bên thể hiện trong giao dịch chuyển nhượng; Nội dung của hợp đồng chuyển nhượng chưa đầy đủ rõ ràng; Hợp đồng chỉ đi đến thực hiện một phần nhỏ và đất chưa giao; Số tiền thanh toán ít. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có cơ sở chấp nhận; Đề nghị của Viện kiểm sát và kháng cáo của bị đơn về việc tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng là không đủ cơ sở chấp nhận,

[5] Do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu nên căn cứ quy định tại Điều 131 Bộ Luật dân sự các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bị đơn nhận giấy thì phải có nghĩa vụ trả lại giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn và nguyên đơn có nghĩa vụ hoàn trả cho bị đơn số tiền 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) đã nhận như cấp sơ thẩm đã tuyên là phù hợp với quy định của pháp luật.

[6] Đối với yêu cầu tính hậu quả của hợp đồng vô hiệu; Các đương sự đã nghe giải thích về quyền yêu cầu của mình, trong quá trình giải quyết cũng như tại tòa các đương sự đều không yêu cầu. Tại tòa nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ bồi thường cho bị đơn số tiền 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng). Xét thấy số tiền bị đơn trả trước cho nguyên đơn 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) nhưng nguyên đơn tự nguyện hỗ trợ bồi thường 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng) so với giá trị đất được định giá và so với số tiền đã nhận là lớn, có lợi cho bị đơn, nên được Hội đồng xét xử ghi nhận.

Về án phí và chi phí tố tụng cũng như các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị, nên Hội đồng xét xử không xem xét; Tuy nhiên phần quyết định cần phải viết và sắp xếp lại cho phù hợp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 1 Điều 308, Điều 289 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 116, Điều 131, Điều 357, Điều 408, khoản Điều 422, Điều 428 Bộ luật dân sự 2015; Điều 153, Điều 188, Điều 194 Luật đất đai năm 2013. Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về quy định mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Đình chỉ kháng nghị số 20/QĐKNPT-VKS-DS, ngày 26/8/2020 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Hậu Giang.

Không chấp nhận kháng cáo của Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng thương mại N.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty B.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 01/02/2019 và giấy biên nhận ngày 01/02/2019, giữa bên chuyển nhượng Công ty B và bên nhận chuyển nhượng Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng thương mại N đối với phần đất tại thửa 14, tờ bản đồ 36, diện tích 5733,1m², tại thị trấn Y, huyện A, tỉnh Hậu Giang theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 292056 ngày 09/02/2015 cấp cho Công ty W là vô hiệu.

2. Buộc Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng thương mại N có trách nhiệm trả cho Công ty B bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN 292056 ngày 09/02/2015 cấp cho Công ty W.

3. Buộc Công ty B trả cho Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng thương mại N số tiền là 1.500.000.000 đồng (Một tỷ năm trăm triệu đồng). Trong đó, tiền trả trước theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 1.000.000.000 đồng (Một tỷ đồng) và tiền tự nguyện bồi thường là 500.000.000 đồng (Năm trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bị đơn có đơn yêu cầu thi hành án nếu nguyên đơn chậm trả số tiền trên thì hàng tháng còn phải trả cho bị đơn số tiền lãi chậm trả tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán, lãi suất được áp dụng theo quy định tại Điều 357 Bộ luật dân sự 2015.

4. Tách yêu cầu bồi thường thiệt hại ra giải quyết thành vụ kiện khác khi có yêu cầu.

5. Về án phí:

5.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Công ty B phải chịu 57.000.000 đồng (Năm mươi bảy triệu đồng); Được khấu trừ 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các biên lai thu tạm ứng án phí số 0003807 ngày 19/6/2020 và biên lai số 0002149 ngày 10/01/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện A, tỉnh Hậu

Giang. Số tiền án phí còn lại nguyên đơn có nghĩa vụ nộp là 56.400.000 đồng (Năm mươi sáu triệu bốn trăm nghìn đồng).

- Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng thương mại N phải chịu 600.000 đồng (Sáu trăm nghìn đồng).

5.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty Cổ phần đầu tư xây dựng thương mại N phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) nhưng được khấu trừ 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền số 0003886 ngày 12/8/2020 của Chi cục thi hành án dân sự huyện A, tỉnh Hậu Giang.

6. Về chi phí đo đạc, định giá: Nguyên đơn phải chịu là 35.000.000 đồng (Ba mươi lăm triệu đồng), nguyên đơn đã nộp xong.

Trường hợp 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 dân sự, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự, Điều 7a Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của 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 phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án ngày 31 tháng 12 năm 2020.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Hậu Giang;
- TAND H. A;
- Chi cục THADS H. A;
- Các đương sự;
- Lưu HS vụ án.

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

Võ Hoàng Khải