

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 54/2025/DS-PT
Ngày 15-01-2025
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 Lê Thị Kim Nga

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Nhữn

Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

- 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: Ông Huỳnh Phạm Khánh – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08 và 15 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 507/2024/TLPT-DS ngày 05 tháng 11 năm 2024 về việc “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 215/2024/DS-ST ngày 30/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đ bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 582/2024/QĐ-PT ngày 27 tháng 11 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: bà Vũ Thị Kim H, sinh năm 1969;

Địa chỉ: Số A X, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: ông Nguyễn Minh P, sinh năm 1967; địa chỉ: Số H, T, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Văn bản uỷ quyền ngày 03/7/2024).

Bị đơn: Công ty Cổ phần T.

Địa chỉ trụ sở: Thửa đất số 74, tờ bản đồ số 52, KDC P, đường V, Phường D, thành phố T, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: bà Nguyễn Thanh N, Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: ông Lương Gia H1, sinh năm 2001;

Địa chỉ liên hệ: Văn phòng Công ty T, Thửa đất số 489, tờ bản đồ số 27-28, ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

(Theo Văn bản ủy quyền ngày 06/01/2025).

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 28 tháng 6 năm 2023 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Vũ Thị Kim H cũng như người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Minh P trình bày:

Ngày 18/9/2020, bà Vũ Thị Kim H có ký Hợp đồng nguyên tắc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu dân cư M số HL97/2020/HĐNT/VA-MHB với Công ty Cổ phần T (gọi tắt là Công ty T) để nhận chuyển nhượng nền đất số A9-37, có diện tích là 80m² tại dự án Khu dân cư M tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An, tổng giá trị hợp đồng là 840.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng, bà H đã thanh toán cho Công ty T theo hợp đồng nguyên tắc với tổng số tiền là 672.400.000 đồng.

Nhưng đến nay, đã quá thời hạn giao đất theo hợp đồng (Quý IV năm 2022), Công ty T vẫn chưa giao đất cho bà H. Ngày 30/11/2022 Công ty T phát thông báo do dịch bệnh COVID-19 nên ảnh hưởng đến tiến độ thi công cơ sở hạ tầng hện đến quý IV năm 2023 mới bàn giao nền đất cho bà H. Nhưng theo Thông báo số 505/TB-SKHĐT ngày 24/4/2023 của Sở Kế hoạch và đầu tư tỉnh L thì Công ty Cổ phần T đã nộp hồ sơ xin chấm dứt hoạt động dự án vào ngày 03/4/2023; đồng thời tại Công văn trả lời số 13356/UBND-TCD ngày 13/10/2023 của Ủy ban nhân dân huyện Đ nêu rõ “*Đến thời điểm tháng 01/2021, Dự án khu dân cư Mỹ Hạnh B chưa đủ điều kiện bán nền theo quy định của pháp luật về đất đai và pháp luật kinh doanh bất động sản.*”

Như vậy, quyền sử dụng đất tại dự án Khu dân cư M chưa đủ điều kiện kinh doanh do chủ đầu tư chưa được giao đất và chưa hoàn thành kết cấu hạ tầng theo quy định tại Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản về điều kiện của bất động sản đưa vào kinh doanh và khoản 17 Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP. Khoản 1 Điều 8 Luật Kinh doanh bất động sản về các hành vi bị cấm có quy định về các hành vi bị cấm trong đó có: “1. Kinh doanh bất động sản không đủ điều kiện theo quy định của Luật này”. Hợp đồng nguyên tắc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn đã vi phạm điều cấm của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 và đương nhiên vô hiệu theo khoản 1 Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Do đó, bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Yêu cầu vô hiệu “Hợp đồng nguyên tắc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu dân cư M số: HL97/2020/HĐNT/VA-MHB ngày 18/9/2020”.

- Yêu cầu Công ty T hoàn trả tổng số tiền đã nhận của bà H là 672.400.000 đồng.

Trong đơn yêu cầu phản tố ngày 06 tháng 01 năm 2024 và các lời khai trong quá trình tố tụng, bị đơn Công ty Cổ phần T do ông Lương Gia H1, Triệu Phúc T1 đại diện trình bày:

Công ty T là chủ đầu tư dự án Khu dân cư M tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An. Ngày 01/10/2019, Ủy ban nhân tỉnh L cho phép Công ty T là chủ đầu tư của dự án Khu dân cư M tại xã M, huyện Đ, tỉnh Long An theo Quyết định chủ trương đầu tư số 3550/QĐ-UBND.

