

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 126/2025/DS-PT
Ngày: 17-02-2025
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 Phan Ngọc Hoàng Đình Thục

Các Thẩm phán:

bà Lê Thị Kim Nga

bà Huỳnh Thị Hồng Vân

- Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thị Mỹ Linh – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: ông Lê Ngọc Hiền - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11 và 17 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 732/2024/TLPT-DS ngày 05 tháng 12 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 335/2024/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 729/2024/QĐ-PT ngày 27 tháng 12 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: ông Phạm Duy H, sinh năm 1982; địa chỉ: số G đường N, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn:

1. Công ty Cổ phần T1; địa chỉ trụ sở: số C đường B, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Hoàng M (Chủ tịch Hội đồng quản trị).

Người đại diện theo ủy quyền: ông Nguyễn Quảng A, sinh năm 1998; địa chỉ: số B (lầu A) đường T, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền ngày 08/8/2024).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty Cổ phần T1: ông Bùi Văn K, Luật sư của Công ty L, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H.

2. Ông Phan Văn T, sinh năm 1969; địa chỉ: số A đường L, phường T, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* bà Lê Thị Hải Y, sinh năm 2001; địa chỉ: số C Đường số A, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Người kháng cáo:* bị đơn, Công ty Cổ phần T1.

(Ông Nguyễn Hoàng M, ông Nguyễn Quảng A, ông Bùi Văn K, ông Phạm Duy H có mặt; ông Phan Văn T và bà Lê Thị Hải Y vắng mặt.)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ghi ngày 26/12/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông Phạm Duy H trình bày:

Ngày 15/02/2011, ông ký Phiếu đăng ký mua lô đất nền khu tái định cư 12.5 do Công ty Cổ phần T1 (viết tắt là Công ty T1) làm chủ đầu tư, mã sản phẩm C43 (nay là thửa đất số 2266, tờ bản đồ số 8, tọa lạc xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An), diện tích 125m², với giá 1.800.000đồng/m², tổng giá trị là 225.000.000đ (hai trăm hai mươi lăm triệu đồng).

Sau khi ký Phiếu đăng ký, ông đặt cọc cho Công ty T1 số tiền là 10.000.000đ (mười triệu đồng). Ngày 11/3/2011, ông tiếp tục nộp số tiền 35.000.000đ (ba mươi lăm triệu đồng) để thanh toán góp vốn đợt 1 (20% giá trị lô nền trừ đặt cọc), các lần nộp tiền đều có phiếu thu của Công ty T1. Ông đã hoàn tất thanh toán số tiền đợt 1 là 45.000.000đ (bốn mươi lăm triệu đồng).

Từ ngày 11/3/2011 đến nay, Công ty T1 đã không thực hiện đúng trách nhiệm, không có bất kỳ thông báo yêu cầu ông thanh toán tiếp các đợt còn lại, ông đã nhiều lần liên hệ để yêu cầu được thanh toán nhưng không có phản hồi từ phía Công ty, ông vẫn thường xuyên đến thăm lô đất nền C43 và không có bất kỳ tranh chấp nào.

Tháng 5/2022, ông dựng trụ sắt và lợp mái tôn trên lô đất nền C43, tổng giá trị xây dựng là 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng) nhằm bảo vệ phần đất. Đến 02/8/2023 thì xảy ra tranh chấp giữa ông với ông Phan Văn T, khi đó ông mới biết được Công ty T1 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng lại tự ý chuyển nhượng cho bà Trương Thị N vào năm 2018, với giá 2.000.000.000đ (hai tỷ đồng). Sau đó, bà Trương Thị N chuyển nhượng cho ông Phan Văn T vào năm 2020.

Ngày 16/8/2023, ông Phan Văn T đã tự ý tháo dỡ trụ sắt, mái tôn và có hành vi chiếm giữ làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến tài sản của ông, còn yêu cầu ông phải trả tiền chi phí tháo dỡ.

Ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các nội dung như sau:

- Yêu cầu hủy Phiếu đăng ký mua lô đất nền C43 được ký kết giữa ông với Công ty T1 vào ngày 15/02/2011.

- Yêu cầu Công ty T1 hoàn trả cho ông số tiền đặt cọc và tiền thanh toán đợt 1 là 45.000.000đ (bốn mươi lăm triệu đồng) và bồi thường số tiền 500.000.000đ (năm trăm triệu đồng) tương ứng 20% giá trị lô nền tại thời điểm năm 2024.

- Buộc ông Phan Văn T bồi thường cho ông số tiền 50.000.000đ (năm mươi triệu đồng) vì đã làm hư hỏng tài sản của ông.

Sau đó, ông thay đổi yêu cầu khởi kiện:

- Yêu cầu tuyên vô hiệu Phiếu đăng ký mua lô đất nền C43 được ký kết giữa ông với Công ty T1 vào ngày 15/02/2011.

- Yêu cầu Công ty T1 hoàn trả số tiền đặt cọc và tiền thanh toán đợt 1 là 45.000.000đ (bốn mươi lăm triệu đồng) và bồi thường thiệt hại cho ông số tiền chênh lệch giá trị lô nền C43 so với giá thời điểm hiện tại tương ứng 20%.

- Rút lại yêu cầu buộc ông Phan Văn T bồi thường cho ông số tiền 50.000.000đ (măm mươi triệu đồng).

Bị đơn, Công ty Cổ phần T1 do ông Nguyễn Quảng A là người đại diện theo ủy quyền vắng mặt tại cấp sơ thẩm, nhưng có văn bản trình bày:

Ông thống nhất trình bày của ông H về thời gian, số tiền thanh toán đợt 1 và thông tin lô đất nền C43. Theo nội dung của Phiếu đăng ký nền thì phương thức thanh toán được chia làm 04 đợt như sau:

- Đợt 1: đóng 20% giá trị lô nền ngay sau khi đăng ký nền.

- Đợt 2: đóng 30% giá trị lô nền sau 04 tháng đóng tiền đợt 1.

- Đợt 3: đóng 40% giá trị lô nền khi giao nền.

- Đợt 4: 10% giá trị lô nền còn lại khi người đăng ký nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nếu người đăng ký không thanh toán đúng theo quy định trên, sau 30 ngày kể từ khi nhận được thông báo nhận nền của Công ty thì xem như không có nhu cầu nhận lô nền, khi đó Công ty sẽ thu hồi nền.

Tuy nhiên, ông H chỉ thanh toán cho Công ty T1 10.000.000đ (mười triệu đồng) theo Phiếu thu ngày 15/02/2011 và 35.000.000đ (ba mươi lăm triệu đồng) theo Phiếu thu ngày 11/3/2011, tương đương với số tiền đóng đợt 1 là 20% giá trị lô nền ngay sau khi đăng ký.

Từ ngày 11/3/2011 cho đến khi ông H khởi kiện là hơn 12 năm, ông H không thanh toán tiền cho các đợt tiếp theo là đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, nên công ty không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông H. Căn cứ Điều 429 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định thời hiệu khởi kiện về hợp đồng thì việc tranh chấp này đã hết thời hiệu khởi kiện. Do đó, đề nghị Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An áp dụng quy định về thời hiệu khởi kiện đối với vụ án này và yêu cầu đình chỉ giải vụ án.

