

Quyết định giám đốc thẩm

Số: 79/2024/DS-GĐT

Ngày 03 tháng 4 năm 2024

V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

ỦY BAN THẨM PHÁN

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Ủy ban Thẩm phán gồm có: 08 thành viên tham gia xét xử, do ông Võ Văn Cường - Phó Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh làm chủ tọa phiên tòa theo sự ủy nhiệm của Chánh án Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Anh Tuấn – Thư ký Tòa án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Trí Dũng - Kiểm sát viên cao cấp.

Ngày 03 tháng 4 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa giám đốc thẩm xét xử vụ án dân sự về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

1. Bà Nguyễn Thị Thúy A, sinh năm 1973;

Địa chỉ: Số 49 TCT, phường HVT, thành phố LS, tỉnh Lạng Sơn.

2. Ông Vũ Sơn H1, sinh năm 1991;

3. Bà Lê Thị Lan H2, sinh năm 1985;

Cùng địa chỉ: Số 655H5, phường TM, Quận HM, Thành phố Hà Nội.

Bị đơn: Công ty TNHH Tư Vấn Thiết Kế Đ;

Địa chỉ: Khu nhà vườn CK, phường CK, quận NK, thành phố Cần Thơ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản DK; địa chỉ: Số 03 TND, Phường TĐ, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Công ty Cổ phần TPH; địa chỉ: Số 20 đường 320PH, Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Bà Nguyễn Thị Thúy A trình bày:

Tháng 04/2019, qua giới thiệu của nhân viên Công ty cổ phần TPH về việc Công ty cổ phần TPH là đơn vị độc quyền phân phối các sản phẩm thuộc dự án Khu nhà vườn CK, phường CK, quận NK, thành phố Cần Thơ.

Ngày 24/4/2019, bà và Công ty cổ phần TPH (địa chỉ 20 Đường 320 PH, Phường N, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh – do ông Nguyễn Hữu Thuận đại diện theo pháp luật) đã ký Thỏa thuận đặt cọc đảm bảo việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, nhà ở hoặc để nhận góp vốn xây dựng nhà ở thuộc dự án Khu nhà vườn CK, phường CK, quận NK, thành phố Cần Thơ (Gọi tắt là Khu nhà vườn CK).

Theo đó, bà đã đặt cọc cho Công ty cổ phần TPH số tiền 50.000.000 đồng.

Đặc điểm sản phẩm bất động sản như sau:

a/ Mã sản phẩm: Nhà phố - Lô LK3-c16;

b/ Diện tích: 112,5 m² (ngang 5m, dài 22,5m).

Ngày 30/4/2019, bà và Công ty TNHH Tư Vấn Thiết Kế Đ ký Thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, nhà ở số 129/2019/TTCN.DIAOC về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, nhà ở tại dự án Khu nhà vườn CK – do Công ty TNHH Tư Vấn Thiết Kế Đ là chủ đầu tư.

+ Vị trí nền được nhận dạng như sau:

Nền số: LK3-c16 (ngang 5m, dài 22,5m), Đường số 4;

Diện tích: 112,5 m².

+ Giá trị thỏa thuận phần đất:

Đơn giá 27.000.000 đồng/m² (giá đã bao gồm VAT). Tổng giá trị thỏa thuận chuyển nhượng phần đất là 3.037.500.000 đồng.

Về nghĩa vụ thanh toán: Bà đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán 03 đợt theo đúng tiến độ và đúng theo giá trị thỏa thuận, cụ thể:

1/ Đặt cọc ngày 24/4/2019 = 50.000.000 đồng;

2/ Thông báo số 269/TB-DIAOC ngày 03/5/2019 (đợt 1) = 1.468.750.000 đồng;

3/ Thông báo số 457/TB-DIAOC ngày 08/8/2019 (đợt 2) = 607.500.000 đồng;

4/ Thông báo số 564/TB-DIAOC ngày 07/11/2019 (đợt 3) = 607.500.000 đồng.

Tổng cộng: 2.733.750.000 đồng.

