TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 65/2025/DS-PT
Ngày 17-01-2025
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 LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Huỳnh Hữu Nghĩa

Các Thẩm phán Ông Trần Trọng Nhân

Bà Đinh Thị Ngọc Yến

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Huỳnh Nhã Mi – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa*:* Bà Nguyễn Thị Tho - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 01 năm 2025 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 605/2024/TLPT-DS ngày 02 tháng 12 năm 2024 về việc *"Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất"*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 235/2024/DS-ST ngày 06 tháng 8 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Đức Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 635/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 12 năm 2024, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Vũ Phú S, sinh năm 1964

Địa chỉ: Số E L, Phường A, Quận A, Tp Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Đặng Thị T, sinh năm 1999.

Địa chỉ: ấp C, xã V, huyện V, tỉnh Hậu Giang (Hợp đồng ủy quyền ngày 04/12/2023).

Người đại diện theo ủy quyền lại: Ông Lê Văn B, sinh năm 2000.

Địa chỉ: A, L, Phường A, quận G, TP . (Hợp đồng ủy quyền ngày 23/7/2024).

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T1, sinh năm 1996 là Luật sư của Công ty L thuộc đoàn Luật sư TP ..

Địa chỉ: A, L, Phường A, quận G, TP ..

2. Bị đơn: Công ty cổ phần Đ.

Địa chỉ: T đất số 489, tờ bản đồ số 27, 28 ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Lê Thị M – Giám đốc

Người đại diện theo ủy quyền: ông Lương Gia H, địa chỉ: T đất số 489, tờ bản đồ số 27, 28 ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (Giấy ủy quyền ngày 08/1/2025).

Người kháng cáo: Công ty cổ phần Đ

(Bị đơn có đơn xét xử vắng mặt, ông B, bà T và Luật sư T1 có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 04/12/2022 và trong quá trình giải quyết vụ án do bà Đặng Thị T đại diện theo ủy quyền trình bày cũng như tại phiên tòa ông Lê Văn B được bà T ủy quyền lại đại diện cho nguyên đơn ông Vũ Phú S trình bày như sau: Ngày 22/01/2018, ông Vũ Phú S ký hợp đồng số 2L145/2018/HĐNT/PV-LG với Công ty Cổ phần Đ (Công ty Đ) để nhận chuyển nhượng nền đất số A2-24LG, có diện tích 87,06m^2 tại dự án Khu Dân cư C garden tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Tổng giá trị Hợp đồng là 718.245.000 đồng. Ngay khi ký kết hợp đồng vào ngày 22/01/2018, ông Vũ Phú S đã thanh toán cho Công ty cổ phần Đ theo Hợp đồng với số tiền là 682.332.000 đồng, tương đương 95% tổng giá trị Hợp đồng. Sau đó, Công ty có chuyển trả lại cho ông Vũ Phú S 04 lần vào ngày 23/3/2020 trả số tiền 50.000.000 đồng, ngày 28/9/2020 trả số tiền 50.000.000 đồng, ngày 02/12/2022 trả số tiền 50.000.000đ, ngày 10/01/2023 trả số tiền 50.000.000đ. Đến nay Công ty cổ phần Đ chưa đủ điều kiện để kinh doanh nền đất theo quy định của Luật đất đai 2013, Điều 9 Luật Kinh doanh Bất động sản 2014 và tại khoản 17 Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP của Chính phủ. Ngoài ra, Văn bản số 63/SXD-NBĐS ngày 06/01/2023 của Sở Xây dựng tỉnh L xác định "trên địa bàn xã Đ, huyện Đ, không có dự án mang tên Khu dân cư C. Tuy nhiên, tại vị trí trên có dự án Khu dân cư Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An do Công ty CP Đ làm chủ đầu tư, được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án tại Quyết định số 1300/QĐ-UBND ngày 20/4/2018". Văn bản số 232/UBND-TCD ngày 11/01/2023 của Ủy ban nhân dân huyện Đ cũng khẳng định dự án chưa đủ điều kiện mở bán với lý do nhà đầu tư chưa được giao đất, chưa thực hiện xong thủ tục xây dựng để đưa dự án đi vào hoạt động nên ông Vũ Phú S khởi kiện với yêu cầu:

Yêu cầu vô hiệu Hợp đồng nguyên tắc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu dân cư cao cấp Lexington Garden số 2L145/2018/HĐNT/PV-LG ngày 22/01/2018 giữa ông Vũ Phú S với Công ty cổ phần Đ đối với lô nền A2-24LG.