Bị đơn, ông Phan Văn T có đơn xin vắng và trình bày tại bản tường trình ngày 15/5/2024 như sau:

Tại thời điểm xảy ra tranh chấp, ông được Ủy ban nhân dân huyện Đ cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa số 2266, tờ bản đồ số 8, tọa lạc xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An theo đúng quy định của pháp luật, do ông H tự ý xây cất công trình trên đất của ông nên ông không đồng ý yêu cầu khởi kiện của ông H.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, bà Lê Thị Hải Y xin vắng mặt và có ý kiến trình bày như sau:

Hiện nay, bà đang đứng tên hợp pháp thửa đất 2266, tờ bản đồ số 8, tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An và đang quản lý, sử dụng đất. Bà không có ý kiến, yêu cầu gì trong vụ tranh chấp này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 335/2024/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An đã xử (tóm tắt):

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Duy H đối với Công ty Cổ phần T1 về việc tranh chấp “hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với hình thức “Phiếu đăng ký nền ngày 15/02/2011” giữa ông Phạm Duy H và Công ty T1 vô hiệu.

Buộc Công ty Cổ phần T1 có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Duy H tổng số tiền là 222.800.000 đồng.

2. Đình chỉ đối với yêu cầu buộc ông Phan Văn T bồi thường khoản tiền 50.000.000 đồng cho ông H vì đã làm hư hỏng tài sản là trụ sắt, mái tôn và tự ý chiếm giữ tài sản này của ông H.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về tiền lãi do chậm thanh toán, chi phí tố tụng, án phí, quyền và thời hạn kháng cáo, việc thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 18/10/2024, bị đơn, Công ty T1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Ông Nguyễn Hoàng M trình bày: Phiếu đăng ký nền là do ông Phạm Duy H soạn thảo mẫu, vì thời điểm đó ông H đang là giám đốc phụ trách kinh doanh bán các lô nền do công ty làm chủ đầu tư, nên việc ông H nói không biết gì về tình trạng hồ sơ pháp lý của lô nền C43 là không đúng sự thật. Phiếu thu ghi mục đích ông H nộp tiền 35.000.000đ là góp vốn đầu tư, vì công ty tạo điều kiện cho ông H đầu tư kiếm lời, nghĩa là ông H đăng ký lô nền C43 sau đó có người mua thích hợp thì ông H chuyển nhượng để kiếm tiền chênh lệch. Đến thời hạn thanh toán đợt 2, công ty có thông báo nhưng ông H không đóng, do lúc đó ông H vẫn còn làm ở công ty nên công ty cũng không hồi thúc ông H đóng tiền.

Ông Nguyễn Quảng A trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm nhận định Phiếu đăng ký nền ngày 15/02/2011 là hợp đồng chuyển nhượng vô hiệu, vi phạm điều cấm là sai 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; Tòa án cấp sơ thẩm cũng xác định sai trách nhiệm bồi thường vì theo quy định tại khoản 2 Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005, các bên đều có lỗi thì tự chịu thiệt hại. Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Điều 123

Bộ luật Dân sự, Điều 7 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006 và Nghị định 181/2004/NĐ-CP là áp dụng sai quy định của pháp luật. Ngoài ra, yêu cầu bồi thường thiệt hại vẫn phải áp dụng thời hiệu.

Luật sư Bùi Văn K trình bày: hồ sơ vụ án ngoài Phiếu đăng ký nền thì còn có 02 phiếu thu, nhưng Tòa án cấp sơ thẩm không đánh giá về 02 phiếu thu là chưa đánh giá đầy đủ chứng cứ của vụ án. Phiếu thu 10.000.000đ ngày 15/02/2011 ghi đặt cọc để giữ chỗ lô nền C43, phiếu thu 35.000.000đ ngày 11/3/2011 là góp vốn để kinh doanh lô nền, không phải thanh toán tổng cộng 45.000.000đ theo hợp đồng chuyển nhượng. Do đó, phải xử lý vụ án theo đặt cọc và góp vốn, không thể cộng dồn 02 khoản tiền để tính thiệt hại. Nếu phiếu đăng ký nền vô hiệu, thì các bên phải trả cho nhau những gì đã nhận, tiền cọc thì trả cọc, góp vốn chưa sinh lợi thì trả góp vốn. Cả công ty và ông H cùng có lỗi thì tự gánh chịu thiệt hại. Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng giá trị hiện tại của lô nền C43 để tính thiệt hại là không có căn cứ. Ngoài ra, đây là tranh chấp hợp đồng, không phải tranh chấp quyền sử dụng đất, công ty có địa chỉ ở quận T, Thành phố Hồ Chí Minh nên Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý vụ án sai thẩm quyền và còn tính sai án phí đối với yêu cầu khởi kiện đòi bồi thường của ông H không được chấp nhận. Tranh chấp hợp đồng thời hiệu khởi kiện là 03 năm, nên đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy và đình chỉ giải quyết vụ án vì hết thời hiệu khởi kiện.

