

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 361/2024/DS-PT

Ngày 16-7-2024

V/v Tranh chấp về hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất và tài sản
gắn liền với đất (nhà ở)

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hoàng Vương.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng;

Bà Đinh Thị Mộng Tuyết.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Hùng Cường - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Trần Đức Thoại – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 148/2024/TLPT-DS ngày 03 tháng 5 năm 2024 về việc “Tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nhà ở)”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2023/DS-ST ngày 06 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 177/2024/QĐ-PT ngày 23/4/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 313/2024/QĐ-PT ngày 18/6/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Vương Thị Kim A, sinh năm 1961; địa chỉ: số B, đường P, Phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Vương Thị Á, sinh năm 1959; địa chỉ: 2, đường P, Phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 25 tháng 5 năm 2022); có mặt.

- Bị đơn: Công ty TNHH Đ1; địa chỉ trụ sở: tổ H, ấp C, thị trấn C, thị xã C, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Ngô Yên P, sinh năm 1982; địa chỉ: tổ I, ấp B, xã T, huyện P, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: khu phố B, đường N, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo pháp luật (Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Trách nhiệm hữu hạn hai thành viên trở lên, mã số doanh nghiệp: 3801046185, đăng ký lần đầu: ngày 04 tháng 02 năm 2013, đăng ký thay đổi lần thứ: 7, ngày 10 tháng 02 năm 2020 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh B cấp); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Hùng Phi K, là Luật sư của Công ty L1 thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Công ty TNHH MTV Đ2; địa chỉ trụ sở: số E, đường P, khóm A, Phường D, thành phố V, tỉnh Vĩnh Long.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Phan Huy L, sinh năm 1975; địa chỉ: số B, đường U, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo pháp luật (Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên Đ2, mã số doanh nghiệp: 1501090292, đăng ký lần đầu: ngày 01 tháng 8 năm 2018, đăng ký thay đổi lần thứ: 2, ngày 22 tháng 01 năm 2019 do Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh V cấp); vắng mặt.

2. Ông Huỳnh Thanh N, sinh năm 1978; địa chỉ: ấp B, xã H, huyện T, tỉnh Đồng Tháp; địa chỉ liên hệ: căn B24-07 (kiot A), đường N, tổ H, khu phố B, thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

3. Bà Ra Pát C, sinh năm 1999; địa chỉ: thôn P-C, xã H, huyện A, tỉnh Thừa Thiên Huế; địa chỉ liên hệ: căn B (phòng số 3), đường N, tổ H, khu phố B, thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

4. Ông Nguyễn Thành Đ, sinh năm 2001; địa chỉ: thôn X, xã P, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ liên hệ: căn B24-07 (phòng S), đường N, tổ H, khu phố B, thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

5. Ông Trần Văn M, sinh năm 1950; địa chỉ: số A, đường L, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Vương Thị Á, sinh năm 1959; địa chỉ: 2, đường P, Phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 20 tháng 7 năm 2023); có mặt.

6. Ông Nguyễn Đức M1, sinh năm 1977; địa chỉ: khu phố B, thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên hệ: khu dân cư G, NB4, khu phố A, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

7. Tổng Công ty Đ2; địa chỉ trụ sở: số H, đường H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Võ Thị Ngân H, sinh năm 1996; địa chỉ: tổ D, khu phố E, thị trấn P, huyện P, tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên lạc: tầng 19, tòa nhà B, số B, Đại lộ B, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 27 tháng 6 năm 2023); có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Mỹ D, là Luật sư của Công ty L2 thuộc Đoàn Luật sư tỉnh B; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

8. Bà Vương Thị Á, sinh năm 1959; địa chỉ: 2, đường P, Phường A, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh; có mặt.

Viện Kiểm sát kháng nghị: Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.