Buộc Công ty Cổ phần Đ hoàn trả số tiền đã nhận của ông Vũ Phú S là 482.332.000 đồng.

Buộc Công ty cổ phần Đ bồi thường thiệt hại là phần tiền lãi trên số tiền đã nhận với lãi suất 12%/năm trong thời gian kể từ ngày 22/01/2018 đến ngày xét xử.

Tại phiên Tòa đại diện của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện chỉ yêu cầu Công ty cổ phần Đ bồi thường thiệt hại là phần tiền lãi trên số tiền đã nhận với lãi suất 10%/năm trong thời gian kể từ ngày 22/01/2018 đến ngày xét xử.

Công ty cổ phần Đ do ông Triệu Phúc T2 và ông Lương Gia H đại diện theo ủy quyền trình bày trong quá trình giải quyết cũng như ông Lương Gia H trình bày tại phiên tòa như sau: Công ty Đ có ký Hợp đồng số 2L145/2018/HĐNT/PV-LG ngày 22/01/2018 với ông Vũ Phú S nhưng bản chất của hợp đồng này là hợp đồng đặt cọc để nhằm giữ chỗ nên đây là quan hệ dân sự được điều chỉnh bởi pháp luật dân sự nên hợp đồng này có hiệu lực thi hành. Công ty cổ phần Đ đã nhận của ông Vũ Phú S số tiền 682.332.000 đồng nhưng Công ty Đ đã hoàn vốn lại cho ông Vũ Phú S 04 lần vào ngày 23/3/2020 hoàn số tiền 50.000.000 đồng, ngày 28/9/2020 hoàn số tiền 50.000.000 đồng, ngày 02/12/2022 hoàn số tiền 50.000.000đ, ngày 10/01/2023 hoàn số tiền 50.000.000đ, hiện nay Công ty Đ đang nhận số tiền 482.332.000 đồng của ông Vũ Phú S.

Trong quá trình triển khai dự án Công ty Đ gặp phải các sự kiện bất khả kháng như: D, chính sách rà soát dự án của Nhà nước nên dự án phải tạm ngừng nhiều lần dẫn đến tiến độ thực hiện dự án không đạt được như kỳ vọng và sự kiện bất khả kháng này là cơ sở để miễn trừ trách nhiệm vi phạm hợp đồng được hai bên thỏa thuận tại Điều 6 của Hợp đồng nên ông Vũ Phú S yêu cầu công ty thanh toán số tiền lãi 10%/năm với thời gian từ ngày 22/01/2018 của nguyên đơn là không phù hợp.

Hiện tại chủ trương chính sách đã phần nào được gỡ rối, theo kết luận tại cuộc họp ngày 12/10/2023 tại Thông báo số 1429/TB-SKHĐT về việc góp ý hoàn chỉnh dự thảo kết luận số 555-KL/TU ngày 17/02/2023 của Ban thường vụ tỉnh uỷ, văn bản 4220/UBND-KTTC của UBND tỉnh uỷ về tháo gỡ các dự án còn vướng mắc Nghị định 30/2015/NĐ-CP của Chính phủ và danh mục các dự án tương tự. Theo đó, dự án Khu dân cư Đ sẽ sớm được giao đất thông qua hình thức đấu giá. Bên cạnh đó, công ty Đ cũng đã nộp hồ sơ giao đất và cam kết nộp thêm mét khối theo quy định khi được cơ quan nhà nước có thẩm quyền thông báo (căn cứ Biên bản họp 97/BB-SKHĐT ngày 23/01/2024 và văn bản số 24/2024/PV-ĐH ngày 24/01/2024 của Công ty Đ). Do đó, Công ty Đ đề nghị hai bên tiếp tục thực hiện hợp đồng. Trường hợp nếu Tòa án tuyên vô hiệu hợp đồng thì ông đề nghị Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, Công ty Đ chỉ có trách nhiệm trả cho ông Vũ Phú S số tiền 482.332.000đ.

