

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH SÓC TRĂNG

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

Bản án số: 237/2024/DS-PT

Ngày 19/9/2024

“*Tranh chấp hợp đồng chuyển  
nhượng quyền sử dụng đất và  
quyền sở hữu nhà ở*”

NHÂN DANH QUỐC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Phạm Quang Nhuận.

*Các Thẩm phán:*

Bà Trương Tố Hương.

Bà Tăng Thị Thúy Nga.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Trần Thanh Huy, Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng tham gia phiên tòa:** Ông Sơn Cuol, Kiểm sát viên.

Các ngày 12 và 19 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 147/2024/TLPT-DS ngày 01 tháng 8 năm 2024, về “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 97/2024/DS-ST ngày 25 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 196/2024/QĐ-PT ngày 13 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Công ty TNHH L1, địa chỉ: Số B đường A, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

*Người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH L1:* Ông Nguyễn Hữu T, sinh năm 1973, cùng địa chỉ Công ty.

*Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:* Ông Hoàng Văn Q, sinh năm 1962, địa chỉ: Số B L, Khóm A, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, theo văn bản ủy quyền ngày 14/10/2023 (có mặt).

- **Bị đơn:** Ông Bùi Thanh L, sinh năm 1956, địa chỉ: Nhà số A, Lô B, Khu dân cư L, số Đ A, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

*Những người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:* Ông Nguyễn Huy K, địa chỉ: Số A T, phường H, quận N, Thành phố Cần Thơ, theo văn bản ủy quyền ngày 15/7/2024 (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Công ty TNHH L1 là nguyên đơn và ông Bùi Thanh L là bị đơn trong vụ án.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn trình bày:***

Ngày 02/7/2019, Công ty L1 và ông Bùi Thanh L ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 12/B8/2019/HĐMB với các điều khoản: Đặc điểm thửa đất: Tổng diện tích:  $4m \times 18m = 72 m^2$ . Đất ODT:  $4m \times 15m = 60m^2$ . Diện tích đất sử dụng lâu dài:  $4m \times 2m = 12m^2$ . Diện tích mặt bằng xây dựng:  $4m \times 15m = 60m^2$ . Loại nhà ở liền kề trệt. Thửa số 12 - Lô B8. Địa chỉ: Khu dân cư T, đường A, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Tờ bản đồ quy hoạch sử dụng đất TL 1/500 đã được duyệt. Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài; Đặc điểm nhà ở: Kết cấu khung bê tông cốt thép, tường xây gạch, trát vữa xi măng, bã mastic, sơn nước hoàn thiện. Mái xà gỗ thép hộp, lợp tole sóng vuông, trần thạch cao, cửa đi, cửa sổ, cửa phòng khung sắt kính, cửa vệ sinh nhựa, nền lót gạch ceramic  $400 \times 400$ . Nhà vệ sinh gồm lavabo, chậu xí bệt, tường ốp gạch men cao 1,2m, vòi tắm gương sen nhựa.

Tổng giá trị chuyển nhượng nhà và đất: 440.000.000 đồng (Bốn trăm bốn mươi triệu đồng). Ngày 17/6/2021, hai bên có ký Phụ lục hợp đồng số 12/B8/2019/HĐMB theo đó bên nhận chuyển nhượng giao cho bên chuyển nhượng chuyển đổi  $12m^2$  loại đất sử dụng lâu dài sang đất ODT với số tiền là 18.000.000 đồng, do vậy giá trị hợp đồng tăng thêm 458.000.000 đồng. Hình thức thanh toán: Bên nhận chuyển nhượng trả trước cho bên chuyển nhượng số tiền chuyển nhượng 50% giá trị căn nhà là 220.000.000 đồng. Số tiền còn lại 220.000.000 đồng được thanh toán theo định kỳ hàng tháng không lãi suất (Kèm theo bảng kê). Thời hạn trả góp chia thành 60 kỳ (05 năm). Công ty L1 đã hoàn thiện và bàn giao nhà cho ông L sử dụng vào ngày 22/6/2020. Bên chuyển nhượng có trách nhiệm hoàn tất chủ quyền nhà cho bên nhận chuyển nhượng khi bên nhận chuyển nhượng thanh toán đủ 80% số tiền theo hợp đồng chậm nhất 180 ngày (06 tháng). Bên nhận chuyển nhượng cam kết thanh toán nợ gốc theo từng tháng có kèm theo bảng tính hàng tháng đúng thời gian mà hai bên thống nhất, trường hợp bên nhận chuyển nhượng trong 02 tháng liên tục mà không thanh toán hết số tiền gốc hàng tháng, thì bên chuyển nhượng có quyền thu hồi đất và nhà lại, mọi tổn thất, thiệt hại về tài chính, bên nhận chuyển nhượng phải chịu trách nhiệm theo pháp luật. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Bùi Thanh L chỉ thanh toán từ kỳ 1 đến kỳ 36 (trả vào ngày 30/6/2023), số tiền gốc là 132.000.000 đồng. Từ kỳ thứ 37 (tháng 07 năm 2023) ngưng không thanh toán cho đến nay. Công ty L1 đã nhiều lần nhắc nợ, nhưng ông L vẫn không trả. Ông L lấy lý do trả đủ số tiền 80% vào ngày 30/06/2023 nên ông không trả nữa. Nhận thấy, ông L chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền mua nhà nhiều kỳ, vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng hai bên đã cam kết.