Người kháng cáo: Bị đơn Công ty TNHH Đ1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện, đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, đơn khởi kiện bổ sung, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 16/4/2019, bà Vương Thị Kim A và Công ty TNHH Đ1 (viết tắt là Công ty Đ1) ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở số 08-03/HĐMB/2019, theo đó hai bên thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là căn nhà B24-B07 tọa lạc tại khu dân cư E, ấp E, xã L (nay là tổ H, khu phố B, thị trấn L), huyện B, tỉnh Bình Dương (nhà ở thương mại công nhân B); diện tích 150m² với giá chuyển nhượng là 1.250.000.000 đồng.

Công ty Đ1 là bên chuyển nhượng đồng ý cho Công ty TNHH MTV Đ2 (viết tắt là Công ty M2) là bên môi giới thu tiền chuyển nhượng của bà Kim A, sau đó Công ty M2 chuyển lại số tiền chuyển nhượng cho Công ty Đ1. Quá trình thực hiện hợp đồng, bà Kim A đã thanh toán cho Công ty M3 Starsố tiền 1.187.500.000 đồng; số tiền còn lại 62.500.000 đồng, bà Kim A thanh toán ngay sau khi nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc bà Kim A thanh toán tiền cho Công ty M2 thì Công ty Đ1 không có ý kiến gì.

Ngày 04/12/2019, Công ty M2 bàn giao nhà đất căn nhà B24-B07 cho bà Kim A. Sau đó, bà Kim A và Công ty M2 thoả thuận cho Công ty M2 thuê lại với giá 45.000.000 đồng/năm theo phiếu chi ngày 04/12/2019 nhưng không lập biên bản bàn giao nhà và hợp đồng thuê nhà do Công ty M2 chưa đóng dấu kíp.

Ngày 19/3/2021, Công ty Đ1 thông báo với những người nhận chuyển nhượng nhà đất chung với bà Kim A làm thủ tục nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; riêng trường hợp của bà thì không được nên bà đến Công ty Đ1 để hỏi, phía Công ty Đ1 đưa ra nhiều lý do không thỏa đáng và tự ý lấy lại căn nhà B24-

B07 và cho thuê từ tháng 01/2021 đến nay, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Kim A.

Quá trình giải quyết vụ án, bà Kim A phát hiện giữa Công ty Đ1, Tổng Công ty Đ2 (viết tắt là Tổng Công ty Đ2) và ông Nguyễn Đức M1 có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở số 172/HĐKT/2021 ngày 12/5/2021, theo đó các bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản trên đất là căn nhà B24-B07.

Nay bà Kim A khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Buộc Công ty Đ1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở, thực hiện thủ tục bàn giao nhà cho bà Kim A.

- Buộc Công ty Đ1 trả cho bà Kim A tiền thuê nhà tính từ tháng 01/2021 cho đến khi vụ án được giải quyết xong bằng bản án hoặc quyết định của Tòa án là 02 năm với số tiền 90.000.000 đồng.

Tại đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 27/9/2022, bà Kim A rút yêu cầu Tòa án buộc Công ty Đ1 phải trả cho bà Kim A tiền thuê nhà tính từ tháng 01/2021 cho đến khi vụ án được giải quyết xong bằng bản án hoặc quyết định của Tòa án là 02 năm với số tiền 90.000.000 đồng.

Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 27/9/2022, bà Kim A yêu cầu Tòa án buộc Công ty Đ1 trả cho bà Kim A tiền phạt vi phạm hợp đồng do chậm trễ trong việc giao nhà, lãi suất 1%/tháng trên số tiền mà bà Kim A đã thanh toán là 1.187.500.000 đồng, tính kể từ ngày 01/01/2021 đến thời điểm xét xử, tạm tính đến ngày khởi kiện bổ sung là 27/9/2022 là 20 tháng 27 ngày: $1.187.500.000 \text{ đồng} \times 1\%/\text{tháng} \times 20 \text{ tháng} 27 \text{ ngày} = 248.180.000 \text{ đồng}$.

Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 20/7/2023, bà Kim A yêu cầu Tòa án giải quyết tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở số 172/HĐKT/2021 ngày 12/5/2021. Buộc Công ty Đ1 giao cho bà Kim A giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của căn nhà B24-B07 như đã thỏa thuận.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện như trên:

- Buộc Công ty Đ1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở, thực hiện thủ tục bàn giao căn nhà B và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Kim A.