Ông Lê Văn B đại diện theo ủy quyền trình bày bổ sung: Ông vẫn nguyên yêu cầu của nguyên đơn như ông đã trình bày, không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày theo văn bản trình bày luận cứ như sau:

Theo Hợp Đồng số 2L145/2018/HĐNT/PV-LG ngày 22/01/2018 giữa Công ty Đ với ông Vũ Phú S, các nội dung được các bên thỏa thuận trong hợp đồng thấy rằng, hợp đồng thể hiện rõ các nội dung của một giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và không có điều khoản nào đề cập đến "đặt cọc". Theo các điều khoản trong hợp đồng đều thể hiện ý chí giao kết hợp đồng của hai bên là để chuyển nhượng và nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, có cơ sở để xác định Hợp Đồng số 2L145/2018/HĐNT/PV-LG ngày 22/01/2018 giữa Công ty Đ với ông Vũ Phú S là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Tại Văn bản số 63/SXD-NBĐS ngày 06/01/2023 của Sở Xây dựng tỉnh L khẳng định *"trên địa bàn xã Đ, huyện Đ, không có dự án mang tên Khu dân cư C. Tuy nhiên, tại vị trí trên có dự án Khu dân cư Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An do Công ty CP Đ làm chủ đầu tư, được UBND tỉnh chấp thuận chủ trương đầu tư Dự án tại Quyết định số 1300/QĐ-UBND ngày 20/4/2018".* Như vậy, đối tượng của Hợp đồng là quyền sử dụng đất thuộc dự án Khu Dân cư cao cấp Lexington Garden nhưng trên địa bàn xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An không có dự án mang tên Khu dân cư cao cấp Lexington Garden nên Hợp đồng số 2L145/2018/HĐNT/PV-LG ngày 22/01/2018 vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được theo quy định tại Khoản 1 Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trường hợp quyền sử dụng đất mà Công ty Đ chuyển nhượng cho ông Vũ Phú S theo Hợp đồng số 2L145/2018/HĐNT/PV-LG ngày 22/01/2018 thuộc Dự án Khu dân cư Đức Hạnh thì Hợp đồng số 2L145/2018/HĐNT/PV-LG cũng bị vô hiệu do chưa đủ điều kiện mở bán bất động sản tại Điều 9 Luật Kinh doanh Bất động sản 2014 và tại khoản 17 Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP theo Văn bản số 63/SXD-NBĐS ngày 06/01/2023 của Sở Xây dựng tỉnh L, Văn bản số 232/UBND-TCD ngày 11/01/2023 của Ủy ban nhân dân huyện Đ. Cụ thể:

Theo điểm a khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 về điều kiện kinh doanh bất động sản thì đất phải có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất mới được đưa vào kinh doanh. Như vậy, việc Công ty Đ chuyển nhượng Lô đất số A2-24LG là thực hiện kinh doanh bất động sản khi không đủ điều kiện theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản 2014. Theo đó, Khoản 1 Điều 8 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 về các hành vi bị cấm có quy định: "*1. Kinh doanh bất động sản không đủ điều kiện theo quy định của Luật này".* Như vậy, Hợp đồng số 2L145/2018/HĐNT/PV-LG đã vi phạm điều cấm của Luật Kinh doanh bất động sản 2014.

Ngoài ra, theo quy định tại khoản 2 Điều 168 Luật Đất đai 2013 quy định: "Thời điểm người thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán hoặc cho thuê sau khi có Giấy chứng nhận và có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 194 của Luật này". Tại điểm a khoản 1 Điều 194 Luật Đất đai 2013 quy định: *"Ủy ban nhân dân cấp tỉnh căn cứ vào quy định của Chính phủ về điều kiện loại đô thị để cho phép chủ đầu tư dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở được chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô sau khi đã hoàn thành đầu tư xây dựng kết cấu hạ*

tầng và nghĩa vụ tài chính về đất đai". Đồng thời, căn cứ Điều 41 Nghị định 43/2014/NĐ-CP (sửa đổi, bổ sung bởi Nghị định 148/2020/NĐ-CP) quy định việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô sau khi (1) có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, (2) đã hoàn thành đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng, (3) hoàn thành nghĩa vụ tài chính về đất đai (4) đáp ứng các điều kiện khác theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị, xây dựng, phát triển đô thị, kinh doanh bất động sản và nhà ở và (5) được Ủy ban nhân dân tỉnh L cho phép chuyển nhượng.

