TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 194/2019/DS-PT
Ngày 17 - 10 - 2019
V/v:"Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, hủy quyết định cá biệt"

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN CẤP CAO TẠI ĐÀ NẴNG

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Mai Xuân Thành

Các Thẩm phán: Ông Phạm Tồn

Ông Lê Tự

- Thư ký phiên tòa: Bà Dương Thị Tuyết Trinh, Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng.

***- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng*:**Ông Nguyễn Thế Vinh, Kiểm sát viên.

Vào ngày 17 tháng 10 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 97/2019/TLPT-DS ngày 23 tháng 01 năm 2019; về việc *"Yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu, hủy quyết định cá biệt*". Do Bản án dân sự sơ thẩm số 75/2018/DS-ST ngày 13 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng bị kháng cáo.

* ***Nguyên đơn:*** Ông Nguyễn Hồng S, sinh năm 1965.

Bà Nguyễn Thị Thu T, sinh năm 1970.

Cùng địa chỉ: Số 149 Đường P, quận H, thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền của ông S bà T: có bà Phan Thị Thanh V.Trú tại K32/3 đường Th – quận H, thành phố Đà Nẵng.Có mặt

* ***Bị đơn:*** Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh Doanh Bất động sản HS (nay là Công ty Cổ phần Bất động sản HS).

Địa chỉ trụ sở: 70 đường A, phường Y, quận T1, TP Hà Nội.

Địa chỉ giao dịch: Tầng 3, Tòa nhà số 04, phố C, phường Th1, quận T2, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật:Ông Bùi Ngô Ph – Chủ tịch hội đồng quản trị.Người đại diện theo ủy quyền ông Trần Việt H1 – kế toán trưởng, có mặt.

* ***Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:***

1. Văn phòng Công chứng B.Vắng mặt

Địa chỉ: thành phố Đà Nẵng.

2. Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt

Địa chỉ: quận H, thành phố Đà Nẵng.

3. Ông Nguyễn Văn L, sinh năm: 1965 và bà Kiều A C1, sinh năm: 1967. Cùng địa chỉ: số 77 đường Th2, quận H, thành phố Đà Nẵng. Vắng mặt

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn L và bà Kiều A C1: Ông Mai Quốc V1, sinh năm: 1994 (theo giấy ủy quyền ngày 23/3/2018).

Địa chỉ: Số 99 đường N1, thành phố Đà Nẵng.Có Mặt

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho ông L bà C1 có Luật sư Lê Văn C2 – Đoàn luật sư Thành phố Đà Nẵng, có mặt.

4. Ông Nguyễn Xuân L1, sinh năm: 1974.Vắng mặt

Địa chỉ: Số 105 đường Tr, thành phố H2, tỉnh Hà Tĩnh.

- Người kháng cáo: nguyên đơn ông Nguyễn Hồng S; bà Nguyễn Thị Thu T và bị đơn Công ty Cổ phần Bất động sản HS.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn ông Nguyễn Hồng S và bà Nguyễn Thị Thu T trình bày:

Ngày 03/11/2010, vợ chồng tôi có đặt Cọc 100.000.000đ để mua đất theo Hợp đồng số B4.1.14/2010/HĐCN-ĐN tại phường T3, quận S1, thành phố Đà Nẵng, có lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Công ty Cổ phần Bất động sản HS.

Ngày 24/12/2010 giao 500.000.000đ.

Ngày 31/12/2010 giao 400.300.000đ (hai lần ngày 24/12 và 31/12 là giao cho bà Phạm Thị M và ông Ngô Văn Q là thủ quỹ của Công ty);

Ngày 04/5/2011 giao 300.000.000đ, giao 400.000.000đ.

Ngày 28/5/2011 giao 100.000.000đ.

Ngày 06/4/2011 giao 500.000.000đ.

Ngày 04/10/2011 giao 300.000.000đ.

Ngày 06/9/2011 giao 200.000.000đ.

Ngày 15/11/2011 giao 300.000.000đ.

Ngày 18/01/2012 giao 300.000.000d.

Ngày 12/5/2016 giao 500.000.000đ.

Ngày 27/6/2016 giao 403.400.000đ.

Tổng số tiền chúng tôi đã chuyển cho Công ty là 4.303.000.000đ. Trong đó, tiền chuyển nhượng là 3.403.400.000đ, còn 900.300.000đ là Chi nhánh Công ty SH tại Đà Nẵng thu riêng.

Trước khi ký hợp đồng chuyển nhượng, vợ chồng tôi có liên hệ thì được biết giá trị của lô đất là 4.201.600.000đ theo Phiếu đăng ký ngày 03/11/2010 do ông Nguyễn Xuân L1 ký, chưa có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cũng như chưa

có đất cụ thể mà chỉ thể hiện trên dự án do Công ty Quản lý khai thác nhà và đất Đà Nẵng giao cho Công ty SH. Đến khi ký hợp đồng thì giá thỏa thuận là 3.403.400.000đ, giao riêng 900.300.000đ cho bà Phạm Thị M, ông Ngô Văn Q. Tuy nhiên đến nay chưa xác định được địa chỉ của bà Phạm Thị M và ông Ngô Văn Q cũng như chưa có căn cứ xác định số tiền 900.300.000đ chuyển cho Công ty SH do đó chúng tôi rút yêu cầu đối với số tiền 900.300.000đ, sau này sẽ khởi kiện bằng vụ án khác khi có căn cứ. Đề nghị Tòa án xem xét số tiền theo hợp đồng là 3.403.400.000đ.

Chúng tôi hoàn toàn không nhận được các Thông báo: số 512/TB/HNSH ngày 01/11/2011, số 20/TB/HNSH ngày 04/5/2016 và số 32/TB/HNSH ngày 20/5/2016 với nội dung Công ty đề nghị chúng tôi tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho hợp đồng chuyển nhượng lô đất. Việc Công ty xuất trình các thông báo này bằng bản photo là hợp thức hóa để chứng minh lỗi của chúng tôi, thực chất là chúng tôi không có vi phạm.

Nay vợ chồng chúng tôi yêu cầu Tòa án: Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 11999 được lập tại Văn phòng Công chứng B ngày 20/9/2016 giữa Công ty cổ phần Bất động sản HS với ông Nguyễn Văn L, bà Kiều A C1 vô hiệu; Đồng thời hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã lập trước đó; Đề nghị Tòa án xem xét hủy phần chỉnh lý biến động ngày 09/01/2017 cho ông Nguyễn Văn L và bà Kiều A C1 trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường thành phố Đà Nẵng cấp cho Công ty cổ phần Bất dộng sản HS ngày 31/12/2010.

- Đại diện Công ty cổ phần Bất động sản HS trình bày:

Tháng 12 năm 2010, Công ty HS đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: B4.1.14/2010.HĐCN-ĐN (Hợp đồng B4.1.14) với ông Nguyễn Hồng S và bà Nguyễn Thị Thu T với giá trị chuyển nhượng là 3.403.400.000đ.