Ngày 18/9/2020, Công ty T và bà Vũ Thị Kim H có ký kết Hợp đồng nguyên tắc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu dân cư M số HL97/2020/HĐNT/VA-MHB; và Công ty T đã nhận từ bà H số tiền và thời gian nhận tiền theo từng đợt đúng như bà H trình bày, tổng số tiền công ty đã nhận là 672.400.000 đồng. Công ty T xin trình bày ý kiến đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như sau:

Thứ nhất, đối với yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng nguyên tắc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất Khu dân cư M số HL97/2020/HĐNT/VA-MHB: Công ty T xác định việc bà Vũ Thị Kim H tham gia ký kết Hợp đồng nguyên tắc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất Khu dân cư M là thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc. Mục đích của hợp đồng này là nhằm đảm bảo giao kết và thực hiện hợp đồng trên tinh thần tự nguyện, thiện chí, hợp tác và thỏa thuận giữa các bên. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, nếu các bên có phát sinh tranh chấp, thì phải cùng nhau lắng nghe và trao đổi ý kiến. Hợp đồng giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, nên hợp đồng mặc nhiên có hiệu lực.

Công ty T đã thỏa thuận nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất của các hộ dân nhằm phục vụ việc kê biên, kiểm đếm, bồi thường giải phóng mặt bằng với tổng diện tích 11ha/12,6ha – tương đương 95% diện tích trong ranh dự án, đồng thời cũng đã thực hiện hoàn tất các thủ tục pháp lý khác như: Phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500; thỏa thuận đấu nối, cung cấp nước cho dự án (thỏa thuận đấu nối môi trường); thẩm duyệt thiết kế về PCCC; phê duyệt kế hoạch kiểm đếm, bồi thường, giải phóng mặt bằng; phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường (ĐTM); thẩm định báo cáo nghiên cứu khả thi, thẩm định thiết kế cơ sở đủ điều kiện triển khai bước thiết kế tiếp theo. Đến thời điểm hiện tại, Công ty T vẫn đang tích cực thực hiện các thủ tục dự án để sớm ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tiến hành bàn giao nền, giấy chứng nhận cho bà Vũ Thị Kim H nên việc bà Vũ Thị Kim H yêu cầu vô hiệu hợp đồng là không có căn cứ.

Thứ hai, bà Vũ Thị Kim H yêu cầu trả tiền đã thanh toán theo hợp đồng là không có cơ sở. Vì như đã phân tích nêu trên, hợp đồng đặt cọc giữa Công ty T và bà Vũ Thị Kim H đã có hiệu lực pháp luật và phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên. Hơn nữa, sau khi các bên ký kết hợp đồng đặt cọc nêu trên với bà Vũ Thị Kim H, Công ty T đã tập trung mọi nguồn lực để triển khai các thủ tục

pháp lý của dự án và đã đạt được một số nội dung quan trọng. Tuy nhiên, do các yếu tố khách quan, không tránh khỏi trong quá trình triển khai dự án Khu dân cư M, Công ty T đã liên tục gặp phải các sự kiện bất khả kháng như tranh chấp giữa các hộ dân kéo dài, dịch bệnh Covid 19, chính sách rà soát dự án của cơ quan Nhà nước khiến dự án phải tạm ngưng nhiều lần. Tổng thời gian Công ty T gặp phải các sự kiện bất khả kháng làm ảnh hưởng đến tiến độ triển khai dự án là khoảng gần 3 (ba) năm, căn cứ theo thoả thuận của các bên tại hợp đồng đặt cọc, thời gian thực hiện hợp đồng sẽ được gia hạn tương ứng. Vì vậy, đến thời điểm hiện tại nghĩa vụ trong hợp đồng đặt cọc của Công ty T vẫn chưa đến thời gian thực hiện.

Do đó, Công ty T đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đồng thời Công ty T có yêu cầu phản tố đối với bà Vũ Thị Kim H, yêu cầu tiếp tục “Hợp đồng nguyên tắc thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu dân cư M số HL97/2020/HĐNT/VA-MHB ngày 18/9/2020”.