Thực tế, tại thời điểm ký kết Hợp đồng, Công ty Đ chưa có Quyết định chủ trương đầu tư của UBND tỉnh L cho Dự án Khu dân cư Đức H1; Công ty Đ chưa hoàn thành đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng của Dự án theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 đã được phê duyệt. Thậm chí, hiện tại Công ty Đ vẫn chưa được giao đất, chưa thực hiện xong thủ tục xây dựng, chưa hoàn thành việc thi công hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội để đưa dự án đi vào hoạt động. Như vậy, căn cứ khoản 1 Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015, Hợp đồng số 2L145/2018/HĐNT/PV-LG vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu Hội đồng xét xử tuyên vô hiệu Hợp đồng số 2L145/2018/HĐNT/PV-LG ngày 22/01/2018 và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu là có cơ sở nên đề nghị chấp nhận. Đại diện nguyên đơn và đại diện bị đơn thống nhất số tiền mà Công ty Đ còn giữ của nguyên đơn là 482.332.000 đồng nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại số tiền 482.332.000 đồng và thường thiệt hại là phần tiền lãi trên số tiền đã nhận với lãi suất 10%/năm trong thời gian từ khi nhận tiền đến khi hoàn trả số tiền đã nhận.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 235/2024/DS-ST ngày 06 tháng 8 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Đức Hòa đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Phú S do bà Đặng Thị T và ông Lê Văn B đại diện theo ủy quyền về việc Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" với Công ty Cổ phần Đ do ông Triệu Phúc T2 và ông Lương Gia H đại diện theo ủy quyền.

1.1 Vô hiệu Hợp đồng nguyên tắc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu dân cư cao cấp Lexington Garden số 2L145/2018/HĐNT/PV-LG ngày 22/01/2018 giữa ông Vũ Phú S với Công ty cổ phần Đ đối với lô nền A2-24LG.

1.2 Buộc Công ty Cổ phần Đ có trách nhiệm trả lại cho ông Vũ Phú S số tiền nhận chuyển nhượng là 482.332.000 đồng, tiền lãi là 388.309.037 đồng, tổng số tiền 870.641.037 đồng (Tám trăm bảy mươi triệu sáu trăm bốn mươi một ngàn không trăm ba bảy đồng).

Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự số 91/2015/QH13 tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng; án phí; quyền kháng cáo; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 20/8/2024, Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa nhận được đơn kháng của Công ty Cổ phần Đ kháng cáo Bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và bị đơn không rút đơn kháng cáo và có đơn xin xét xử vắng mặt. Đại diện nguyên đơn không đồng ý với kháng cáo của cổ phần đầu tư và kinh doanh nhà Phúc V đề nghị HDXX giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Phần tranh luận:

Luật sư Nguyễn Thị T1 phát biểu: Hợp đồng số 2L145/2018/HĐNT/PV-LG ngày 22/01/2018 giữa Công ty Đ với ông Vũ Phú S, các nội dung được các bên thỏa thuận trong hợp đồng thấy rằng, hợp đồng thể hiện rõ các nội dung của một giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hợp đồng này vô hiệu do vi phạm điều cấm của Luật Kinh doanh Bất động sản 2014. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông S là có căn cứ theo khoản 4 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 và Công ty Đ là bên có lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu. Đề nghị HĐXX cấp phúc thẩm giữ nguyên bản án sơ thẩm 235/2024/DS-ST ngày 06 tháng 8 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Đức Hòa

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo nằm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về giải quyết yêu cầu kháng cáo: Xét yêu cầu kháng cáo Công ty cổ phần Đ yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm không chấp nhận khởi kiện của nguyên đơn.

Xét thấy giữa bị đơn Công ty Đ và ông Vũ Phú S có ký kết Hợp đồng nguyên tắc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu dân cư cao cấp Lexington Garden số 2L145/2018/HĐNT/PV-LG ngày 22/01/2018 đối với lô nền A2-24LG (gọi tắt là Hợp đồng số 2L145/2018).

Tại văn bản số 63/SXD-NBĐS ngày 06/01/2023 của Sở Xây dựng tỉnh L xác định trên địa bàn xã Đ không có dự án khu dân cư cao cấp Lexington Garden. Công ty Đ ký hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất

với ông S vi phạm quy định khoản 1 Điều 188, khoản 1 Điều 194 Luật Đất đai 2013, Điều 9 Luật Kinh doanh Bất động sản 2014 và tại khoản 17 Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP của Chính phủ. Do đó, ông S yêu cầu vô hiệu trên là có căn cứ.

Do Công ty Đ là bên chủ đầu tư, nắm rõ các điều kiện việc chuyển đất trong dự án, dự án chưa đủ điều kiện mở bán theo quy định pháp luật nhưng vẫn giao kết Hợp đồng với ông Vũ Phú S, lỗi làm cho hợp đồng bị vô hiệu do phía Công ty Đ nên Công ty Đ có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho ông S

Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm: Không chấp nhận kháng cáo của Công ty cổ phần Đ. Căn cứ khoản 1, Điều 308 BLTTDS, đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của Công ty cổ phần Đ làm đúng theo quy định tại Điều 272, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên được xem xét giải quyết theo trình tự thủ tục phúc thẩm.