Căn cứ theo hợp đồng đã ký kết, Công ty nhận tiền của ông S và bà T nhận theo các đợt như sau:

Lần thứ nhất là ngày 04/11/2010 nhận 100.000.000đ.

Lần thứ 2 là ngày 07/3/2011 nhận 400.000.000d.

Lần thứ 3 là ngày 06/4/2011 nhận 500.000.000đ.

Lần thứ 4 là ngày 04/5/2011 nhận 300.000.000d.

Lần thứ 5 là ngày 30/5/2011 nhận 100.000.000d.

Lần thứ 6 là ngày 06/9/2011 nhận 200.000.000đ.

Lần thứ 7 là ngày 04/10/2011 nhận 300.000.000đ.

Tổng số tiền là 1.900.000.000đ

Ngày 01/11/2011 Công ty có gửi Công văn số: 512/TB-HNSH về việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, theo đó Công ty yêu cầu ông S, bà T thanh toán toàn bộ số tiền còn nợ trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày gửi thông báo. Trường

hợp quá thời hạn mà ông S bà T chưa thực hiện thì Công ty sẽ đơn phương chấm dứt hợp đồng mà không cần sự đồng ý của ông S bà T.

Đến ngày 12/11/2011, ông S bà T chuyển số tiền 300.000.000đ.

Như vậy, đến ngày 12/11/2011 ông S bà T mới thanh toán được tổng cộng là 2.200.000.000đ, chưa hoàn tất việc thanh toán tiền gốc của hợp đồng là 3.400.000.000đ.

Đến ngày 19/01/2012, ông S bà T chuyển một lần nữa số tiền là 300.000.000đ.

Ngày 04/5/2012, Công ty có gửi Thông báo số: 20/TB/HNSH-2016 về việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó Công ty yêu cầu ông S bà T thực hiện:

Thanh toán đầy đủ số tiền còn lại và tiền lãi quá hạn theo quy định của hợp đồng là 2.097.550.459đ. Thời hạn thanh toán chậm nhất là ngày 10/5/2016.

Quá thời hạn mà ông S bà T không thanh toán đầy đủ số tiền còn nợ lại thì Công ty sẽ đơn phương chấm dứt hợp đồng mà không cần sự đồng ý của ông S, bà T theo quy định tại khoản 9.3 Điều 9 của Hợp đồng B4.1.14.

Đến ngày 12/5/2016, ông S bà T chuyển số tiền 500.000.000đ.

Đến ngày 27/6/2016 ông S bà T chuyển số tiền 403.400.000đ.

Tính cả hai lần chuyển tiền vào các ngày 12/5/2016 và 27/6/2016 thì ông S bà T đã chuyển cho Công ty số tiền 903.400.000đ. Điều này có nghĩa đến sau ngày 10/5/2016, ông S bà T vẫn chưa hoàn thành công việc thanh toán đầy đủ số tiền theo Hợp đồng B4.1.14 bao gồm cả tiền gốc và tiền lãi như Thông báo số: 20/TB-HNSH-2016.

Như vậy, ông S bà T đã vi phạm nghiêm trọng các quy định trong hợp đồng mặc dù Công ty đã rất nhiều lần gia hạn thực hiện nghĩa vụ.

Do vậy, đến ngày 20/5/2016, Công ty đã gửi Thông báo số: 32/TB-HNSH-2016 về việc đề nghị ông S bà T đến Công ty để làm thủ tục chấm dứt hợp đồng và giải quyết các vấn đề tài chính liên quan đến Hợp đồng B4.1.14.

Ngày 04/10/2016 do ông S bà T không đến Công ty để làm việc nên Công ty tiếp tục gửi Thông báo số: 40/TB-HNSH-2016 về việc chấm dứt hợp đồng và giải quyết các vấn đề tài chính liên quan đến hợp đồng trước ngày 15/10/2016.

Về việc ông S bà T cho rằng không nhận được văn bản của Công ty là hoàn toàn không chính xác vì căn cứ trên thực tế ông S bà T thực hiện một phần việc thanh toán nghĩa vụ theo hợp đồng cho Công ty thì cứ mỗi lần Công ty gửi văn bản thông bảo thì ông S bà T lại thực hiện một phần nghĩa vụ phải thực hiện.

Do hành vi vi phạm khoản 3.2 Điều 3 Hợp đồng B4.1.14 của ông S bà T dẫn đến việc Công ty áp dụng quy định tại khoản 9.3 Điều 9 Hợp đồng B4.1.14 để đơn phương chấm dứt hợp đồng mà không cần sự đồng ý hay chấp thuận của ông S bà T. Khi ông S bà T khởi kiện tại Tòa án thì Hợp đồng B4.1.14 đã chấm dứt do hành vi vi phạm của ông S bà T.

Riêng Phiếu thu số: 02 ngày 03/11/2010 ông S nộp 200.000.000đ do ông

Nguyễn Xuân L1, ông Nghiêm Xuân Đ1, bà Phạm Thị M ký thì Công ty có ý kiến như sau: Đây là phiếu thu của Chi nhánh Đà Nẵng Công ty Cổ phần Bất động sản HS, ông Nguyễn Xuân L1 là Giám đốc Chi nhánh, còn Ông Nghiêm Xuân Đ1 và bà Phạm Thị M không rõ. Tuy nhiên về nguyên tắc, Chi nhánh không được giao dịch, ký hợp đồng, thu tiền của khách hàng. Giấy nhận tiền ông S, bà T nộp vào ngày 24/12/2010 và 31/12/2010 do bà Phạm Thị M và ông Ngô Văn Q nhận thì Công ty không chấp nhận.

Nay ông S và bà T yêu cầu Công ty tiếp tục thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì công ty không đồng ý vì ngày 27/6/2016 là ngày cuối cùng ông S và bà T giao tiền. Đến ngày 20/9/2016, Công ty đã chuyển nhượng lô đất nói trên cho ông Nguyễn Văn L và bà Kiều A C1 là đúng theo trình tự, thủ tục đã được công chứng và ông L, bà C1 đã được chỉnh lý biến động đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Công ty sẽ trả lại tiền cho vợ chồng ông S, bà T còn vấn đề bồi thường thiệt hại Công ty không đồng ý.

- Đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Văn L và bà Kiều A C1 trình bày:

Ngày 20/9/2016, vợ chồng ông L và bà C1 cùng Công ty HS có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất Lô B4.1-14 tại Tổ hợp Trung tâm Thương mại văn phòng cho thuê, nhà ở cao tầng và biệt thự cao cấp SĐ thuộc Dự án Khu tái định cư đầu tuyến SĐ, phường T3, quận S1, Thành phố Đà Nẵng với giá trị chuyển nhượng là 3.403.702.400đ. Quyền sử dụng thửa đất này của Công ty HS đã được ghi nhận theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BA 645949 do Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng cấp ngày **31/12/2010.** Vợ chồng ông L không biết việc mua bán, chuyển nhượng giữa vợ chồng ông S và bà T với Công ty SH trước đó. Hiện vợ chồng ông L và bà C1 chưa xây dựng nhà trên đất.