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 215/2024/DS-ST ngày 30/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đ đã căn cứ các Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 483 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 123, Điều 131, Điều 244, Điều 280, Điều 404, Điều 407, Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 188, Điều 194 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản; khoản 2 Điều 26, Điều 27 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị Kim H đối với Công ty Cổ phần T về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Tuyên bố:

- Vô hiệu “Hợp đồng nguyên tắc thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu dân cư M số HL97/2020/HĐNT/VA-MHB ngày 18/9/2020” giữa Công ty Cổ phần T và bà Vũ Thị Kim H.

Buộc Công ty Cổ phần T có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Vũ Thị Kim H số tiền là 672.400.000 đồng.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự số 91/2015/QH13 tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thoả thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần T đối với bà Vũ Thị Kim H về việc tiếp tục “Hợp đồng nguyên tắc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu dân cư M số HL97/2020/HĐNT/VA-MHB ngày 18/9/2020” giữa Công ty Cổ phần T và bà Vũ Thị Kim H.

3. Về án phí sơ thẩm:

Buộc Công ty Cổ phần T phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm là: 300.000 đồng và 30.896.000 đồng khấu trừ số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006067 ngày 17/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Long An; Công ty Cổ phần T phải nộp tiếp số tiền 30.896.000 đồng.

Hoàn lại cho bà Vũ Thị Kim H số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006148 ngày 16/10/2023 và 15.600.000 đồng theo biên lai thu số 0006149 ngày 16/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Long An.

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 22 tháng 8 năm 2024, bị đơn Công ty Cổ phần T làm đơn kháng cáo không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm, đề nghị Toà án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn bà Vũ Thị Kim H do ông Nguyễn Minh P đại diện vắng mặt, có yêu cầu xét xử vắng mặt. Bị đơn Công ty Cổ phần T do ông Lương Gia H1 đại diện có yêu cầu xét xử vắng mặt. Trong văn bản ngày 06/01/2025, ông Lương Gia H1 đề nghị Toà án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc các bên tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trình bày cho rằng, Toà án cấp sơ thẩm nhận định tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc, Công ty T chưa được Ủy ban nhân dân tỉnh L quyết định giao đất, cho thuê đất nên hợp đồng đặt cọc vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được là không đúng quy định của pháp luật, và Toà án cấp sơ thẩm căn cứ vào văn bản số 3326/UBND-KTTC ngày 21/4/2023 của Ủy ban nhân dân tỉnh L về việc thống nhất chấm dứt hoạt động dự án Khu dân cư M để nhận định hợp đồng đặt cọc có đối tượng không thể thực hiện được cũng là không đúng sự thật khách quan do dự án Khu dân cư M chỉ đang thực hiện chuyển đổi hồ sơ pháp lý thay vì chấm dứt hoàn toàn.

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: Toà 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 T trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Kiểm sát viên phân tích các căn cứ cho yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của các bị đơn Công ty Cổ phần T 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 tham gia tố tụng của các đương sự: nguyên đơn bà Vũ Thị Kim H do ông Nguyễn Minh P đại diện vắng mặt, bị đơn Công ty Cổ phần T 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 nguyên đơn và bị đơn.

[3] Nguyên đơn bà Vũ Thị Kim H khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng nguyên tắc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, khu dân cư M, đồng thời buộc Công ty Cổ phần T trả lại cho bà H số tiền đã thanh toán là 672.400.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm đã tuyên bố vô hiệu hợp đồng nguyên tắc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đồng thời buộc phía bị đơn trả lại cho bà H số tiền 672.400.000 đồng nên Công ty Cổ phần T làm đơn kháng cáo.

[4] Xét yêu cầu kháng cáo của Công ty Cổ phần T yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng thấy rằng:

[4.1] Vào ngày 18/9/2020 Công ty Cổ phần T có ký kết “Hợp đồng nguyên tắc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu dân cư M” số HL97/2020/HĐNT/VA-MHB với bà Vũ Thị Kim H, để chuyển nhượng nền đất tọa lạc trong Dự án khu dân cư M, mã lô A9-37, với chiều rộng 5m, chiều dài 16m, diện tích 80m², giá chuyển nhượng là 840.000.000 đồng. Tại Điều 3 của hợp đồng có quy định về phương thức và thời hạn thanh toán theo tiến độ thanh toán quy định chi tiết tại Phụ lục số 01 đính kèm hợp đồng. Điều 4 của hợp đồng quy định trách nhiệm của Công ty Cổ phần T bàn giao nền trong Quý IV/2022, bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau 12 tháng kể từ ngày giao nền. Phụ lục số 01 thể hiện tiến độ thanh toán giá trị đất trong 26 đợt, trong đó đợt thứ 26 có quy định thanh toán 2% với số tiền 16.800.000 đồng ngay sau khi bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[4.2] Thực hiện hợp đồng, bà H đã thanh toán cho Công ty Cổ phần T 19 đợt từ ngày 18/9/2020 đến ngày 31/3/2022 với tổng số tiền 672.400.000 đồng, bà H đã thanh toán hơn 2/3 giá trị của hợp đồng.

[4.3] Phía Công ty Cổ phần T mặc dù được Ủy ban nhân dân tỉnh L ra quyết định chủ trương đầu tư theo Quyết định số 3550/QĐ-UBND ngày 01/10/2011, Quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư số 9682/QĐ-UBND ngày 04/10/2021, tuy nhiên đến ngày 24/4/2023, dự án khu dân cư M bị chấm dứt hoạt động theo Thông báo số 505/TB-SKHĐT ngày 24/4/2023 của Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh L. Đồng thời, tại Công văn số 1840/UBND-TA ngày 02/02/2024 của Ủy ban nhân dân huyện Đ cung cấp thông tin về dự án khu dân cư M cũng

thể hiện “Trong thời gian chủ trương đầu tư còn hiệu lực, Công ty chưa hoàn thành các thủ tục nên chưa đủ điều kiện được kinh doanh bất động sản của dự án theo quy định”. Tòa án cấp sơ thẩm với nhận định cho rằng, tại thời điểm nguyên đơn và bị đơn giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì Dự án khu dân cư M chưa đủ điều kiện để mở bán bất động sản theo quy định tại Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản nên vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa các bên là có căn cứ. Công ty Cổ phần T kháng cáo yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng không đưa ra được điều kiện để thực hiện hợp đồng nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo mà cần bác yêu cầu, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[5] Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty Cổ phần T là có cơ sở và cũng phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

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

[7] Về án phí phúc thẩm: bên kháng cáo không được chấp nhận phải chịu án phí theo Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 215/2024/DS-ST ngày 30/7/2024 của Tòa án nhân dân huyện Đ, tỉnh Long An.

Căn cứ các Điều 26, 37, 39, 147, 148, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 123, 131, 423, 500, 501 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 167, 168, 188, 194 Luật Đất đai năm 2013; Điều 26, 27, 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Vũ Thị Kim H đối với Công ty Cổ phần T về việc tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Tuyên bố vô hiệu “Hợp đồng nguyên tắc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu dân cư M số HL97/2020/HĐNT/VA-MHB ngày 18/9/2020” giữa Công ty Cổ phần T và bà Vũ Thị Kim H.

Buộc Công ty Cổ phần T có nghĩa vụ hoàn trả cho bà Vũ Thị Kim H số tiền là 672.400.000 đồng.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có

nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của Công ty Cổ phần T đối với bà Vũ Thị Kim H về việc tiếp tục “Hợp đồng nguyên tắc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu dân cư M số HL97/2020/HĐNT/VA-MHB ngày 18/9/2020” giữa Công ty Cổ phần T và bà Vũ Thị Kim H.

3. Về án phí:

Buộc Công ty Cổ phần T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm do vô hiệu hợp đồng, 30.896.000 đồng án phí trên số tiền hoàn trả cho nguyên đơn và 300.000 đồng án phí phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006067 ngày 17/01/2024; 300.000 đồng theo biên lai số 0005473 ngày 22/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Long An; Công ty Cổ phần T phải nộp tiếp số tiền 30.896.000 đồng.

Hoàn lại cho bà Vũ Thị Kim H số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006148 ngày 16/9/2023 và 15.600.000 đồng theo biên lai thu số 0006147 ngày 16/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đ, tỉnh Long An.

4. Về quyền và nghĩa vụ thi hành án: 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.

5. Về hiệu lực của bản án: 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 Đ;
- Chi cục THADS huyện Đ;
- 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