Tính đến hết ngày 07/11/2019, bà đã thanh toán số tiền 2.733.750.000 đồng.

Về nghĩa vụ bàn giao đất ở:

Theo Điều 3 Thỏa thuận số 129/2019/TTCN.DIAOC, Công ty TNHH Tư Vấn Thiết Kế Đ có nghĩa vụ bàn giao đất ở là 30 ngày kể từ ngày bà hoàn tất thanh toán đợt 3 của Thỏa thuận này (tức là ngày 07/12/2019). Tuy nhiên, đến nay đã quá thời hạn bàn giao 25 tháng nhưng Công ty TNHH Tư Vấn Thiết Kế Đ vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ.

Về nghĩa vụ bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Theo điểm b khoản 1 Điều 4 Thỏa thuận số 129/2019/TTCN.DIAOC, Công ty TNHH Tư Vấn Thiết Kế Đ có nghĩa vụ bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong vòng 12 tháng kể từ ngày ký kết Thỏa thuận này (tức ngày 30/4/2020). Nhưng đến nay Công ty TNHH Tư Vấn Thiết Kế Đ vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ.

Nhận thấy, hành vi không bàn giao đất ở và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà, bà đã 02 lần gửi đơn đề nghị thanh lý Thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, nhà ở (Lần 1 gửi ngày 30/9/2021, Lần 2 gửi ngày 18/11/2021), nhưng không nhận được bất kỳ phản hồi nào của Công ty TNHH Tư Vấn Thiết Kế Đ.

Ngày 05, 06/01/2022, bà đã gửi Thông báo vi phạm hợp đồng qua đường bưu điện, trong đó yêu cầu Công ty thanh toán đầy đủ số tiền gốc, phạt vi phạm, phạt chậm bàn giao, lãi phạt trước ngày 10/01/2022. Nhưng đến nay vẫn chưa nhận được bất kỳ phản hồi nào của Công ty.

Hành vi không bàn giao đất ở và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 3, điểm b khoản 1 Điều 4, Điều 5 của Thỏa thuận số 129/2019/TTCN.DIAOC, xâm phạm nghiêm trọng tới quyền và lợi ích hợp pháp của bà. Công ty TNHH Tư Vấn Thiết Kế Đ phải chịu các trách nhiệm sau:

Căn cứ Điều 7 Thỏa thuận số 129/2019/TTCN.DIAOC, Thỏa thuận này sẽ chấm dứt hiệu lực trong trường hợp “*Một trong các bên có những vi phạm theo Điều 5 của Thỏa thuận này*”.

1/ Chấm dứt Thỏa thuận và hoàn trả giá trị hợp đồng đã thanh toán là 2.733.750.000 đồng.

2/ Phạt vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà ở, đất ở;

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 5 Thỏa thuận số 129/2019/TTCN.DIAOC, Công ty bị phạt tiền 1,5% tháng trên tổng số tiền mà bà đã thanh toán. Tiền phạt do vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà ở, đất ở tạm tính từ thời hạn bàn giao theo quy định tại Điều 3 của Thỏa thuận đến thời điểm nộp đơn khởi kiện này (25 tháng) là: $2.733.750.000 \text{ đồng} \times 25 \times 1,5\% = 1.025.156.250 \text{ đồng}$.

Ngoài ra, Công ty phải chịu khoản tiền lãi phạt của khoản phạt vi phạm này (được tính bằng 150% lãi suất cho vay của Vietcombank kể từ thời điểm sau ngày 07/01/2022);

3/ Phạt vi phạm nghĩa vụ bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 5 Thỏa thuận số 129/2019/TTCN.DIAOC, Công ty phải bị phạt lãi suất tương ứng với lãi suất tiền gửi của Vietcombank trên số chậm bàn giao.

Tiền phạt do vi phạm nghĩa vụ bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm tính từ thời hạn bàn giao theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 4 của Thỏa thuận số 129/2019/TTCN.DIAOC tính đến ngày nộp đơn khởi kiện này (20 tháng) là:

$2.733.750.000 \text{ đồng} \times 5.50\% \times 20/12 = 250.593.750 \text{ đồng}$.