- Buộc Công ty Đ1 trả cho bà Kim A tiền phạt vi phạm hợp đồng do chậm trễ trong việc giao nhà, lãi suất 1%/tháng trên số tiền bà Kim A đã thanh toán là 1.187.500.000 đồng, tính kể từ ngày 01/01/2021 (là thời điểm sau 01 năm kể từ ngày 04/12/2019 bà Kim A nhận và cho thuê căn nhà B) đến thời điểm xét xử ngày 29/11/2023 là 34 tháng 28 ngày: $1.187.500.000 \text{ đồng} \times 1\%/\text{tháng} \times 34 \text{ tháng} 28 \text{ ngày} = 414.833.333 \text{ đồng}$.

- Tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở số 172/HĐKT/2021 ngày 12/5/2021.

Lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Ngày 28/01/2019, Công ty Đ1 và Công ty M2 ký kết hợp đồng môi giới bất động sản số 01/2019/HĐMG, theo đó Công ty Đ1 giao cho Công ty M2 rao bán 36 căn nhà của lô B24 (có danh sách kèm theo) trong vòng 60 ngày với giá giao dịch giữa hai công ty là 1.050.000.000 đồng/căn. Công ty M2 thu tiền phí môi giới trực tiếp từ khách hàng và được hưởng chênh lệch giá so với giá bán mà Công ty Đ1 đưa ra. Công ty Đ1 không can thiệp giá bán giữa Công ty M2 và khách hàng và cũng không có trách nhiệm hay nghĩa vụ thu thêm khoản chi phí nào của khách hàng.

Ngày 25/3/2019, Công ty Đ1 và Tổng Công ty Đ2 ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà ở số 32/HĐKT/2019, theo đó hai bên cùng hợp tác xây dựng và kinh doanh nhà ở tại lô đất B24 thuộc khu dân cư E, ấp E, xã L (nay là tổ H, khu phố B, thị trấn L), huyện B. Hợp đồng này hai bên đã thực hiện xong, đã hết hiệu lực ngày 31/12/2020 và không phát sinh tranh chấp.

Quá trình thực hiện hợp đồng môi giới bất động sản, ngày 16/4/2019, Công ty Đ1 và bà Kim A ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở số 08-03/HĐMB/2019, theo đó: giá chuyển nhượng 1.250.000.000 đồng; tiến độ thanh toán chia làm 04 đợt: đợt 1 đặt cọc 25% giá trị hợp đồng là 312.500.000 đồng ngay sau khi ký kết hợp đồng; đợt 2 thanh toán 50% giá trị hợp đồng là 625.000.000 đồng sau 30 ngày kể từ ngày thanh toán tiền đợt 1; đợt 3 thanh toán 20% giá trị hợp đồng là 250.000.000 đồng sau 30 ngày kể từ ngày thanh toán tiền đợt 2; đợt 4 thanh toán 05% giá trị còn lại của hợp đồng là 62.500.000 đồng ngay sau khi nhận được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất.

Sau khi Công ty Đ1 ký hợp đồng với bà Kim A, Công ty M2 đã thanh toán tiền cho Công ty Đ1 tổng cộng là 562.500.000 đồng. Từ đó đến nay, Công ty Đ1 không nhận được thêm khoản thanh toán nào từ Công ty M2, cho nên đã nhiều lần liên hệ yêu cầu hoàn tất thanh toán tiền căn nhà nhưng Công ty M2 đều hứa hẹn và sau đó không trả lời. Ngày 05/10/2020, Công ty Đ1 đã gửi thông báo thu hồi căn nhà B24-B07 đến bà Kim A nhưng không nhận được phản hồi. Ngày 02/3/2021, Công ty Đ1 đã gửi thông báo thu hồi căn nhà B24-B07 đến Công ty M2 nhưng cũng không nhận được phản hồi.

