

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 256/2019/DS-PT  
Ngày: 03-4-2019  
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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

***Với Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:***

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Nhung

Các Thẩm phán: 1. Bà Phạm Thị Thảo

2. Ông Lưu Ngọc Thạch

Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Yến Khanh

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:  
Ông Phạm Hoàng Lâm – Kiểm sát viên.

Ngày 03/4/2019, tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 677/DSPT ngày 25/12/2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”,

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1241/2018/DS-ST ngày 16/11/2018 của Tòa án nhân dân quận P, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 1354/2019/QĐPT-DS ngày 25/03/2019 giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Bà Dương Thị Mỹ L

Thường trú: Ấp P, xã T, huyện X, tỉnh Vĩnh Long.

Địa chỉ: Phòng 804, Lầu 8, số 151 đường N, Phường P, Quận Z, TP. Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Văn T, sinh năm 1993 (Có mặt)  
(Giấy ủy quyền số 007938 ngày 21/5/2018)

*Bị đơn:* Công ty Cổ phần VA.

Trụ sở :49D PDL, Phường Q, quận P, TP. Hồ Chí Minh

Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Phạm K - Tổng Giám đốc

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Văn H, sinh năm 1990 (Có mặt)

Thường trú: xã K, huyện Y, tỉnh Ninh Bình

Địa chỉ liên hệ: Số 49D PDL, Phường Q, Quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Giấy ủy quyền ngày 15/8/2018 của Công ty Cổ phần VA)

Có Luật sư Mai Lâm P - Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Tô Thị Hằng N.

Thường trú: 21 Cư xá U, Phường N, quận B, TP. Hồ Chí Minh (Có đơn xét xử vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*\* Theo đơn khởi kiện nhận ngày 21/5/2018 và các lời khai tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đặng Văn T trình bày:*

Ngày 05/8/2017 bà L có cùng Công ty CP VA (gọi là Công ty VA) ký kết Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 65/2017/HĐNT/PT-LT, quá trình thực hiện hợp đồng bà L đã nhận thấy một số vấn đề sau:

- Đối tượng hợp đồng không thể thực hiện được:

Theo Điều 3 của Hợp đồng thì đối tượng của hợp đồng là đất ở tại nông thôn nhưng khi đối chiếu với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số phát hành CE 174482, sổ cấp giấy chứng nhận số 02660 thì mục đích sử dụng đất là đất trồng cây lâu năm.

Mục đích của hợp đồng không đạt được theo Điều 4.2 và Điều 5.1 của hợp đồng. Quá thời hạn 180 ngày theo Điều 5.1 của hợp đồng thỏa thuận về việc công chứng nhưng Công ty VA chưa tiến hành nên đã gây ảnh hưởng lớn cho bà Linh trong việc xây dựng nhà ở.

Do thiếu hiểu biết về pháp luật bà L không xác định được mức độ nghiêm trọng khi giao kết hợp đồng. Để thực hiện hợp đồng này bà L ngay tại thời điểm ký kết hợp đồng thanh toán đợt 1 vào ngày 05/8/2017 với số tiền 540.000.000 đồng.

Bà L yêu cầu Tòa giải quyết:

- Tuyên bố Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 65/2017/HĐNT/PT-LT ngày 05/8/2017 vô hiệu do đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được.

- Buộc Công ty CP VA hoàn trả số tiền 540.000.000 đồng và phải bồi thường tiền lãi của 540.000.000 đồng từ tháng 7/2017 đến nay theo lãi suất 9% năm.

Tại đơn khởi kiện bổ sung vào ngày 18/10/2018 của ông Đặng Văn T thay đổi yêu cầu đối với Công ty VA: Rút yêu cầu đòi bồi thường tiền lãi của 540.000.000 đồng từ tháng 7/2017 đến nay.

