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: 337/2018/DS-PT
Ngày: 02/4/2018
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

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Châu Kim Anh

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Tuyết Mai

Ông Lưu Trường Sanh

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Lê Quỳnh Thy
Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:
Bà Hoàng Anh Nga - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 tháng 3 và ngày 02 tháng 4 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 707/2017/TLPT-DS ngày 07 tháng 12 năm 2017, về việc tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 2400/2017/DS-ST ngày 19 tháng 10 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận A, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 724/2018/QĐ-PT ngày 27 tháng 02 năm 2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa:

Nguyên đơn: Bà **Bùi Thị Ánh B**, sinh năm 1974 (có mặt).
Địa chỉ: đường C, Phường D, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Trần Văn E**, sinh năm 1972 (có mặt).
Địa chỉ 1: đường F, Phường G, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.
Địa chỉ 2: đường I, Phường J, Quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.
(theo Giấy ủy quyền số chứng thực 1286, Quyển số 03TP/CC-SCT/HĐGD lập ngày 22/6/2009 tại Ủy ban nhân dân quận A, Thành phố Hồ Chí Minh).

Bị đơn: **Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng và Thương mại L**.
Địa chỉ: đường M, Phường N, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Ngọc O** - Giám đốc (có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà **Bùi Thị P**, sinh năm 1971 (vắng mặt).
Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Bùi Thị Ánh B**, sinh năm 1974 (có mặt).
Cùng địa chỉ: đường C, Phường D, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.
(theo Giấy ủy quyền số công chứng 003452, Quyển số 01 TP/CC-SCC/UQ lập ngày 27/8/2010 tại Văn phòng công chứng Q, Thành phố Hồ Chí Minh)

2. Bà **Trần Thy Thùy R**, sinh năm 1969 (vắng mặt).
Địa chỉ 1: đường S, Phường T, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.
Địa chỉ 2: đường U, Phường V, quận W, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Ông **Đỗ Minh X**, sinh năm 1961 (có mặt).
Địa chỉ: đường Y, Phường J, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Ông **Trần Nguyên Z**, sinh năm 1978 (vắng mặt).
Địa chỉ: đường A1, Phường B1, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông X:

Bà **Đoàn Thị Hồng C1** - Luật sư Văn phòng luật sư D1 - Đoàn luật sư thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Người kháng cáo:

Bà **Bùi Thị Ánh B** - Nguyên đơn.
Bà **Bùi Thị P** - Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 09/9/2009 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà B có ông E là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Tháng 02/2002, bà B nhận chuyển nhượng của bà R quyền mua một nền đất diện tích 10m x 20m của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng và Thương mại L (gọi tắt là Công ty L) tại khu quy hoạch nhà ở thuộc Phường E1, quận A với giá 50.000.000 đồng, có làm giấy giao nhận tiền ngày 05/02/2002 do chị bà B là bà P giao cho bà R, ngoài ra hai bên còn thỏa thuận trong trường hợp Công ty L không bán đất cho bà B thì bà R sẽ đền gấp đôi số tiền đã nhận, còn nếu bà B và bà P không mua thì mất số tiền này.

Ngày 04/04/2002, Công ty L và bà B ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 05/HĐCN/2002 với nội dung: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng và Thương mại L đồng ý chuyển nhượng cho bà B quyền sử dụng đất tại khu quy hoạch nhà ở L thuộc Phường E1, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh một

nền nhà diện tích 200m^2, mã số nền F7, tổng diện tích chuyển nhượng là 200m^2, diện tích xây dựng 120m^2, giá chuyển nhượng 4.000.000 đồng/m^2, tổng giá trị Hợp đồng là 800.000.000 đồng, được thanh toán làm 04 Đợt:

Đợt 01: 30% giá trị Hợp đồng (240.000.000 đồng) ngay sau khi ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đợt 02: 50% giá trị Hợp đồng (400.000.000 đồng) trong vòng 04 tháng sau ngày ký Hợp đồng (đất đã được san lấp và tiến hành làm cơ sở hạ tầng). Trong vòng 30 ngày kể từ ngày phải thanh toán Đợt 02, nếu bên B không thanh toán thì xem như Hợp đồng không còn giá trị, Bên A sẽ chỉ trả lại cho bên B 50% giá trị thanh toán Đợt 01.