Nay Công ty L1 yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 12/B8/2019/HĐMB giữa Công ty TNHH L1 với ông Bùi Thanh L; Buộc ông L giao trả lại cho Công ty L1 nhà số A, Lô B, Khu dân cư T, số B đường A, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Công ty L1 đồng ý hoàn trả cho ông Bùi Thanh L tiền đã trả góp từ kỳ thứ 1 đến kỳ 36 số tiền là: 132.000.000 đồng, số tiền trả trước là 220.000.000 đồng, tổng cộng 352.000.000 đồng và đồng ý trả tiền giá trị ông L đã sửa chữa căn nhà là 100.000.000 đồng.

***Theo đơn phản tố ngày 09/4/2024 và trong quá trình giải quyết bị đơn trình bày:***

Ngày 02/7/2019, ông L và Công ty L1 có ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 12/B8/2019/HĐMB để mua căn nhà số A Lô B, loại nhà ở liền kề, diện tích 4m x 18m = 72m<sup>2</sup>, địa chỉ: Khu dân cư T (đất ODT: 4m x 15m = 60m<sup>2</sup>), diện tích đất sử dụng lâu dài 4m x 3m = 12m<sup>2</sup>, diện tích mặt bằng xây dựng 4m x 15m. Theo hợp đồng ký kết giữa hai bên thì đến ngày 30/6/2023 ông L đã nộp đủ số tiền 352.000.000 đồng (số tiền 80% giá trị hợp đồng). Bên chuyển nhượng phải có trách nhiệm hoàn tất chủ quyền nhà khi bên nhận chuyển nhượng đã trả đủ 80% số tiền theo hợp đồng. Tuy nhiên Công ty L1 đã không thực hiện cam kết là làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở cho ông L trong thời hạn 180 ngày, kể từ ngày ông L thanh toán đủ 80% giá trị hợp đồng, nên ông L chưa trả 20% giá trị còn lại của hợp đồng. Từ ngày 08/8/2023 đến ngày 29/8/2023, Công ty L1 gửi thông báo 03 lần yêu cầu ông L đóng tiền nhà kỳ 37 và 38, kèm theo nội dung “Sau ngày 05/9/2023 nếu ông L không đóng tiền nhà kỳ 37 và 38 thì Công ty L1 sẽ kiện ông L ra tòa”. Ngày 29/8/2023 ông L gửi văn bản cho Công ty L1 đề nghị được xem bản sao giấy chủ quyền nhà và đất sang tên ông L, để ông L thực hiện nghĩa vụ nộp 20% giá trị còn lại của hợp đồng, nhưng đến nay Công ty L1 không trả lời, không hợp tác mà kiện ông L, yêu cầu hủy hợp đồng với lý do ông L không đóng tiền kỳ 37 và 38, số tiền này nằm trong 20% giá trị còn lại của hợp đồng mà ông L phải thanh toán khi Công ty L1 hoàn tất chủ quyền nhà và đất cho ông L. Trong quá trình sử dụng ông L có đầu tư xây dựng thêm một số hạng mục công trình như: Thay toàn bộ tole mái nhà, lắp hệ thống thông gió, chiếu sáng, lắp thêm 03 cửa nhôm, 01 bộ kính cường lực, 05 bộ cửa đi phòng ngủ, gác lửng, hàng rào, tổng cộng 100.000.000 đồng, nên ông L không đồng ý việc Công ty L1 buộc giao trả nhà.

