

Bản án số: 450/2024/DS-PT
Ngày 26-8-2024
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Thị Bích Diệp

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

Ông Lê Sỹ Trứ

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thảo Vy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Lợi – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 8 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 268/2024/TLPT-DS ngày 26 tháng 6 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 134/2024/DS-ST ngày 14 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 319/2024/QĐ-PT ngày 22 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Trung H, sinh năm 1984; địa chỉ: số F đường T, khu phố G, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Ngọc Mai T, sinh năm 2000; địa chỉ: số F, ấp T, xã T, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 03/4/2024), vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đỗ Xuân T1 – Luật sư Văn phòng L thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H, có mặt.

- Bị đơn: Công ty TNHH Đ; địa chỉ: số C đường N, phường C, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Đỗ Thị Á T2, sinh năm 1999; địa chỉ: số E N, khu đô thị V, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh

(Văn bản ủy quyền ngày 20/3/2023, ngày 18/10/2023 và ngày 10/7/2024), có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn: Ông **Dinh Văn T3** – Luật sư **Công ty L1** thuộc **Đoàn Luật sư Thành phố H.**

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* **Ngân hàng N.**

Người đại diện hợp pháp: Ông **Nguyễn Minh T4**; chức vụ: Phó Trưởng phòng khách hàng Hộ sản xuất và Cá nhân thuộc **A Chi nhánh S**, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 12/12/2023).

- *Người kháng cáo:* Bị đơn **Công ty TNHH Đ.**

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện ngày 09/02/2023, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Ngọc Mai T trình bày:* Ngày 08/9/2010, ông **Nguyễn Trung H** có nhận chuyển nhượng của **Công ty TNHH Đ** (gọi tắt là **Công ty Đ**) quyền sử dụng đất có diện tích 95,5m², (lô I6B, nền số 22) tọa lạc khu dân cư dịch vụ **T**, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất “khu dân cư – dịch vụ **T**” số: 24/HĐ-TT1 với giá 114.600.000 đồng (chưa bao gồm thuế GTGT). Thực hiện theo hợp đồng ông **H** đã thanh toán cho **Công ty Đ** tổng số tiền 122.717.500 đồng (trong đó số tiền 114.600.000 đồng giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và số tiền 8.117.500 đồng thuế GTGT). Ngày 08/9/2010, **Công ty Đ** đã giao mặt bằng cho ông **H**, ông **H** có xây gạch để làm ranh nhưng các hộ liền kề đã làm hư hỏng, ông **H** có rào chắn để bảo vệ đất từ năm 2010 cho đến nay. Sau đó, mặc dù ông **H** nhiều lần liên hệ với **Công ty Đ** đề nghị cung cấp hồ sơ liên quan để tiến hành các thủ tục xây dựng nhưng **Công ty Đ** không thực hiện. Vì vậy, ông **Nguyễn Trung H** khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc **Công ty TNHH Đ** tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 24/HĐ-TT1 ngày 08/9/2010 cụ thể buộc **Công ty TNHH Đ** phải cung cấp hồ sơ pháp lý gồm có mẫu nhà được phê duyệt, giấy phép xây dựng và bản vẽ xin giấy phép xây dựng để ông **H** có đủ điều kiện xây dựng nhà.

Về yêu cầu phản tố của bị đơn **Công ty Đ** thì ông **H** không đồng ý với lý do ông **H** nhận chuyển nhượng đất của **Công ty Đ**, đề nghị **Công ty Đ** hỗ trợ để ông **H** được xây dựng nhà ở.

- *Tại đơn yêu cầu phản tố ngày 20/3/2023, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện hợp pháp của bị đơn bà Đỗ Thị Á T2 trình bày:* Ngày 08/10/2010, **Công ty TNHH Đ** ký kết hợp đồng với ông **Nguyễn Trung H** để chuyển nhượng quyền sử dụng đất có diện tích 95,5m² (lô I6B, nền số 22) tọa lạc khu dân cư dịch vụ **T**, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất “khu dân cư – dịch vụ Tân Bình” số 24/HĐ-TT1 với giá chuyển nhượng chưa bao gồm thuế GTGT là 114.600.000 đồng, **Công ty Đ** có bàn giao mặt bằng cho

ông H. Công ty Đ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông H với lý do ông H vi phạm nghĩa vụ tại Điều 6 trong hợp đồng chuyển nhượng nên yêu cầu hủy hợp đồng.

