

Bản án số: 14/2024/DS-PT
Ngày 08-01-2024
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 LONG AN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Nga

Các Thẩm phán:

Ông Trần Tấn Quốc

Ông Nguyễn Văn Cảnh

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Hồng Thuý – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Cẩm Chi – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 03 và 08 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 514/2023/TLPT-DS ngày 27 tháng 11 năm 2023 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 194/2023/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hoà bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 853/2023/QĐ-PT ngày 14 tháng 12 năm 2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: ông Trương Định T, sinh năm 1959;

Địa chỉ: Số G, đường G, Hồ N, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn: Công ty Cổ phần H1.

Địa chỉ: Ấp M, xã M, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: ông Nguyễn Minh Đ, sinh năm 1998; địa chỉ: ấp A, xã A, huyện Đ, tỉnh Long An.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 07/7/2023).

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Công ty Cổ phần T1.

Địa chỉ: Số E, P, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của Công ty Cổ phần T1: bà Hà Thị Thu H, sinh năm: 1992; địa chỉ: ấp T, xã T, huyện H, tỉnh Bình Phước.

(Theo văn bản ủy quyền không ghi ngày, tháng 7 năm 2023).

- Người kháng cáo: bị đơn Công ty Cổ phần H1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 20 tháng 4 năm 2023 và các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Trương Định T trình bày:

Ngày 13/12/2016, ông Trương Định T và Công ty Cổ phần H1 (Công ty H1) ký kết 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể bao gồm các hợp đồng sau:

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số P09-60/HDCN-2016, nội dung hợp đồng: ông T nhận chuyển nhượng của Công ty H1 diện tích 85m² lô đất số P09-60, tờ bản đồ 7 tại Khu đô thị B thuộc ấp T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Giá trị chuyển nhượng là 427.762.500đồng.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số P09-61/HDCN-2016, nội dung hợp đồng: ông T nhận chuyển nhượng của Công ty H1 diện tích 85m² lô đất số P09-61, tờ bản đồ 7 tại Khu đô thị B thuộc ấp T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Giá trị chuyển nhượng là 427.762.500đồng.

Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số P09-62/HDCN-2016, nội dung hợp đồng: ông T nhận chuyển nhượng của Công ty H1 diện tích 131,5m² lô đất số P09-62, tờ bản đồ 7 tại Khu đô thị B thuộc ấp T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Giá trị chuyển nhượng là 842.257.500 đồng.

Tổng giá trị của 03 hợp đồng là 1.697.782.500đồng.

Thực hiện hợp đồng, từ ngày 12/12/2016 đến ngày 17/4/2018, ông T đã thanh toán cho Công ty H1 11 đợt với tổng số tiền là 1.612.893.375đồng, tương đương 95% tổng giá trị hợp đồng. Còn lại 05% giá trị hợp đồng ông T sẽ thanh toán khi Công ty H1 giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên ông T. Tuy nhiên, đến nay Công ty H1 vẫn không thực hiện thủ tục chuyển nhượng sang tên và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T. Ông T cho rằng Công ty H1 đã vi phạm hợp đồng. Vì vậy, ông T khởi kiện Công ty Cổ phần H1, yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc Công ty H1 bồi thường các khoản: bồi thường thiệt hại do Công ty H1 bàn giao đất trễ hạn với số tiền là 408.316.691đồng; bồi thường thiệt hại do trễ hạn thủ tục Công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số tiền là 401.922.623đồng. Tổng số tiền ông T yêu cầu Công ty H1 bồi thường và trả một lần là 810.239.315đồng (tạm tính đến ngày 31/12/2022).

