TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐẮK LẮK

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

Bản án số: 270/2024/DS-PT
Ngày: 29 - 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

TOÀ ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐẮK LẮK

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

Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà: Bà Nguyễn Thị Hằng

Các Thẩm phán: Ông Văn Công Dần

Ông Nguyễn Duy Thuấn

- Thư ký phiên toà: Bà Vũ Thị Hồng Phúc - Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk: Bà Trương Thị Thu Thủy - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 29 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Đắk Lắk xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 196/2024/TLPT-DS ngày 16 tháng 7 năm 2024 về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 66/2024/DSST ngày 27/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 238/2024/QĐ-PT ngày 02 tháng 8 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1968.

Địa chỉ: B5 LTT, phường TL, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Tiến T – Luật sư văn phòng luật sư BK, thuộc đoàn luật sư tỉnh Đắk Lắk (Có mặt).

- Bị đơn: Công ty Cổ phần Đầu tư – Phát triển Đô thị AP.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quốc Q – Chức vụ: Giám đốc

Địa chỉ: 28 PBC, phường HT, thành phố TK, tỉnh Quảng Nam

- Đại diện theo uỷ quyền: Ông Vũ Minh T, sinh năm 1977

Địa chỉ: Số 155 TVD, Phường AX, thành phố TK, tỉnh Quảng Nam (Có mặt).

- Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Ông Trần Ngọc M, sinh năm 1962, bà Trần Thị H, sinh năm 1971.

Cùng địa chỉ: Số 179A NCT, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk (Có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Văn L trình bày:***

Công ty Cổ phần Đầu tư - Phát triển Đô thị AP là Chủ đầu tư Dự án Khu dân cư HHT, phường TA thuộc Khu đô thị phía Bắc đường Vành đai phía Tây, thành phố B.

Ngày 08/01/2022, Công ty Cổ phần Đầu tư - Phát triển Đô thị AP (sau đây gọi tắt là "Bên A" hoặc "Công ty") và ông Nguyễn Văn L (sau đây gọi tắt là "Bên B") ký kết Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 02.66/AP/HDTTCN, với nội dung:

Điều kiện của Hợp đồng: Hai bên đồng ý rằng Bên A sẽ chính thức ký Hợp đồng và thực hiện các thủ tục cần thiết để chuyển nhượng Quyền sử dụng Đất được mô tả tại Điều 1.2 của Hợp đồng này cho Bên B sau khi Bên A hoàn thiện cơ sở hạ tầng và đầy đủ các thủ tục pháp lý để thực hiện việc chuyển nhượng và Bên B đã hoàn tất việc thanh toán theo quy định tại Điều 2 và tuân thủ các điều khoản khác của Hợp đồng này.

Đối tượng Hợp đồng: Đặc điểm nền đất: Ký hiệu lô đất: 525; tờ bản đồ số: 63; địa chỉ thửa đất: Phường TA, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; diện tích: 187,5m²; hình thức sử dụng: Sử dụng riêng; mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị (ODT); thời hạn sử dụng: Ổn định lâu dài.

Giá trị hợp đồng (đã bao gồm VAT 10%): 4.869.676.568 đồng (Bốn tỷ tám trăm sáu mươi chín triệu sáu trăm bảy mươi sáu ngàn năm trăm sáu mươi tám đồng). Tiến độ thanh toán: Đợt 1, số tiền 973.935.314 đồng, đã đóng ngày 26/11/2021 từ ông Trần Ngọc M, bà Trần Thị H (đã sang lại cho ông Nguyễn Văn L). Đợt 2, số tiền 3.895.741.255 đồng, Bên B sẽ thanh toán cho Bên A trong vòng 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo đóng tiền của Bên A.

Tiến độ thực hiện: + Tiến độ bàn giao GCNQSDĐ: Bên A cam kết chuyển Giấy chứng nhận QSDĐ cho Bên B trong thời gian 30 ngày kể từ ngày thanh toán đợt 2.

+ Đăng ký quyền sử dụng đất: Bên A có nghĩa vụ thực hiện các thủ tục theo quy định hiện hành để đăng ký Quyền sử dụng đất và cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bên B theo đúng tiến độ đã cam kết.

Chấm dứt hợp đồng: Hợp đồng này sẽ chấm dứt hiệu lực khi xảy ra một trong các trường hợp sau:

+ Hai Bên thỏa thuận chấm dứt Hợp đồng bằng văn bản;

+ Đã quả 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày xảy ra sự kiện bất khả kháng theo quy định của Hợp đồng này;

+ Các trường hợp khác theo quy định của Pháp luật.

Ngày 16/3/2023 và ngày 28/3/2023 Công ty AP ban hành thông báo về việc thông báo công nợ đến hạn, yêu cầu ông L thanh toán số tiền đợt 2 là: 3.895.741.255 đồng. Tuy nhiên, ông L chưa nộp tiền đợt 2 vì cho rằng Công ty vi phạm điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán. Cụ thể, khoản 1 Điều 41 Nghị định 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai quy định về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê như sau: "Điều kiện dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc để bán kết hợp cho thuê được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô, bản nền, bao gồm:

a) Chủ đầu tư dự án phải hoàn thành việc đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng gồm các công trình dịch vụ, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 đã được phê duyệt; đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực trước khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở; đảm bảo cung cấp các dịch vụ thiết yếu gồm cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải;

Trong khi đó, ngày 24/10/2018, Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk ban hành Quyết định số 2751/QĐ-UBND về việc chấp thuận đầu tư dự án Khu dân cư HHT, phường TA thuộc Khu đô thị phía Bắc đường Vành đai phía Tây, thành phố B, trong đó có quy định về thời gian, tiến độ thực hiện dự kiến:

- Thời gian: 48 tháng.