Việc ông S, bà T khởi kiện đề nghị hủy hợp đồng chuyển nhượng giữa Công ty với ông L, bà C1 cũng như hủy giấy chứng nhận quyền sử dụng đất Cấp cho ông L, bà C1 là không đúng. Ông L, bà C1 không đồng ý vì những lý do sau đây:

Khi ông S, bà T giao dịch với Công ty khi lô đất chưa có thực.

Hình thức hợp đồng giữa ông S, bà T với Công ty là chưa đúng pháp luật vì hợp đồng không được cơ quan có thẩm quyền công chứng, chứng thực. Giao dịch này chưa có hiệu lực vì chưa đăng ký tại cơ quan có thẩm quyền.

Mặt khác, về nội dung, vợ chồng ông S, bà T vi phạm hợp đồng là không giao đủ tiền theo Điểm 3.2, Điều 3 của hợp đồng, đó là không giao đủ số tiền 1.701.700.000đ tại thời điểm ký hợp đồng.

Trong trường hợp Tòa án xem xét thiệt hại của ông S tôi thống nhất với quan điểm của Công ty SH là chỉ trả lại số tiền ban đầu ông S và bà T.

- Ông Nguyễn Xuân L1 trình bày:

Năm 2009 đến năm 2011 tôi làm Giám đốc Chi nhánh Công ty SH Đà Nẵng. Sau đó, tôi nghỉ việc và bàn giao toàn bộ hồ sơ, giấy tờ cho Tổng Công ty do ông

Th (không rõ họ) chức vụ Phó Chi nhánh trực tiếp nhận bàn giao cùng ông Q (không rõ họ) cũng là Phó Chi nhánh công ty.

Đối với phiếu thu số: 02 ngày 03/112010 tôi có ý kiến như sau: số tiền 200.000.000đ do ông Nguyễn Hồng S nộp thì phiếu thu nói trên có kế toán trưởng là ông Nguyễn Xuân Đ1, thủ quỹ là bà Phạm Thị M lập và cùng tôi ký tên, đóng dấu. số tiền này, sau đó giao cho kế toán là ông Nguyễn Xuân Đ1 chuyển về Tổng Công ty cổ phần Kinh doanh Bất động sản HS. Việc chi nhánh Đà Nẵng nhận tiền của ông S trên cơ sở được Tổng Công ty ủy quyền và được sự đồng ý của Tổng Gíám đốc công ty là ông Dũng và Chủ tịch Hội đồng quản trị là ông Chất. Đối với những giấy nhận tiền ngày 24/12/2010 với số tiền 500.000.000đ và số tiền 400.300.000d đây là số tiền ngoài hợp đồng với ông S do bà M và ông Q - Phó Giám đốc ký nhận, tôi hoàn toàn không biết vì không có chữ ký của tôi và con dấu của chi nhánh. Số tiền này đã được nhập vào Công ty ở Hà Nội.

Tôi xin vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc của Tòa án và xin vắng mặt trong tất cả các phiên xét xử của Tòa án.

- Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố Đà Nẵng có văn bản trình bày:

Ngày 20/9/2016, Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố Đà Nẵng tiếp nhận hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất của Công ty cổ phần Bất động sản HS chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn L và bà Kiều A C1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 11999 do Văn phòng Công chứng B chứng nhận ngày 20/0/2016, thửa đất số 23, tờ bản đồ số 756, địa chỉ lô B4.1-14 Tổ hợp Trung tâm Thương mại văn phòng cho thuê, nhà ở cao tầng và biệt thự cao cấp SĐ, phường T3, quận S1, thành phố Đà Nẵng, diện tích 323,3m^2, mục đích sử dụng đất là đất ở đô thị theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: BA 645949, do Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng cấp ngày 31/12/2010 cho Công ty cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản HS.

Sau khi Công ty và ông L, bà C1 thực hiện xong nghĩa vụ tài chính theo Thông báo số: 7114/TB-CT ngày 05/01/2017, ngày 09/01/2017, Văn phòng Đăng ký Đất đai đã đăng ký biến động chuyển nhượng cho Ông Nguyễn Văn L và bà Kiều A C1.

Ngày 02/12/2016, văn phòng đăng ký đất đai đã có Công văn số: 264/VPĐKĐ-ĐKĐC gửi ông Nguyễn Hồng S, thông báo cho ông S biết việc đề nghị ngăn chặn về quyền sử dụng đất của ông S là không đủ cơ sở để Văn phòng thực hiện và đề nghị ông liên hệ Tòa án để áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời. Văn phòng Đăng ký đất đai chỉ thực hiện việc ngăn chặn khi có văn bản chính thức của Tòa án theo quy định tại khoản 2 Điều 211 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tuy nhiên, đến thời điểm ngày 09/01/2017, Văn phòng Đăng ký đất đai không nhận được văn bản ngăn chặn của Tòa án.

Về phía Công ty cũng cung cấp Văn bản số: 201/TB/HNSH-2016 ngày 04/5/2016 về việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gửi đến ông Nguyễn Hồng S, theo đó nội dung văn bản thông báo đơn vị sẽ đơn phương

chấm dứt hợp đồng nếu các bên không thực hiện đúng cam kết chậm nhất đến ngày 10/5/2016 nêu tại khoản 9.3 Điều 9 của Hợp đồng giao dịch dân sự về chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Như vậy, về trình tự thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có thông tin ngăn chặn của cơ quan có thẩm quyền về việc thực hiện các quyền của Công ty Cổ phần Bất động sản HS, hồ sơ được giao dịch có công chứng, chứng thực và hoàn thành các nghĩa vụ tài chính theo quy định nên Văn phòng Đăng ký đất đai đã thực hiện đăng ký biến động chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trả kết quả cho người sử dụng đất là ông Nguyễn Văn L và bà Kiều A C1 là đúng quy định.

Việc ông Nguyễn Hồng S và bà Nguyễn Thị Thu T khiếu kiện đối với Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản HS thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án.

- Văn phòng Công chứng B không có lời khai tại hồ sơ vụ án.

Tại Bản án Dân sự sơ thẩm số 75/2018/DS-ST ngày 13/11/2018, Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng quyết định:

Căn cứ 2 Điều 127 Luật đất đai năm 2003; Điều 122; Điều 137; Khoản 2 Điều 689 và Điều 690 Bộ luật dân sự 2005; Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của ủy ban Thường vụ về quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí.

1. Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện cửa ông Nguyễn Hồng S và bà Nguyễn Thị Thu T về việc:

- Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa Công ty cổ phần Bất động sản HS với ông Nguyễn Văn L và bà Kiều A C1 được Văn Phòng Công chứng B chứng thực số: 11999 ngày 20/9/2016, vô hiệu.

- Hủy chỉnh lý biến động quyền sử dụng lô đất do Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố Đà Nẵng chỉnh lý cho ông Nguyễn Văn L và bà Kiều A C1 09/01/2017.