Ghi chú: Lãi suất tiền gửi của Vietcombank kỳ hạn 12 tháng công bố ngày 06/01/2022 là 5.50%/năm.

Như vậy, Công ty phải thanh toán cho bà số tiền tạm tính đến ngày nộp đơn khởi kiện như sau:

1/ Hoàn trả số tiền đã thanh toán 2.733.750.000 đồng;

2/ Tiền phạt vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà ở, đất ở 1.025.156.250 đồng;

3/ Tiền phạt vi phạm nghĩa vụ bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 250.593.750 đồng.

Tổng cộng là: 4.009.500.000 đồng.

Ông Vũ Sơn H1, bà Lê Thị Lan H2 trình bày:

Ngày 20/4/2019, ông bà và Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản DK (địa chỉ: Số 03 TND, Phường TĐ, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh) là đơn vị độc quyền phân phối các sản phẩm thuộc dự án Khu nhà vườn CK, phường CK, quận NK, thành phố Cần Thơ đã ký Thỏa thuận đặt cọc số 232/2019/TTĐC-DKRS/ECV đảm bảo việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, nhà ở hoặc để nhận góp vốn xây dựng nhà ở thuộc dự án Khu nhà vườn CK, phường CK, quận NK, thành phố Cần Thơ.

Theo đó, ông bà đã đặt cọc cho Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản DK số tiền 50.000.000 đồng.

Đặc điểm sản phẩm bất động sản như sau:

a/ Mã sản phẩm: LH7 –B10 – Lô LK7 – Vị trí B10;

b/ Diện tích: 91.80 m² (ngang 6m, dài 15.3m).

Ngày 23/4/2019, ông bà và Công ty TNHH Tư Vấn Thiết Kế Đ ký Thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, nhà ở số 98/2019/TTCN.DIAOC về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, nhà ở tại dự án Khu nhà vườn CK – do Công ty TNHH Tư Vấn Thiết Kế Đ là chủ đầu tư.

+ Vị trí nền được nhận dạng như sau:

Nền số: LK7 b10 (ngang 6m, dài 15.30m), Đường số 9;

Diện tích: 91.80 m².

+ Giá trị thỏa thuận phần đất:

Đơn giá 22.000.000 đồng/m² (giá đã bao gồm VAT).

Tổng giá trị thỏa thuận chuyển nhượng phần đất là 2.019.600.000 đồng.

Về nghĩa vụ thanh toán:

Ông bà đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán 03 đợt theo đúng tiến độ và đúng theo giá trị thỏa thuận, cụ thể:

1/ Thông báo ngày 20/4/2019 = 50.000.000 đồng;

2/ Thông báo số 116/TB-DIAOC ngày 25/4/2019 (đợt 1) = 959.800.000 đồng;

3/ Thông báo số 445/TB-DIAOC ngày 31/7/2019 (đợt 2) = 403.920.000 đồng;

4/ Thông báo số 541/TB-DIAOC ngày 24/10/2019 (đợt 3) = 403.920.000 đồng.

Tổng cộng: 1.817.640.000 đồng.

Tính đến hết ngày 24/10/2019, ông bà đã thanh toán số tiền 1.817.640.000 đồng.

Về nghĩa vụ bàn giao đất ở:

Theo Điều 3 Thỏa thuận số 98/2019/TTCN.DIAOC, Công ty có nghĩa vụ bàn giao đất ở là 30 ngày kể từ ngày ông bà hoàn tất thanh toán đợt 3 của Thỏa thuận này (tức là ngày 24/11/2019). Tuy nhiên, đến nay đã quá thời hạn bàn giao hơn 26 tháng, nhưng Công ty vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ.

Về nghĩa vụ bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất:

Theo điểm b khoản 1 Điều 4 Thỏa thuận số 98/2019/TTCN.DIAOC, Công ty TNHH Tư Vấn Thiết Kế Đ có nghĩa vụ bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong vòng 12 tháng kể từ ký kết Thỏa thuận này (tức ngày 23/4/2020). Nhưng đến nay đã quá thời hạn bàn giao hơn 21 tháng, Công ty vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ.