Công ty Đ có yêu cầu phản tố áp dụng thời hiệu khởi kiện của vụ án đồng thời hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất “khu dân cư – dịch vụ Tân Bình” số: 24/HĐ-TT1 ngày 08/9/2010 giữa Công ty TNHH Đ với ông Nguyễn Trung H.

Bị đơn đồng ý trả lại cho ông Nguyễn Trung H số tiền đã nhận theo hợp đồng chuyển nhượng 114.600.000 đồng và tiền lãi chậm trả 10%/năm tính từ ngày 08/3/2012 đến ngày xét xử sơ thẩm (07/5/2024) với số tiền là 139.430.000 đồng. Tổng cộng 254.030.000 đồng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án Ngân hàng N do ông Nguyễn Minh Trung đại d trình bày: Việc thế chấp tài sản giữa Ngân hàng N – Chi nhánh S với Công ty Đ (người được ủy quyền) được thực hiện theo đúng quy định của pháp luật, đề nghị Tòa án bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của Ngân hàng. Qua ra soát các hồ sơ thế chấp giữa Ngân hàng và Công ty Đ điều không thể hiện nội dung liên quan đến nền số 22 - lô I6B, thuộc dự án khu dân cư dịch vụ T. Vì vậy, đề nghị Tòa án xem xét việc đưa Ngân hàng N – Chi nhánh S tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, là chưa phù hợp

- Kết quả xem xét, thẩm định tại chỗ thể hiện: Quyền sử dụng đất có diện tích 95,5m² tọa lạc khu dân cư dịch vụ T, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương có tứ cận hướng Bắc giáp đường nhựa, hướng Nam giáp đất khu dân cư T, hướng Đông giáp đất ông Phạm Văn M, hướng Tây giáp đất ông Phạm Văn T5, hiện trạng là đất trống.

- Kết quả định giá và tài sản gắn liền với đất: Đất thương mại, dịch vụ có giá 25.000.000 đồng/m². Thành tiền 92.7m² x 25.000.000 đồng/m² = 2.317.500.000 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 134/2024/DS-ST ngày 14/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương tuyên xử như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Trung H đối với bị đơn Công ty TNHH Đ về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng chuyển nhượng quyền sử dụng đất “khu dân cư – dịch vụ Tân Bình” số 24/HĐ-TT1 ngày 08/9/2010 giữa Công ty TNHH Đ và ông Nguyễn Trung H vô hiệu.

Buộc Công ty TNHH Đ phải trả lại cho ông Nguyễn Trung H số tiền đã nhận 122.717.500 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 2.202.900.000 đồng. Tổng cộng 2.325.617.500 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành số tiền trên thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải trả cho người được thi hành án số tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty TNHH Đ về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất “khu dân cư – dịch vụ Tân Bình” số 24/HĐ-TT1 ngày 08/9/2010 giữa Công ty TNHH Đ với ông Nguyễn Trung H và áp dụng thời hiệu.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 21/5/2024 bị đơn Công ty TNHH Đ kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày: Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn kháng cáo bản án sơ thẩm nhưng tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn cũng không có chứng cứ nào khác để chứng minh cho kháng cáo. Xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xử là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày: Theo nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm cho rằng giữa Công ty TNHH Đ và ông Nguyễn Trung H ký kết hợp đồng số 24/HĐ-TT1 ngày 08/9/2010 thì thời điểm này Công ty TNHH Đ chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là không đúng, Công ty TNHH Đ được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất năm 2009 đến năm 2010 Công ty TNHH Đ giao lại cho Công ty B. Trong vụ án này Công ty TNHH Đ không có lỗi, vì ông H phải xây dựng nhà trong vòng 18 tháng. Nguyên đơn yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng sau đó yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu và buộc bị đơn trả giá trị chênh lệch của hợp đồng nhưng Tòa sơ thẩm chấp nhận là giải quyết không đúng yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hơn nữa thời hiệu khởi kiện của vụ án này không còn. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ý kiến của Kiểm sát viên: Về thủ tục tố tụng những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Nguyên đơn và bị đơn thống nhất về ký kết hợp đồng Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với quyền sử dụng đất thửa đất tại lô I6B nền số 22, diện tích 5m x 19,1m= 95,5m², địa điểm tại dự án “Khu dân cư – Dịch vụ T”, xã T, huyện D, tỉnh Bình Dương, giá chuyển nhượng 1.200.000 đồng/m², tổng giá trị là 114.600.000 đồng (giá chưa thuế GTGT), nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn số tiền 122.717.510 đồng (trong đó bao gồm 114.600.000

đồng giá trị theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và 8.117.500 đồng thuế GTGT.