*\* Bị đơn Công ty VA có đại diện là ông Lê Văn H trình bày tại các bản tự khai và biên bản hòa giải:*

Công ty thừa nhận ngày 05/8/2017 bà L và Công ty VA Phát ký kết Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 65/2017/HĐNT/PT-LT lô đất có ký hiệu C9, diện tích 115 m<sup>2</sup> thuộc khu dân cư xã P, Huyện L, tỉnh Đồng Nai. Đất này đứng tên Bà Tô Thị Hằng N. Bà N ủy quyền cho công ty theo giấy ủy quyền ngày 03/3/2017. Giá đất chuyển nhượng là 900 triệu. Bà L đã giao cho công ty số tiền 540 triệu. Số còn lại sau khi hoàn tất thủ tục pháp lý cần thiết thì hai bên ra công chứng hợp đồng bà L sẽ đóng nốt số tiền còn lại. Hợp đồng trên mang tính

chất định hướng cho cả hai bên. Sau khi hai bên đã tiến hành thực địa khu đất và đồng ý với tất cả thông tin lô đất cũng như giá cả thì giữa bà L và Công ty VA có ký “Phiếu thỏa thuận” Nội dung trong Phiếu thỏa thuận và Hợp đồng nguyên tắc đã được hai bên ký kết trên tinh thần tự nguyện và bên công ty cùng bà N đang thi hành thì ngày 02/4/2018 Công ty VA nhận được thông báo “Đơn phương chấm dứt hợp đồng” từ Chi nhánh Công ty TNHH T (đại diện của bà L). Với lý do bà L bị lừa dối, đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được do đất ở sổ của bà N là đất trồng cây lâu năm nhưng trong hợp đồng nguyên tắc lại ghi là đất ở nông thôn. Nay bà L yêu cầu tuyên Hợp đồng nguyên tắc bị vô hiệu với lý do bị lừa dối và đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được là hoàn toàn không có cơ sở. Nếu căn cứ vào khoản 4.4 Điều 4 của Hợp đồng nguyên tắc thì Công ty VA có thể phạt vi phạm bà L là toàn bộ số tiền đã thanh toán thực tế 540.000.000 đồng. Nhưng với thiện chí để khách hàng đồng hành với công ty trong dự án này nên Công ty VA chỉ đề nghị phạt vi phạm là 20% tổng giá trị hợp đồng nhưng bà L không đồng ý.

Vì vậy với những lý do phân tích ở trên bà L yêu cầu tuyên hợp đồng nguyên tắc vô hiệu thì chúng tôi không đồng ý. Đề nghị Tòa bác bỏ toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà L.

*\* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan bà Tô Thị Hằng N trình bày tại bản tự khai:*

Tại đơn đề nghị xét xử vắng mặt đề ngày 27/8/2018, trước đây bà được quyền sử dụng đất đối với các 8 lô đất tại xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai. Ngày 03/3/2017 bà đã ủy quyền cho Công ty VA toàn quyền thay mặt bà tìm kiếm khách hàng để ký kết hợp đồng nguyên tắc quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thu hộ tiền. Liên quan đến vụ kiện đối với bà L là thửa đất cấp cho bà N theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CE 174482, sổ vào sổ cấp GCN: CS02660 ngày 19 tháng 9 năm 2016.

Việc tranh chấp giữa Công ty VA và bà L tại Tòa thì bà không có ý kiến gì cũng như không có yêu cầu độc lập nào trong vụ án này và đề nghị Tòa xét xử vắng mặt.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và không bổ sung chứng cứ nào khác.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L vì nội dung của hợp đồng nguyên tắc không thể thực hiện được do đất chưa chuyển mục đích sử dụng. Đã quá 180 ngày nhưng phía công ty VA không có động thái nào về việc thực hiện hợp đồng công chứng. Việc bà L ký kết hợp đồng trên thì bà L cũng có lỗi như Hội đồng xét xử phân tích. Công ty VA vi phạm hợp đồng. Do đó đề nghị tuyên hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Công ty phải trả lại cho bà L số tiền 540 triệu đồng.