- Buộc Công ty cổ phần Bất động sản HS thực hiện hợp đồng giao lô đất chuyển nhượng cho ông S bà T.

2. Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng đất số: B1.14/2010/HHĐCN-ĐN lập tháng 12/2010 giữa Công ty cổ phần Bất động sản HS với ông Nguyễn Hồng S và bà Nguyễn Thị Thu T, vô hiệu.

- Buộc Công ty cổ phần Bất động sản HS trả cho ông Nguyễn Hồng S và bà Nguyễn Thị Thu T số tiền: 3.403.400.000đ và bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Hồng S và bà Nguyễn Thị Thu T số tiền: 3.632.750.000đ. Tổng cộng: 7.036.150.000đ.

3. Về chi phí định giá tài sản:

- Buộc Công ty cổ phần Bất động sản HS phải hoàn chi phí định giá cho ông Nguyễn Hồng S và bà Nguyễn Thị Thu T, số tiền: 17.600.000đ.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí sơ thẩm và quyền kháng cáo.

Ngày 22-11-2018, nguyên đơn ông Nguyễn Hồng S; bà Nguyễn Thị Thu T kháng cáo toàn bộ Bản án Dân sự sơ thẩm số 75/2018/DS-ST ngày 13/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng.

Ngày 27-11-2018, bị đơn Công ty Cổ phần Bất động sản HS kháng cáo một phần Bản án Dân sự sơ thẩm số 75/2018/DS-ST ngày 13/11/2018 của Tòa án nhân dân thành phố Đà Nẵng, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm đối với nội dung: Tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu và nội dung buộc Công ty Cổ phần Bất động sản HS phải hồi thường thiệt hại cho nguyên đơn do không chấm dứt hợp đồng ngay khi nguyên đơn có hành vi vi phạm hợp đồng đã giao kết.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay:

Ông Nguyễn Hồng S; bà Nguyễn Thị Thu T và Công ty Cổ phần Bất động sản HS vẫn giữ nguyên đơn kháng cáo,các đương sự không hòa giải với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân cấp cao tại Đà Nẵng cho rằng: Thẩm phán chủ tọa phiên tòa và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự đã thực hiện đúng quyền nghĩa vụ của mình. Về nội dung vụ án: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận đơn kháng cáo của Công ty Cổ phần Bất động sản HS, sửa án sơ thẩm theo hướng. Buộc công ty SH trả lại số tiền mà nguyên đơn đã nộp; chia đều số tiền chênh lệch mà Công ty đã bán cho ông L bà C1 sau khi trừ đi số tiền đúng bằng số tiền công ty đã bán cho Nguyên đơn.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho ông L bà C1 đề nghị không chấp nhận đơn kháng cáo của Nguyên đơn và chấp nhận kháng cáo của Bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, lời trình bày của các đương sự và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, trên cơ sở xem xét khách quan, toàn diện và đầy đủ chứng cứ hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

[1] Tháng 12 năm 2010 ông Nguyễn Hồng S và bà Nguyễn Thị Thu T nhận chuyển nhượng của Công ty Bất Động sản HS (gọi tắt là Công ty SH) lô đất tại *"Tổ hợp Trung tâm Thương mại, Văn phòng cho thuê, nhà ở cao tầng và Biệt thự cao cấp SĐ*" tại phường T3 Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng,tờ bản đồ số 756 diện tích 323,2m^2, nguồn gốc sử dụng đất là đất ở do Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất theo Quyết định số 6303/QDD – UBND ngày 23/8/2010 của Chủ tịch Ủy ban nhân dân Thành phố Đà Nẵng.

Ngày 31/12/2010 Công ty cổ phần Bất động sản HS được Uỷ ban nhân dân thành phố Đà Nẵng cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số: BA 645949,ngày 31/12/2010.

Tại Điều 3 của hợp đồng, hai bên thỏa thuận thanh toán số tiền chuyển nhượng là 3.403.400.000đ,như sau:

Lần 1: Tại thời điểm ký kết Hợp đồng này, Bên B thanh toán đủ 50% giá trị Hợp đồng; tương đương với số tiền là: 1.701.700.000 đồng*(Bằng chữ: Một tỷ, bảy trăm lẻ một triệu, bảy trăm nghìn đồng chẵn).*

(đã bao gồm cả khoản tiền đặt cọc mà Bên B đã thanh toán cho Bên A trước khi ký Hợp đồng)

Trong trường hợp Bên B không thanh toán đủ 50% giá trị Hợp đồng thì Bên A không ký kết Hợp đồng và coi như Bên B đã vi phạm thỏa thuận đặt cọc.

Lần 2: Trong thời hạn sáu mươi (60) ngày kể từ ngày ký hợp đồng và trước khi bàn giao mốc giới tại thực địa, Bên B thanh toán 45% giá trị Hợp đồng; tương đương với số tiền là: 1.531.530.000 đồng. *(Bằng chữ:Một tỷ, năm trăm ba mốt triệu, năm trăm ba mươi nghìn đồng chẵn).*

Lần 3: Bên B thanh toán cho Bên A 5% giá trị Hợp đồng; tương đương với số tiền là: 170.170.000 đồng *(Bằng chữ: Một trăm bảy mươi triệu, một trẩm bảy mươi nghìn đồng ehẵn)* trong vòng 10 ngày kể từ ngày Bên A gửi thông báo cho Bên B và trước khi Bên A chuyển hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sự dụng đất cho Bên B đến có quan có thẩm quyền của thành phố Đà Nẵng nhưng_không chậm quá 90 ngày kể từ ngày ký Hợp đồng này.

[2] Ngày 20/9/2016, Công ty cổ phần Bất động sản HS chuyển nhượng cho ông Nguyễn Văn L và bà Kiều A C1 theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 11999 do Văn phòng Công chứng B chứng nhận ngày 20/10/2016, thửa đất số 23, tờ bản đồ số 756, địa chỉ lô B4.1-14 Tổ hợp Trung tâm Thương mại văn phòng cho thuê, nhà ở cao tầng và biệt thự cao cấp SĐ, phường T3, quận S1, thành phố Đà Nẵng, diện tích 323,3m^2, mục đích sử dụng đất là đất ở đô thị theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số: BA 645949, do Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng cấp ngày 31/12/2010 cho Công ty cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản HS.

Tại đơn khởi kiện và các văn bản đề nghị bên nguyên đơn yêu cầu hủy giao dịch giữa Công ty cổ phần Bất động sản HS với ông Nguyễn Văn L và bà Kiều A C1, đồng thời ông S bà T yêu cầu phía Công ty cổ phần Bất động sản HS thực hiện hợp đồng đã ký kết.

Tại phiên tòa hôm nay phía Nguyên đơn đề nghị không tiếp tục thực hiện hợp đồng nữa, mà đề nghị bên Bị đơn phải bồi thường thiệt hại là 100% cho Nguyên đơn vì nguyên đơn không có lỗi.