Đợt 03: 15% giá trị Hợp đồng (120.000.000 đồng) trong vòng 02 tháng sau ngày thanh toán Đợt 02 (sau khi làm xong cơ sở hạ tầng và làm thủ tục bàn giao nền). Trong vòng 30 ngày kể từ ngày phải thanh toán Đợt 03, nếu bên B không thanh toán thì xem như Hợp đồng không còn giá trị, bên A sẽ trả cho bên B 50% tổng giá trị tiền đã thanh toán.

Đợt 04: 5% giá trị Hợp đồng (40.000.000 đồng) trong vòng 02 tháng sau ngày thanh toán Đợt 03 (sau khi hoàn tất các thủ tục sang nhượng). Nếu bên B không thanh toán đúng hạn, bên A sẽ không có trách nhiệm xuất hóa đơn, hoàn thành các thủ tục và xin phép xây dựng cho bên B.

Do đến thời hạn thanh toán tiền Đợt 02 nhưng bên bán vẫn chưa tiến hành san lấp mặt bằng và làm cơ sở hạ tầng như đã cam kết nên hai bên đã thoả thuận gia hạn thanh toán tiền Đợt 02 sang Đợt 03 tổng cộng là 520.000.000 đồng. Sự việc kéo dài đến năm 2007 nhưng bên bán cũng chưa thực hiện đúng cam kết về việc san lấp và xây dựng cơ sở hạ tầng. Nay bà B yêu cầu Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng và Thương mại L phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng số 05/HĐCN/2002 ngày 04/4/2002, giao nền F7 và làm thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và xin phép xây dựng cho lô đất tại khu quy hoạch nhà ở L, như đã ký kết.

Căn cứ để yêu cầu Công ty L tiếp tục thực hiện Hợp đồng là khoản 1 Điều 12 Nghị định 17/1999/NĐ-CP ngày 29/3/1999 quy định: Tổ chức kinh tế được quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất khi có một trong các điều kiện sau: *"Đất do nhà nước giao có thu tiền sử dụng đất"* và căn cứ vào điểm b2, điểm b, tiểu mục 2.3, mục 2, phần II của Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 quy định: *"Đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà tại thời điểm giao kết vi phạm các điều kiện được hướng dẫn tại điểm a.4 và điểm a.6 tiểu mục 2.3 mục 2 này, nhưng sau đó đã được Ủy ban nhân dân cấp có thẩm quyền cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoặc một trong các loại giấy tờ*

quy định tại các khoản 1, 2 và 5 Điều 50 của Luật Đất đai năm 2003 mà có phát sinh tranh chấp và từ ngày 01/7/2004 mới có yêu cầu Toà án giải quyết, thì không coi là Hợp đồng vô hiệu do vi phạm điều kiện này". Xét Hợp đồng số 05/2002/HĐCN ngày 04/4/2002 được ký kết giữa Công ty L và bà B là hợp pháp. Do đó, việc Công ty L tiếp tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên cho ông Z và ông X là không đúng quy định pháp luật nên vô hiệu.

Ngoài ra, bà B trình bày trong trường hợp không tiếp tục thực hiện Hợp đồng thì Công ty L phải bồi thường cho bà 3.200.000.000 đồng theo kết quả định giá ngày 30/12/2010 và số tiền gốc 240.000.000 đồng. Tổng cộng là 3.440.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng và Thương mại L do ông O là đại diện theo pháp luật trình bày:

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng và Thương mại L (gọi tắt là Công ty L) được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giao đất để xây dựng khu nhà ở tại Phường E1, quận A, Thành phố Hồ Chí Minh theo Quyết định số 7907/QĐ-UB ngày 23/11/2001 và Công ty đã tiến hành phân lô, bán cho khách hàng, trong đó có bà B.