[1.2] Về việc vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa phúc thẩm, những người được Tòa án triệu tập có mặt, có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, Tòa án tiến hành xét xử theo trình tự phúc thẩm là phù hợp quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung: Xét kháng cáo của bị đơn là Công ty cổ phần Đ yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng. Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Nguyên đơn ông Vũ Phú S cho rằng Hợp đồng nguyên tắc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu dân cư cao cấp Lexington Garden số 2L145/2018/HĐNT/PV-LG ngày 22/01/2018 giữa ông Vũ Phú S với Công ty cổ phần Đ đối với lô nền A2-24LG bị vô hiệu do vi phạm quy định khoản 1 Điều 188, khoản 1Điều 194 Luật Đất đai 2013, Điều 9 Luật Kinh doanh Bất động sản 2014 và tại khoản 17 Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP của Chính phủ. Bị đơn Công ty cổ phần Đ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn mà yêu cầu hai bên tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Xét thấy, những điều khoản cơ bản của Hợp đồng nguyên tắc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 2L145/2018/HĐNT/PV-LG ngày 22/01/2018 như: Thời gian dự kiến bàn giao lô nền A2-24LG vào Quý IV năm 2018 và 15 tháng kể từ ngày 22/01/2018 thì Công ty cổ phần Đ bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất ông Vũ Phú S; Trách nhiệm thanh toán là ông Vũ Phú S phải thanh toán 95% giá trị hợp đồng là 682.332.000 đồng. Như vậy, về bản chất không phải là hợp đồng đặt cọc giữ chỗ như phía bên Công ty cổ phần Đ trình bày mà là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Sở Xây dựng tỉnh L xác định tại văn bản số 63/SXD-NBĐS ngày 06/01/2023 trên địa bàn xã Đ không có dự án mang tên khu dân cư cao cấp

Lexington Garden. Dự án khu dân cư Đ của Công ty cổ phần Đ đến thời điểm hiện tại dự án chưa hoàn thiện việc thi công hệ thống hạ tầng kỹ thuật.

Từ phân tích trên, theo quy định tại khoản 1 Điều 188, khoản 1 Điều 194 Luật Đất đai 2013; khoản 17 Điều 1 Nghị định số 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020 của Chính phủ quy định sửa đổi, bổ sung một số Nghị định hướng dẫn Luật Đất đai quy định về điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh là phải có giấy tờ về quyền sử dụng đất, giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật nhưng Công ty cổ phần Đ không đáp ứng được điều kiện nêu trên. Như vậy, Bất động sản mà Công ty cổ phần Đ ký kết với ông Vũ Phú S chưa đủ điều kiện đưa vào kinh doanh nhưng vẫn đưa vào kinh doanh là hành vi bị nghiêm cấm được quy định tại khoản 1, Điều 8 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014, nên hợp đồng được ký kết giữa Công ty cổ phần Đ với ông Vũ Phú S là vô hiệu theo quy định tại khoản 1 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên ông Vũ Phú S yêu cầu vô hiệu Hợp đồng nguyên tắc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu dân cư cao cấp Lexington Garden số 2L145/2018/HĐNT/PV-LG ngày 22/01/2018 giữa ông Vũ Phú S với Công ty cổ phần Đ đối với lô nền A2-24LG là có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Theo quy định tại Điều 407 và khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì khi hợp đồng vô hiệu thì Công ty cổ phần Đ phải có trách nhiệm hoàn trả số tiền 482.332.000 đồng cho ông Vũ Phú S nên yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Phú S buộc Công ty cổ phần Đ hoàn trả số tiền đã nhận của ông Vũ Phú S là 482.332.000 đồng là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.3] Công ty Cổ phần Đ là bên chủ đầu tư, nắm rõ các điều kiện pháp lý về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án, biết rõ dự án chưa đủ điều kiện mở bán theo quy định pháp luật nhưng vẫn giao kết Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Vũ Phú S, do đó, lỗi làm cho giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu thuộc về phía Công ty Cổ phần Đ nên Công ty Cổ phần Đ có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho ông Vũ Phú S là phù hợp quy định tại khoản 4 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ông Vũ Phú S yêu cầu Công ty Cổ phần Đ trả lãi suất 10%/năm là phù hợp theo quy định tại Điều 357, Điều 361, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử chấp nhận mức bồi thường với lãi suất 10%/năm trên số tiền Công ty cổ phần Đ đã nhận của ông Vũ Phú S.