[3] Xét thấy:Trong vụ án này căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, và các giao dịch được thiết lập giữa các bên, Công ty cổ phần Bất động sản HS với ông Nguyễn Văn L và bà Kiều A C1,và giữa Công Ty với ông S bà T, Hội đồng

xét xử căn cứ vào các quy định của pháp luật tại thời điểm giao dịch và thực hiện giao dịch để đánh giá tính hợp pháp của các quan hệ mà các bên thiết lập.

[3.1] *Xét giao dịch gữa, Công ty cổ phần Bất động sản HS với ông S bà T.*

Công ty cổ phần Bất động sản HS là đơn vị có nghành nghề và được phép hoạt động trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản.

Căn cứ Quyết định số 4087/QĐ-UBND ngày 01 tháng 6 năm 2010 của UBND thành phố Đà Năng về việc phê duyệt Đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết TL 1:500 "Tổ hợp TT Thương mại, văn phòng cho thuê, nhà ờ cao tầng và biệt thự cao cấp SĐ" (khu đất A6, A7, A10 và B3.1 thuộc khu đất tái định cư đầu tuyến SĐ);*Quyết định số 6303/QD-UBND ngày 23 tháng 8 năm 2010 của ỦBND thành phố Đà Nẵng về việc Giao đất có thu tiền sử dụng đất đối với 04 khu đất tại khu dân cư đầu tuyến SĐ cho Công ty cổ phần đầu tư và kinh doanh bất động sản HS*;Hợp đồng giao đất có thu tiền sử dụng đất số 220/HĐ/GQSDĐ/KTQĐ ngày 30 tháng 08 năm 2010 giữa Công ty quản lý và khai thác đất Đà Nẵng với Công ty cổ phần đầu tư và kinh doanh bất động sản HS;Nghị quyết số 102/NQ-HDQT ngày 08 tháng 11 năm 2010 của Hội đồng quản trị Công ty cổ phần Đầu tư và kinh doanh bất động sản HS về việc phê duyệt nôi dung Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại "Tổ hợp trung tâm thương mại, văn phòng cho thuê, nhà ở cao tầng và biệt thự cao cấp Sơn Trà- Điện Ngọc".

Căn cứ khoản 02 Điều 7 Luật kinh doanh bất động sản số 63/2006/QH11 ngày 20/6/2006 quy định.

2. Quyền sử dụng đất đưa vào kinh doanh phải có các điều kiện sau đây:

- *a) Thuộc đối tượng được phép kinh doanh;*
- b) *Có giấy tờ hợp pháp chứng minh quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật;*
- **……..**
- *e) Trường hợp chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất thuộc dự án khu đô thị mới, dự án khu nhà ở, dự án hạ tầng kỹ thuật khu công nghiệp thì phải có các công trình hạ tầng tương ứng với nội dung và tiến độ của dự án đã được phê duyệt.*

Như vậy các bên được phép giao dịch đối với tài sản là QSD đất như trong hợp đồng các bên đã xác lập về quyền và nghĩa vụ của mỗi bên để chuyển nhượng QSD đất.Bản án sơ thẩm chỉ căn cứ vào quy định của Bộ luật dân sự, Luật đất đai năm 2003 mà không áp dụng các quy định của Luật kinh doanh bất động sản để cho rằng đất chưa có giấy chứng nhận QSD đất nên giao dịch bị vô hiệu là chưa có căn cứ. Ngoài ra tại hợp đồng các bên thiết lập không ghi rõ ngày nhưng ghi vào tháng 12/2010, thế nhưng ngày 31/12/2010 (*cùng trong tháng 12*) Ủy ban nhân dân thành phố Đà Nẵng đã cấp GCNQSD đất số BA 645949,cho Công ty cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản HS.Cũng theo thỏa thuận về nghĩa vụ thanh toán

thì hợp đồng trên được các bên thỏa thuận thực hiện sau ngày 31/12/2010.(*không quá 90 ngày kể từ ngày ký hợp đồng*).Điều này có nghĩa là khi các bên thiết lập giao dịch thì đất nêu trên đã có quyết định giao đất của UBND thành phố Đà Nẵng, đồng thời ngay sau ký hợp đồng và trong quá trình thực hiện hợp đồng thì đã có GCNQSD đất.Bên bị đơn cho rằng đất nêu trên được phép chuyển nhượng không bị vô hiệu về nội dung, và bên nguyên đơn cũng đề nghị được tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Do vậy bản án sơ thẩm cho rằng hợp đồng các bên xác lập bị vô hiệu về nội dung vì đất chưa có GCNQSD đất là đánh giá sự việc không toàn diện, áp dụng pháp luật chưa đầy đủ.

[3.2] *Xét về hình thức giao dịch*:Các bên ký hợp đồng là tự nguyện và trên thực tế có thực hiện các cam kết theo các thỏa thuận đã ký trong hợp đồng.Theo thỏa thuận về nghĩa vụ thanh toán thì phía ông S bà T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tuy nhiên vẫn được bên Công ty Bất động sản SH chấp nhận việc vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho đến trước 10/5/2016.(*Công ty SH áp dụng điểm (i) mục 9.2 và 9.3 Điều 9 của hợp đồng)*.Như vậy quá trình ký kết và thực hiện hợp đồng được các bên kéo dài từ tháng 12/2010 cho đến năm 10/5/2016 điều này có nghĩa là khi giải quyết vụ việc thì áp dụng các quy định của pháp luật về đất đai năm 2003, Luật đất đai năm 2013 và Luật kinh doanh bất động sản.

Tại khoản 3 điều 67 Luật kinh doanh Bất động sản quy định " *Hợp đồng kinh doanh bất động sản, hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản phải được lập thành văn bản;việc công chứng, chứng thực hợp đồng kinh doanh bất động sản do các bên thỏa thuận…"*Tại điểm b khoản 3 điều 167 Luật đất đai năm 2013 quy định. "*… Hợp đồng chuyển nhượng QSD đất mà một bên hoặc các bên tham gia giao dịch là tổ chức hoạt động kinh doanh bất động sản được công chứng chứng thực theo yêu cầu của các bên."*

*Xét thấy:*Tại Điều 3 của hợp đồng các bên có thỏa thuận:

Lần 3: Bên B thanh toán cho Bên A 5% giá trị Hợp đồng; tương đương với số tiền là: 170.170.000 đồng *(Bằng chữ: Một trăm bảy mươi triệu, một trẩm bảy ị mươi nghĩn đồng ehẵn)* trong vòng 10 ngày kể từ ngày Bên A gửi thông báo cho Bên B và trước khi Bên A chuyển hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sự dụng đất cho Bên B đến có quan có thẩm quyền của thành phố Đà Nẵng nhưng không chậm quá 90 ngày kê từ ngày ký Hợp đông này.