Ông O thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về quá trình ký kết Hợp đồng, còn đối với việc thanh toán, nguyên đơn chỉ thanh toán Đợt 01 với số tiền 240.000.000 đồng, còn Đợt 02 do chưa có tiền để thanh toán nên bà B đã liên hệ với Công ty và làm đơn xin gia hạn thanh toán Đợt 02 sang Đợt 03, ngoài ra ông O xác định đây không phải là phụ lục Hợp đồng. Sau đó, mặc dù Công ty L đã thực hiện đúng nghĩa vụ của mình trong Hợp đồng và nhiều lần thông báo yêu cầu bà B thực hiện nghĩa vụ thanh toán vào các ngày 03/10/2005; 12/12/2005; 22/05/2006; 20/07/2006 bằng hình thức gửi thư bảo đảm tại địa chỉ của bà B cung cấp trên Hợp đồng, nhưng bà B vẫn không thực hiện.

Sau nhiều lần gửi giấy mời, ngày 29/5/2006 bà B mới đến công trường để yêu cầu đo đất bàn giao nền. Sau khi ký biên bản bàn giao nền, bà B không đồng ý thanh toán tiền mà yêu cầu Công ty phải giao biên bản trước để mang về cho bố bà xem rồi mới thanh toán. Công ty không đồng ý do đó không thể tiến hành được việc giao nền.

Cuối năm 2007, Công ty quyết định chấm dứt Hợp đồng với bà B và thông báo mời bà B đến để trả lại số tiền 240.000.000 đồng, nhưng bà B không đồng ý và yêu cầu ngoài số tiền gốc, Công ty còn phải trả thêm tiền lãi theo mức lãi suất ngân hàng. Nay bị đơn không đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp đồng theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngày 26/9/2007 Công ty L đã ký Hợp đồng chuyển nhượng nền đất trên cho ông Z với giá 703.500.000 đồng, ông Z đã thanh toán số tiền 668.325.000 đồng cho Công ty L. Trước khi ký Hợp đồng chuyển nhượng, Công ty có cho ông Z biết nền đất này do người mua trước đây vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên Công ty đã đơn phương chấm dứt Hợp đồng, ông Z cũng không có ý kiến về việc này.

Ngoài ra, ông O còn xác nhận, trước đây chị ruột là giám đốc Công ty L khi làm dự án có ưu tiên bán cho bà R nền đất trên, sau đó bà R không mua nên đã bán lại quyền ưu tiên mua cho bà B. Việc tranh chấp giữa bà B, bà P với bà R không liên quan đến Công ty.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông X trình bày:

Ngày 10/12/2009, ông có nhận chuyển nhượng của ông Z 01 nền đất số 07, lô F, khu nhà ở L, Phường E1, quận A với giá 750.000.000 đồng. Việc mua bán giữa ông và ông Z có lập Phụ lục Hợp đồng ngày 17/12/2009, có Công ty L ký xác nhận và các bên thỏa thuận ông X có nghĩa vụ đóng số tiền tương ứng 5% giá trị Hợp đồng (tương đương 35.175.000 đồng) cho Công ty L để ông Z và Công ty làm thủ tục sang tên cho ông X. Việc chuyển nhượng giữa ông và ông Z đã hoàn tất. Tháng 06/2010, ông X đã khởi công xây dựng xong phần móng và hàng rào bao quanh khu đất trên, khoảng hơn một tháng sau thì Uỷ ban nhân dân Phường E1, quận A yêu cầu ông ngưng thi công cho đến nay vì có đơn yêu cầu của bà B.

Việc mua bán giữa ông và ông Z là ngay tình, ông không biết việc tranh chấp giữa bà B với Công ty L. Vì vậy ông yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty L với ông Z và giữa ông Z với ông X là hợp pháp.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Z trình bày:

Ông thống nhất với trình bày của Công ty L về việc chuyển nhượng đất với ông, đồng thời thống nhất với ông X về việc sang nhượng lại Hợp đồng. Nay ông Z yêu cầu Tòa án công nhận Hợp đồng chuyển nhượng giữa ông và Công ty L cũng như công nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa ông Z và ông X là hợp pháp.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà P có đại diện theo uỷ quyền là bà B trình bày:

Do quen biết nên vào tháng 02/2002, bà P được bà R nhượng lại quyền mua nền đất tại khu quy hoạch nhà ở Phường E1, quận A của Công ty L, diện tích 10m x 20m, giá công ty là 4.000.000 đồng/m^2, số tiền chênh lệch là 50.000.000 đồng. Trường hợp Công ty thay đổi về giá hoặc không bán thì sẽ đền gấp đôi tiền cọc, trường hợp bên mua đổi ý không mua sẽ bị mất tiền cọc. Sau đó, bà P đã giao 50.000.000 đồng cho bà R. Số tiền này là của bà B, người trực tiếp ký Hợp đồng mua bán đất với Công ty L. Trong trường hợp Công ty L tiếp tục thực hiện Hợp đồng với bà B thì bà P không yêu cầu bà R trả lại số tiền 50.000.000 đồng. Trường hợp bị hủy Hợp đồng thì bà P yêu cầu bà R phải trả lại số tiền 50.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà R trình bày:

Vào năm 2002, bà có sang nhượng lại quyền mua 01 nền đất của Công ty L cho bà P trong dự án nhà ở tại Phường E1, quận A. Quá trình sang nhượng, bà chỉ làm việc với bà P và không biết bà B là ai, bà đã giới thiệu bà P để mua đất của Công ty L và nếu giao dịch thành công bà sẽ nhận tiền chênh lệch từ giá bán của Công ty là 50.000.000 đồng. Thỏa thuận giữa bà và bà P đã đạt được mục đích, không bị ép buộc, không vi phạm pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên bà không đồng ý trả lại số tiền đã nhận. Ngoài ra, bà R có đơn đề nghị được vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc hòa giải, xét xử tại Tòa án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 2400/2017/DS-ST ngày 19 tháng 10 năm 2017, Tòa án nhân dân quận A, Thành phố Hồ Chí Minh đã áp dụng:

- Khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và Điểm a, c khoản 1 Điều 39, Khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Khoản 1, Điều 78c của Luật Đất đai năm 1993 được sửa đổi năm 2001; Điều 106, Điều 110 Luật Đất đai năm 2003.

- Điều 280, Điều 374, Điều 389, Điều 424, Điều 424, Điều 590 và Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005;

- Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà B về việc buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng và Thương mại L tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 05/HĐCN/2002 ngày 04/4/2002.

Hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 05/HĐCN/2002 ngày 04/4/2002 được ký kết giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng và Thương mại L với bà B do vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng và Thương mại L đồng ý trả lại cho bà B số tiền đã nhận là 240.000.000 đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Không chấp nhận yêu cầu của bà P về việc buộc bà R phải trả lại số tiền 50.000.000 đồng cho việc thỏa thuận môi giới mua bán đất giữa bà B với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng và Thương mại L.

Ghi nhận sự thỏa thuận giữa 03 bên Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng và Thương mại L, ông Z và ông X về việc tiếp tục thực hiện Hợp đồng số 06/HĐCN/2007 ngày 26/9/2007. Trong thời hạn 01 tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật các bên phải liên hệ với cơ quan chức năng để làm đúng thủ tục ký kết Hợp đồng theo luật định.

Về chi phí định giá tài sản tranh chấp: Bà B phải nộp, nhưng được cấn trừ vào số tiền bà đã nộp trước đây. Bà Tuyết đã nộp đủ.

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

Ngày 26/10/2017, Tòa án nhân dân quận A, Thành phố Hồ Chí Minh nhận được Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà P, kháng cáo đối với toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ông E người đại diện theo ủy quyền nguyên đơn xác định yêu cầu định giá lại nhằm mục đích để Hội đồng xét xử thấy được thiệt hại của bà B do hiện nay giá trị phần đất đang tranh chấp đã tăng so với kết quả định giá năm 2011, trường hợp nếu Công ty hủy Hợp đồng thì phải trả lại số tiền tương ứng với giá trị đất tại thời điểm thanh toán. Đồng thời, ông Hiếu xác định ngay tại Tòa án cấp sơ thẩm nguyên đơn không yêu cầu bồi thường thiệt hại.