Tại cấp sơ thẩm, công ty VA không tham gia phiên Tòa nên không có ý kiến.

Tại Bản án số 1241/2018/DS-ST ngày 16/11/2018 của Tòa án nhân dân quận P đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu của bà Dương Thị Mỹ L:

Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 65/2017/HĐNT/PT-LT ngày 05/8/2017 vô hiệu.

Buộc Công ty VA có trách nhiệm trả cho bà Dương Thị Mỹ L số tiền 540.000.000 (Năm trăm bốn mươi triệu) đồng. Thi hành ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của bà Dương Thị Mỹ L buộc Công ty VA bồi thường số tiền lãi phát sinh từ số tiền thanh toán đợt 1.

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

Ngày 04 tháng 12 năm 2018, đại diện theo ủy quyền của Công ty cổ phần VA có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm 1241/2018/DS-ST ngày 16/11/2018 của Tòa án nhân dân quận P về việc không đồng ý với nội dung của bản án sơ thẩm đã tuyên.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Công ty VA không rút đơn kháng cáo. Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện. Các đương sự không thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Công ty VA trình bày nội dung kháng cáo: Bản án sơ thẩm nhận định đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là chưa đúng vì thực tế hai bên chỉ ký “hợp đồng nguyên tắc” về chuyển nhượng đất lô C9 thửa 96 diện tích là 115m<sup>2</sup> đất ở nông thôn. Hợp đồng này mang tính định hướng, hai bên ký hợp đồng là hoàn toàn tự nguyện. Bên bà L khi ký hợp đồng đã đi xem đất, xem các giấy tờ liên quan đến lô đất, điều này được ghi rõ tại Điều khoản trong hợp đồng, không ai ép buộc và lừa dối bà L. Cả hai cùng tự nguyện ký hợp đồng dân sự. Ngay khi ký hợp đồng, bà N đã liên hệ cơ quan nhà nước có thẩm quyền để xin chuyển đổi mục đích sử dụng và tách thửa cho bà L như đã thỏa thuận. Nhưng đại diện của bà L đã gửi thư đơn phương chấm dứt hợp đồng vào ngày 02/4/2018 khi chưa hết thời hạn 180 ngày làm việc như thỏa thuận của hợp đồng nguyên tắc. Công ty VA không vi phạm, hợp đồng nguyên tắc không vô hiệu, nên không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà L, đề nghị tiếp tục hợp đồng.

Đại diện bà L đề nghị tuyên hợp đồng nguyên tắc vô hiệu như bản án sơ thẩm đã tuyên. Không chấp nhận kháng cáo của công ty vì cho rằng: Hợp đồng nguyên tắc thỏa thuận sang nhượng đất thửa số thửa 96 diện tích là 115m<sup>2</sup> có ký hiệu C9 tại khu dân cư xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai là đất ở nông thôn trong khi sổ của bà N là đất trồng cây lâu năm. Đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được. Bà L đã bị lừa dối. Hơn nữa đã quá thời gian thỏa thuận 180 ngày công ty không có bất kể động thái nào cho hợp đồng tiếp tục. Như vậy công ty đã vi phạm hợp đồng.

Do đó, yêu cầu y bản án sơ thẩm, tuyên hợp đồng nguyên tắc là vô hiệu và bà L nhận lại số tiền đã giao là 540.000.000 (Năm trăm bốn mươi triệu) đồng.