- Tiến độ thực hiện dự án:

+ Giai đoạn I: Hoàn thành các thủ tục pháp lý, tiến hành giải phóng mặt bằng và xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật: 12 tháng.

+ Giai đoạn II: Đầu tư xây dựng các hạng mục nhà ở và công trình công cộng phục vụ của dự án: 34 tháng.

+ Giai đoạn III: Hoàn thành dự án và chuyển giao các hạng mục hạ tầng kỹ thuật cho Nhà nước quản lý: 02 tháng.

Các công trình hạ tầng chuyển giao cho Nhà nước: Sau khi đầu tư xây dựng hoàn thiện đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án và đấu nối với hệ thống chung khu vực, chủ đầu tư có trách nhiệm lập hồ sơ thủ tục chuyển giao cho địa phương quản lý theo quy định gồm: Hệ thống cấp điện, điện chiếu sáng, hệ thống PCCC, hệ thống cấp, thoát nước và đường giao thông thuộc dự án... cụ thể như sau:

- Đường giao thông diện tích: 74.742,4m^2

- Bãi đỗ xe công cộng diện tích: 1.856, 9m^2

- Công viên cây xanh – Thể dục thể thao: 26.169,9m^2

- Công trình công cộng (nhà văn hóa): 2.089,3m^2

- Hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước, hệ thống cấp điện chung toàn khu, hệ thống thu gom rác thải.

Như vậy, chậm nhất đến ngày 24/10/2022, Công ty phải hoàn thành dự án và chuyển giao các hạng mục hạ tầng kỹ thuật cho Nhà nước quản lý.

Tuy nhiên, đến nay mặc dù đã quá hạn hơn 11 tháng nhưng Công ty chưa xây dựng hoàn thiện đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án, do đó chưa được đấu nối với hệ thống chung khu vực và chưa chuyển giao cho địa phương quản lý theo quy định.

Theo Điều 8 Luật Kinh doanh bất động sản quy định các hành vi bị cấm, trong đó cấm:

1. Kinh doanh bất động sản không đủ điều kiện theo quy định của Luật này:

2. Không công khai hoặc công khai không đầy đủ, trung thực thông tin về bất động sản.

3. Gian lận, lừa dối trong kinh doanh bất động sản.

4. Huy động, chiếm dụng vốn trái phép...

Căn cứ hiện trạng thực tế tại công trường Dự án, căn cứ các quy định của pháp luật quy định chi tiết về việc Dự án chưa đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán. Việc Công ty không thực hiện đúng tiến độ Dự án là vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ, trách nhiệm của Chủ đầu tư, dẫn đến ông L không đạt được mục đích của việc giao kết hợp đồng.

Việc Công ty thông báo công nợ đến hạn, yêu cầu ông L thanh toán số tiền đợt 2 để chuyển nhượng quyền sử dụng khi chưa đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất là nhằm chiếm dụng vốn của ông L và né tránh trách nhiệm, nghĩa vụ phát sinh bồi thường do chậm tiến độ của Dự án, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông L.

Do đó, căn cứ quy định tại Điều 423 Bộ luật Dân sự thì ông L có quyền hủy bỏ hợp đồng. Mặt khác, Khoản 1 Điều 17 Luật Kinh doanh bất động sản quy định các loại hợp đồng kinh doanh bất động sản, trong đó không có loại hợp đồng nào được gọi là "Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Do đó, việc Công ty ký kết Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông L ngày 08/01/2022 và Công ty thu tiền của ông Trần Ngọc M, bà Trần Thị H ngày 26/11/2021 (sau sang lại cho ông L: 973.935.314 đồng) khi Dự án chưa đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán là vi phạm pháp luật, là một hình thức chiếm dụng vốn trái phép.

Căn cứ Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 423, Điều 427 Bộ luật Dân sự, căn cứ Điều 8, khoản 1 Điều 17 Luật Kinh doanh bất động sản; căn cứ khoản 1 Điều 41 Nghị định 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai.

Nay ông L yêu cầu toà án giải quyết các nội dung sau:

1. Hủy bỏ Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 02.66/AP/HDTTCN ngày 08/01/2022 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư - Phát triển Đô thị AP và ông Nguyễn Văn L đối với lô đất số 525, tờ bản đồ số 63, địa chỉ thửa đất: Phường TA, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 187,5m², hình thức sử dụng: Sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị (ODT), thời hạn sử dụng: Ổn định lâu dài.

2. Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư - Phát triển Đô thị AP phải hoàn trả lại cho ông L số tiền đã thanh toán đợt 1 là 973.935.314 đồng.

3. Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư - Phát triển Đô thị AP phải bồi thường thiệt hại cho ông L khoản tiền tương đương lãi suất 1%/ tháng, từ ngày 08/01/2022 đến ngày 27/05/2024 là 278.572.183 đồng

Ông L yêu cầu huỷ bỏ hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông L không có ý kiến gì về biên bản thẩm định tài sản ngày 04/3/2024 của Toà án nhân dân Tp. Buôn Ma Thuột và không yêu cầu định giá đối với tài sản theo Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 02.66/AP/HDTTCN ngày 08/01/2022.

**** Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Vũ Minh T trình bày:***

+ Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ 02.66 ghi nhận việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại lô 525, tờ bản đồ số 63, tại địa chỉ phường TA, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; diện tích 187,5 m² thuộc dự án Khu dân cư HHT, phường TA, thuộc khu đô thị phía Bắc đường Vành đai phía Tây, thành phố B. Dự án được Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk có Quyết định số 2751/QĐ-UB ngày 24 tháng 10 năm 2018 về việc chấp thuận đầu tư dự án Khu dân cư HHT, phường TA, thuộc khu đô thị phía Bắc đường Vành đai phía Tây, thành phố B và Quyết định số 1933/QĐ-UBND ngày 29/8/2022 chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư theo đó tiến độ dự án được điều chỉnh đến hết ngày 24/7/2024. Vì vậy, lý do nguyên đơn đề nghị hủy bỏ hợp đồng do đến hết thời điểm 24/10/2022 công ty chưa hoàn thành dự án là không có căn cứ.

Triển khai thực hiện dự án ngày 28/01/2021 Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã ban hành quyết định số 241/QĐ-UBND về việc chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở đối với dự án Khu dân cư HHT, phường TA thuộc Khu đô thị phía Bắc đường vành đai phía tây, thành phố B đã quyết định: "thống nhất cho Công ty cổ phần Đầu tư – Phát triển đô thị AP thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở đối với dự án Khu dân cư HHT, phường TA, thành phố B, gồm 360 lô đất nhà ở liền kề thương mại với tổng diện tích đất 38.296,8 m², chi tiết kèm theo phụ lục". Thực hiện quyết định này Công ty cổ phần Đầu tư – Phát triển đô thị AP đã thực hiện việc chuyển nhượng được 256 thửa đất trong tổng số 360 thửa đất của toàn dự án.

Ngày 08/3/2023 Văn phòng ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk cũng đã có thông báo số 27/TB-VPUBND thông báo kết luận của đồng chí Võ Văn C, Phó chủ tịch UBND tỉnh tại cuộc họp để xem xét, giải quyết khó khăn, vướng mắc tại dự án Khu dân cư HHT, phường TA, thành phố B đã có kết luận: "4. Về việc

cho tiếp tục thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất để người dân tự xây dựng nhà ở đối với 104 thửa đất còn lại của dự án. Thống nhất cho Công ty cổ phần Đầu tư - Phát triển đô thị AP tiếp tục thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất để người dân tự xây dựng nhà ở đối với 104 thừa đất còn lại của dự án."

Ngày 10/3/2023 Sở Tài nguyên môi trường đã có công văn gửi Văn phòng đăng ký đất đai triển khai thực hiện thông báo kết luận của cuộc họp nêu trên; Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Đắk Lắk cũng có công văn chỉ đạo Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai thành phố B triển khai thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với dự án. Ngày 11 tháng 3 năm 2021 thửa đất số 525, tờ bản đồ số 63, tại địa chỉ phường TA, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; diện tích 187.5m^2 thuộc dự án phường TA, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cũng đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CU462779 mang tên Công ty Cổ phần Đầu tư – Phát triển Đô thị AP

Như vậy, tính đến ngày 8/3/2023 toàn bộ dự án Khu dân cư HHT, phường TA, thuộc khu đô thị phía Bắc đường Vành đai phía Tây, thành phố B trong đó có thửa đất số 525, tờ bản đồ số 63, tại địa chỉ phường TA, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; diện tích 187.5m^2 thuộc dự án phường TA, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk đủ điều kiện chuyển nhượng theo đúng quy định của Pháp luật.

Ngày 02/12/2023 Công ty có đơn phản tố nhưng khi làm việc tại toà án, Công ty AP thống nhất huỷ bỏ hợp đồng 02.66/AP/HDTTCN ngày 08/01/2022 nên không yêu cầu phản tố mà đề nghị giải quyết hậu quả việc huỷ bỏ hợp đồng theo nội dung của hợp đồng, cụ thể:

Ngay sau khi thửa đất số 525, tờ bản đồ số 63, tại địa chỉ phường Tân An, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk đủ điều kiện chuyển nhượng, Công ty cổ phần Đầu tư – Phát triển đô thị AP đã thông báo đến ông Nguyễn Văn L về số tiền thanh toán đợt 2 theo quy định tại điều 2 của hợp đồng, Cụ thể: Thông báo lần 1 ngày 16/3/2023; Thông báo lần 2 ngày 28/3/2023 Thông báo về việc yêu cầu cung cấp hồ sơ cho ngân hàng thẩm định ngày 3/4/2023, Thông báo chấm dứt hợp đồng đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán ngày 12/5/2023 tuy nhiên ông Nguyễn Văn L vẫn không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán theo hợp đồng. Căn cứ điểm b khoản 2 Điều 7 của hợp đồng có quy định:

“Trong trường hợp bên B chậm thanh toán được quy định tại khoản 2.2 Điều 2 của hợp đồng và vượt quá 45 ngày thì bên A có quyền yêu cầu bên B chấm dứt hợp đồng và bên B chịu mức phạt 10% giá trị hợp đồng”.