Từ cam kết trên cho thấy các bên thỏa thuận về việc làm các thủ tục chuyển QSD đất cho bên mua khi bên mua đã thanh toán đúng như cam kết.Qua toàn bộ các thỏa thuận trong hợp đồng số: B4.1.14/2010.HĐCN-ĐN thấy rằng các bên đã tự nguyện cam kết và thỏa thuận thực hiện các quyền nghĩa vụ để đi đến việc thực hiện việc chuyển QSD đất theo luật kinh doanh bất động sản.

Từ những phân tích nêu trên xét thấy bản án sơ thẩm áp dụng Luật đất đai 2003 và BLDS 2005 mà không áp dụng các quy định của Luật kinh doanh bất động sản và Luật đất đai năm 2013 như đã phân tích nêu trên, để cho rằng hợp

được ký kết giữa các bên bị vô hiệu do không công chứng là đánh giá không toàn diện, và đánh giá không đúng bản chất của giao dịch mà các bên đã xác lập.

[4] **Xét thấy**; Do giao dịch của các bên không bị vô hiệu về nội dung và hình thức như đã phân tích nêu trên,vì vậy cần xem xét đánh giá về việc các bên đương sự đã thực hiện quyền nghĩa vụ của mình đã đúng với các cam kết trong hợp đồng chưa để từ đó đánh giá về lỗi của các bên khi tham gia giao dịch.

[4.1]*Việc thực hiện nghĩa vụ của bên B(ông S bà T) theo các cam kết trong hợp đồng và những diễn biến việc thực hiện cam kết cuả 02 bên.*

* Về nghĩa vụ thanh toán của bên B.

Điều 3: Điều kiện thanh toán

3.1 Bên B thanh toán theo Hợp đồng này bằng đồng Việt Nam.

3.2 Việc thanh toán của Bên B cho Bên A theo Hợp đồng này sẽ được thực hiện theo trình tự sau:

Lần 1: Tại thời điểm ký kết Hợp đồng này, Bên B thanh toán đủ 50% giá trị Hợp đồng; tương đương với số tiền là: 1.701.700.000 đồng
(đã bao gồm cả khoản tiền đặt cọc mà Bên B đã thanh toán cho Bên A trước khi ký Hợp đồng)

Trong trường hợp Bên B không thanh toán đủ 50% giá trị Hợp đồng thì Bên A không ký kết Hợp đồng và coi như Bên B đã vi phạm thỏa thuận đặt cọc.

Lần 2: Trong thời hạn sáu mươi (60) ngày kể từ ngày ký hợp đồng *và trước khi bàn giao mốc giới tại thực địa*, Bên B thanh toán 45% giá trị Hợp đồng; tương đương với số tiền là: 1.531.530.000 đồng.

Lần 3: Bên B thanh toán cho Bên A 5% giá trị Hợp đồng; tương đương với số tiền là: 170.170.000 đồng *(Bằng chữ: Một trăm bảy mươi triệu, một trẩm bảy ¡ mươi nghĩn đồng ehẵn)* trong vòng 10 ngày kể từ ngày Bên A gửi thông báo cho Bên B và trước khi Bên A chuyển hồ sơ xin cấp Giấy chứng nhận quyền sự dụng đất cho Bên B đến có quan có thẩm quyền của thành phố Đà Nẵng nhưng không chậm quá 90 ngày kể từ ngày ký Hợp đồng này.

- Trên thực tế bên B thực hiện nghĩa vụ thanh toán như sau:

Lần thứ nhất là ngày 04/11/2010 thanh toán 100.000.000đ.
Lần thứ 2 là ngày 07/3/2011 thanh toán 400.000.000d.
Lần thứ 3 là ngày 06/4/2011 thanh toán 500.000.000đ.
Lần thứ 4 là ngày 04/5/2011 thanh toán 300.000.000d.
Lần thứ 5 là ngày 30/5/2011 thanh toán 100.000.000d.
Lần thứ 6 là ngày 06/9/2011 thanh toán 200.000.000đ.

Lần thứ 7 là ngày 04/10/2011 thanh toán 300.000.000đ.

Tổng số tiền là **1.900.000.000đ**

Như vậy tính đến 04/10/2011(*sau gần 01 năm kể từ ngày ký hợp đồng*) phía bên ông S bà T đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo cam kết.

Ngày 01/11/2011 Công ty cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản HS có gửi Công văn số: 512/TB-HNSH về việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng, theo đó Công ty yêu cầu ông S, bà T thanh toán toàn bộ số tiền còn nợ trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày gửi thông báo. Trường hợp quá thời hạn mà ông S bà T chưa thực hiện thì Công ty sẽ đơn phương chấm dứt hợp đồng mà không cần sự đồng ý của ông S bà T.

- Đến ngày 12/11/2011, ông S bà T chuyển số tiền 300.000.000đ.

Như vậy,tính đến ngày 12/11/2011 ông S bà T mới thanh toán được tổng cộng là **2.200.000.000đ**,chưa thanh toán đủ số tiền của hợp đồng là **3.400.000.000đ** như đã cam kết.

Tiếp theo đến ngày 19/01/2012, ông S bà T chuyển một lần nữa số tiền là 300.000.000đ.

*Tính đến 19/01/2012 ông S và bà T chỉ thanh toán được **2.500.000.000** đồng là cũng chưa đủ số tiền như đã cam kết theo quy định tại Điều 3 của hợp đồng vì Điều 3 quy định "Lần 2**:** Trong thời hạn sáu mươi (60) ngày kể từ ngày ký hợp đồng và trước khi bàn giao mốc giới tại thực địa, Bên B thanh toán 45% giá trị Hợp đồng; tương đương với số tiền là: 1.531.530.000 đồng".

Từ những nội dung nêu trên thấy rằng bên B phải có nghĩa vụ thanh toán đến lần 02 sau 60 ngày kể từ khi ký hợp đồng thì bên B phải thanh toán 95% giá trị của hợp đồng cho bên A, tuy nhiên bên B đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán.Theo diễn biến nêu trên thì mặc dù bên B vi phạm nghĩa vụ thanh toán ngay tại Lần 1 nhưng bên A vẫn tiếp tục cho bên B nộp tiền tính đến 19/1/2012 và bên A căn cứ vào điểm (i) mục 9.2 và 9.3 Điều 9 của hợp đồng để tính lãi xuất tiền chậm trả theo từng phân kỳ.

Mặc dù thỏa thuận về thời gian cụ thể để thanh toán nhưng kể từ ngày 19/01/2012 cho đến 04/5/2016 bên phía ông S bà T vẫn không chủ động thực hiện nghĩa vụ thanh toán của mình cho dù bên Công Ty SH đã có GCNQSD đất từ **31/12/2010.**

Tại phiên tòa hôm này phía Nguyên đơn cho rằng bên Công ty SH có lỗi khi không bàn giao thực địa như cam kết tại hợp đồng là; "*Trong thời hạn sáu mươi (60) ngày kể từ ngày ký hợp đồng và trước khi bàn giao bàn giao mốc giới tại thực địa, Bên B thanh toán 45% giá trị Hợp đồng; tương đương với số tiền là:*

1.531.530.000 đồng". Xét thấy theo thỏa thuận nêu trên thì bên Nguyên đơn phải thanh toán cho bị đơn trước 95% giá trị hợp đồng thì bên Bị đơn mới bàn giao thực địa tuy nhiên bên Nguyên đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán như đã nêu trên, nên bị đơn chưa bàn giao thực địa là hoàn toàn đúng, trên thực tế thì bị đơn đã có đất và GCNQSD đúng như trong hợp đồng cam kết.Do vậy ý kiến của Nguyên đơn cho rằng bị đơn có lỗi là không có căn cứ.