2. Yêu cầu Công ty H1 phải trả tiền lãi phát sinh theo lãi suất của Ngân hàng A trên tổng số tiền chậm trả.

Bị đơn Công ty Cổ phần H1 do ông Nguyễn Minh Đ đại diện trình bày:

Công ty H1 thừa nhận ngày 13/12/2016 có ký kết 03 hợp đồng số P09-60/HDCN-2016, P09-61/HDCN-2016, P09-62/HDCN-2016 với ông Trương Định T, ông T đã thanh toán cho Công ty H1 tổng số tiền là 1.612.893.375 đồng. Tuy nhiên, Công ty H1 không đồng ý về việc ông T cho rằng Công ty đã vi phạm hợp đồng và không đồng ý trước các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bởi vì:

Đối với yêu cầu thanh toán tiền lãi chậm bàn giao đất: theo qui định của hợp đồng thì Công ty H1 sẽ bàn giao nền cho ông T khi ông T hoàn thành nghĩa vụ thanh toán theo tiến độ của hợp đồng. Nghĩa là ông T phải thanh toán đủ 12 đợt thanh toán thì trong thời hạn 06 tháng Công ty H1 mới phải thực hiện nghĩa vụ bàn giao nền đất cho ông T. Ngoài ra, khi đến thời hạn bàn giao đất, ông T phải có văn bản đề nghị Công ty H1 bàn giao. Lúc này, nếu Công ty H1 chưa thể thực hiện bàn giao thì phải thông báo trước 30 ngày cho ông T, trường hợp này hai bên gia hạn thời hạn bàn giao thêm 60 ngày làm việc qua hình thức thông báo bằng văn bản. Nếu hết thời gian gia hạn mà Công ty H1 vẫn chưa thực hiện được nghĩa vụ bàn giao thì nghĩa vụ trả lãi chậm bàn giao đất mới phát sinh. Trong trường hợp này, do chưa đến hạn bàn giao đất theo thỏa thuận, ông T không có văn bản đề nghị được nhận bàn giao đất và hai bên cũng không có thông báo thỏa thuận gia hạn thêm thời hạn bàn giao đất bằng văn bản nên không thỏa mãn điều kiện phát sinh trách nhiệm trả lãi do chậm bàn giao đất.

Đối với yêu cầu trả lãi chậm thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Công ty H1 thừa nhận đã chậm thực hiện thủ tục lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, căn cứ theo các quy định đã thỏa thuận tại 03 hợp đồng mà hai bên đã ký kết thì không có thỏa thuận nào liên quan đến việc phạt chậm thực hiện thủ tục lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, không có cơ sở để tính tiền lãi chậm thực hiện thủ tục lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong trường hợp này.

Ngoài ra, Công ty H1 có yêu cầu phản tố đối với ông Trương Định T như sau: tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số P09-60/HDCN-2016, số P09-61/HDCN-2016 và số P09-62/HDCN-2016 được ký kết cùng ngày 13/12/2016 giữa Công ty H1 với ông Trương Định T do vi phạm điều cấm. Công ty H1 hoàn trả cho ông T số tiền đã nhận là 1.612.893.375 đồng và ông T phải bàn giao lại nền đất số P09-60, P09-61, P09-62 cho Công ty H1.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần T1 do bà Hà Thị Thu H đại diện theo ủy quyền trình bày tại văn bản ngày 24/7/2023 như sau:

Ngày 25/4/2017, Công ty Cổ phần H1 có giấy ủy quyền số 10/GUQ-2017 cho Công ty cổ phần T1. Theo nội dung ủy quyền thì Công ty Cổ phần T1 thu, chi hộ các khoản tiền đối với các hợp đồng mà Công ty Cổ phần H1 ký kết với khách hàng.

Thực hiện công việc ủy quyền, Công ty Cổ phần T1 đã thu hộ của ông Trương Định T các khoản như sau: đối với hợp đồng số P09-60/HDCN-2016 và hợp đồng số P09-61/HDCN-2016 Công ty Cổ phần T1 đã thu từ đợt 4 đến đợt 11, mỗi hợp đồng với tổng số tiền là 171.105.000đồng. Đối với hợp đồng số P09-62/HDCN-2016 thì Công ty Cổ phần T1 thu từ đợt 4 đến đợt 11 với số tiền 336.903.000đồng.

Sau khi thu tiền của ông Trương Định T, Công ty Cổ phần T1 đã chuyển toàn bộ số tiền nêu trên cho Công ty Cổ phần H1. Do đó, Công ty Cổ phần T1 không có ý kiến hay yêu cầu gì với các bên.