Tại phần tranh luận, đại diện Công ty VA trình bày: Công ty không vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng nguyên tắc đã ký kết số 65/2017/HĐNT/PT-LT ngày 08/5/2017 giữa bà L và công ty vì sau khi ký hợp đồng, phía bà N đã xin chuyển đổi mục đích sử dụng. Hiện nay, lô đất mua bán đã được công nhận là đất ở nông thôn và tách thửa lô C9 thửa 96 diện tích 115m<sup>2</sup>. Trong khi bà N đang hoàn tất thủ tục pháp theo như thỏa thuận hai bên của hợp đồng nguyên tắc thì ngày 02/4/2018, đại diện của bà L đã có văn bản yêu cầu hủy hợp đồng với lý do đối tượng không thể thực hiện, bà L bị lừa dối, ép buộc. Như vậy phía bà L đã nhầm lẫn 180 ngày và 180 ngày làm việc. Thỏa thuận của hợp đồng nguyên tắc là 180 ngày làm việc thì phải tính đến ngày 26/4/2018 mới hết hạn 180 ngày của việc chuyển đổi mục đích sử dụng và hợp đồng công chứng. Ngay sau khi ký hợp đồng, bên bà N đã tiến hành xin chuyển đổi mục đích sử dụng từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở nông thôn. Và hiện nay, đất đã được tách thửa như trong thỏa thuận của hợp đồng nguyên tắc. Do đó, phía bà L yêu cầu tuyên hủy hợp đồng với lý do bị lừa dối, không minh bạch, đối tượng hợp đồng không thể thực hiện được là không có cơ sở. Công ty không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Linh, đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Đại diện của bà L trình bày: Căn cứ vào Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 65/2017/HĐNT/PT-LT ngày 08/5/2017 thì Công ty VA đã vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng, bà L khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng. Mục đích hợp đồng không thực hiện được do đất chưa chuyển mục đích sử dụng, đến thời điểm khởi kiện đã quá 180 ngày nhưng phía Công ty VA không có động thái nào về việc thực hiện hợp đồng. Công ty VA đã vi phạm hợp đồng, căn cứ vào Điều 423, Điều 427 Bộ Luật Dân sự thì bà L có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng giải quyết hậu quả của hợp đồng. Buộc Công ty VA trả cho bà L số tiền 540.000.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Toà cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục, các đương sự đã được thực hiện đầy đủ về quyền và nghĩa vụ, đơn kháng cáo và thời hạn đóng án phí của bị đơn làm trong hạn luật định nên có cơ sở xem xét về hình thức.

Về nội dung kháng cáo: Được sự ủy quyền của bà N, Công ty VA và bà L đã ký hợp đồng nguyên tắc số 65/2017/HĐNT/PT-LT ngày 08/5/2017. Theo đó hai bên sang nhượng lô đất như các đương sự đã trình bày. Bà L khởi kiện cho rằng khi ký hợp đồng bị lừa dối, thông tin không minh bạch và đối tượng hợp đồng không thể thực hiện được, đã hết 180 ngày công ty chưa có động thái nào để thực hiện hợp đồng. Tuy nhiên hồ sơ thể hiện hai bên ký hợp đồng là tự nguyện., không có chứng cứ cho sự ép buộc và cũng chưa hết 180 ngày làm việc thì bà L đã có đơn yêu cầu hủy hợp đồng. Sau khi ký hợp đồng bà N đã liên hệ cơ quan có thẩm quyền để chuyển đổi mục đích sử dụng từ đất trồng cây lâu năm thành đất ở nông thôn, đã tách sổ lô C9 như hai bên thỏa thuận, và hai bên tiến hành sang nhượng theo như hợp đồng nguyên tắc. Bà L khởi kiện yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng nguyên tắc là không có cơ sở. Đơn kháng cáo của công ty VA có cơ sở chấp nhận.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, chấp nhận đơn kháng cáo của công ty VA, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận đơn khởi kiện của bà L.

### **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 vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng: Đơn kháng cáo và thời hạn đóng tạm ứng án phí của Công ty VA làm trong thời hạn luật định nên có cơ sở xem xét về hình thức.