Hành vi không bàn giao đất ở và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 3, điểm b khoản 1 Điều 4, Điều 5 của Thỏa thuận số 129/2019/TTCN.DIAOC, xâm phạm nghiêm trọng tới quyền và lợi ích hợp pháp của ông bà.

Với những hành vi vi phạm trên, ông bà đã yêu cầu làm việc với Công ty vào ngày 30/3/2021. Căn cứ kết quả buổi làm việc, Công ty đã gửi Công văn số 53/2021/CV-ĐIAOC, trong đó cam kết: “Công ty sẽ khẩn trương hoàn thiện thủ tục cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nền LK7-b10 đường số 9 cho Quý khách hàng dự kiến đến ngày 15/7/2021”.

Nhưng đến nay ông bà vẫn chưa nhận được Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hay bất cứ phản hồi nào của Công ty.

Công ty TNHH Tư Vấn Thiết Kế Đ phải chịu các trách nhiệm như sau:

1/ Chấm dứt thỏa thuận.

Căn cứ Điều 7 Thỏa thuận số 98/2019/TTCN.DIAOC, Thỏa thuận này sẽ chấm dứt hiệu lực trong trường hợp “Một trong các bên có những vi phạm theo Điều 5 của Thỏa thuận này”.

Công ty TNHH Tư Vấn Thiết Kế Đ phải hoàn trả số tiền 1.817.640.000 đồng.

2/ Phạt vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà ở, đất ở.

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 5 Thỏa thuận số 129/2019/TTCN.DIAOC, Công ty bị phạt tiền 1,5% tháng trên tổng số tiền mà ông bà đã thanh toán. Tiền phạt do vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà ở, đất ở tạm tính từ thời hạn bàn giao

theo quy định tại Điều 3 của Thỏa thuận đến thời điểm nộp đơn khởi kiện này (26 tháng) là: $1.817.640.000 \text{ đồng} \times 26 \times 1,5\% = 708.879.600 \text{ đồng}$.

Về khoản tiền lãi phạt của khoản phạt này sẽ được tính bằng 150% lãi suất cho vay của Vietcombank kể từ thời điểm nộp đơn khởi kiện tới khi Công ty hoàn thành nghĩa vụ thanh toán tiền gốc và khoản vi phạm.

3/ Phạt vi phạm nghĩa vụ bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Căn cứ điểm a khoản 2 Điều 5 Thỏa thuận số 98/2019/TTCN.DIAOC, Công ty bị phạt lãi suất tương ứng với lãi suất tiền gửi của Vietcombank trên sổ ngày chậm bàn giao.

Tiền phạt do vi phạm nghĩa vụ bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tạm tính từ thời hạn bàn giao theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 4 của Thỏa thuận số 98/2019/TTCN.DIAOC tính đến ngày nộp đơn khởi kiện này (21 tháng) là:

$1.817.640.000 \text{ đồng} \times 5.50\% \times 21/12 = 174.947.850 \text{ đồng}$.

Ghi chú: Lãi suất tiền gửi của Vietcombank kỳ hạn 12 tháng công bố ngày 25/01/2022 là 5.50%/năm.

Như vậy, Công ty TNHH Tư Vấn Thiết Kế Đ phải thanh toán cho ông bà số tiền tạm tính đến ngày nộp đơn khởi kiện như sau:

1/ Hoàn trả số tiền đã thanh toán 1.817.640.000 đồng;

2/ Tiền phạt vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà ở, đất ở là 708.879.600 đồng;

3/ Tiền phạt vi phạm nghĩa vụ bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 174.947.850 đồng.

Tổng số tiền phải hoàn trả: 2.701.467.450 đồng.

Công ty TNHH Tư Vấn Thiết Kế Đ trình bày (Công ty):

Theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Công ty có ý kiến như sau:

Không thống nhất với yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn, bởi vì Công ty không có lỗi trong giao dịch theo thỏa thuận, đồng thời đề nghị nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng, giao đất, giao giấy chủ quyền đất cho các nguyên đơn.