Vụ án được Toà án cấp sơ thẩm tiến hành kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hoà giải nhưng các đương sự không thoả thuận được với nhau.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 194/2023/DS-ST ngày 12/9/2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hoà đã căn cứ vào Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 227, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 123, Điều 131, Điều 357, Điều 466, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; Điều 188 Luật Đất đai năm 2013; điểm đ Điều 12, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH.14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Ghi nhận sự thỏa thuận giữa ông Trương Định T với Công ty Cổ phần H1 về việc “Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số P09-60/HDCN-2016, số P09-61/HDCN-2016, P09-62/HDCN-2016 cùng ngày 13/12/2016.

2. Ghi nhận sự thỏa thuận giữa ông Trương Định T đối với Công ty Cổ phần H1 về việc không yêu cầu bồi thường tại các khoản: thiệt hại do chậm bàn giao đất với số tiền là 408.316.691đồng; thiệt hại do chậm thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với số tiền là 401.922.623đồng. Tổng số tiền ông Trương Định T không yêu cầu Công ty Cổ phần H1 bồi thường là 810.239.315đồng.

3. Chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần H1 đối với ông Trương Định T về việc “Tuyên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

4. Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu.

4.1. Buộc Công ty Cổ phần H1 có trách nhiệm trả cho ông Trương Định T số tiền đã nhận theo 03 hợp đồng là 1.612.893.375đồng và trả tiền lãi là 1.468.539.380đồng. Tổng số tiền Công ty Cổ phần H1 phải trả cho ông Trương Định T là 3.081.252.755đồng.

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) bên có nghĩa vụ chưa thi hành xong số tiền trên thì còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi

suất theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

4.2. Ông Trương Định T có nghĩa vụ bàn giao lại 03 nền đất số P09-60, P09-61, P09-62 thuộc Dự án khu đô thị B tại ấp T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An cho Công ty Cổ phần H1.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Trương Định T thuộc trường hợp được miễn án phí.

- Buộc bị đơn Công ty Cổ phần H1 phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 93.625.055đồng. Khấu trừ số tiền 30.494.000đồng Công ty Cổ phần H1 đã nộp theo 02 Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí số 0004244 và 0004245 cùng ngày 10/8/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ. Số tiền Công ty Cổ phần H1 phải nộp bổ sung là 63.131.055đồng.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 25/9/2023, bị đơn Công ty Cổ phần H1 làm đơn kháng cáo không đồng ý trả tiền lãi cho phía nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không thỏa thuận được với nhau, nguyên đơn ông Trương Định T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của phía bị đơn Công ty H1, trình bày cho rằng, ông T đã thực hiện đúng nghĩa vụ về tài chính với Công ty H1 nhưng phía Công ty không thể thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật cho ông T, hiện ông T vẫn muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, phía Công ty là người vi phạm hợp đồng, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên như quyết định của bản án sơ thẩm. Do ông T không thanh toán tiền một lần cho Công ty Cổ phần H1 nên ông cũng đồng ý điều chỉnh lại số tiền lãi theo từng mốc thời gian đã thanh toán.

Bị đơn Công ty H1 do ông Nguyễn Minh Đ giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, trình bày cho rằng Công ty H1 đồng ý bồi thường thiệt hại nếu có thiệt hại, đề nghị Hội đồng xét xử ngừng phiên tòa cho định giá lại giá trị quyền sử dụng các thửa đất là đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng giữa Công ty H1 và ông Trương Định T để làm cơ sở tính mức bồi thường, tuy nhiên sau đó đại diện Công ty H1 không yêu cầu định giá, không đồng ý thanh toán tiền lãi cho phía bị đơn, không xác định được giá trị quyền sử dụng các thửa đất theo giá hiện tại.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc chấp hành pháp luật trong giai đoạn xét xử phúc thẩm cho rằng: Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần H1 trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Xét yêu cầu kháng cáo của Công ty cổ phần H1 không đồng ý phải trả lãi cho nguyên đơn, thấy rằng:

Ngày 13/12/2016 Công ty Cổ phần H1 và ông Trương Định T ký 3 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số P09-60/HĐCN, P09-61/HĐCN, P09-62/HĐCN. Tại điểm 3.1 Điều 3 của hợp đồng có thỏa thuận về đăng ký quyền sử dụng đất: “*trong thời gian 26 tháng kể từ khi bên B ký hợp đồng và thanh toán cho bên A đủ 95% tổng giá trị Hợp đồng thì bên A có trách nhiệm lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để hai bên ký hợp đồng chính thức tại Cơ quan có thẩm quyền công chứng hoặc chứng thực*” nhưng đến nay bên Công ty H1 chưa lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để hai bên ký hợp đồng chính thức tại Cơ quan có thẩm quyền công chứng hoặc chứng thực. Tại điểm 3.1 Điều 3 của hợp đồng có thỏa thuận về đăng ký quyền sử dụng đất: “*Bên A có nghĩa vụ thực hiện các thủ tục theo quy định của pháp luật để đăng ký quyền sử dụng đất cho bên B tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định của pháp luật*”. Tại Văn bản số 6599/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 31/8/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L xác định dự án khu đô thị B tại ấp T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An, do vướng mắc trong công tác xác định nghĩa vụ tài chính, do đó hiện nay Công ty Cổ phần H1 chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính nên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ Điều 188 Luật đất đai năm 2013 thì dự án Khu đô thị B do Công ty H1 làm chủ đầu tư chưa đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L chưa nhận được hồ sơ đề nghị cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các mã nền P09-60, P09-61, P09-62. Như vậy, hai bên không thể tiến đến ký hợp đồng chính thức tại Cơ quan có thẩm quyền công chứng hoặc chứng thực do vi phạm điều cấm theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự 2015. Lỗi dẫn đến không thể ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chính thức tại Cơ quan có thẩm quyền công chứng hoặc chứng thực là do Công ty Cổ phần H1.

Căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự 2015 về giải quyết hậu quả khi giao dịch dân sự vô hiệu thì Công ty H1 hoàn trả lại cho ông Trương Định T số tiền đã thanh toán theo 03 hợp đồng là 1.612.893.375đồng. Ông Trương Định T có nghĩa vụ bàn giao lại 03 nền đất số P09-60, P, P09-62 cho Công ty H1. Đồng thời, buộc Công ty H1 phải trả lãi cho ông Trương Định T theo mức lãi suất nợ quá hạn Ngân hàng quy định là 1,125%/tháng (09%/năm, tương đương $0,75\%/tháng \times 150\% = 1,125\%$) trên số tiền đã thanh toán là 1.612.893.375đồng là có căn cứ.

Tuy nhiên bản án sơ thẩm tính lãi từ ngày 14/12/2016 đến ngày 12/9/2023 trên tổng số tiền 1.612.893.375đồng, với số tiền lãi 1.468.539.380đồng là chưa phù hợp. Bởi lẽ, ngày 14/12/2016 ông T không thanh toán một lần số tiền 1.612.893.375đồng mà số tiền này được thanh toán thành 11 đợt. Do đó, cần điều chỉnh lại mốc thời gian tính lãi theo từng đợt thanh toán.

Từ nhận định trên, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của Công ty Cổ phần H1, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa một phần bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần H1 làm đúng theo quy định tại Điều 272 và được gửi đến Tòa án trong thời hạn quy định tại Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên được chấp nhận để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần T1 vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt. Căn cứ Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt Công ty Cổ phần T1.

[3] Về nội dung vụ án: vào ngày 13/12/2016, ông Trương Định T ký kết 03 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số P09-60/HDCN-2016, số P09-61/HDCN-2016, P09-62/HDCN-2016 để nhận chuyển nhượng 03 lô đất số P09-60, P09-61 và P09-62 của Công ty Cổ phần H1 với tổng giá trị là 1.697.782.500đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông T đã thanh toán 95% giá trị của hợp đồng thông qua Công ty Cổ phần T1 với số tiền 1.612.893.375đồng, Công ty Cổ phần H1 đã bàn giao đất cho ông T theo ba biên bản bàn giao đất cùng ngày 09/9/2020, tuy nhiên phía Công ty Cổ phần H1 không thể thực hiện thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T theo quy định của pháp luật về đất đai.