Theo đó số tiền lãi suất trên số tiền 682.332.000 đồng kể từ ngày 22/01/2018 đến ngày 23/3/2020 là 02 năm 02 tháng 01 ngày x 10%/năm thành số tiền 148.028.137đồng;

Số tiền lãi suất trên số tiền 632.332.000 đồng từ ngày 24/3/2020 đến ngày 28/9/2020 là 06 tháng 04 ngày x 10%/năm thành số tiền 32.319.191đồng;

Số tiền lãi suất trên số tiền 582.332.000 đồng từ ngày 29/9/2020 đến ngày 02/12/2024 là 02 năm 02 tháng 03 ngày x 10%/năm thành số tiền 126.657.210 đồng;

Số tiền lãi suất trên số tiền 532.332.000 đồng từ ngày 03/12/2022 đến ngày 10/01/2023 là 01 tháng 07 ngày x 10%/năm thành số tiền 5.471.190 đồng;

Số tiền lãi suất trên số tiền 482.332.000 đồng từ ngày 11/01/2023 đến ngày 06/8/2024 là 01 năm tháng 06 tháng 26 ngày x 10%/năm thành số tiền 75.833.309 đồng.

Tổng cộng tiền lãi là 388.309.037 đồng. Tổng cộng gốc và lãi Công ty Đ phải trả cho ông Vũ Phú S là 870.641.037 đồng.

Công ty Cổ phần Đ yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã vô hiệu như đã nhận định bên trên nên yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng là không có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[3] Xét quan điểm của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Hội đồng xét xử thấy đối với yêu cầu vô hiệu hợp đồng và yêu cầu trả lại số tiền 482.332.000 đồng và yêu cầu bồi thường với mức lãi suất 10%/năm là có cơ sở chấp nhận nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Xét quan điểm của Kiểm sát viên đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về án phí: Công ty cổ phần Đ chịu 300.000 đồng án phí không giá ngạch về vô hiệu hợp đồng và án phí có giá ngạch đối với số tiền 870.242.950 đồng trả lại cho ông Vũ Phú S là 38.107.000 đồng theo quy định tại Điều 26, Điều 27 của 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.

[6] Từ những nhận định trên, không chấp nhận kháng cáo của Công ty Đ, chấp nhận đề nghị của Kiểm sát viên giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[7] Về án phí phúc thẩm: Do kháng cáo không được chấp nhận nên Công ty Đ phải chịu án phí theo quy định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty Cổ phần Đ.

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số: 235/2024/DS-ST ngày 06 tháng 8 năm 2024 của Toà án nhân dân huyện Đức Hòa về án phí dân sự sơ thẩm.

Căn cứ các Điều 5, 26, 35, 39, 147, 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự;các Điều 117, 122, 131, 280, 407 và Điều 408 Bộ luật Dân sự năm 2015; các điều 188, 194 của Luật đất đai năm 2013; 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 yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Phú S do bà Đặng Thị T và ông Lê Văn B đại diện theo ủy quyền về việc Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" với Công ty cổ phần Đ do ông Lương Gia H đại diện theo ủy quyền.

- Vô hiệu Hợp đồng nguyên tắc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất khu dân cư cao cấp Lexington Garden số 2L145/2018/HĐNT/PV-LG ngày 22/01/2018 giữa ông Vũ Phú S với Công ty cổ phần Đ đối với lô nền A2-24LG.

2. Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Vũ Phú S về việc yêu cầu Công ty cổ phần Đ trả tiền và bồi thường thiệt hại.

Buộc Công ty cổ phần Đ có trách nhiệm trả lại cho ông Vũ Phú S số tiền nhận chuyển nhượng là 482.332.000 đồng, tiền lãi là 388.309.037 đồng, tổng số tiền 870.641.037 đồng (Tám trăm bảy mươi triệu sáu trăm bốn mươi một ngàn không trăm ba bảy đồng).

Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty Cổ phần Đ chịu số tiền 38.119.231 đồng án phí dân sự sơ thẩm sung công quỹ Nhà nước.

H2 lại cho ông Vũ Phú S 23.446.014 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005710 ngày 20/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa.

4. Về án phí phúc thẩm: Công ty Cổ phần Đ phải chịu 300.000đồng án phí dân sự phúc thẩm. Khấu trừ 300.000đồng tạm ứng án phí mà Công ty Cổ phần Đ đã nộp theo Biên lai thu số 0005470 ngày 22/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa.

5.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 nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

6. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Huỳnh Hữu Nghĩa