Ông Phạm Duy H trình bày: vụ án không áp dụng thời hiệu khởi kiện theo Điều 123 Bộ luật Dân sự. Đến năm 2023, ông mới phát hiện lô nền C43 đã chuyển nhượng cho người khác. Ông đã thay đổi mức yêu cầu bồi thường thiệt hại và rút yêu cầu khởi kiện đối với ông T, nên án phí sơ thẩm là đúng. Tranh chấp giữa ông và công ty là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng dưới hình thức Phiếu đăng ký nền, dự án chưa đủ điều kiện mở bán theo Điều 7 Luật Kinh doanh bất động sản, nên vô hiệu theo Điều 123 Bộ luật Dân sự. Công ty phải có nghĩa vụ hoàn trả và bồi thường thiệt hại cho ông, ông đề nghị giữ y bản án sơ thẩm.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của Công ty T1 đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo:

Xét bản chất của giao dịch theo “Phiếu đăng ký nền” ký ngày 15/02/2011 giữa ông Phạm Duy H và Công ty T1 thể hiện rõ các nội dung của một giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô nền C43 và không có điều khoản nào đề cập đến việc “đặt cọc”, “phạt cọc”. Do đó, không có căn cứ xác định “Phiếu đăng ký nền” giữa ông H và Công ty T1 là giao dịch đặt cọc như ý kiến của bị đơn.

Tại thời điểm hai bên ký kết Phiếu đăng ký nền, thì Công ty T1 mới được Ủy ban nhân dân tỉnh giao đất tại Quyết định số 3454/QĐ-UBND ngày 01/11/2011 (đợt 1) - diện tích 105.688 m², chưa giao đất đợt 2. Sau đó đến năm 2013, Ủy ban nhân dân tỉnh L có Quyết định điều chỉnh mục tiêu đầu tư và năm 2016 có Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư; Dự án chưa hoàn thành việc thi công hệ thống hạ tầng

kỹ thuật, hạ tầng xã hội tương ứng với nội dung và tiến độ của dự án nên dự án chưa đủ điều kiện để mở bán bất động sản theo quy định tại Điều 7 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006 về điều kiện đối với bất động sản đưa vào kinh doanh và Điều 101 Nghị định 181/2004/NĐ-CP, khoản 8 Điều 2 Nghị định 17/2006/NĐ-CP ngày 27/01/2006 và các quy định khác có liên quan. Do đó, Công ty T1 giao kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô nền số C43 với ông Phạm Duy H là vi phạm điều cấm của pháp luật, nên bị vô hiệu theo khoản 1 Điều 123 Bộ luật Dân sự, thời hiệu khởi kiện không bị hạn chế, nên không chấp nhận kháng cáo của bị đơn về thời hiệu khởi kiện.

Các đương sự trình bày thống nhất về việc ông Phạm Duy H đã nộp cho Công ty T1 số tiền là 45.000.000 đồng theo các Phiếu thu ngày 15/02/2011 và 11/3/2011, nên ông Phạm Duy H yêu cầu Công ty T1 trả lại số tiền 45.000.000 đồng là phù hợp.