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng, bị đơn không đồng ý và có đơn phản tố yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện. Tại phiên tòa bị đơn đồng ý trả lại tiền chuyển nhượng đã nhận và tiền lãi 10%/năm kể từ ngày 08/3/2012 đến ngày xét xử sơ thẩm.

Xét nguồn gốc quyền sử dụng đất diện tích 95,5m², lô I6B là do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho Công ty Cổ phần X (Công ty B) theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BA179431, số vào sổ cấp GCN CT00535 ngày 24/8/2010. Ngày 26/10/2010, Công ty B chuyển nhượng diện tích đất 6.100m² (trong đó có một phần diện tích đất 95,5m², lô I6B, nền số 22) cho bị đơn theo các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng do Văn phòng C, 6474, quyển số 09/TP/CC-SCC/HĐGD. Ngày 24/01/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất đối với thửa đất số 5849, tờ bản đồ số 5, được tách ra từ thửa đất số 5115, ô 27, lô I, khu dân cư dịch vụ T, diện tích 92,7m², số phát hành DA9311371, số vào sổ cấp GCN CT 78638 cho bị đơn và hiện thửa đất đang được thế chấp tại Ngân hàng N – Chi nhánh S. Tại thời điểm bị đơn chuyển nhượng cho nguyên đơn (08/9/2010) thì bị đơn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất nêu trên.

Nguyên đơn thanh toán cho bị đơn 100% giá trị hợp đồng, bị đơn đã giao quyền sử dụng đất cho nguyên đơn từ năm 2010, đồng thời đến năm 2022 bị đơn được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất. Lẽ ra, bị đơn phải thực hiện nghĩa vụ lập thủ tục để cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận cho bị đơn theo quy định thì ngày 28/02/2023, bị đơn đã thế chấp thửa đất nêu trên tại Ngân hàng N - Chi nhánh S theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số: 1600-LCL-202300110. Xét hợp đồng thế chấp này đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật, Ngân hàng là tổ chức tín dụng nhận thế chấp không biết tài sản đang tranh chấp, ngay tình vì vậy cần bảo vệ quyền, lợi ích của bên thứ ba ngay tình, đồng thời cần giữ ổn định các quan hệ xã hội nên căn cứ vào Điều 7 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006; khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; các Điều 122 và Điều 127 Bộ luật Dân sự năm 2005, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất “khu dân cư – dịch vụ Tân Bình” số 24/HĐ-TT1 ngày 08/9/2010 giữa Công ty TNHH Đ và ông Nguyễn Trung H vô hiệu là có căn cứ.

Lỗi dẫn đến giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu hoàn toàn thuộc về bị đơn do bị đơn có điều kiện về mặt pháp lý nhưng không thực hiện thủ tục để cơ quan nhà nước cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc bị đơn thanh toán toàn bộ giá trị

chênh lệch quyền sử dụng đất cho nguyên đơn là có căn cứ. Kháng cáo của bị đơn không có căn cứ để chấp nhận.

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 134/2024/DS-ST ngày 14/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương.

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, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về nội dung vụ án: Ngày 08/9/2010, Công ty TNHH Đ chuyển nhượng cho ông Nguyễn Trung H quyền sử dụng đất diện tích 95,5m² (lô I6B, nền số 22) tọa lạc khu dân cư dịch vụ T, theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất “khu dân cư – dịch vụ Tân Bình” số 24/HĐ-TT1 với giá 114.600.000 đồng (chưa bao gồm thuế GTGT). Thực hiện theo hợp đồng chuyển nhượng này ông H đã thanh toán cho Công ty TNHH Đ số tiền 122.717.510 đồng (trong đó bao gồm 114.600.000 đồng giá trị theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và số tiền 8.117.500 đồng, thuế GTGT). Ngày 08/9/2010, Công ty TNHH Đ đã giao đất cho ông H. Sau đó, ông H nhiều lần liên hệ với Công ty TNHH Đ yêu cầu cung cấp hồ sơ để tiến hành làm thủ tục xây dựng nhưng Công ty TNHH Đ không thực hiện. Vì vậy, ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Công ty TNHH Đ tiếp tục thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 24/HĐ-TT1 ngày 08/9/2010.