Ngày 26/9/2007 khi Công ty chuyển nhượng cho ông Z phần đất trên thì cơ sở hạ tầng chưa hoàn tất như thỏa thuận nên bà B không thanh toán tiền. Đối với 07 biên bản mà Tòa án cấp sơ thẩm làm căn cứ cho rằng Công ty đã thông báo cho bà B, trong đó có 05 thông báo đòi tiền, 02 thông báo chấm dứt Hợp đồng; nhưng chỉ có 04 thông báo là có báo phát mà không không có chữ ký bà B. Tòa

án cấp sơ thẩm cho rằng bà B không tranh chấp về việc xây dựng cơ sở hạ tầng là không đúng, mà chính vì Công ty chưa hoàn tất cơ sở hạ tầng nên bà B đã không đồng ý đóng tiền. Việc Công ty đơn phương chấm dứt Hợp đồng là lỗi của Công ty.

Nguyên đơn bà B xác định ngày 29/5/2006 bà có mặt tại khu đất để tiến hành giao nền là theo giấy mời của Công ty, tại thời điểm này bà không đồng ý đóng tiền do Công ty chưa hoàn tất cơ sở hạ tầng nhưng không xuất trình được tài liệu, chứng cứ để chứng minh. Ngoài ra, bà B còn trình bày lý do không đồng ý tiếp tục thanh toán là vì lo sợ Công ty lừa tiền bà nhưng không giao đất.

Bà B đại diện theo ủy quyền cho bà P khẳng định số tiền 50.000.000 đồng là của bà B đưa cho bà P để giao cho bà R nhằm mục đích để bà B được quyền ký Hợp đồng mua đất khu nhà ở L với Công ty L. Nay bà B yêu cầu bà R trả lại tiền 50.000.000 đồng trong trường hợp Công ty hủy Hợp đồng.

Bị đơn Công ty L do ông O là đại diện theo pháp luật không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn vì cho rằng Công ty đã nhiều lần đồng ý cho bà B gia hạn thời gian thanh toán. Công ty đã tạo điều kiện cho bà B đến ngày thông báo bàn giao đất nhưng bà B vẫn không thực hiện. Theo ông O, thời điểm này giá đất sụt giảm, bà B sợ thiệt hại nên đã cố tình vi phạm Hợp đồng. Do đó, Công ty đã chấm dứt Hợp đồng với bà B là đúng thỏa thuận, bà B chỉ được nhận lại 50% số tiền dã giao nhưng Công ty vẫn thiện chí trả lại toàn bộ số tiền đã nhận.

Việc Công ty thông báo chấm dứt Hợp đồng với bà B sau khi đã chuyển nhượng cho ông Z là nhằm mục đích mời bà B lên nhận lại số tiền đã nộp. Nay ông đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng với ông Z và đồng ý hỗ trợ thủ tục việc chuyển nhượng giữa ông Z và ông X, còn các nghĩa vụ của các ông với Công ty và Nhà nước phải thực hiện theo quy định.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho ông X trình bày căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ thì địa chỉ Công ty gửi thông báo cho bà B gồm có hai địa chỉ được bà B xác định cả hai địa chỉ đều là một và cũng là địa chỉ được bà B cung cấp trong Hợp đồng mua bán với Công ty. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng, từ khi giao tiền Đợt 01, bà B xác định đã nhiều lần yêu cầu Công ty bàn giao đất, nhưng lại cho rằng việc không thanh toán tiền là do Công ty chưa hoàn tất cơ sở hạ tầng là có mâu thuẫn. Bởi lẽ nếu chưa xong cơ sở hạ tầng mà bà B yêu cầu bàn giao mặt bằng là không phù hợp. Do đó, việc Công ty chấm dứt Hợp đồng là do bà B đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm công nhận việc tự nguyện chuyển nhượng giữa Công ty với ông Z và

ông X. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ông X yêu cầu được tiếp tục Hợp đồng với Công ty L.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm và đương sự đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự trong suốt quá trình từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo: Căn cứ vào lời trình bày của đương sự và các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn bà B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà P. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 2400/2017/DS-ST ngày 19/10/2017 của Toà án nhân dân quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh luận tại phiên tòa;

Sau khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

Về hình thức:

Đơn kháng cáo của nguyên đơn bà B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà P được làm trong thời hạn luật định, phù hợp với quy định tại Điều 271; Điều 272; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đương sự đã đóng tạm ứng án phí theo quy định tại Điều 276 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận về hình thức.