Xét yêu cầu của nguyên đơn ông Phạm Duy H về bồi thường thiệt hại: thời điểm ký phiếu đăng ký nền, Công ty T1 là bên chủ đầu tư, biết rõ dự án chưa đủ điều kiện mở bán, còn ông H đang làm việc cho Công ty T1 tại bộ phận kinh doanh, nên ông H cũng phải biết về tiến độ của dự án. Do đó, lỗi làm cho giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu thuộc về cả hai bên, nên mỗi bên phải chịu ½ thiệt hại như án sơ thẩm đã xử là có căn cứ. Đề nghị bác kháng cáo của Công ty T1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của bị đơn Công ty T1 thực hiện đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 và Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận được về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Vụ án được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: ông Phan Văn T và bà Lê Thị Hải Y vắng mặt, thuộc trường hợp quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên Tòa án vẫn xét xử phúc thẩm vụ án.

[3] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: tại phiên tòa phúc thẩm, ông Nguyễn Quảng A và Luật sư Bùi Văn K trình bày, bị đơn Công ty T1 kháng cáo bản án sơ thẩm về thời hiệu khởi kiện, về bản chất giao dịch giữa ông H và công ty theo Phiếu đăng ký nền và thẩm quyền giải quyết vụ án, về giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch vô hiệu. Căn cứ Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại các phần nội dung này của bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[4] Hồ sơ vụ án thể hiện các tình tiết, sự kiện sau đây không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự: ông H ký Phiếu đăng ký mua lô đất nền khu tái định cư 12.5 do Công ty T1 làm chủ đầu tư, mã sản phẩm C43 (cũ là thửa đất số 2266 tờ bản đồ số 8, mới là thửa 22 tờ bản đồ số 20 tọa lạc xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An), diện tích 125m², với giá 1.800.000đồng/m², tổng giá trị là 225.000.000đ; phương thức thanh toán được chia làm 04 đợt, gồm: đợt 1 đóng 20% giá trị lô nền ngay sau khi đăng ký nền, đợt 2 đóng 30% giá trị lô nền sau 04

tháng đóng tiền đợt 1, đợt 3 đóng 40% giá trị lô nền khi giao nền và đợt 4 đóng 10% giá trị lô nền còn lại khi người đăng ký nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; ông H đã thanh toán cho Công ty T1 số tiền tổng cộng là 45.000.000đ, gồm 10.000.000đ đặt cọc ngày 15/02/2011, ngay sau khi ký kết phiếu đăng ký nền và 35.000.000đ góp vốn đợt 1 ngày 11/3/2011 (các bút lục số 30, 49, 169).

[5] Xét kháng cáo của Công ty T1 về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là đặt cọc và bản chất của số tiền 45.000.000đ ông H đã thanh toán cho công ty là tiền đặt cọc, nhằm bảo đảm cho việc hai bên sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy, các nội dung mà ông Phạm Duy H và Công ty T1 thỏa thuận tại “Phiếu đăng ký nền” ngày 15/02/2011, như: tên, địa chỉ của các bên; số hiệu lô đất; giá chuyển nhượng; phương thức, thời hạn thanh toán... đã đáp ứng quy định của Điều 698 của Bộ luật Dân sự năm 2005 về nội dung chủ yếu của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại phiếu thu ngày 15/02/2011 ghi lý do thu số tiền 10.000.000đ là “Đặt cọc nền C43 Đường số 2 KDC TGT GD1”; phiếu thu ngày 11/3/2011 ghi lý do thu số tiền 35.000.000đ là “Góp vốn đợt 1 (20% giá trị lô nền trừ đặt cọc) lô C43 đường số 2 KDC TGT”. Tại phiên tòa phúc thẩm, cả ông H và ông Nguyễn Hoàng M là người đại diện theo pháp luật của Công ty T1 đều xác định, tại thời điểm ông H ký Phiếu đăng ký, thì ông H đang là giám đốc phụ trách kinh doanh bán sản phẩm là các lô nền trong khu dân cư do công ty là chủ đầu tư, nên cá nhân ông H cũng đầu tư bằng cách đăng ký mua nền và tìm người bán lại để hưởng chênh lệch giá. Ông M cũng thừa nhận rằng, do ông H đang làm việc cho công ty, nên công ty M1 có thông báo cho ông H đóng tiền khi đến hạn thanh toán đợt 2, nhưng thời điểm đó công ty cũng không có yêu cầu gì khi ông H vi phạm nghĩa vụ trả tiền. Từ đó, đủ căn cứ để xác định, tổng số tiền 45.000.000đ ông H nộp cho Công ty T1 là tiền thanh toán đợt 1. Như vậy, tại đoạn [2.1.2] phần nhận định của bản án sơ thẩm đã đánh giá bản chất của giao dịch ký ngày 15/02/2011 giữa ông Phạm Duy H và Công ty T1 theo “Phiếu đăng ký nền”, là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô nền C43, là hoàn toàn có căn cứ, nên bác nội dung kháng cáo của bị đơn yêu cầu xác định quan hệ tranh chấp là đặt cọc và góp vốn.