[4.2] Sau 04 năm không thực hiện nghĩa vụ cam kết đáng lẽ phía Công ty có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng. Tuy nhiên phía Công ty cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản HS vẫn có thiện chí sang nhượng đất cho ông S bà T do vậy ngày 04/5/2016, Công ty có gửi Thông báo số: 20/TB/HNSH-2016 về việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó Công ty yêu cầu ông S bà T thực hiện:

"*Thanh toán đầy đủ số tiền còn lại và tiền lãi quá hạn theo quy định của hợp đồng là **2.097.550.459đ**, bao gồm cả tiền thanh toán tiền trị giá hợp đồng còn thiếu và tiền lãi phạt theo thỏa thuận.Thời hạn thanh toán chậm nhất là ngày 10/5/2016.*

Quá thời hạn mà ông S bà T không thanh toán đầy đủ số tiền còn nợ lại thì Công ty sẽ đơn phương chấm dứt hợp đồng mà không cần sự đồng ý của ông S, bà T theo quy định tại khoản 9.3 Điều 9 của Hợp đồng B4.1.14"gửi kèm là bản tính lãi phân kỳ.

Như vậy sau 06 năm kể từ khi ký hợp đồng, ông S bà T không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán theo cam kết nhưng phía bên Công ty vẫn chấp nhận cho bên B thực hiện việc nộp đủ tiền theo giá trị của hợp đồng đã ký năm 2010 và tiền lãi phạt vi phạm theo thỏa thuận trong hợp đồng.

Đến ngày **12/5/2016**, ông S bà T chuyển số tiền 500.000.000đ.

Đến ngày **27/6/2016** ông S bà T chuyển số tiền 403.400.000đ.

Như vậy ông S bà T đã thực hiện nghĩa vụ nộp tiền không đúng thời gian theo thông báo và không nộp đủ tiền phạt vi phạm theo thỏa thuận trong hợp đồng.

Tính cả hai lần chuyển tiền vào các ngày 12/5/2016 và 27/6/2016 thì ông S bà T đã chuyển cho Công ty số tiền 903.400.000đ. Điều này có nghĩa là đến sau ngày 10/5/2016, ông S bà T vẫn chưa hoàn thành công việc thanh toán đầy đủ số tiền theo như Thông báo số: 20/TB-HNSH-2016. Ông S bà T cho rằng bên Công ty vẫn chấp nhận nhận số tiền 903.400.000đ nên phải có nghĩa vụ thực hiện hợp đồng, ý kiến này của nguyên đơn là không đúng bởi lẽ; ngày 04/5/2016, Công ty có gửi Thông báo số: 20/TB/HNSH-2016 cho ông S và ấn định ngày nộp tiền cuối cùng là 10/5/2016, và việc chuyển tiền là ông S chuyển khoản chứ không phải đến Công ty nộp trực tiếp, đồng thời ngày **11/5/2016**, Công ty đã gửi Thông báo số: 32/TB-HNSH-2016 về việc đề nghị ông S bà T đến Công ty để làm thủ tục chấm dứt hợp đồng do đến ngày 10/5/2016 ông S bà T không nộp tiền như thông báo,

mặt khác số tiền nêu trên cũng chỉ là tiền giá trị của hợp đồng, còn tiền phạt do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì bên B không nộp.

Điều 9 của hợp đồng quy định: Sự Kiện Vi Phạm

9.1 Bất kỳ sự kiện nào sau đây sẽ là một "Sự Kiện Vi Phạm"

Thanh toán: Bên B không thanh toán đầy đủ và đúng hạn một phần hoặc toàn bộ Giá trị Hợp đồng theo quy định tại Điều 3 Hợp đồng này;

(ii) Bất kỳ Bên nào không tuân thủ hoặc không thực hiện bất kỳ cam kết nào quy định trong Hợp đồng này và việc không tuân thủ hoặc không thực hiện trong thời hạn ba mươi (30) ngày sau khi một Bên đã thông báo cho Bên kia bằng văn bản về việc không thực hiện đủ các cam kết.

9.2 *Biện pháp khắc phục hậu quả đối với các Sự Kiện Vi Phạm*

Khi xảy ra bất kỳ Sự Kiện Vi Phạm nào và tại mọi thời điểm, Bên có quyền lợi bị vi phạm có quyền áp dụng một hoặc tất cả các các biện pháp khắc phục sau đây theo thông báo bằng văn bản cho Bên kia.

(i)Yêu cầu bồi thường thiệt hại hại hoặc phạt vi phạm Hợp đồng theo Điều 9.2 của Hợp đồng này.

(ii) Tuyên bố chấm dứt Hợp đồng;

(iii)Bắt đầu thực hiện bất kỳ một thủ tục tố tụng pháp lý nào đối với bên vi phạm.

9.3 *Phạt vi phạm và bồi thường thiệt hại*

(i) Phạt chậm thanh toán:

Trường hợp Bên B chậm thanh toán các khoản tiền theo tiến độ thanh toán quy định tại Điều 3 của Hợp đồng này thì phải chịu lãi theo lãi suất nợ quá hạn bằng 150% lãi suất cho vay của Ngân hàng Đầu tư và phát triển Việt Nam (BIDV) đối với cá nhân công bố tại thời điểm thanh toán tính trên số tiền thanh toán chậm và số ngày thực tế thanh toán chậm;

Nếu Bên B chậm thanh toán các khoản tiền theo quy định tại Điều 3 của Hợp đồng này từ trên một tháng thì Bên A có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng mà không cần sự đồng ý của Bên B.

Như vậy, ông S bà T đã vi phạm nghiêm trọng các quy định trong hợp đồng mặc dù Công ty đã rất nhiều lần gia hạn thực hiện nghĩa vụ.

Đến ngày **11/5/2016,** Công ty đã gửi Thông báo số: 32/TB-HNSH-2016 về

việc đề nghị ông S bà T đến Công ty để làm thủ tục chấm dứt hợp đồng và giải quyết các vấn đề tài chính liên quan đến Hợp đồng B4.1.14.

Ngày 04/10/2016 do ông S bà T không đến Công ty để làm việc nên Công ty tiếp tục gửi Thông báo số: 40/TB-HNSH-2016 về việc chấm dứt hợp đồng và giải quyết các vấn đề tài chính liên quan đến hợp đồng trước ngày 15/10/2016.