Về nội dung:

[1] Nguyên đơn bà B khởi kiện yêu cầu Công ty L tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 05/HĐCN/2002 ngày 04/04/2002, bà B sẽ đóng số tiền còn thiếu của Hợp đồng, Công ty có nghĩa vụ bàn giao mặt bằng như thỏa thuận. Căn cứ để yêu cầu là tại thời điểm Công ty ký kết Hợp đồng với bà là hợp pháp, lý do bà không tiếp tục thanh toán là vì Công ty chưa hoàn tất cơ sở hạ tầng như thỏa thuận đồng thời cho rằng Hợp đồng chuyển nhượng giữa Công ty và ông Z là vô hiệu. Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì việc Công ty chấm dứt Hợp đồng chuyển nhượng

là do bà B vi phạm nghĩa vụ thanh toán. Vì vậy, vấn đề Hội đồng xét xử đặt ra là việc Công ty chấm dứt Hợp đồng với nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật hay không làm cơ sở cho việc giải quyết yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn.

[2] Căn cứ vào giấy phép đăng ký kinh doanh ngày 22/12/1992, đăng ký lần 2 ngày 19/11/2008; Quyết định giao đất số 7907/QĐ-UB ngày 23/11/2001; Công văn số 2021A/KTST-ĐB1 ngày 29/6/2001 của Kiến trúc sư trưởng Thành phố, về việc thỏa thuận qui hoạch Tổng mặt bằng khu nhà ở L tại Phường E1, quận A; Bản chấp thuận dự án đầu tư số 265/KHĐT-XD ngày 12/9/2001 của Sở kế hoạch và đầu tư; Biên lai nộp tiền lệ phí trước bạ đối với toàn bộ lô đất quy hoạch tổng thể ngày 07/3/2002. Đủ cơ sở xác định Công ty L là pháp nhân, tổ chức thành lập hợp pháp, có quyền xây dựng, phân lô bán nền đất sau khi đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng theo quy định tại khoản 2 Điều 23 luật sửa đổi, bổ sung luật đất đai năm 1998 và Điều 78c Luật số 25/2001/QH10 ngày 29/6/2001 sửa đổi, bổ sung luật đất đai. Tại khoản 1 Điều 78c quy định*: "Tổ chức kinh tế được nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất có quyền chuyển nhượng quyền sử dụng đất gắn liền với công trình kiến trúc với kết cấu hạ tầng đã được xây dựng trên đất đó".* Ngày 04/4/2002, Công ty L và bà B ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 05/HĐCN/2002 là hợp pháp tại thời điểm ký kết.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn về việc yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng, Hội đồng xét xử xét thấy: Bà B xác định vào thời điểm Công ty chuyển nhượng phần đất trên cho ông Z ngày 29/6/2007 thì cơ sở hạ tầng chưa hoàn thiện đồng thời cũng là lý do bà B không đồng ý tiếp tục thanh toán tiền cho Công ty. Đối với yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý vì trong suốt quá trình thực hiện Hợp đồng, bà B chưa bao giờ nêu lý do không tiếp tục thanh toán tiền vì Công ty chưa hoàn tất cơ sở hạ tầng.

[4] Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 05/HĐCN/2002 ngày 04/4/2002, tại Điều 3 quy định phương thức thanh toán và thời hạn thanh toán, như sau: "*Đợt 02: 50% giá trị Hợp đồng trong vòng 04 tháng sau ngày ký Hợp đồng (đất được san lấp và tiến hành làm cơ sở hạ tầng). Trong vòng 30 ngày kể từ ngày thanh toán Đợt 02 nếu Bên B không thanh toán xem như Hợp đồng không còn giá trị.*" Tuy nhiên, đến thời điểm thanh toán tiền Đợt 02, bà B có đơn xin chuyển thời hạn thanh toán Đợt 02 sang Đợt 03. Công ty xác định việc gia hạn thời hạn thanh toán không phải là Phụ lục Hợp đồng. Tại thời điểm thanh toán tiền Đợt 03 vào ngày 29/5/2006, bà B vẫn không đóng tiền Đợt 02. Căn cứ Điều 3 của Hợp đồng quy định: "*Trong vòng 30 ngày kể từ ngày thanh toán Đợt 02 nếu*

Bên B không thanh toán xem như Hợp đồng không còn giá trị", cần xác định đến ngày 29/6/2006 Hợp đồng không còn giá trị như thỏa thuận. Do đó, tháng 9/2007 Công ty chuyển nhượng cho ông Z là không vi phạm Hợp đồng.