Nay ông L yêu cầu Tòa án giải quyết: Không chấp nhận yêu cầu hủy hợp đồng của Công ty L1, yêu cầu Công ty L1 hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng và quyền sở hữu nhà cho ông L, do Công ty L1 đã vi phạm thời hạn 180 ngày như cam kết trong hợp đồng. Khi Công ty L1 hoàn thành thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng cho ông L, thì ông L sẽ trả số tiền 20% giá trị còn lại của hợp đồng là 88.000.000 đồng.

***Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 97/2024/DS-ST ngày 25/6/2024, Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định:***

“Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH L2

- Huỷ hợp đồng số 12/B8/2019/HĐMB ngày 02/7/2019 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở ký kết giữa Công ty L1 với ông Bùi Thanh L.

Buộc ông Bùi Thanh L trả lại cho Công ty TNHH L1 căn nhà số A Lô B. Địa chỉ: Khu dân cư T, đường A, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng có đặc điểm, kết cấu như sau: Tổng diện tích:  $4m \times 18m = 72m^2$ . Đất ODT:  $4m \times 15m = 60m^2$ . Diện tích đất sử dụng lâu dài:  $4m \times 2m = 12m^2$ . Diện tích mặt bằng xây dựng:  $4m \times 15m = 60m^2$ . Loại nhà ở liền kề trệt. Thửa số 12 - Lô B8. Địa chỉ: Khu dân cư T, đường A, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Tờ bản đồ quy hoạch sử dụng đất TL 1/500 đã được duyệt. Thời hạn sử dụng đất: Lâu dài; Đặc điểm nhà ở: Kết cấu khung bê tông cốt thép, tường xây gạch, trát vữa xi măng, bả mastic, sơn nước hoàn thiện. Mái xà gỗ thép hộp, lợp tole sóng vuông, trần thạch cao, cửa đi, cửa sổ, cửa phòng khung sắt kính, cửa vệ sinh nhựa, nền lót gạch ceramic 400 x 400. Nhà vệ sinh gồm lavabo, chậu xí bệt, tường ốp gạch men cao 1,2m, vòi tắm gương sen nhựa.

Giao cho Công ty TNHH L1 được quyền sử dụng phần ông Bùi Thanh L sửa chữa, xây dựng thêm là: Thay toàn bộ tole nóc nhà là tole Đ, lắp thêm giá đỡ và cặp kèo, lắp thêm hệ thống thông gió la phong, hệ thống chiếu sáng tự nhiên, lắp 03 cửa sổ nhôm + kính cường lực, 01 bộ cửa cái nhôm kính cường lực, 02 bộ cửa nhôm kính phòng ngủ, 01 bộ cửa nhôm kính phòng tắm, 01 bộ cửa sắt, kính cửa sau, 01 bộ cửa kéo phía sau, thay gạch lót 60cm x 60cm toàn bộ diện tích, dán gạch men toàn bộ phía trong nhà 1,2m, phía ngoài nhà 0,6m, xây dựng thêm 01 gác lửng phía sau, mái che phía sau và phía trước hàng rào sắt xung quanh.

- Buộc Công ty TNHH L1 trả lại cho ông Bùi Thanh L số tiền 352.000.000 đồng (Ba trăm năm mươi hai triệu đồng) và trả lại giá trị phần ông Bùi Thanh L xây dựng, sửa chữa thêm với số tiền 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng). Tổng cộng 452.000.000 đồng (Bốn trăm năm mươi hai triệu đồng).

Việc ông Bùi Thanh L hoàn trả nhà cho Công ty TNHH L1 và Công ty TNHH L1 trả lại tiền cho ông Bùi Thanh L phải được thực hiện cùng một thời điểm.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày ông Bùi Thanh L có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Công ty TNHH L1 không trả số tiền trên, thì Công ty TNHH L1 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Bùi Thanh L về việc yêu cầu Công ty TNHH L1 hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà cho ông Bùi Thanh L.”

Ngoài ra, trong bản án còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 07/7/2024, ông Bùi Thanh L kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu phản tố của ông, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của công ty TNHH L2

Ngày 09/7/2024, công ty TNHH L1 kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm theo hướng Công ty không phải chịu án phí với số tiền 22.080.000 đồng, vì yêu cầu khởi kiện của công ty đã được Tòa án chấp nhận.

***Tại phiên tòa phúc thẩm:***

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và giữ nguyên đơn kháng cáo, bị đơn không rút yêu cầu phản tố và giữ nguyên đơn kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng phát biểu ý kiến: Về việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Bùi Thanh L và không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty L1 giữ nguyên bản án sơ thẩm.