Đối với căn B24-B07, hiện nay vẫn do Công ty Đ1 quản lý, sử dụng. Tuy nhiên, do Tổng Công ty Đ2 yêu cầu phải ký hợp đồng hợp tác ba bên toàn bộ lô B24 nên ngày 12/5/2021, Công ty Đ1 cùng với Tổng Công ty Đ2 và ông Nguyễn Đức M1 ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở số 172/HĐKT/2021, ông M1 ký với tư cách người nhận chuyển nhượng căn nhà B.

Trước yêu cầu khởi kiện của bà Kim A, Công ty Đ1 sẽ đồng ý bàn giao lại căn nhà B24-B07 cho bà Kim A với điều kiện Công ty M2 hoặc bà Kim A phải thanh toán toàn bộ số tiền còn thiếu trong hợp đồng và phải chịu khoản phạt do

vi phạm hợp đồng tính đến thời điểm hiện tại cho Công ty Đ1; số tiền 562.500.000 đồng mà Công ty Đ1 đã nhận từ Công ty M2 thì Công ty Đ1 trừ vào tiền chuyển nhượng. Tuy nhiên, Công ty Đ1 không có yêu cầu phản tố hay yêu cầu độc lập trong vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty M2: tại cấp sơ thẩm, Công ty M2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để lấy lời khai, xem xét, thẩm định tại chỗ, định giá, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và tham gia phiên tòa nhưng đều vắng mặt không lý do. Tòa án không ghi nhận được ý kiến của Công ty M2.

Lời khai trong quá trình tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Thanh N trình bày:

Ông N là người thuê kiốt căn B24-B07 của Công ty Đ1 từ ngày 10/02/2023 đến nay, giá thuê 1.500.000 đồng/tháng. Ông không tranh chấp gì trong vụ án.

Lời khai trong quá trình tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Ra Pát C trình bày:

Bà C là người thuê phòng số 3 căn B24-B07 của Công ty Đ1 từ ngày 03/10/2022 đến nay, giá thuê 700.000 đồng/tháng. Bà không tranh chấp gì trong vụ án.

Lời khai trong quá trình tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành Đ trình bày:

Ông Đ là người thuê phòng số 4 căn B24-B07 của Công ty Đ1 từ ngày 25/02/2023 đến nay, giá thuê 700.000 đồng/tháng. Ông không tranh chấp gì trong vụ án.

Lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, đồng thời là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Trần Văn M là bà Vương Thị Á trình bày:

Bà Á là chị của bà Kim A, ông Văn M là chồng của bà Kim A. Bà Á là người nhận chuyển nhượng căn nhà B24-B08 của Công ty Đ1 cùng thời điểm với bà Kim A, sát căn B24-B07. Bà Á cũng nộp tiền chuyển nhượng căn B24-B08 và nộp thay bà Kim A tiền chuyển nhượng căn B24-B07 cho Công ty M2, Công ty Đ1 không có ý kiến gì. Bà Á đã được giao nhà và đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở (ba bên) với Tổng Công ty Đ2 và Công ty Đ1. Nay bà Á và ông Văn M thống nhất lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của bà Kim A. Ông Văn M không có yêu cầu độc lập trong vụ án.

Lời khai trong quá trình tố tụng của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Đức M1 trình bày:

Ông Đức M1 là thành viên của Công ty Đ1. Sau khi Công ty Đ1 thu hồi căn B24-B07, ông Đức M1 đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở số 172/HĐKT/2021 ngày 12/5/2021 với Tổng Công ty Đ2 và Công ty

Đ1. Trong hợp đồng này, ông Đức M1 ký với tư cách cá nhân người nhận chuyển nhượng căn B24-B07 nhằm đảm bảo hồ sơ pháp lý làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và đúng theo quy tắc nhà ở xã hội. Ông Đức M1 thống nhất quan điểm với Công ty Đ1.

Lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Tổng Công ty Đ2, người đại diện hợp pháp và người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Tổng Công ty Đ2 trình bày:

Ngày 07/5/2018, Tổng Công ty Đ2 và Công ty Đ1 ký kết hợp đồng nguyên tắc số 01/HĐNT/2018 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở công nhân tại khu dân cư E, ấp E, xã L (nay là tổ H, khu phố B, thị trấn L), huyện B. Hợp đồng này đã hết hiệu lực ngày 31/12/2018 nên quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng đương nhiên chấm dứt.

Ngày 25/3/2019, Tổng Công ty Đ2 và Công ty Đ1 ký kết hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà ở số 32/HĐKT/2019 về việc hợp tác đầu tư xây dựng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất một phần khu dân cư 5B, ấp E, xã L (nay là tổ H, khu phố B, thị trấn L), huyện B. Điều 3.1 của hợp đồng quy định, Tổng Công ty Đ2 sẽ không chịu trách nhiệm đối với khách hàng của Công ty Đ1 về các khoản tiền mà Công ty Đ1 đã thu của khách hàng. Hợp đồng này đã hết hiệu lực ngày 31/12/2020 nên quyền và nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng đương nhiên chấm dứt.

Đối với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở số 08-03/HĐMB/2019 ngày 16/4/2019 giữa Công ty Đ1 và bà Kim A thì Tổng Công ty Đ2 không biết và cũng không là chủ thể ký kết hợp đồng; đây là thỏa thuận giữa Công ty Đ1 và bà Kim A, không liên quan đến Tổng Công ty Đ2.

Ngày 12/5/2021, Tổng Công ty Đ2, Công ty Đ1 và ông Đức M1 có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở số 172/HĐKT/2021, do ông Đức M1 có nhu cầu nhận chuyển nhượng căn B24-B07 và đồng ý giá chuyển nhượng 1.050.000.000 đồng.

Lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, ý kiến của Tổng Công ty Đ2 đối với các yêu cầu khởi kiện của bà Kim A:

- Đối với các yêu cầu liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở số 08-03/HĐMB/2019 ngày 16/4/2019 giữa Công ty Đ1 và bà Kim A, buộc Công ty Đ1 tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở, thực hiện thủ tục bàn giao căn B24-B07 và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Kim A; buộc Công ty Đ1 trả cho bà Kim A tiền phạt vi phạm hợp đồng do chậm trễ trong việc giao nhà là 414.833.333 đồng thì Tổng Công ty Đ2 không có ý kiến.

- Đối với yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở số 172/HĐKT/2021 ngày 12/5/2021 thì Tổng Công ty Đ2 không đồng ý vì không có cơ sở.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Tổng Công ty Đ2 là bà Nguyễn Thị Mỹ D trình bày:

Tổng Công ty Đ2 không biết căn nhà B24-B07 do Công ty Đ1 thu hồi từ bà Kim A, đồng thời không biết đang tồn tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở số 08-03/HĐMB/2019 ngày 16/4/2019 giữa Công ty Đ1 và bà Kim A. Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: về các yêu cầu khởi kiện của bà Kim A liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở số 08-03/HĐMB/2019, Tổng Công ty Đ2 không có ý kiến vì Tổng Công ty Đ2 không là chủ thể của hợp đồng; về việc bà Kim A yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở số 172/HĐKT/2021 ngày 12/5/2021, Tổng Công ty Đ2 không đồng ý; đề nghị Hội đồng xét xử xem xét không chấp nhận yêu cầu này của bà Kim A.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2024/DS-ST ngày 06/12/2023, Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Kim A đối với Công ty Đ1 về việc tranh chấp về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất (nhà ở):

Buộc Công ty Đ1 phải tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở số 08-03/HĐMB/2019 ngày 16/4/2019 đã ký kết với bà Kim A, cụ thể:

- Công ty Đ1 phải thực hiện bàn giao quyền sử dụng đất và căn nhà gắn liền với đất là căn số B24-B07, kích thước đất ngang 5m, dài 30m, tổng diện tích đất 150 m² thuộc Khu dân cư E, ấp E, xã L (nay là khu phố B, thị trấn L), huyện B, tỉnh Bình Dương cho bà Kim A.