Vì vậy, Công ty cổ phần Đầu tư - Phát triển đô thị AP đề nghị Tòa án tuyên chấm dứt Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 02.66/APHĐTTCN ngày 08/01/2022 giữa Công ty và ông Nguyễn Văn L đồng thời buộc ông Nguyễn Văn L chịu mức phạt 10% giá trị hợp đồng tức: 4.869.676.568 đồng x 10% = 486.967.656 đồng theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 7 của hợp đồng, được cấn trừ vào số tiền Công ty trả lại cho ông L sau khi hợp đồng chấm dứt. Công ty chấp nhận trả lại cho ông L số tiền là 486.967.656 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu trả tiền bồi thường thiệt hại với số tiền là 278.572.183 đồng

Bị đơn thống nhất ý kiến huỷ bỏ Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 02.66/AP/HDTTCN ngày 08/01/2022 nên không có ý kiến gì về biên bản thẩm định tài sản ngày 04/3/2024 của Toà án nhân dân Tp. Buôn Ma Thuột và không yêu cầu định giá đối với tài sản trong hợp đồng.

**** Quá trình làm việc tại Toà án người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan ông Trần Ngọc M, bà Trần Thị H trình bày:***

Tháng 11/2021, ông M và bà H có đặt cọc mua 01 lô đất LK2-66 của dự án AP với số tiền 50 triệu đồng. Đến ngày 26/11/2021 đã thanh toán đầy đủ tiền đợt 1 là 20%, số tiền là 973.935.314 đồng. Đến ngày 08/01/2022 vợ chồng ông M, bà H có sang nhượng lại lô đất trên cho ông Nguyễn Văn L. Ông L đã trả đầy đủ số tiền đã đóng cho công ty AP là 973.935.314 đồng. Sau đó giữa ông L và Công ty AP ký hợp đồng chuyển nhượng với nhau. Kể từ ngày 08/1/2022 thì vợ chồng ông M, bà H và công ty AP không có quan hệ giao dịch mua bán đất nữa mà ông L là người tiếp tục thực hiện việc mua bán thửa đất trên với công ty AP. Hiện nay vợ chồng ông M, bà H không liên quan gì đến việc ông L tranh chấp với Công ty AP và xin vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2024/DS-ST ngày 27/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 4 Điều 422 và các điều 424, 427, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự

Căn cứ Điều 26 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;

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L.

- Tuyên hủy bỏ Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 02.66/AP/HDTTCN ngày 08/01/2022 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư - Phát triển Đô thị AP và ông Nguyễn Văn L đối với lô đất số 525, tờ bản đồ số 63, địa chỉ thửa đất: Phường TA, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 187,5m², hình thức sử dụng: Sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị (ODT), thời hạn sử dụng: Ổn định lâu dài.

- Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư - Phát triển Đô thị AP trả cho ông Nguyễn Văn L số tiền là: 486.967.658 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc Công ty Cổ phần Đầu tư - Phát triển Đô thị AP phải bồi thường thiệt hại khoản tiền tương đương lãi suất 1%/ tháng, từ ngày 08/01/2022 đến ngày 27/05/2024 là 278.572.183 đồng.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, về án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự theo quy định của pháp luật.

Ngày 10/6/2024 nguyên đơn ông Nguyễn Văn L kháng cáo toàn bộ Bản án sơ thẩm số 66/2024/DS-ST ngày 27/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk với nội dung: Bản án sơ thẩm chưa xem xét đánh giá chứng cứ khách quan toàn diện đầy đủ, thiếu công bằng đồng thời vi phạm thủ tục tố tụng, bị đơn không thực hiện thủ tục phản tố nhưng bản án sơ thẩm lại tuyên chấp nhận yêu cầu của bị đơn làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông L. Đề nghị cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông L hoặc hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, thay đổi nội dung đơn kháng cáo, đề nghị cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**** Tại phiên tòa phúc thẩm người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Tiến T trình bày quan điểm*:**

Thứ nhất: Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 02.66/AP/HDTTCN ngày 08/01/2022 đã vô hiệu ngay từ thời điểm xác lập:

Tại khoản 1.1 Điều 1 của Hợp đồng quy định điều kiện của hợp đồng: Hai bên đồng ý rằng bên A sẽ chính thức ký hợp đồng và thực hiện các thủ tục cần thiết để chuyển nhượng quyền sử dụng đất được mô tả tại Điều 1.2 của hợp đồng này cho bên B sau khi bên B hoàn thiện cơ sở hạ tầng và đầy đủ các thủ tục pháp lý để thực hiện việc chuyển nhượng và bên B đã hoàn tất việc thanh toán theo quy định tại Điều 2 và tuân thủ các điều khoản khác của hợp đồng này. Qúa trình giải quyết vụ án thì công ty cho rằng dự án đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất kể từ ngày 08/3/2023. Như vậy, công ty thừa nhận tại thời điểm hai bên ký kết hợp đồng ngày 08/01/2022 thì công ty chưa hoàn thiện cơ sở hạ tầng và chưa có đầy đủ thủ tục pháp lý để thực hiện việc chuyển nhượng.

Công ty vi phạm điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán, cụ thể: Theo khoản 1 Điều 41 Nghị định 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai thì Công Ty AP chưa hoàn thành việc đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng gồm các công trình dịch vụ, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 đã được phê duyệt; chưa đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực trước khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây

dựng nhà ở; đảm bảo cung cấp các dịch vụ thiết yếu gồm cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải.