[4] Căn cứ Công văn số 6599/STNMT-VPĐKĐĐ ngày 31/8/2023 của Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L thì dự án Khu đô thị B do Công ty Cổ phần H1 làm chủ đầu tư chưa đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất. Tòa án cấp sơ thẩm đã vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông T và Công ty Cổ phần H1 theo Điều 123 Bộ luật Dân sự là có cơ sở.

[5] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: theo quy định tại khoản 1 và khoản 4 Điều 131 Bộ luật Dân sự thì khi giao dịch dân sự vô hiệu, các bên hoàn trả những gì đã nhận cho nhau, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường. Các bên đều thừa nhận rằng, ông T đã giao cho Công ty Cổ phần H1 số tiền 1.612.893.375đồng, Công ty Cổ phần H1 có trách nhiệm hoàn trả cho ông T số tiền này. Việc không thực hiện hợp đồng làm cho hợp đồng vô hiệu hoàn toàn do lỗi của Công ty Cổ phần H1, vì vậy Công ty Cổ phần H1 phải có trách nhiệm bồi thường.

[6] Về xác định thiệt hại: thiệt hại trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hướng dẫn tại Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì thiệt hại gồm khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do các bên thoả thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm, tuy nhiên Tòa án cấp sơ thẩm đã không tiến hành trưng cầu cơ quan chuyên môn định giá giá trị quyền sử dụng đất thời điểm xét xử sơ thẩm, các đương sự không thống nhất giá trị, không đương sự nào yêu cầu trưng cầu định giá nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở xác định giá trị thực tế của quyền sử dụng đất tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng.

[7] Trong các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất P09-60/HDCN-2016, số P09-61/HDCN-2016, P09-62/HDCN-2016, các bên thoả thuận mức bồi thường, mức tiền phạt theo mức lãi suất do Ngân hàng Nhà nước quy định, mặc dù các thoả thuận này vô hiệu cùng hợp đồng nhưng các bên cũng thống nhất lấy tiền lãi làm mức bồi thường nên Hội đồng xét xử lấy số tiền lãi buộc Công ty Cổ phần H1 bồi hoàn bù đắp thiệt hại cho ông Trương Định T.

[8] Xét thấy số tiền ông T thanh toán cho Công ty Cổ phần H1 theo từng đợt với các số tiền khác nhau, tuy nhiên Toà án cấp sơ thẩm đã tính lãi cùng một thời điểm cho tổng số tiền là có thiệt hại cho Công ty Cổ phần H1, vì vậy cần tính lãi phù hợp với thời điểm nhận tiền đến thời điểm xét xử sơ thẩm theo mức lãi suất quá hạn là 1,125%/tháng như mức lãi suất được xác định theo bản án sơ thẩm. Tại phiên toà phúc thẩm, ông T cũng đồng ý thời điểm tính lãi theo từng thời điểm phía Công ty Cổ phần H1 thông qua Công ty Cổ phần T1 nhận tiền, nên Toà án cấp phúc thẩm tính lại số tiền lãi cho phù hợp.

[9] Tổng số tiền mà Công ty Cổ phần H1 nhận của ông Trương Định T là 1.612.893.375đồng của 03 lô nền trong 35 phiếu thu từ ngày 04/12/2016 cho đến ngày 16/4/2018, cụ thể như sau:

- Ngày 5/12/2016 nhận số tiền 60.000.000đồng, đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 12/9/2023 là 81 tháng 7 ngày, tiền lãi được tính là 54.832.500đồng;

- Ngày 12/12/2016 nhận cùng một số tiền 119.716.875đồng trong hai phiếu thu, tổng cộng là 239.433.750đồng, tiền lãi được tính đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 12/9/2023 là 81 tháng là 218.184.004,68đồng;

- Ngày 14/02/2017 nhận hai đợt trong hai phiếu thu, mỗi lần nhận 64.164.375đồng, tổng số tiền 128.328.750đồng, tiền lãi được tính đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 12/9/2023 là 78 tháng 28 ngày, tiền lãi là 113.955.930đồng;