[5] Mặt khác, tại thời điểm đóng tiền Đợt 03, nguyên đơn cho rằng không đồng ý thanh toán tiền với lý do căn cứ vào Điều 3 của Hợp đồng quy định: "*Đợt 3: 15% giá trị Hợp đồng trong vòng 02 tháng sau ngày thanh toán Đợt 02 (sau khi làm xong cơ sở hạ tầng và làm thủ tục giao nền).*" nghĩa là Công ty phải làm xong cơ sở hạ tầng. Tuy nhiên, nguyên đơn xác định ngày 29/5/2006 khi đến khu dự án để nhận bàn giao đất theo thông báo của Công ty, tại thời điểm này theo bà B cảm nhận thì Công ty chưa hoàn tất cơ sở hạ tầng nên không đồng ý tiếp tục thanh toán mà không xuất trình được tài liệu, chứng cứ để chứng minh. Nhưng đồng thời bà B yêu cầu Công ty bàn giao đất, là có mâu thuẫn; mâu thuẫn với lý do nguyên đơn không nhận được bất cứ thông báo nào của Công ty, phù hợp với trình bày của luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông X. Do đó, nguyên đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện Hợp đồng vì Công ty chưa hoàn tất cơ sở hạ tầng và không nhận được Thông báo đòi tiền, Thông báo hủy Hợp đồng, là không có căn cứ chấp nhận. Không chấp nhận yêu cầu định giá lại của nguyên đơn với lý do để Hội đồng xét xử phúc thẩm biết được thiệt hại của bà Tuyết như trình bày của đại diện nguyên đơn.

[6] Từ những căn cứ trên có đủ cơ sở xác định bà B đã vi phạm thời hạn thanh toán theo quy định tại Điều 3 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 05/HĐCN/2002 ngày 04/4/2002. Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận. Bản án sơ thẩm xét xử có căn cứ, đúng pháp luật do đó cần giữ nguyên bản án sơ thẩm về phần này.

[7] Xét yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà P về việc yêu cầu bà R trả lại số tiền 50.000.000 đồng trong trường hợp Công ty hủy Hợp đồng, Hội đồng xét xử xét thấy: Căn cứ thừa nhận của bà B thì số tiền 50.000.000 đồng mà bà P giao cho bà R là tiền của bà B, để bà B được ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Công ty L. Tại Biên nhận ngày 05/02/2002, có nội dung bà R nhận số tiền 50.000.000 đồng của bà P là tiền chênh lệch về khoản chuyển nhượng 01 lô đất tại khu quy hoạch nhà ở Phường E1, quận A; Ngày 04/4/2002 bà B đã ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Công ty. Do đó, cần xác định 02 bên đã thực hiện xong thỏa thuận. Căn cứ vào Biên bản thỏa thuận này không thể hiện nội dung bà R phải hoàn trả tiền cho bà P trong trường hợp Hợp đồng bị hủy do lỗi của một trong hai bên. Hội đồng xét xử

xét thấy yêu cầu kháng cáo của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là không có cơ sở chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm về phần này.

[8] Do xác định Hợp đồng số 05/HĐCN/2002 bị hủy vì đến ngày 29/5/2006 bà B không đồng ý tiếp tục thanh toán tiền là vi phạm nghĩa vụ thanh toán quy định tại Điều 3 của Hợp đồng, có nội dung "*Trong vòng 30 ngày kể từ ngày phải thanh toán Đợt 03. Nếu Bên B không thanh toán thì xem như Hợp đồng không giá trị*", nên đến ngày 26/9/2007 Công ty tiếp tục chuyển nhượng cho ông Z theo Hợp đồng số 06/HĐCN/2007 là phù hợp. Theo đó, Công ty L chỉ có trách nghiệm hoàn trả 50% số tiền đã nhận cho bên mua, nhưng Công ty tự nguyện hoàn trả toàn bộ số tiền đã nhận là có lợi cho nguyên đơn cần được ghi nhận.