Thứ hai, bản chất "Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất" giữa công ty với ông L ngày 08/01/2022 là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Theo Khoản 1 Điều 17 Luật Kinh doanh bất động sản quy định các loại hợp đồng kinh doanh bất động sản, trong đó không có loại hợp đồng nào được gọi là "Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

Thứ ba, Công ty căn cứ Quyết định số 241/QĐ-UBND ngày 28/01/2021 Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk và Thông báo số 27/TB-VPUBND Ngày 08/3/2023 do đồng chí Võ Văn C, Phó chủ tịch UBND tỉnh ký chỉ mang tính chất chủ trương còn theo Quyết định phê duyệt dự án là xây nhà để bán cho người dân, không phải bán đất.

Khi có quyết định 1933/QĐ-UBND ngày 29/8/2022 về việc chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư theo đó tiến độ dự án được điều chỉnh đến hết ngày 24/7/2024 thì Công ty không thông báo cho ông L biết. Hiện trạng hiện nay của Dự án cũng không đảm bảo hoàn thành đúng tiến độ.

Khi Công ty ban hành thông báo nộp tiền lần 2 thì Công ty vẫn chưa xây dựng xong cơ sở hạ tầng đúng như dự án được phê duyệt. Việc Công ty không thực hiện đúng tiến độ đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông L đối với thửa đất đã thoả thuận chuyển nhượng. Công ty cho rằng đã xây dựng các cơ sở hạ tầng theo đúng tiến độ của Dự án, tuy nhiên Thông báo 750 của Sở xây dựng ngày 04/5/2022 là ban hành sau khi hai bên ký kết hợp đồng.

Thứ tư, Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật của vụ án là " Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" nhưng lại không xem xét đánh giá hợp đồng có hiệu lực hay không.

Thứ năm, Bị đơn không thực hiện thủ tục phản tố nhưng Tòa án lại tuyên xử chấp nhận yêu cầu của bị đơn, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Từ những phân tích trên đề nghị Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đắk Lắk phát biểu quan điểm về vụ án:

Về tố tụng: Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký, các đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Qua phân tích đánh giá đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn L, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2024/DS-ST ngày 27/5/2024 của Tòa án nhân dân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk theo hướng:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L.

- Tuyên hủy bỏ Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 02.66/AP/HDTTCN ngày 08/01/2022 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư - Phát triển Đô thị AP và ông Nguyễn Văn L đối với lô đất số 525, tờ bản đồ số 63, địa chỉ thửa đất: Phường TA, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 187,5m², hình thức sử dụng: Sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị (ODT), thời hạn sử dụng: Ổn định lâu dài.

- Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư - Phát triển Đô thị AP trả cho ông Nguyễn Văn L số tiền là: 973.935.314 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa trên cơ sở xem xét đầy đủ các tài liệu chứng cứ, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của ông Nguyễn Văn L là trong hạn luật định, ông L đã nộp tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm là hợp lệ nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Xét nội dung kháng cáo của ông Nguyễn Văn L, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Dự án Khu dân cư HHT, phường TA, thuộc khu đô thị phía Bắc đường Vành đai phía Tây, thành phố B. Dự án được Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk ban hành Quyết định số 2751/QĐ-UB ngày 24 tháng 10 năm 2018 về việc chấp thuận đầu tư dự án Khu dân cư HHT, phường TA, thuộc khu đô thị phía Bắc đường Vành đai phía Tây, thành phố B.

Ngày 28/01/2021 Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk đã ban hành Quyết định số 241/QĐ-UBND về việc chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở đối với dự án Khu dân cư HHT, phường TA thuộc Khu đô thị phía Bắc đường vành đai phía Tây, thành phố B đã quyết định: *"thống nhất cho Công ty cổ phần Đầu tư – Phát triển đô thị AP thực hiện chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở đối với dự án Khu dân cư HHT, phường TA, thành phố B, gồm 360 lô đất nhà ở liền kế thương mại với tổng diện tích đất 38.296,8 m², chi tiết kèm theo phụ lục"*. Thực hiện quyết định này Công ty cổ phần Đầu tư – Phát triển đô thị AP đã thực hiện việc chuyển nhượng được 270 thửa đất trong tổng số 360 thửa đất của toàn dự án. Hiện nay một số hộ dân đã xây nhà và sinh sống trong khu dự án.

Ngày 11 tháng 3 năm 2021 thửa đất số 525, tờ bản đồ số 63, tại địa chỉ phường TA, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; diện tích 187.5m^2 thuộc dự án phường TA, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk cũng đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh

Đắk Lắk cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Công ty cổ phần Đầu tư – Phát triển đô thị AP.

Theo hồ sơ thể hiện ban đầu ông Trần Ngọc M và bà Trần Thị H là người thoả thuận mua thửa đất số 525, tờ bản đồ số 63, tại địa chỉ phường TA, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk; diện tích 187.5m^2. Đến ngày 26/11/2021 ông M, bà H đã thanh toán đầy đủ tiền đợt 1 là 20%, số tiền là 973.935.314 đồng. Đến ngày 08/01/2022 vợ chồng ông M, bà H sang nhượng lại lô đất trên cho ông Nguyễn Văn L. Cùng ngày 08/01/2022 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư - Phát triển Đô thị AP và ông Nguyễn Văn L ký hợp đồng thoả thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Nguyên đơn cho rằng không được biết tình trạng pháp lý của thửa đất khi ký hợp đồng, hợp đồng ngày 08/01/2022 là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại thời điểm ký kết hợp đồng dự án của Công ty AP chưa đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định khoản 1 Điều 41 Nghị định 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ sửa đổi, bổ sung một số nghị định quy định chi tiết thi hành Luật Đất đai. Công Ty AP chưa hoàn thành việc đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng gồm các công trình dịch vụ, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 đã được phê duyệt; chưa đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực trước khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở; đảm bảo cung cấp các dịch vụ thiết yếu gồm cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải.