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Công ty L1 và ông Bùi Thanh L ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà số 12/B8/2019/HĐMB ngày 02/7/2019. Nội dung hợp đồng: Công ty L1 chuyển nhượng cho ông L căn nhà số A Lô B, địa chỉ: Khu dân cư T, đường A, Phường A, thành phố S với giá 440.000.000 đồng (Bốn trăm bốn mươi triệu đồng), sau đó hai bên có ký kết phụ lục hợp đồng về chuyển đổi 12m<sup>2</sup> loại đất sử dụng lâu dài sang đất ODT với số tiền là 18.000.000 đồng, do vậy giá trị hợp đồng tăng thêm tổng cộng là 458.000.000 đồng. Các bên thỏa thuận: Ông L trả trước 220.000.000 đồng, còn lại 238.000.000 đồng sẽ trả góp trong 60 kỳ (05 năm) theo dư nợ giảm dần, không lãi suất. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, ông L đã trả cho Công ty L1 kỳ với số tiền 132.000.000 đồng thì ngưng thanh toán nên phát sinh tranh chấp.

[2] Công ty L1 yêu cầu Tòa án giải quyết: Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở được ký kết nêu trên giữa Công ty với ông L. Buộc ông L giao trả lại nhà và Công ty đồng ý hoàn trả cho ông L số tiền đã nhận tổng cộng 352.000.000 đồng và trả giá trị nhà do ông L xây dựng thêm với số tiền là 100.000.000 đồng.

[3] Ông L phản tố yêu cầu Tòa án giải quyết: Ông đã trả đủ cho Công ty L1 80% giá trị hợp đồng là 352.000.000 đồng vào ngày 30/06/2023, nhưng Công ty không thực hiện thủ tục chuyển chủ quyền nhà và đất cho ông khi đã nhận đủ 80% số tiền theo thỏa thuận tại hợp đồng, nên ông L chưa trả số tiền 20% giá trị còn lại của hợp đồng, ông không vi phạm nghĩa vụ thanh toán, vì vậy ông yêu cầu Công ty L1 tiếp tục thực hiện hợp đồng hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận

quyền sử dụng và quyền sở hữu nhà và ông sẽ trả số tiền 20% giá trị còn lại của hợp đồng là 88.000.000 đồng.

[4] Xét thấy, tại mục 3 của hợp đồng số 12/B8/2019/HĐMB ngày 02/7/2019 nêu trên, các bên thoả thuận “*Bên chuyển nhượng phải có trách nhiệm hoàn tất chủ quyền nhà và đất cho bên nhận chuyển nhượng khi bên nhận chuyển nhượng đã thanh toán đủ 80% số tiền theo hợp đồng chậm nhất 180 ngày. Số tiền 20% giá trị hợp đồng còn lại bên nhận chuyển nhượng sẽ tiếp tục trả theo định kỳ hàng tháng cho bên chuyển nhượng. Khi đã trả đủ 20% còn lại bên chuyển nhượng sẽ phải có trách nhiệm bàn giao chủ quyền nhà và đất cho bên nhận chuyển nhượng*”. Theo nội dung thoả thuận nêu trên, Công ty L1 và ông L phải cùng thực hiện nghĩa vụ đối với nhau khi ông L đã thanh toán đủ 80% giá trị hợp đồng nên đây là hợp đồng song vụ. Tại kỳ đóng tiền thứ 36 vào ngày 30/06/2023, ông L đã thanh toán đủ số tiền 80% giá trị hợp đồng nên đã hoàn thanh toán tiền các kỳ tiếp theo, phía công ty L1 có các thông báo gửi ông L yêu cầu tiếp tục thực hiện nghĩa vụ thanh toán kỳ 37 và 38, phía ông L cũng có văn bản gửi Công ty L1 yêu cầu thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và sở hữu nhà thì ông tiếp tục thanh toán tiền cho Công ty. Qua xem xét các tài liệu nguyên đơn cung cấp thể hiện tại thời điểm này Công ty L1 còn đang vướng về thủ tục pháp lý khi thực hiện dự án khu dân cư T như: Công ty chưa có quyền sử dụng đất hợp pháp theo quy định của Luật đất đai, chưa chuyển mục đích đủ diện tích đất ở nên không thể làm thủ tục sang tên chủ quyền nhà và đất cho ông L. Do vậy, việc ông Liêm h thực hiện nghĩa vụ thanh toán 20% giá trị hợp đồng còn lại cho Công ty L1 là đúng quy định tại khoản 1 Điều 411 của Bộ luật Dân sự:

*“Điều 411: Quyền hoãn thực hiện nghĩa vụ trong hợp đồng song vụ*

*1. Bên phải thực hiện nghĩa vụ trước có quyền hoãn thực hiện nghĩa vụ, nếu khả năng thực hiện nghĩa vụ của bên kia đã bị giảm sút nghiêm trọng đến mức không thể thực hiện được nghĩa vụ như đã cam kết cho đến khi bên kia có khả năng thực hiện được nghĩa vụ hoặc có biện pháp bảo đảm thực hiện nghĩa vụ.”*

Vì vậy, Công ty L1 cho rằng ông L vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà số 12/B8/2019/HĐMB ngày 02/7/2019 là không có căn cứ chấp nhận.

[5] Xét yêu cầu phản tố của ông L yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng, Hội đồng xét xử nhận thấy tại thời điểm Công ty L1 ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà với ông L, thì dự án khu dân cư T chưa đủ điều kiện pháp lý để kinh doanh nhà, cụ thể: Công ty chưa có quyền sử dụng đất hợp pháp theo quy định của Luật đất đai, chưa chuyển mục đích đủ diện tích đất ở. Do vậy, giao dịch giữa Công ty L1 và ông L bị vô hiệu do vi phạm điều cấm tại khoản 1 Điều 8 của Luật kinh doanh bất động sản là “*Kinh doanh bất động sản không đủ điều kiện theo quy định của Luật này.*”, Công ty L1 là bên có lỗi dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu. Tại phiên tòa phúc thẩm, người

đại diện của Công ty trình bày đến thời điểm hiện nay Công ty vẫn chưa thực hiện xong việc chuyển mục đích đất ở của dự án. Do vậy, việc ông L yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng là không thể vì chưa đủ điều kiện theo quy định của pháp luật về chuyển quyền sử dụng đất và sở hữu nhà, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu phản tố và kháng cáo của ông. Vì trong vụ án này, các đương sự không có yêu cầu giải quyết tuyên bố hợp đồng vô hiệu và xử lý hậu quả nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết, các bên được quyền khởi kiện vụ án khác khi có phát sinh tranh chấp.

[6] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty L1 và kháng cáo của ông L, chấp nhận một phần đề nghị của đại diện Viện kiểm sát.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Công ty L1 phải chịu án phí, ông L được miễn nộp án phí.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ điểm đ khoản 1 Điều 12 và khoản 2 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty TNHH L1;

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Bùi Thanh L;

Sửa bản án sơ thẩm số 97/2024/DS-ST ngày 25/6/2024, Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng:

Căn cứ khoản 1 Điều 8 của Luật kinh doanh bất động sản năm 2014;

Căn cứ các Điều 123 và Điều 411 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH L1 về việc huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 12/B8/2019/HĐMB ngày 02/7/2019 được ký kết giữa Công ty với ông Bùi Thanh L.

2. Không chấp nhận yêu cầu phản tố của ông Bùi Thanh L về việc yêu cầu Công ty TNHH L1 thực hiện thủ tục chuyển quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà cho ông L theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số 12/B8/2019/HĐMB ngày 02/7/2019.

3. Chi phí thẩm định là 750.000 đồng (Bảy trăm năm mươi nghìn đồng) Công ty TNHH L1 phải chịu, Công ty đã thực hiện xong nghĩa vụ nộp tiền.

4. Về dân sự án phí sơ thẩm:

Công ty TNHH L1 phải chịu 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí Công ty đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai

thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 00011561, ngày 23/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, Công ty đã thực hiện xong nghĩa vụ nộp tiền.

Ông Bùi Thanh L là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí.

5. Án phí dân sự phúc thẩm:

Công ty TNHH L1 phải chịu 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí Công ty đã nộp 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0001916, ngày 10/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng, Công ty đã thực hiện xong nghĩa vụ nộp tiền.

Ông Bùi Thanh L là người cao tuổi nên được miễn nộp tiền án phí.

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

7. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

**Nơi nhận:**

- Phòng KTNV&THA TA tỉnh;
- TAND thành phố Sóc Trăng;
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND thành phố Sóc Trăng;
- Chi cục THADS tp Sóc Trăng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

**Phạm Quang Nhuận**