Bị đơn Công ty TNHH Đ có yêu cầu phản tố yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 24/HĐ-TT1 và yêu cầu áp dụng thời hiệu vụ án.

Xét thấy, đối tượng của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất “khu dân cư – dịch vụ Tân Bình” số 24/HĐ-TT1 ngày 08/9/2010 giữa Công ty TNHH Đ và ông Nguyễn Trung H là quyền sử dụng đất có diện tích 95,5m² (lô I6B, nền số 22) tọa lạc khu dân cư Dịch vụ T. Nguồn gốc quyền sử dụng đất diện tích 95,5m² do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp cho Công ty Cổ phần X (gọi tắt là Công ty B), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất số BA179431, số vào sổ cấp GCN CT00535 ngày 24/8/2010. Ngày 26/10/2010, Công ty B chuyển nhượng diện tích đất 6.100m² (trong đó có diện tích đất 95,5m², lô I6B, nền số 22) cho Công ty TNHH Đ theo các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng do Văn phòng C, 6474, quyền số 09/TP/CC-SCC/HĐGD.

Ngày 24/01/2022, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh B cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với thửa đất số 5849, tờ bản đồ số 5, được tách ra từ thửa đất số 5115, ô 27, lô I, khu dân cư

dịch vụ **T**, diện tích 92,7m², số phát hành DA9311371, số vào sổ cấp GCN CT 78638 cho **Công ty TNHH Đ** và hiện nay thửa đất đang được thế chấp tại **Ngân hàng N – Chi nhánh S**. Tại thời điểm ngày 08/9/2010 **Công ty TNHH Đ** chuyển nhượng cho ông **Nguyễn Trung H** thì **Công ty TNHH Đ** là chủ đầu tư dự án nhưng chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Nguyên đơn ông **Nguyễn Trung H** đã thanh toán cho bị đơn **Công ty TNHH Đ1** giá trị hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (theo Hóa đơn giá trị gia tăng số 004189 ngày 08/9/2010), bị đơn **Công ty TNHH Đ** đã giao quyền sử dụng đất cho nguyên đơn ông **Nguyễn Trung H** từ năm 2010 (theo Biên bản bàn giao mặt bằng ngày 08/9/2010), đồng thời đến năm 2022 bị đơn **Công ty TNHH Đ** được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất, đáng lẽ trong trường hợp này đủ điều kiện để công nhận hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn và bị đơn. Tuy nhiên, sau khi bị đơn được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất thì bị đơn không có làm thủ tục chuyển tên quyền sử dụng đất cho nguyên đơn mà lại thế chấp cho **Ngân hàng N - Chi nhánh S** theo Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất số 1600-LCL-202300110 vào ngày 28/02/2023. Xét thấy, hợp đồng thế chấp này đã thực hiện đúng theo quy định của pháp luật, Ngân hàng là tổ chức tín dụng nhận thế chấp không biết tài sản đang tranh chấp, ngay tình vì vậy cần bảo vệ quyền, lợi ích của bên thứ ba ngay tình nên căn cứ vào Điều 7 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2006; khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003; Điều 122 và Điều 127 Bộ luật Dân sự năm 2005, tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất “khu dân cư – dịch vụ Tân Bình” số 24/HĐ-TT1 ngày 08/9/2010 giữa **Công ty TNHH Đ** và ông **Nguyễn Trung H** là vô hiệu.

Khi giải quyết hợp đồng vô hiệu thì phải giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo đúng quy định của Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005: “*Các bên phải giao trả lại cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây ra thiệt hại phải bồi thường*”. Căn cứ vào Hóa đơn giá trị gia tăng số 004189 ngày 08/9/2010 thể hiện **Công ty TNHH Đ** đã thu của ông **Nguyễn Trung H** tổng số tiền 122.717.510 đồng nên **Công ty TNHH Đ** có trách nhiệm hoàn trả lại cho ông **H** số tiền 122.717.510 đồng.