Hội đồng xét xử xét thấy: Tại khoản 1.1 Điều 1 của hợp đồng giữa các bên ký kết thể hiện: *"Hai bên đồng ý rằng bên A sẽ chính thức ký hợp đồng và thực hiện các thủ tục cần thiết để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã được mô tả tại Điều 1.2 của hợp đồng này cho bên B sau khi bên A hoàn thiện cơ sở hạ tầng và đầy đủ các thủ tục pháp lý để thực hiện việc chuyển nhượng và bên B đã hoàn tất việc thanh toán theo quy định tại Điều 2 và tuân thủ các điều khoản khác của Hợp đồng này"*. Tại điểm e khoản 4.1 Điều 4 của hợp đồng thể hiện: *"Bên B cam kết rằng mình đã tìm hiểu về mọi vấn đề liên quan đến tình trạng pháp lý của Dự án và cam kết đủ điều kiện, tự nguyện để ký kết và thực hiện hợp đồng này"*

Như vậy, có căn cứ để xác định hợp đồng thoả thuận chuyển nhượng ngày 08/01/2022 là hợp đồng ký kết để đảm bảo cho hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất sẽ được ký kết sau khi hoàn thành các thủ tục theo quy định. Tại thời điểm ký kết hợp đồng các bên đều biết quyền sử dụng đất chưa hoàn tất thủ tục pháp lý cũng như chưa hoàn thiện cơ sở hạ tầng, khi nào hoàn tất thủ tục pháp lý cũng như hoàn thiện cơ sở hạ tầng thì các bên mới tiến hành chính thức hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông L đồng ý và tự nguyện ký kết hợp đồng với Công ty AP nên tại thời điểm hai bên ký hợp đồng thoả thuận chuyển nhượng ngày 08/01/2022 thì Công ty AP chưa buộc phải hoàn thành các cơ sở hạ tầng theo tiến độ của dự án. Ông L cho rằng hợp đồng vô hiệu ngay từ khi ký kết vì tại thời điểm ký hợp đồng Công ty Ân phú chưa đủ điều kiện chuyển nhượng và không biết tình trạng pháp lý của thửa đất là không có cơ sở.

Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng đất ngày 08/01/2022 đảm bảo về mặt hình thức nội dung nên có hiệu lực kể từ thời điểm ký kết hợp đồng.

[2.2]. Quá trình tham gia tố tụng các đương sự đều thống nhất huỷ bỏ Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 02.66/AP/HDTTCN ngày 08/01/2022 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư - Phát triển Đô thị AP và ông Nguyễn Văn L. Do đó, cấp sơ thẩm tuyên hủy bỏ Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 02.66/AP/HDTTCN ngày 08/01/2022 giữa Công ty AP và ông Nguyễn Văn L. Buộc Công ty AP trả lại cho ông Nguyễn Văn L số tiền 973.935.314 đồng đã thanh toán đợt 1 là có căn cứ, đúng pháp luật.

[2.3] Ông L kháng cáo cho rằng bị đơn không thực hiện thủ tục phản tố nhưng Tòa án cấp sơ thẩm lại chấp nhận yêu cầu của bị đơn buộc ông L phải chịu phạt hợp đồng và khấu trừ vào số tiền Công ty AP phải trả cho ông L làm ảnh hưởng đến quyền lợi của ông L.

Xét thấy, quá trình tham gia tố tụng nguyên đơn và bị đơn đề nghị hủy bỏ hợp đồng và đều yêu cầu giải quyết hậu quả của việc huỷ bỏ hợp đồng. Nguyên đơn yêu cầu Công ty AP phải hoàn trả lại cho ông L số tiền đã thanh toán đợt 1 là 973.935.314 đồng và bồi thường thiệt hại với số tiền 278.572.183 đồng. Bị đơn yêu cầu nguyên đơn chịu phạt 10% giá trị hợp đồng vì đã vi phạm điểm b khoản 2 Điều 7 của hợp đồng. Bị đơn chấp nhận trả cho nguyên đơn số tiền 486.967.656 đồng sau khi khấu trừ số tiền phạt vi phạm. Đây là ý kiến của các bên đương sự về yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng cần phải được xem xét giải quyết trong vụ án, không phải nội dung phản tố. Do đó, kháng cáo của ông L không có cơ sở.

[2.4]. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng, Hội đồng xét xử xét thấy:

Cơ sở để các bên ký kết hợp đồng thỏa thuận ngày 08/01/2022 dựa trên Quyết định số 1224/QĐ-UBND ngày 04/6/2018 của UBND tỉnh Đắk Lắk về việc phê duyệt quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 khu dân cư Hà Huy Tập, P. TA, thuộc khu đô thị phía Bắc đường vành đai phía Tây, thành phố B; Căn cứ Quyết định số 2751/QĐ-UB ngày 24 tháng 10 năm 2018 về việc chấp thuận đầu tư dự án Khu dân cư HHT, phường TA, thuộc khu đô thị phía Bắc đường Vành đai phía Tây, thành phố B được thể hiện tại phần đầu của hợp đồng và dựa vào Quyết đinh số 241/QĐ-UBND ngày 28/01/2021 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk về việc chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở đối với dự án Khu dân cư HHT, phường TA thuộc Khu đô thị phía Bắc đường vành đai phía Tây, thành phố B.