Xét nội dung kháng cáo, Hội đồng xét xử thấy rằng: Ngày 05/8/2017, bà L và Công ty CP VA ký kết Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 65/2017/HĐNT/ PT-LT với nội dung: đối tượng chuyển nhượng là lô đất có ký hiệu C9, diện tích 115m<sup>2</sup> thuộc khu dân cư xã P, huyện L, tỉnh Đồng Nai với giá 900.000.000 (chín trăm triệu) đồng. Nguồn gốc đất là của bà Tô Thị Hằng N được cơ quan nhà nước cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CE 174482, số vào sổ cấp GCN: CS02660 ngày 19/9/2016. Bà N ủy quyền cho công ty VA theo giấy ủy quyền ngày 03/3/2017. Sau khi ký hợp đồng nguyên tắc, bà L đã giao cho công ty 540.000.000 đồng. Số còn lại sẽ giao nốt khi hai bên hoàn tất thủ tục sang nhượng quyền sử dụng đất đứng tên bà L theo qui định của pháp luật. Theo Điều 5.1 của hợp đồng nguyên tắc thì trong hạn 180 ngày làm việc kể từ ngày bên B thanh toán đủ tiền đợt 1, hai bên tiến hành công chứng hợp đồng. Ngay sau khi ký hợp đồng, phía bà N đã nộp đơn xin chuyển mục đích sử dụng và Ủy ban nhân dân huyện L ra Quyết định số 223/QĐ-UBND ngày 24/01/2018 về việc cho phép chuyển mục đích từ đất trồng cây lâu năm sang đất ở nông thôn. Ngày 03/3/2018, bà N đã hoàn trả xong tiền thuế đất. Ngày 05/8/2017, Văn Phòng đăng ký đất đai đã thực hiện việc trích lục và đo tách thửa đất bản đồ địa chính theo yêu cầu của bà N tại xã P, huyện Long Thành đối với lô C9, diện tích 115m<sup>2</sup> như thỏa thuận của hợp đồng nguyên tắc.

Xét ngày 02/4/2018 đại diện của bà L là chi nhánh Công ty Luật TNHH T tại Thành phố Hồ Chí Minh có gửi văn bản cho công ty VA đề nghị hủy hợp đồng nguyên tắc với lý do khi ký hợp đồng bà N bị lừa dối, thông tin thửa đất thiếu minh bạch, đối tượng hợp đồng là đất ở nông thôn nhưng trên thực tế đất của bà N là đất trồng cây lâu năm nên không thể thực hiện được, đã quá thời hạn 180 ngày mà công ty VA không thực hiện hợp đồng nên bà L yêu cầu hủy hợp đồng buộc công ty phải trả lại cho bà L 540.000.000 (năm trăm bốn mươi triệu) đồng.

Xét hợp đồng nguyên tắc ngày 05/8/2017, hai bên cũng đã nêu rõ: “Sau khi bàn bạc, xem xét các giấy tờ pháp lý liên quan, hai bên cam kết đã hiểu rõ các điều khoản ghi trong hợp đồng này và đồng ý ký kết với nội dung sau...”. Như vậy với điều khoản thỏa thuận rõ ràng như vậy thì không thể cho rằng khi ký kết hợp đồng phía công ty không minh bạch và bà L bị lừa dối. Hơn nữa đối tượng của hợp đồng là đất ở nông thôn nhưng thực tế đất của bà N tại thời điểm ký kết là đất trồng cây lâu năm nên không thể thực hiện được. Tuy nhiên, như đã phân tích ở trên, bà N đã