- Ngày 20/04/2017 nhận hai đợt trong hai phiếu thu, mỗi lần nhận 21.388.125đồng, tổng cộng 42.776.250đồng, tiền lãi được tính đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 12/9/2023 là 76 tháng 22 ngày, tiền lãi là 36.926.597,82đồng;

- Ngày 26/6/2017 nhận hai đợt trong hai phiếu thu, mỗi lần nhận số tiền 21.388.125đồng, tổng cộng 42.776.250đồng, tiền lãi được tính đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 12/9/2023 là 74 tháng 16 ngày, tiền lãi là 35.867.885,62đồng;

- Ngày 12/8/2017, nhận hai đợt trong hai phiếu thu, mỗi lần nhận số tiền 21.388.125đồng, tổng cộng 42.776.250đồng, tiền lãi được tính đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 12/9/2023 là 73 tháng, tiền lãi là 35.129.995,32đồng;

- Ngày 11/10/2017, nhận hai đợt trong hai phiếu thu, mỗi lần nhận số tiền 21.388.125đồng, tổng cộng 42.776.250đồng, tiền lãi được tính đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 12/9/2023 là 71 tháng 01 ngày, tiền lãi là 34.183.570,78đồng;

- Ngày 11/12/2017 nhận hai đợt trong hai phiếu thu, mỗi lần nhận số tiền 21.388.125đồng, tổng cộng 42.776.250đồng, tiền lãi được tính đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 12/9/2023 là 69 tháng 01 ngày, tiền lãi là 33.221.105,16đồng;

- Ngày 15/3/2018 nhận bốn lần tiền trong bốn phiếu thu cùng số tiền 21.388.125đồng, tổng cộng là 85.552.500đồng, tiền lãi đến ngày xét xử sơ thẩm 12/9/2023 là 65 tháng 27 ngày là tiền lãi là 63.426.484,68đồng;

- Ngày 16/4/2018 nhận bốn lần tiền trong bốn phiếu thu cùng số tiền 21.388.125đồng, tổng cộng là 85.552.500đồng, tiền lãi đến ngày xét xử sơ thẩm 12/9/2023 là 64 tháng 26 ngày, tiền lãi là 62.431.936,88đồng;

- Số tiền 30.000.000đồng nhận ngày 04/12/2016, tiền lãi được tính đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 12/9/2023 là 81 tháng 08 ngày, tiền lãi là 24.427.500đồng;

- Số tiền 264.790.125đồng nhận ngày 11/12/2016, tiền lãi được tính đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 12/9/2023 là 81 tháng 01 ngày, tiền lãi là 241.389.297,7đồng;

- Số tiền 126.338.625đồng nhận ngày 14/02/2017, tiền lãi được tính đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 12/9/2023 là 78 tháng 28 ngày, tiền lãi là 112.188.699đồng;

- Số tiền 42.112.875đồng nhận ngày 20/04/2017, tiền lãi được tính đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 12/9/2023 là 76 tháng 22 ngày, tiền lãi là 36.353.939,34đồng;

- Số tiền 42.112.875đồng nhận ngày 26/6/2017, tiền lãi được tính đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 12/9/2023 là 74 tháng 16 ngày, tiền lãi là 35.311.645,69đồng;

- Số tiền 42.112.875đồng nhận ngày 12/8/2017, tiền lãi được tính đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 12/9/2023 là 73 tháng, tiền lãi là 34.585.198,59đồng;

- Số tiền 42.112.875đồng nhận ngày 11/10/2017, tiền lãi được tính đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 12/9/2023 là 71 tháng 01 ngày, tiền lãi là 33.653.451,23đồng;

- Số tiền 42.112.875đồng nhận ngày 11/12/2017, tiền lãi được tính đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 12/9/2023 là 69 tháng 01 ngày, tiền lãi là 32.705.911,55đồng;

- Ngày 15/3/2018 nhận hai đợt trong hai phiếu thu, mỗi lần nhận số tiền 42.112.875đồng, tổng cộng 84.225.750đồng, tiền lãi được tính đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 12/9/2023 là 65 tháng 27 ngày, tiền lãi là 62.442.865,4đồng;