Tại Quyết định số 2751/QĐ-UBND ngày 24/10/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk quy định về thời gian, tiến độ thực hiện như sau:

- Thời gian: 48 tháng.

- Tiến độ thực hiện dự án:

+ Giai đoạn I: Hoàn thành các thủ tục pháp lý, tiến hành giải phóng mặt bằng và xây dựng đồng bộ hệ thống hạ tầng kỹ thuật: 12 tháng.

+ Giai đoạn II: Đầu tư xây dựng các hạng mục nhà ở và công trình công cộng phục vụ của dự án: 34 tháng.

+ Giai đoạn III: Hoàn thành dự án và chuyển giao các hạng mục hạ tầng kỹ thuật cho Nhà nước quản lý: 02 tháng.

Các công trình hạ tầng chuyển giao cho Nhà nước: Sau khi đầu tư xây dựng hoàn thiện đồng bộ các công trình hạ tầng kỹ thuật của dự án và đấu nối với hệ thống chung khu vực, chủ đầu tư có trách nhiệm lập hồ sơ thủ tục chuyển giao cho địa phương quản lý theo quy định gồm: Hệ thống cấp điện, điện chiếu sáng, hệ thống PCCC, hệ thống cấp, thoát nước và đường giao thông thuộc dự án... cụ thể như sau:

- Đường giao thông diện tích: 74.742,4m^2

- Bãi đỗ xe công cộng diện tích: 1.856, 9m^2

- Công viên cây xanh – Thể dục thể thao: 26.169,9m^2

- Công trình công cộng (nhà văn hóa): 2.089,3m^2

- Hệ thống cấp nước, hệ thống thoát nước, hệ thống cấp điện chung toàn khu, hệ thống thu gom rác thải.

Tại Điều 3 hợp đồng ngày 08/01/2022 thể hiện tiến độ thực hiện như sau:

+ Tiến độ bàn giao GCNQSDĐ: Bên A cam kết chuyển Giấy chứng nhận QSDĐ cho Bên B trong thời gian 30 ngày kể từ ngày thanh toán đợt 2.

+ Đăng ký quyền sử dụng đất: Bên A có nghĩa vụ thực hiện các thủ tục theo quy định hiện hành để đăng ký Quyền sử dụng đất và cấp đổi Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho Bên B theo đúng tiến độ đã cam kết.

Tại hợp đồng ngày 08/01/2022 các bên không ghi cụ thể tiến độ thực hiện bàn giao GCNQSDĐ, đăng ký quyền sử dụng đất vào mốc thời gian cụ thể cũng như ở giai đoạn nào của dự án, chỉ đưa ra mốc thời gian tính từ ngày thanh toán đợt 2 . Tuy nhiên, quá trình tham gia tố tụng Công ty AP xác định sau khi Công ty đủ điều kiện chuyển nhượng thì tiến hành thông báo đóng tiền đợt 2 cho ông L. Do đó, cần xác định tiến độ thực hiện hợp đồng thỏa thuận cùng với tiến độ thực hiện dự án theo Quyết định số 2751/QĐ-UBND ngày 24/10/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đắk Lắk. Theo Quyết định số 2751 thì đến ngày 24/10/2022, Công ty phải hoàn thành thủ tục pháp lý, hoàn thành dự án và chuyển giao các hạng mục hạ tầng kỹ thuật cho Nhà nước quản lý, lúc này Công ty mới đủ điều kiện thông báo đóng tiền đợt 2 cho ông L.

Ngày 29/8/2022 UBND tỉnh Đắk Lắk ban hành Quyết định số 1933/QĐ-UBND chấp thuận điều chỉnh chủ trương đầu tư theo đó tiến độ dự án được điều chỉnh đến hết ngày 24/7/2024. Sau khi được UBND tỉnh Đắk Lắk chấp nhận điều chỉnh tiến độ dự án Công ty đã không thực hiện thỏa thuận lại với ông L về tiến độ của hợp đồng so với hợp đồng ban đầu đã ký kết mà ban hành các thông báo về việc thu tiền đợt 2. Như vậy, tại thời điểm ban hành thông báo đóng tiền đợt 2 cho ông L ngày 16/3/2023 Công ty không đảm bảo tiến độ theo hợp đồng thỏa thuận đã ký trước đó, đồng thời chưa đảm bảo các điều kiện chuyển nhượng để thông báo đóng tiền đợt 2.

Ngày 30/5/2023 ông L Thông báo với Công ty về việc chấm dứt hợp đồng thì đến ngày 21/7/2023 Công ty mới ban hành thông báo về việc gia hạn thời gian thực hiện dự án cho ông Nguyễn Văn L. Việc ông L không thanh toán tiền đợt 2 theo như cam kết trước đó là vì Công ty AP vi phạm tiến độ, thời điểm thông báo đóng tiền Công ty chưa đủ điều kiện chuyển nhượng, lỗi thuộc về Công ty AP. Do đó, bản án sơ thẩm buộc ông L phải chịu mức phạt 10% giá trị hợp đồng theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 7 của hợp đồng là chưa phù hợp nên cần chấp nhận một phần kháng cáo của ông L, sửa một phần bản án sơ thẩm.