xin chuyển đổi mục đích, đã đóng các loại thuế phí và hiện nay đã tách sổ để ra ký công chứng sang tên cho bà L theo tiến trình của hợp đồng nguyên tắc. Như vậy đối tượng của hợp đồng là thực hiện được chứ không phải là không thực hiện được như phía đại diện của bà L trình bày. Mặt khác, đại diện của bà L cho rằng Công ty VA vi phạm tại khoản 1 Điều 5 – đã quá 180 ngày công ty không ra công chứng hợp đồng là vi phạm. Xét lý do này của đại diện bà L, Hội đồng xét xử thấy rằng: Tại khoản 1 Điều 5 hai bên thỏa thuận là 180 ngày làm việc chứ không phải là 180 ngày như đại diện bà L nêu ra. Như vậy, nếu tính ngày làm việc như thỏa thuận hợp đồng nguyên tắc thì chưa đến ngày hai bên ra ký hợp đồng công chứng, công ty VA chưa vi phạm. Như vậy, phía đại diện của bà L gửi thư đơn phương chấm dứt hợp đồng và cho rằng công ty VA vi phạm là không có cơ sở. Xét trong quá trình thực hiện hợp đồng đến ngày 05/8/2018 bà N mới tách thửa lô đất C9 để ký chuyển giao cho bà L là do chậm trễ so với thỏa thuận của hợp đồng. Tuy nhiên trong hợp đồng nguyên tắc hai bên cũng đã thỏa thuận tại Điều 8 về sự kiện bất khả kháng là sự kiện xảy ra ngoài tầm kiểm soát của hai bên. Việc cơ quan có thẩm quyền làm thủ tục chậm cũng là lỗi khách quan. Do đó xuyên suốt của quá trình thực hiện không thể tính lỗi của công ty VA để tuyên hợp đồng nguyên tắc là vô hiệu như án sơ thẩm đã tuyên. Mặt khác, đại diện bà L đơn phương chấm dứt hợp đồng trước 180 ngày lẽ ra bà L phải mất toàn bộ tiền số tiền đã giao là 540.000.000 (năm trăm bốn mươi triệu) đồng theo thỏa thuận tại khoản 2 Điều 10. Tuy nhiên, công ty VA không có yêu cầu phản tố, công ty chỉ có yêu cầu phản bác nên Hội đồng xét xử không xem xét số tiền này.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử đồng ý với ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận đơn kháng cáo của Công ty VA, sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận đơn khởi kiện của bà L về việc tuyên hợp đồng nguyên tắc số 65/2017/HĐNT/PT-LT ngày 05 tháng 8 năm 2017 giữa bà Dương Thị Mỹ L và Công ty cổ phần VA là vô hiệu.

Án phí dân sự sơ thẩm: Do không chấp nhận đơn khởi kiện của bà L nên án phí dân sự sơ thẩm bà L phải nộp là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do đơn kháng cáo của Công ty cổ phần VA được chấp nhận nên không phải nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng. Hoàn số tiền đã nộp 300.000 (ba trăm ngàn) đồng theo biên lai thu số 041381 ngày 11/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận P.

Vì các lẽ trên,

## **QUYẾT ĐỊNH**

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 147, Điều 227, Điều 271, Điều 273, khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 127, Điều 131, Điều 500, khoản 2 Điều 501 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Điểm a khoản 3 Điều 27 của Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí toà án;

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (được sửa đổi, bổ sung năm 2014),

Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty cổ phần VA. Sửa bản án sơ thẩm.

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Dương Thị Mỹ L về việc: Tuyên hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 65/2017/HĐNT/PT-LT ngày 05/8/2017 vô hiệu.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Bà Dương Thị Mỹ L phải nộp là 300.000 (ba trăm ngàn) đồng. Khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 13.610.000 đồng theo Biên lai thu số 09801 ngày 04/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận P. Bà L còn nhận lại 13.310.000 (mười ba triệu ba trăm mười ngàn) đồng.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty cổ phần VA không phải nộp. Hoàn 300.000 (ba trăm ngàn) đồng cho công ty theo biên lai thu số 041381 ngày 11/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận P.

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

**Nơi nhận:**

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Chi cục THADS quận P;
- TAND quận P;
- Các đương sự;
- Lưu VT, HS.

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

**Phạm Thị Nhung**