Xét về lỗi dẫn đến Hợp đồng chuyển nhượng chuyển nhượng quyền sử dụng đất “khu dân cư – dịch vụ Tân Bình” số 24/HĐ-TT1 ngày 08/9/2010 vô hiệu thì bồi thường thiệt hại. **Công ty TNHH Đ** là chủ đầu tư dự án, khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông **Nguyễn Trung H** thì quyền sử dụng đất này chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa đủ điều kiện kinh doanh bất động sản nhưng vẫn ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất với ông **H**, đồng thời theo quy định tại Điều 6 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất “khu dân cư – dịch vụ Tân Bình” số 24/HĐ-TT1 ngày 08/9/2010 quy định về nghĩa vụ của nguyên đơn ông **H** là tiến hành lập hồ sơ thiết kế xây dựng, quy định về thời hạn khởi công và hoàn thành nhà ở trước khi cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất là không phải lỗi của nguyên đơn ông **H** bởi theo Quyết định số

2944/QĐ-UBND ngày 13/7/2009 của Ủy ban nhân dân tỉnh B về việc điều chỉnh quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư – Dịch vụ T, xã T, huyện D (nay phường T, thành phố D), tỉnh Bình Dương (bút lục 253) cấp cho Công ty B không quy định về lập hồ sơ thiết kế và xây dựng nhà trước khi được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất mà nội dung này chỉ được quy định chi tiết tại Điều 2 Quyết định số 424/QĐ-UBND ngày 21/02/2013 của Ủy ban nhân dân tỉnh B về việc phê duyệt đồ án điều chỉnh quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư – Dịch vụ T, phường T, thị D (nay phường T, thành phố D), tỉnh Bình Dương (bút lục số 246) là “Xây dựng nhà ở trước khi chuyển nhượng cho người có nhu cầu đối với diện tích đất điều chỉnh quy hoạch sang đất ở”.

Vì vậy, lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu là hoàn toàn thuộc về bị đơn Công ty TNHH Đ. Thiệt hại trong trường hợp này được xác định theo đúng hướng dẫn tại Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao là giá trị đất chênh lệch giữa giá chuyển nhượng và giá thực tế tại thời điểm xét xử sơ thẩm theo kết quả thẩm định giá, cụ thể:

Giá đất theo hợp đồng chuyển nhượng $1.200.000 \text{ đồng/m}^2 \times 95,5 \text{ m}^2 = 114.600.000 \text{ đồng}$. Giá đất tại thời điểm xét xử theo kết quả định giá được xác định: $92,7 \text{ m}^2 \times 25.000.000 \text{ đồng} = 2.317.500.000 \text{ đồng}$.

Công ty TNHH Đ có trách nhiệm bồi thường thiệt hại cho ông Nguyễn Trung H giá trị chênh lệch với số tiền $2.317.500.000 \text{ đồng} - 114.600.000 \text{ đồng} = 2.202.900.000 \text{ đồng}$.

Về yêu cầu phản tố của bị đơn áp dụng thời hiệu khởi kiện đồng thời hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất “khu dân cư – dịch vụ Tân Bình” số 24/HĐ-TT1 ngày 08/9/2010 giữa Công ty TNHH Đ với ông Nguyễn Trung H:

Về áp dụng thời hiệu: Thời hạn thực hiện giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất là từ khi xác lập giao dịch cho đến khi bên nhận chuyển nhượng được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nên đây là giao dịch đang được thực hiện nên không hết thời hiệu nên yêu cầu phản tố của bị đơn không có căn cứ chấp nhận.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất “khu dân cư – dịch vụ Tân Bình” số 24/HĐ-TT1 ngày 08/9/2010 giữa Công ty TNHH Đ với ông Nguyễn Trung H, do nguyên đơn ông H vi phạm nghĩa vụ tại Điều 6 của Hợp đồng số 24/HĐ-TT1 ngày 08/9/2010, như phân tích trên thì nghĩa vụ của nguyên đơn ông H được quy định tại Điều 6 của hợp đồng không phải là điều kiện để hủy hợp đồng nên yêu cầu của bị đơn không có căn cứ chấp nhận.

Từ những phân tích trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xét xử có căn cứ nên giữ nguyên bản án sơ thẩm, không có căn cứ chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

Ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn là không có căn cứ chấp nhận.

Ý kiến của Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ chấp nhận.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên người kháng cáo phải nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 148 khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.
- 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn **Công ty TNHH Đ.**
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 134/2024/DS-ST ngày 14/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương
3. Án phí dân sự phúc thẩm: **Công ty TNHH Đ** phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ hết vào số tiền tạm ứng theo Biên lai thu số 0003148 ngày 29/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương.

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

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố D;
- TAND thành phố D;
- Tổ Hành chính tư pháp;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

Ngô Thị Bích Diệp