[6] Xét kháng cáo của Công ty T1 về thẩm quyền giải quyết vụ án: đại diện bị đơn và Luật sư K cho rằng, Tòa án cấp sơ thẩm không có thẩm quyền thụ lý vụ án, vì bị đơn có địa chỉ trụ sở tại quận T, Thành phố Hồ Chí Minh. Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy, căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 và điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền, nên không chấp nhận kháng cáo này của bị đơn.

[7] Xét kháng cáo của Công ty T1 về thời hiệu khởi kiện:

[7.1] Hồ sơ vụ án thể hiện, ngày 04/5/2010, Công ty T1 mới chỉ được UBND tỉnh L phê duyệt là chủ đầu tư lập đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng khu tái định cư Toàn G, theo Quyết định số 1222/QĐ-UBND. Đến ngày 01/11/2011, thì Công ty T1 được Ủy ban nhân dân tỉnh G đất (đợt 1) theo Quyết định số 3454/QĐ-UBND (các bút lục số 63, 64, 69-76). Như vậy, tại thời điểm ngày 15/02/2011 khi ông H và Công

ty T1 ký kết Phiếu đăng ký nền, thì Công ty T1 không được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô bán nền, theo quy định tại Điều 106, điểm a khoản 2 Điều 110 của Luật Đất đai năm 2003; khoản 1 Điều 101 của Nghị định 181/2004/NĐ-CP ngày 29/10/2004 của Chính phủ về thi hành Luật Đất đai.

[7.2] Tuy nhiên, theo Phiếu đăng ký nền thể hiện, giữa ông H và Công ty T1 chỉ có thỏa thuận thời hạn để ông H thực hiện nghĩa vụ thanh toán, nhưng lại không thỏa thuận mốc thời gian cụ thể để Công ty T1 thực hiện nghĩa vụ giao nền và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H. Đến ngày 18/7/2016, Ủy ban nhân dân huyện Đ có văn bản số 3194/UBND-SX, thống nhất cho giải quyết hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất các lô đất thuộc Khu dân cư và tái định cư tại xã Đ do Công ty T1 làm chủ đầu tư, trong đó có lô C (bút lục số 78). Ngày 05/01/2018, Công ty T1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CK 634642, số vào sổ cấp GCNQSDĐ số CT40694 đối với thửa đất số 2266 Lô C43 (bút lục số 93). Đến tháng 5 năm 2022, khi ông H tiến hành xây dựng hàng rào trên lô nền số C43 và bị ông T khiếu nại, thì ông H cho rằng mới biết được việc Công ty T1 đã chuyển nhượng và giao lô nền C43 cho người khác. Ngày 26/12/2023, ông H khởi kiện.

[7.3] Như vậy, mặc dù hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông H và Công ty T1 tại thời điểm giao kết có vi phạm điều kiện chuyển nhượng (chưa được cho phép chuyển nhượng), nhưng đến trước thời điểm ông H phát sinh tranh chấp, thì hợp đồng giữa ông H và Công ty T1 không còn bị vô hiệu do vi phạm điều kiện này nữa.