Đối với đất, căn cứ vào kết quả thẩm định thực tế Công ty đã có sẵn nền để bàn giao cho nguyên đơn, chứ không phải như nội dung trong đơn khởi kiện đã nại ra.

Đối với việc giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: Có chậm giao giấy là do yếu tố khách quan mà cơ quan quản lý nhà nước thành phố Cần Thơ đang chờ xin ý kiến của các cơ quan Trung ương để tháo gỡ khó khăn cho Doanh nghiệp.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 243/2022/DS-ST ngày 17 tháng 11 năm 2022 của Toà án nhân dân quận NK đã tuyên xử:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn.

Ghi nhận việc bị đơn thống nhất giao đất và giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các nguyên đơn - theo Thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, nhà ở số 129/2019/TTCN.DIAOC ngày 30/4/2019; Thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở, nhà ở số 98/2019/TTCN.DIAOC ngày 23/4/2019, giữa Công ty TNHH Tư Vấn Thiết Kế Đ với bà Nguyễn Thị Thúy A và ông Vũ Sơn H1, bà Lê Thị Lan H2 và theo Bản trích đo địa chính số 83, 84/TTKTTNMT ngày 30/6/2022 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường – Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ (đất tọa lạc Khu nhà vườn CK, phường CK, quận NK, thành phố Cần Thơ).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về phần án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Tại Bản án dân sự phúc thẩm số 230/2023/DS-PT ngày 25/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ, đã quyết định:

Sửa Bản án sơ thẩm số 243/2022/DS-ST ngày 17/11/2022 của Toà án nhân dân quận NK.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thúy A, ông Vũ Sơn H1 và bà Lê Thị Lan H2.

- Chấm dứt Thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 129A/2019/TTCN.DIAOC ngày 30/9/2019 giữa Công ty TNHH Tư Vấn Thiết Kế Đ với bà Nguyễn Thị Thúy A.

- Chấm dứt Thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 98/2019/TTCN.DIAOC ngày 23/4/2019 giữa Công ty TNHH Tư Vấn Thiết Kế Đ với ông Vũ Sơn H1 và bà Lê Thị Lan H2.

- Công ty TNHH Tư Vấn Thiết Kế Đ có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Thúy A tổng số tiền 4.732.919.275 đồng.

- Công ty TNHH Tư Vấn Thiết Kế Đ có trách nhiệm trả cho ông Vũ Sơn H1 và bà Lê Thị Lan H2 tổng 3.135.580.470 đồng.

Ngoài ra, bản án phúc thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, thi hành án và hiệu lực thi hành.

Ngày 29/9/2023, Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 246/QĐ-VKS-DS kháng nghị giám đốc thẩm đối với bản án dân sự phúc thẩm nêu trên.

Tại phiên tòa giám đốc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử giám đốc thẩm chấp nhận kháng nghị, hủy bản án phúc thẩm, bản án sơ thẩm giao hồ sơ cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại theo đúng quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Theo điểm a khoản 2 Điều 5 Thỏa thuận số 129A và Thỏa thuận số 98 giữa Công ty với các nguyên đơn quy định: “*Bên A chậm bàn giao nhà ở, đất ở theo quy định tại Điều 3 của Thỏa thuận này thì bên A sẽ bị phạt tiền 1,5%/tháng trên tổng số tiền mà bên B đã thanh toán trong bất kỳ trường hợp nào thì khoản tiền lãi phạt mà bên A phải trả cho bên B không vượt quá 10% tổng giá trị của Thỏa thuận này*”. Như vậy, nội dung này chỉ quy định phạt chậm thực hiện nghĩa vụ và không chế mức phạt tối đa là 10% của giá trị Hợp đồng. Bà A yêu cầu Công ty trả tiền phạt vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà ở, đất ở số tiền 1.025.156.250 đồng và ông H1, bà H2 yêu cầu Công ty trả tiền phạt vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà ở, đất ở số tiền 708.879.600 đồng là đã vượt quá 10% giá trị của Thỏa thuận số 98 và 129A, không đúng theo quy định trên. Bản án phúc thẩm vừa chấp nhận yêu cầu: chấm dứt thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 129A/2019/TTCN.DIAOC ngày 30/9/2019 giữa Công ty TNHH Tư Vấn Thiết Kế Đ với bà Nguyễn Thị Thúy A, chấm dứt Thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 98/2019/TTCN.DIAOC ngày 23/4/2019 giữa Công ty TNHH Tư Vấn Thiết Kế Đ với ông Vũ Sơn H1 và bà Lê Thị Lan H2 vừa phạt vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà đất, vừa tính lãi suất khi chậm giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng với nội dung mà các bên đã thỏa thuận.