Lỗi dẫn đến hủy bỏ hợp đồng là do phía Công ty AP. Tuy nhiên, tại Điều 7 của hợp đồng các bên cam kết chỉ phát sinh trách nhiệm bồi thường đối với Công ty AP sau khi ông L đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán của cả hai đợt nhưng Công ty không thông báo chuyển nhượng và công chứng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L, không cam kết trách nhiệm bồi thường trong trường hợp này. Bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông L về việc buộc Công ty AP phải bồi thường thiệt hại cho ông L khoản tiền tương đương lãi suất 1%/ tháng là có căn cứ.

Từ những phân tích nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận một phần kháng cáo của ông Nguyễn Văn L, sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2024/DS-ST ngày 27/5/2024 của Tòa án nhân dân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk. Tuyên hủy bỏ Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 02.66/AP/HDTTCN ngày 08/01/2022 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư - Phát triển Đô thị AP và ông Nguyễn Văn L đối với lô đất số 525, tờ bản đồ số 63, địa chỉ thửa đất: Phường TA, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 187,5m², hình thức sử dụng: Sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị (ODT), thời hạn sử dụng: Ổn định lâu dài. Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư - Phát triển Đô thị AP trả cho ông Nguyễn Văn L số tiền 973.935.314 đồng; không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc Công ty Cổ phần Đầu tư - Phát triển Đô thị AP phải bồi thường thiệt hại khoản tiền tương đương lãi suất 1%/ tháng, từ ngày 08/01/2022 đến ngày 27/05/2024 là 278.572.183 đồng.

[2.5] Do sửa bản án sơ thẩm nên cần sửa phần chi phí tố tụng và án phí dân sự sơ thẩm như sau:

[2.5.1] Về chi phí tố tụng: Do đơn yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận một phần nên nguyên đơn, bị đơn mỗi bên phải chịu ½ chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

Bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư - Phát triển Đô thị AP phải chịu 1.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn L phải chịu 1.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Khấu trừ số tiền 2.000.000 đồng ông Nguyễn Văn L đã nộp tạm ứng theo phiếu thu số 46 ngày 23/01/2024. Ông L được nhận lại 1.000.000 đồng tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ sau khi thu được của Công ty Cổ phần Đầu tư - Phát triển Đô thị AP.

[2.5.2] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu bồi thường thiệt hại không được chấp nhận là 13.928.609 đồng. Được khấu trừ số tiền 24.239.030 đồng tạm ứng án đã nộp theo biên lai thu số AA/2023/0004232 ngày 01/11/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B. Ông L được nhận lại 10.310.421đồng.

Bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư - Phát triển Đô thị AP phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với số tiền phải trả lại cho nguyên đơn là: 41.218.059 đồng.

[2.5.3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do đơn kháng cáo được chấp nhận một phần nên ông Nguyễn Văn L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, ông L được nhận lại 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2023/0013021 do bà Trương Thị Lệ T nộp thay ngày 24/6/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn ông Nguyễn Văn L – Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 66/2024/DS-ST ngày 27/5/2024 của Tòa án nhân dân dân thành phố Buôn Ma Thuột, tỉnh Đắk Lắk.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 157, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 4 Điều 422, các điều 424, 427, 500, 501, 502 Bộ luật Dân sự

Căn cứ Điều 26 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] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn L.

- Tuyên hủy bỏ Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: 02.66/AP/HDTTCN ngày 08/01/2022 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư - Phát triển Đô thị AP và ông Nguyễn Văn L đối với lô đất số 525, tờ bản đồ số 63, địa chỉ thửa đất: Phường TA, thành phố B, tỉnh Đắk Lắk, diện tích 187,5m², hình thức sử dụng: Sử dụng riêng, mục đích sử dụng: Đất ở tại đô thị (ODT), thời hạn sử dụng: Ổn định lâu dài.

- Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư - Phát triển Đô thị AP trả cho ông Nguyễn Văn L số tiền là: 973.935.314 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi

hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộluật Dân sự năm 2015.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc Công ty Cổ phần Đầu tư - Phát triển Đô thị AP phải bồi thường thiệt khoản tiền tương đương lãi suất 1%/ tháng, từ ngày 08/01/2022 đến ngày 27/05/2024 là 278.572.183 đồng.

[2]. Về chi phí tố tụng: Công ty Cổ phần Đầu tư - Phát triển Đô thị AP phải chịu 1.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ.

Nguyên đơn ông Nguyễn Văn L phải chịu 1.000.000 đồng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ. Khấu trừ số tiền 2.000.000 đồng ông Nguyễn Văn L đã nộp tạm ứng theo phiếu thu số 46 ngày 23/01/2024. Ông L được nhận lại 1.000.000 đồng tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ sau khi thu được của Công ty Cổ phần Đầu tư - Phát triển Đô thị AP.

[3] Về án phí:

-Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn L phải chịu 13.928.609 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Được khấu trừ số tiền 24.239.030 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2023/0004232 ngày 01/11/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B. Ông L được nhận lại 10.310.421đồng.

Bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư - Phát triển Đô thị AP phải chịu 41.218.059 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

-Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Nguyễn Văn L không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm và được nhận lại 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2023/0013021 do bà Trương Thị Lệ Thủy nộp thay ngày 24/6/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố B.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyên thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại Điều 6, Điều 7, Điều 7a, và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đắk Lắk;
- TAND Tp. Buôn Ma Thuột;
- Chi cục THADS Tp. B;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ.

TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ toạ phiên toà
(Đã ký)

Nguyễn Thị Hằng