- Ngày 16/4/2018 nhận hai đợt trong hai phiếu thu, mỗi lần nhận số tiền 42.112.875đồng, tổng cộng 84.225.750đồng, tiền lãi được tính đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 12/9/2023 là 64 tháng 26 ngày, tiền lãi là 61.463.741,06đồng;

[10] Như vậy, số tiền lãi mà Cổ phần H1 phải thanh toán cho ông T là 1.365.682.260,52đồng, làm tròn là 1.365.682.260đồng. Toàn bộ số tiền mà Công ty Cổ phần H1 có trách nhiệm thanh toán cho ông T là 1.612.893.375đồng + 1.365.682.260đồng = 2.978.575.635đồng.

[11] Từ những nhận định trên có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của Công ty Cổ phần H1, sửa một phần bản án sơ thẩm. Chấp nhận phát biểu đề nghị giải quyết vụ án của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

[12] Về án phí: Công ty Cổ phần H1 phải chịu án phí trên số tiền thanh toán cho ông Trương Định T và không phải chịu án phí phúc thẩm.

[13] Các khoản khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị có hiệu lực theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần H1.

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm 194/2023/DS-ST ngày 12 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hoà, tỉnh Long An.

Căn cứ các Điều 26, 37, 39, 147, 148, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 129, 131 Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao về hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết các vụ án dân sự, hôn nhân gia đình; Điều 12, 26, 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Ghi nhận sự thỏa thuận giữa ông Trương Định T đối với Công ty Cổ phần H1 về việc không yêu cầu bồi thường các khoản: khoản thiệt hại do chậm bàn giao đất với số tiền là 408.316.691 đồng; thiệt hại do chậm thực hiện thủ tục công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với số tiền là 401.922.623 đồng. Tổng số tiền ông Trương Định T không yêu cầu Công ty Cổ phần H1 bồi thường là 810.239.315 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần H1 đối với ông Trương Định T về việc yêu cầu vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

3. Ghi nhận sự thỏa thuận giữa ông Trương Định T với Công ty Cổ phần H1 về việc vô hiệu ba hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm các hợp đồng số P09-60/HDCN-2016, số P09-61/HDCN-2016, P09-62/HDCN-2016 được xác lập cùng ngày 13/12/2016.

Vô hiệu ba hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm các hợp đồng số P09-60/HDCN-2016, số P09-61/HDCN-2016, P09-62/HDCN-2016 được xác lập cùng ngày 13/12/2016 giữa ông Trương Định T và Công ty Cổ phần H1.

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trương Định T đối với Công ty Cổ phần H1.

4.1. Buộc Công ty Cổ phần H1 có trách nhiệm trả cho ông Trương Định T số tiền đã nhận theo 03 hợp đồng là 1.612.893.375 đồng và tiền lãi là 1.365.682.260 đồng. Tổng số tiền Công ty Cổ phần H1 phải trả cho ông Trương Định T là 2.978.575.635 đồng.

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) bên có nghĩa vụ chưa thi hành xong số tiền trên thì còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi suất theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

4.2. Ông Trương Định T có nghĩa vụ bàn giao lại 03 nền đất số P09-60, P09-61, P09-62 thuộc Dự án khu đô thị B tại ấp T, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An cho Công ty Cổ phần H1.

5. Về án phí:

- Miễn án phí cho ông Trương Định T.

- Công ty Cổ phần H1 phải chịu 91.571.513 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nhưng được trừ vào số tiền 30.494.000 đồng tạm ứng án phí Công ty Cổ phần H1 đã nộp theo 02 biên lai số 0004244 và 0004245 cùng ngày 10/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ. Công ty Cổ phần H1 còn phải nộp tiếp số tiền 61.077.513 đồng.

- Công ty Cổ phần H1 không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho Công ty Cổ phần H1 300.000 đồng tạm ứng án phí kháng cáo đã nộp theo biên lai số 0005746 ngày 26/9/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hoà.

Trong 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 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.

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

Nơi nhận:

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

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

Lê Thị Kim Nga