[2]. Thời gian phía bị đơn - Công ty phải thực hiện nghĩa vụ đối với các nguyên đơn là thời gian tại Việt Nam đang bùng phát dịch bệnh Covid 19 trên phạm vi toàn quốc. Cả nước đang thực hiện các biện pháp phòng chống dịch, trong đó có biện pháp giãn cách xã hội do Chính phủ và địa phương triển khai thực hiện. Cụ thể: 15 ngày cách ly toàn xã hội theo Chỉ thị số 16/CT-TTg ngày 31/3/2020 của Chính phủ kể từ ngày 01/4/2020 (Chỉ thị 16), 15 ngày quận NK, thành phố Cần Thơ bị cách ly theo Chỉ thị 16 theo Công điện số 1063/CĐTTg ngày 31/7/2021 thực hiện giãn cách xã hội tại 19 tỉnh thành phía Nam từ 31/7/2021; Công văn 3769/UBND-HCTC về việc tiếp tục giãn cách từ ngày 08/9/2021 đến ngày 18/9/2021 trên toàn thành phố Cần Thơ. Ngày 24/9/2021, phường CK, quận NK bị cách ly tiếp tới ngày 30/9/2021.

Đây là sự kiện bất khả kháng trong quan hệ pháp luật dân sự, là căn cứ để loại trừ trách nhiệm dân sự của Công ty theo quy định tại khoản 2 Điều 351 Bộ luật Dân sự năm 2015 và tại Thỏa thuận số 129A và Thỏa thuận số 98 giữa Công ty với các nguyên đơn không có thỏa thuận nào khác về sự việc này nhưng Bản án phúc thẩm buộc Công ty phải trả cho các nguyên đơn tiền phạt vi phạm nghĩa vụ bàn giao đất mà không xem xét đến khoảng thời gian giãn cách xã hội để loại trừ nghĩa vụ của Công ty là không phù hợp pháp luật.

[3]. Tại Biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 02/6/2022 tại Khu nhà vườn CK, phường CK, quận NK, thành phố Cần Thơ và Bản trích đo địa chính số 83,84/TTKTTNMT ngày 30/6/2022 của Trung tâm kỹ thuật Tài nguyên và Môi trường thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Cần Thơ, xác định: Lô nền Công ty chuyển nhượng cho bà A có diện tích là 112,5m² thuộc thửa lô LK3 – C16, tờ bản đồ số 18 (BĐĐC); Lô nền Công ty chuyển nhượng cho ông H1, bà H2 có diện tích là 91,8m² thuộc thửa lô LK7 – B10, tờ bản đồ số 9 (BĐĐC), cùng địa chỉ phường CK, quận NK, thành phố Cần Thơ. Như vậy, hai lô đất mà Công ty ký Thỏa thuận số 129A và Thỏa thuận số 98 để chuyển nhượng quyền sử dụng cho các nguyên đơn là có trên thực địa. Công ty đã thể hiện sự hợp tác và mong muốn cùng các nguyên đơn thực hiện theo các thỏa thuận này.