- Công ty Đ1 phải thực hiện bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho bà Kim A.

- Công ty Đ1 phải trả cho bà Kim A số tiền 414.833.333 đồng (bốn trăm mười bốn triệu tám trăm ba mươi ba nghìn ba trăm ba mươi ba đồng).

Tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở số 172/HĐKT/2021 ngày 12/5/2021 giữa Tổng Công ty Đ2, Công ty Đ1 và ông Đức M1 vô hiệu.

2. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của bà Kim A đối với Công ty Đ1 về việc yêu cầu trả tiền thuê nhà 90.000.000 đồng (chín mươi triệu đồng).

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

Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/2023/QĐKNST-VKS-DS ngày 20/12/2023 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận phạt lãi do chậm giao nhà.

Đơn kháng cáo gửi ngày 02/01/2024 của người đại diện theo pháp luật của bị đơn Công ty Đ1 đề nghị Toà án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm.

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

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Tại Điều 2 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở số 08-03/HĐMB/2019 ngày 16/4/2019 ký kết giữa bà Kim A với Công ty Đ1, thì bà Kim A có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty Đ1. Việc Công ty Đ1 ký hợp đồng môi giới với Công ty M2, Công ty Đ1 không liên quan đến khoản thanh toán tiền giữa khách hàng và Công ty M2. Căn cứ Điều 280 Bộ luật Dân sự thì bà Kim A phải có nghĩa vụ trả tiền đầy đủ, đúng thời hạn, đúng địa điểm và phương thức đã thoả thuận cho Công ty Đ1; như vậy, việc bà Kim A thanh toán cho Công ty M2 là không đúng. Trường hợp bà Kim A nhờ Công ty M2 thanh toán tiền cho Công ty Đ1, căn cứ Điều 283 Bộ luật Dân sự nếu Công ty M2 không thực hiện hoặc thực hiện không đúng nghĩa vụ thanh toán tiền cho Công ty Đ1 thì bà Kim A phải chịu trách nhiệm thanh toán cho Công ty Đ1.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Toà án cấp sơ thẩm xác định buộc Công ty Đ1 trả cho bà Kim A tiền phạt vi phạm hợp đồng do chậm trễ trong việc giao nhà, lãi suất 1%/tháng trên số tiền mà bà Kim A đã thanh toán là 1.187.500.000 đồng, tính kể từ ngày 01 tháng 01 năm 2021 (sau 01 năm bà Kim A nhận căn nhà B và cho thuê) đến thời điểm xét xử ngày 29 tháng 11 năm 2023 là 34 tháng 28 ngày là 414.833.333 đồng theo khoản 7.1 Điều 7 của hợp đồng là không có cơ sở. Bản án cũng thể hiện: *“Buộc Công ty Đ1 thực hiện bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất cho bà Kim A theo Điều 3 và Điều 6 của hợp đồng”*. Hiện nay phần đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên Tòa án cấp sơ thẩm tuyên như vậy là chưa phù hợp, sau khi bản án có hiệu lực pháp luật khó trong việc thi hành án.

Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án là chưa đúng với quy định của pháp luật nên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn, chấp nhận toàn bộ Quyết định kháng nghị số 01/QĐKNST-VKS-DS ngày 20/12/2023 của Viện kiểm sát nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương. Tuyên sửa một phần Bản án sơ thẩm số 42/2023/DS-ST ngày 06/12/2023 của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng theo hướng không tuyên buộc nguyên đơn phải trả lãi suất cho bị đơn vì phần đất tranh chấp hiện nay chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Thủ tục tố tụng:

[1.1] Kháng cáo của bị đơn Công ty Đ1, kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương trong hạn luật định. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý và xét xử vụ án theo quy định.