[9] Đối với quan hệ chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty L với ông Z và giữa ông Z với ông X, các bên xác định không tranh chấp, đồng thời thống nhất tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng cho ông X, xét thấy thỏa thuận giữa các bên là tự nguyện, không trái quy định pháp luật và đạo đức xã hội nên được ghi nhận.

[10] Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Do giữ nguyên án sơ thẩm nên cần giữ nguyên án phí dân sự sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên nguyên đơn bà B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà P phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015,

Căn cứ vào khoản 2 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và Điểm a, c khoản 1 Điều 39, Khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào khoản 1, Điều 78c của Luật đất đai năm 1993 được sửa đổi năm 2001; Điều 106, Điều 110 Luật đất đai năm 2003.

Căn cứ vào các Điều 280, 374, 389, 424, 424, 590 và Điều 689 Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ vào Điều 27 Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009.

Căn cứ Nghị quyết 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;

Không chấp nhận nội dung kháng cáo của nguyên đơn bà B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà P. Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 2400/2017/DS-ST ngày 19/10/2017 của Tòa án nhân dân quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà B về việc buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng và Thương mại L tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 05/HĐCN/2002 ngày 04/4/2002.

Hủy bỏ Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 05/HĐCN/2002 ngày 04/4/2002 được ký kết giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng và Thương mại L với bà B do bà B vi phạm nghĩa vụ thanh toán.

Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng và Thương mại L đồng ý trả lại cho bà B số tiền đã nhận là 240.000.000 (*Hai trăm bốn mươi triệu*) đồng, sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Không chấp nhận yêu cầu của bà P về việc buộc bà R phải trả lại số tiền 50.000.000 (*Năm mươi triệu*) đồng cho việc thỏa thuận môi giới mua bán đất giữa bà B với Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng và Thương mại L.

Ghi nhận sự thỏa thuận giữa 03 bên Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng và Thương mại L, ông Z và ông X về việc tiếp tục thực hiện Hợp đồng số 06/HĐCN/2007 ngày 26/9/2007. Trong thời hạn 01 tháng, kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật các bên phải liên hệ với cơ quan chức năng để làm đúng thủ tục ký kết Hợp đồng theo luật định.

Về chi phí định giá tài sản tranh chấp: Bà B phải nộp, nhưng được cấn trừ vào số tiền bà đã nộp trước đây. Bà B đã nộp đủ.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bà B phải nộp 26.400.000 *(Hai mươi sáu triệu bốn trăm nghìn)* đồng án phí dân sự sơ thẩm nhưng được cấn trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 18.000.000 (*Mười tám triệu*) đồng theo Biên lai thu số 001601 ngày 29/10/2009 của Chi cục Thi hành án dân sự quận A. Sau khi cấn trừ bà B còn phải nộp số tiền là 8.400.000 *(Tám triệu bốn trăm nghìn)* đồng.

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Xây dựng và Thương mại L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 12.000.000 *(Mười hai triệu)* đồng.

Bà P phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 2.500.000 (*Hai triệu năm trăm nghìn)* đồng. Cấn trừ vào tiền tạm ứng án phí số tiền 1.250.000 (*Một triệu hai trăm năm mươi nghìn)* đồng theo Biên lai thu số 09399 ngày 09/01/2012. Sau khi cấn trừ bà P còn phải nộp số tiền là 1.250.000 (*Một triệu hai trăm năm mươi nghìn)* đồng.

Án phí dân sự phúc thẩm nguyên đơn bà B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà P phải chịu, mỗi người là 300.000 *(Ba trăm nghìn)* đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo các Biên lai thu số 0003244 ngày 01/11/2017 và số 0003245 ngày 01/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận A.

Trường hợp bản án được thi hành theo 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, 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 Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
-TAND Tối cao;
-TAND Cấp cao tại TP.HCM;
-VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
-VKSND TP.HCM;
-TAND quận A, TP.HCM;
-Chi cục THADS quận A;
-Đương sự;
-Lưu.

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

Châu Kim Anh