[4]. Quá trình giải quyết vụ án phía Công ty đã đưa ra một số tài liệu, chứng cứ chứng minh việc Công ty chậm bàn giao Giấy CNQSDĐ cho các nguyên đơn có lý do khách quan là cơ quan có thẩm quyền trên địa bàn thành phố Cần Thơ đang lúng túng trong việc áp giá tính tiền sử dụng đất nên chưa hoàn thiện hồ sơ để giao Giấy CNQSDĐ cho Công ty, mặc dù Công ty đã nhiều lần gửi công văn đến cơ quan có thẩm quyền đề nghị sớm hoàn thiện thủ tục cấp Giấy CNQSDĐ cho Công ty, cụ thể: Báo cáo số 57/2022/BC-ĐIAOC ngày 24/6/2022 của Công ty về việc đề nghị UBND thành phố Cần Thơ cùng các sở, ban, ngành tổ chức cuộc họp để tìm ra phương án tháo gỡ khó khăn, vướng mắc trong việc tiến hành các thủ tục cấp Giấy CNQSDĐ cho Công ty và ngày 24/6/2022 Công ty đã gửi Công văn số 58/2022/CV-ĐIAOC đến UBND thành phố Cần Thơ đề nghị giải quyết khó khăn của dự án Khu nhà vườn CK nhưng cơ quan có thẩm quyền vẫn chưa giải quyết. Vì vậy, việc Công ty chưa có Giấy CNQSDĐ để giao cho các nguyên đơn theo Thỏa thuận số 129A và Thỏa thuận số 98 có phần do nguyên nhân khách quan cần phải được xem xét, đánh giá để giải quyết nghĩa vụ của Công ty về việc chậm bàn giao Giấy CNQSDĐ cho các nguyên đơn cho phù hợp và thỏa đáng theo quy định của pháp luật. Trường hợp này Tòa án cấp phúc thẩm cần căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 106 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, có văn bản đề nghị cơ quan có thẩm quyền trả lời cho Tòa án biết lý do cơ quan có thẩm quyền chưa cấp Giấy CNQSDĐ cho Công ty như Công ty trình bày có đúng

không để có cơ sở đánh giá mức độ lỗi của Công ty (vì Công ty không thể tự mình làm việc này) nhưng Tòa án không thực hiện mà đã buộc Công ty phải trả cho các nguyên đơn tiền phạt chậm giao Giấy CNQSDĐ là chưa thỏa đáng.

[5]. Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng không xem xét đánh giá mức độ lỗi của bị đơn là chưa thỏa đáng còn Bản án phúc thẩm vừa chấp nhận yêu cầu: chấm dứt thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 129A/2019/TTCN.DIAOC ngày 30/9/2019 giữa Công ty TNHH Tư Vấn Thiết Kế Đ với bà Nguyễn Thị Thúy A, chấm dứt Thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 98/2019/TTCN.DIAOC ngày 23/4/2019 giữa Công ty TNHH Tư Vấn Thiết Kế Đ với ông Vũ Sơn H1 và bà Lê Thị Lan H2, vừa phạt vi phạm chậm bàn giao nhà đất, vừa tính lãi suất khi chậm giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là giải quyết không đúng bản chất của vụ án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 337 và Điều 343 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

1. Chấp nhận Quyết định kháng nghị giám đốc thẩm số 246/QĐ-VKS-DS ngày 29 tháng 9 năm 2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Hủy Bản án dân sự phúc thẩm số 230/2023/DS-PT ngày 25/5/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Cần Thơ và hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 243/2022/DS-ST ngày 17/11/2022 của Tòa án nhân dân quận NK, thành phố Cần Thơ. Giao hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận NK, thành phố Cần Thơ giải quyết lại theo đúng quy định của pháp luật.

3. Quyết định giám đốc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ra quyết định./.

Nơi nhận:

- Chánh án (để báo cáo);
- Vụ pháp chế và QLKH - TANDTC (để biết);
- VKSNDCC tại TP. Hồ Chí Minh;
- TAND thành phố Cần Thơ;
- TAND Quận NK, thành phố Cần Thơ;
- Chi Cục THADS Quận NK, thành phố Cần Thơ;
- Các đương sự (theo địa chỉ);
- Lưu: VT (VP, GĐKT II, THS), HS, (PAT).

**TM. ỦY BAN THẨM PHÁN
PHÓ CHÁNH ÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Võ Văn Cường