[1.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Huỳnh Thanh N, bà Ra Pát C, ông Nguyễn Thành Đ, ông Nguyễn Đức M1; người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Tổng Công ty Đ2 là bà Nguyễn Thị Mỹ D có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty M2 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không lý do nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt Công ty M2 theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

[2.1] Theo chứng cứ có tại hồ sơ thể hiện, căn nhà B24-B07, diện tích 150m² tại khu dân cư 5B, ấp E, xã L (nay là tổ H, khu phố B, thị trấn L), huyện B, tỉnh Bình Dương (nhà ở thương mại công nhân B) mà nguyên đơn bà Kim A và bị đơn Công ty Đ1 thỏa thuận chuyển nhượng tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở số 08-03/HĐMB/2019 ngày 16/4/2019 là thuộc lô đất B24 tọa lạc tại khu dân cư E, ấp E, xã L (nay là tổ H, khu phố B, thị trấn L), huyện B mà Tổng Công ty Đ2 được chấp thuận chủ trương đầu tư khu công nghiệp V, huyện B, tỉnh Bình Dương ngày 07/6/2006; đến ngày 28/7/2017 được Ủy ban nhân dân huyện B phê duyệt Đồ án quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư 5B, ấp E, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương tại Quyết định số 1637/QĐ-UBND.

[2.2] Theo như trình bày của bị đơn Công ty Đ1, căn cứ để bị đơn ký kết hợp đồng với nguyên đơn bà Kim A là dựa trên cơ sở hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà ở số 32/HĐKT/2019 ngày 25/3/2019 và phụ lục hợp đồng kèm theo về việc hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà ở giữa Tổng Công ty Đ2 và bị đơn.

Tổng Công ty Đ2 cho rằng hợp đồng giữa bị đơn và nguyên đơn không liên quan đến Tổng Công ty Đ2; Tổng Công ty Đ2 ký kết hợp đồng nguyên tắc số 01/HĐNT/2018 ngày 07/5/2018 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở công nhân tại khu dân cư E, ấp E, xã L; hợp đồng hợp tác đầu tư

xây dựng và kinh doanh nhà ở số 32/HĐKT/2019 ngày 25/3/2019 và phụ lục hợp đồng kèm theo về việc hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà ở (về việc hợp tác đầu tư xây dựng và chuyển nhượng quyền sử dụng đất một phần khu dân cư 5B, ấp E, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương) và hợp đồng ba bên về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở số 172/HĐKT/2021 ngày 12/5/2021 giữa Tổng Công ty Đ2, bị đơn Công ty Đ1 với ông Đức M1 đối với căn nhà B24-B07, diện tích 150m² tại khu dân cư 5B, ấp E, xã L (nay là tổ H, khu phố B, thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương).

[2.3] Như vậy, thời điểm khi bị đơn và nguyên đơn giao kết hợp đồng thì giữa bị đơn và Tổng Công ty Đ2 đang tồn tại hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà ở số 32/HĐKT/2019 ngày 25/3/2019. Theo những nội dung mà bị đơn và Tổng Công ty Đ2 thỏa thuận tại khoản 3.1 Điều 3 của hợp đồng: khi khách hàng của Bên B (Công ty Đ1) có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà, căn cứ vào danh sách khách hàng của Bên B (Công ty Đ1) cung cấp, Bên A (Tổng Công ty Đ2) sẽ tiến hành ký hợp đồng ba bên về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở đối với Bên B (Công ty Đ1) và Bên C (là khách hàng của Công ty Đ1) (mẫu hợp đồng ba bên theo Phụ lục 1 đính kèm). Căn cứ theo thỏa thuận trên thì để xem xét, đánh giá tính hiệu lực của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở số 08-03/HĐMB/2019 ngày 16/4/2019 giữa bị đơn và nguyên đơn phải xem xét tính hiệu lực của hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà ở số 32/HĐKT/2019 ngày 25/3/2019 giữa bị đơn và Tổng Công ty Đ2 nhưng Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng không tranh chấp nên không xem xét là thiếu sót. Cấp sơ thẩm không yêu cầu Tổng Công ty Đ2, Công ty Đ1 giao nộp hồ sơ dự án trên. Tại phiên tòa phúc thẩm, Tổng Công ty Đ2 xác định ngoài tài liệu đã cung cấp thì Tổng Công ty Đ2 không cung cấp được thêm tài liệu nào liên quan đến dự án và cũng không biết được dự án đã được tiến hành đến giai đoạn nào. Do vậy, trong trường hợp này phải thu thập hồ sơ của dự án khu dân cư 5B, ấp E, xã L (nay là tổ H, khu phố B, thị trấn L), huyện B, ý kiến cơ quan có thẩm quyền về dự án trên (dự án đã đến giai đoạn nào, chủ đầu tư dự án là ai, dự án có đủ điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở hay không) để xem xét, đánh giá tính hiệu lực của hợp đồng giữa Tổng Công ty Đ2 với bị đơn, tính hiệu lực của hợp đồng giữa nguyên đơn với bị đơn.