Xét thấy: *Trong quá trình giải quyết vụ án ông S bà T đều cho rằng không nhận được các thông báo của bên Công ty, về nội dung này Hội đồng xét xử xét thấy:*

Thứ nhất: Như đã phân tích và viện dẫn nêu trên thì nghiã vụ thanh toán theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng là nghĩa vụ của ông S bà T, bên Công Ty không có nghĩa vụ phải thông báo bằng văn bản cho bên ông S bà T nộp tiền mỗi khi bên ông S bà T chậm nộp.Trên thực tế thì việc chậm nộp tiền kéo dài từ ngày19/11/2012 là ngày cuối cùng khi ông S nộp đến số tiền **2.500.000.000đồng** rồi ngưng không nộp cho đến năm 2016.

Thứ hai: Trên thực tế ông S bà T thực hiện một phần việc thanh toán nghĩa vụ theo hợp đồng cho Công ty thì cứ sau mỗi lần Công ty gửi văn bản thông báo thì ông S bà T lại thực hiện một phần nghĩa vụ phải thực hiện.

Thứ ba: Ngày 15/3/2019 Công ty cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản HS đã cung cấp chứng cứ là văn bản xác nhận của Công ty cổ phần vận tải quốc tế Tâm Thanh .V/v xác nhận chuyển phát thư tài liệu của Công ty SH đến địa chỉ 149 Đường P, Quận H, Thành phố Đà Nẵng là địa chỉ của ông S bà T.Các vận đơn số 0049916 ngày 05/5/2016, số 0049781 ngày 11/5/2016 số 0061768 ngày 04/10/2016.

Thứ Tư: Tại cấp sơ thẩm (BL05) và tại phiên tòa hôm nay, Nguyên đơn cho rằng đã chuyển đi nơi khác không ở địa chỉ cũ, và cũng không thông báo cho bên Bị đơn biết. Như vậy bên nguyên đơn đã vi phạm Điều 11 của hợp đồng. (*Chuyển địa chỉ mà không thông báo)*

Từ những phân tích và viện dẫn nêu trên thấy rằng các bên đã tự nguyện ký kết những điều khoản trong hợp đồng thì phải có nghĩa vụ thực hiện đúng, bên nào vi phạm thì căn cứ vào những điều khoản trong hợp đồng để xem xét phán quyết;Hội đồng xét thấy có đủ căn cứ để khẳng định việc Công ty cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản HS đơn phương chấm dứt hợp đồng với ông S bà T là có căn cứ,đúng với những thỏa thuận mà các bên đã ký kết,và bên phía Công ty hoàn toàn không có lỗi trong quá trình thực hiện cam kết,ông S bà T có lỗi trong việc thực hiện hợp đồng về nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận, do vậy việc ông S bà T yêu cầu bên Công ty cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản HS phải tiếp tục thực hiện hợp đồng, tại cấp phúc thẩm yêu cầu được bồi thường 100% thiệt hại là không có căn cứ.

Do việc Công ty cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản HS đơn phương chấm dứt hợp đồng với ông S bà T là có căn cứ,nên Công ty có quyền thực hiện việc chuyển nhượng với ông Nguyễn Văn L và bà Kiều A C1 theo đúng quy định

của pháp luật.Sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng QSD đất, Văn phòng Đăng ký Đất đai đã đăng ký biến động chuyển nhượng cho Ông Nguyễn Văn L và bà Kiều A C1.

Yêu cầu của ông S bà T đề nghị tuyên vô hiệu giao dịch giữa Công ty cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản HS với ông Nguyễn Văn L và bà Kiều A C1 là không có cơ sở chấp nhận.

Từ những nhận định nêu trên xét thấy; đơn khởi kiện và đơn kháng cáo của ông S bà T là không có cơ sở chấp nhận, đơn kháng của Công ty cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản HS là có cơ sở chấp nhận.

Án phí: Ông Nguyễn Hồng S và bà Nguyễn Thị Thu T phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự.

Chấp nhận đơn kháng cáo của của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản HS. Không chấp nhận đơn kháng cáo của ông Nguyễn Hồng S và bà Nguyễn Thị Thu T.Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 75/2018/DS-ST ngày 13 tháng 11 năm 2018 của Tòa án nhân dân Thành phố Đà Nẵng.

Căn cứ Luật kinh doanh Bất động sản; điểm b khoản 3 điều 167 Luật đất đai năm 2013. Khoản 1 Điều 308 Bộ luật dân sự 2005;

Điều 34,37 Bộ luật tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016-UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của ủy ban Thường vụ về quy định mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí.

1/ Bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hồng S và bà Nguyễn Thị Thu T về việc:

-Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng đất giữa Công ty cổ phần Bất động sản HS với ông Nguyễn Văn L và bà Kiều A C1 được Văn Phòng Công chứng B chứng thực số: 11999 ngày 20/9/2016, vô hiệu.

-Hủy chỉnh lý biến động quyền sử dụng lô đất do Văn phòng Đăng ký Đất đai thành phố Đà Nẵng chỉnh lý cho ông Nguyễn Văn L và bà Kiều A C1 09/01/2017.

-Buộc Công ty cổ phần Bất động sản HS thực hiện hợp đồng giao lô đất chuyển nhượng cho ông Nguyễn Hồng S và bà Nguyễn Thị Thu T.

2/ Công ty cổ phần Bất động sản HS có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Hồng S và bà Nguyễn Thị Thu T số tiền: 3.403.400.000đ.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành án chưa thi hành xong số tiền nêu trong bản án thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu thêm một khoản tiền lãi, theo mức lãi suất quy định tại Điều 357; khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành án.

3/ Về chi phí định giá tài sản:

- Ông Nguyễn Hồng S và bà Nguyễn Thị Thu T, phải chịu chi phí định giá, số tiền: 17.600.000đ.tại cấp sơ thẩm và 25.000.000 đồng tại cấp phúc thẩm. (Đã thực hiện xong).

4/ Án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm:

4.1 Công ty Bất động sản HS phải nộp số tiền: 100.068.000. đồng án phí sơ thẩm, Công ty Bất động sản HS không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, số tiền 300.000 đồng nộp tạm ứng theo biên lai số 001569 ngày 12/12/2018 tại Cục thi hành án dân sự Thành phố Đà Nẵng được khấu trừ sang tiền án phí sơ thẩm.

4.2 Ông Nguyễn Hồng S và bà Nguyễn Thị Thu T phải chịu: 300.000đ, án phí sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được trừ vào 300.000đ tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số: 0001968 ngày 10 tháng 10 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận S1, thành phố Đà Nẵng,và biên lai số 001558 ngày 04/12/2018 của Cục thi hành án dân sự thành phố Đà Nẵng.

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

Nơi nhận:
- TANDTC;
- VKSNDCC tại Đà Nẵng;
- TAND thành phố Đà Nẵng;
- VKSND thành phố Đà Nẵng;
- Cục THA dân sự thành phố Đà Nẵng;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, lưu trữ.

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

(Đã ký)

Mai Xuân Thành