[7.4] Căn cứ điểm đ khoản 1, khoản 2 Điều 132, khoản 1 Điều 154, Điều 429, điểm d khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 184 của Bộ luật Tố tụng dân sự, hợp đồng giữa ông H và Công ty T1 cũng không bị xem là vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức.

[7.5] Đến thời điểm ông H phát hiện công ty chuyển nhượng lô C43 cho người khác, thì thời hiệu để ông H khởi kiện vẫn còn. Do đó, không chấp nhận kháng cáo của Công ty T1 về hủy bản án sơ thẩm và đình chỉ giải quyết vụ án do hết thời hiệu khởi kiện.

[8] Xét kháng cáo của Công ty T1 về số tiền phải trả và bồi thường thiệt hại cho ông H:

[8.1] Ông H trình bày rằng, thời điểm ký Phiếu đăng ký nền, ông không biết công ty chưa có đủ hồ sơ pháp lý của lô C43 là không hợp lý; bởi lẽ, chính ông H đang làm việc tại công ty V là giám đốc phụ trách kinh doanh bán các lô nền do công ty làm chủ đầu tư. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông H thừa nhận rằng ông không có chứng cứ gì chứng minh việc đã có liên hệ công ty để yêu cầu được đóng tiền và giao nền. Ngược lại, đại diện công ty xác định, do ông H vi phạm nghĩa vụ thanh toán, nên công ty đã chuyển nhượng lô C43 cho người khác mà không cần phải thông báo cho ông H. Hồ sơ vụ án thể hiện, ngày 17/4/2018, Công ty T1 đã chuyển nhượng lô nền C43 cho bà Trương Thị N, đến ngày 24/5/2018 bà N đã được chỉnh lý biên động sang tên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (các bút lục số 93, 132-135).

Như vậy, giao dịch chuyển nhượng lô nền C43 giữa ông H và công ty đã chấm dứt kể từ ngày 17/4/2018.

[8.2] Mặc dù giao dịch giữa ông H và công ty xác lập từ ngày 15/02/2011, nhưng do các bên không thỏa thuận thời hạn kết thúc nghĩa vụ của công ty và đến ngày 26/12/2023 mới phát sinh tranh chấp (ngày ông H khởi kiện), nên cần áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng giữa ông H và Công ty.

[8.3] Xét nguyên nhân dẫn đến hợp đồng không tiếp tục thực hiện phát sinh từ việc ông H vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán, nên Công ty T1 hủy bỏ hợp đồng là có căn cứ theo điểm b khoản 1 Điều 423 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Tuy nhiên, công ty lại không thông báo ngay cho ông H biết về việc hủy bỏ hợp đồng để ông H nhận lại số tiền đã nộp, là đã vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 423 của Bộ luật Dân sự năm 2015, nên phải bồi thường thiệt hại cho ông H.

[8.4] Xét thấy, kể từ thời điểm hủy bỏ hợp đồng (thời điểm công ty C lô nền C43 cho bà N, ngày 17/4/2018), thì Công ty T1 đã phát sinh nghĩa vụ hoàn trả cho ông H số tiền đã nhận là 45.000.000đ, theo quy định tại khoản 2 Điều 427 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Tuy nhiên, công ty lại không thông báo và cũng không thực hiện nghĩa vụ trả tiền, nên công ty phải bồi thường thiệt hại cho ông H, nghĩa là phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả, theo mức lãi suất là 10%/năm được quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015, cụ thể: từ ngày 17/4/2018 đến ngày 11/9/2024 (ngày xét xử sơ thẩm) là 06 năm, 04 tháng 24 ngày (2334 ngày), nên số tiền công ty phải bồi thường cho ông H là 29.175.000 đồng (= 45.000.000đ x 10%/năm x 2334 ngày).