[2.4] Đồng thời, đối chiếu kết quả thẩm định với đối tượng giao kết tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở số 08-03/HĐMB/2019 ngày 16/4/2019 thì không giống nhau, hiện trạng thực tế gồm 01 căn kiot, 04 phòng trọ, nhà cấp 3 và thể hiện bị đơn đang cho thuê 03 phòng trọ phía trước. Tòa án cấp sơ thẩm không làm rõ, 04 căn phòng trọ ai xây dựng, ai là chủ các công trình tài sản trên, là do bị đơn hay Tổng Công ty Đ2.

[2.5] Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất giá chuyển nhượng nhà đất là căn B24-B07 là 1.250.000.000 đồng, nguyên đơn đã thanh toán cho Công ty M2 số tiền 1.187.500.000 đồng. Bị đơn nhận từ Công ty M2 số tiền 562.500.000 đồng, theo hợp đồng thì nguyên đơn phải chuyển thanh

toán cho bị đơn nhưng Công ty M2 là người thu số tiền trên. Theo hợp đồng hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà ở số 32/HĐKT/2019 ngày 25/3/2019 và phụ lục hợp đồng kèm theo về việc hợp tác đầu tư xây dựng và kinh doanh nhà ở thì khi ký phải có hợp đồng ba bên; tuy nhiên, bị đơn lại không tiến hành ký hợp đồng ba bên nhưng lại tự ký với nguyên đơn. Với chứng cứ tại hồ sơ, Công ty M2 tại trụ sở đăng ký không còn hoạt động và người đại diện hợp pháp cũng không đến Tòa án, trong trường hợp này cần làm rõ trách nhiệm của bị đơn và Công ty M2 trong việc ký kết hợp đồng môi giới bất động sản, bị đơn có đủ điều kiện để ký hợp đồng môi giới bất động sản với Công ty M2 không để xem xét trách nhiệm của các bên đối với việc mua bán và nhận tiền từ dự án trên, số tiền trên có bàn giao cho công ty Đ2 không, trường hợp cần thiết chuyển cơ quan có thẩm quyền để xem xét nếu có dấu hiệu vi phạm pháp luật hình sự.

[3] Xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm thu thập chứng cứ chưa đầy đủ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, giải quyết vụ án chưa triệt để, cấp phúc thẩm không thể khắc phục được nên để đảm bảo quyền lợi của các đương sự, Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ vụ án về cho Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

[4] Kháng cáo của bị đơn Công ty Đ1 là có căn cứ chấp nhận một phần, kháng nghị của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Bàu Bàng là không phù hợp.

[5] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là không phù hợp nên không chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148; khoản 3 Điều 308; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự.
- Căn cứ Nghị quyết số 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.

1. Không chấp nhận Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 01/QĐKNST-VKS-DS ngày 20/12/2023 của Viện trưởng Viện Kiểm sát nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.

2. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH Đ1.

Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2023/DS-ST ngày 06 tháng 12 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.

Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Công ty TNHH Đ1 không phải chịu, trả lại cho Công ty TNHH Đ1 số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0003326 ngày 02/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS huyện Bàu Bàng;
- TAND huyện Bàu Bàng;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Lê Hoàng Vương