[8.5] Do đó, chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty T1 về giải quyết hậu quả của chấm dứt hợp đồng, buộc công ty phải hoàn trả cho ông H số tiền đã nhận là 45.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho ông H do chậm thanh toán là 29.175.000 đồng.

[8.6] Ông H yêu cầu bồi thường thiệt hại cho ông số tiền chênh lệch giá trị lô nền C43 so với giá thời điểm hiện tại tương ứng 20% (= 355.600.000 đồng), nhưng chỉ có căn cứ được chấp nhận 1 phần là 29.175.000 đồng, nên phải chịu án phí đối với phần yêu cầu bị bác.

[9] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

[10] Đề nghị của Kiểm sát viên về số tiền công ty phải thanh toán cho ông H không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên không được chấp nhận.

[11] Về án phí dân sự sơ thẩm: buộc Công ty T1 phải chịu án phí tương ứng với số tiền phải trả cho ông H. Ông H phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu vô hiệu hợp đồng không được chấp nhận và án phí có giá ngạch trên số tiền yêu cầu bồi thường thiệt hại bị bác.

[12] Về án phí dân sự phúc thẩm: Công ty T1 không phải chịu, do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận một phần.

[13] Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm thì có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 40, Điều 147, Điều 148, khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 357, Điều 423, Điều 427, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 và Điều 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, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn, Công ty Cổ phần T1.

3. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 335/2024/DS-ST ngày 11 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An:

3.1. Không chấp nhận yêu cầu của ông Phạm Duy H về việc vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Phiếu đăng ký nền” ký ngày 15/02/2011 giữa ông Phạm Duy H và Công ty Cổ phần T1.

3.2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Duy H đối với Công ty Cổ phần T1 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

3.3. Chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo “Phiếu đăng ký nền” ký ngày 15/02/2011 giữa ông Phạm Duy H và Công ty Cổ phần T1, kể từ ngày 17/4/2018.

3.4. Buộc Công ty Cổ phần T1 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Phạm Duy H số tiền 45.000.000đ (bốn mươi lăm triệu đồng) và bồi thường thiệt hại cho ông H số tiền 29.175.000đ (hai mươi chín triệu một trăm bảy mươi lăm ngàn đồng). Tổng cộng Công ty Cổ phần T1 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Phạm Duy H số tiền 74.175.000đ (bảy mươi bốn triệu một trăm bảy mươi lăm ngàn đồng).

3.5. Bác yêu cầu của ông Phạm Duy H đòi Công ty Cổ phần T1 bồi thường thiệt hại số tiền 326.425.000đ (ba trăm hai mươi sáu triệu bốn trăm hai mươi lăm ngàn đồng).

4. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Các phần khác của bản án sơ thẩm về việc đình chỉ giải quyết vụ án đối với phần yêu cầu của ông Phạm Duy H đòi ông Phan Văn T bồi thường và nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm, thì có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

6. Về án phí dân sự sơ thẩm:

6.1. Buộc Công ty Cổ phần T1 phải chịu 3.709.000đ (ba triệu bảy trăm lẻ chín ngàn đồng).

6.2. Buộc ông Phạm Duy H phải chịu 300.000đ án phí không có giá ngạch và 16.321.000đ án phí có giá ngạch. Tổng cộng số tiền án phí ông Phạm Duy H phải chịu là 16.621.000đ (mười sáu triệu sáu trăm hai mươi một ngàn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông H đã nộp là 300.000đ và 13.900.000đ theo các biên lai thu số 0005781 và 0005782, cùng ngày 27/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, ông Phạm Duy H còn phải nộp tiếp 2.421.000đ (hai triệu bốn trăm hai mươi một ngàn đồng) án phí sơ thẩm.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Công ty Cổ phần T1 không phải chịu và được hoàn trả 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006032 ngày 16/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

8. Về hướng dẫn thi hành án: trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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.

9. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TANDCC;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn./.

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

Phan Ngọc Hoàng Đình Thục

