

Bản án số: 185/2025/DS-PT

Ngày: 13-3-2025

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 Trần Trọng Nhân

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Những;

Ông Đinh Tiên Phương.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Ánh – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Đặng Thị Cẩm Chi - Kiểm sát viên.

Trong ngày 13 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 110/2025/TLPT-DS ngày 10 tháng 02 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 142/2024/DS-ST ngày 25 háng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An oà Hoa 2 bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 45/2025/QĐ-PT ngày 24 tháng 02 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị Thúy H, sinh năm 1981, địa chỉ: D, ấp D, xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

- Bị đơn: Công ty Cổ phần T1. Địa chỉ trụ sở: Ấp E, xã N, huyện B, tỉnh Long An.

Người đại diện theo uỷ quyền: Chị Phan Thị Quỳnh A, sinh năm 1979. Địa chỉ: Tầng M, Tòa nhà V, Số B, đường L, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Anh Nguyễn Văn T, sinh năm 1972, địa chỉ: Số D, Ấp D, xã H, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

- Người kháng cáo: Nguyên đơn chị Nguyễn Thị Thúy H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và những lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn chị Nguyễn Thị Thúy H trình bày:

Chị và Công ty Cổ phần T1 ký 06 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cụ thể: 05 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lần lượt số 50-T/HĐCNQSĐĐ-CPTY; số 57-T/HĐCNQSĐĐ-CPTY; số 62-T/HĐCNQSĐĐ-CPTY; số 63-T/HĐCNQSĐĐ-CPTY; số 65-T/HĐCNQSĐĐ-CPTY cùng ngày 19/4/2019 nhận chuyển nhượng đối với các thửa đất 4650, 4657, 4662, 4877, 4879, tờ bản đồ số 3, tại xã N, huyện B, tỉnh Long An theo các GCNQSĐĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất: Số CI 760372, vào sổ cấp GCN số CT 38175; số CI 760382, vào sổ cấp GCN số CT 38168; số CI 760387, vào sổ cấp GCN số CT 38163; số CI 760363, vào sổ cấp GCN số CT 38153; số CI 760361, vào sổ cấp GCN số CT 38155 do Sở Tài nguyên môi trường tỉnh L cấp cho Công ty Cổ phần T1 ngày 18/7/2017 (tương ứng với vị trí lô nền số 50, 57, 62, 63, 65 thuộc khu T đường số 1 theo bản vẽ chi tiết). Diện tích mỗi thửa đất là 72m² với giá chuyển nhượng mỗi lô là 674.200.800 đồng. Theo thoả thuận hợp đồng thì chị có nghĩa vụ thanh toán trong 3 đợt:

Đợt 1: Trong vòng 15 ngày kể từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng (chậm nhất ngày 21/4/2019): Thanh toán 90% tương đương 606.780.720 đồng. Chị đã thanh toán đủ vào ngày 19/4/2019 theo xác nhận thanh toán ngày 23/4/2019.

Đợt 2: 30 ngày kể từ ngày ký hợp đồng thanh toán 5% tương đương số tiền 33.710.040 đồng. Chị đã thanh toán vào ngày 13/5/2019 theo xác nhận thanh toán ngày 13/5/2019 của Công ty T1.

Đợt 3: Nhận bàn giao GCNQSĐĐ thanh toán 5% còn lại tương đương 33.710.040 đồng.

Trong 5 hợp đồng này, chị đã thực hiện xong nghĩa vụ thanh toán 95% giá trị hợp đồng, mỗi hợp đồng là 640.490.760 đồng, tổng cộng 3.202.453.800 đồng. Theo các hợp đồng trên thì Công ty Cổ phần T1 phải có trách nhiệm giao GCNQSĐĐ cho chị là 3 tháng kể từ ngày ký hợp đồng (19/4/2019).

- Ngày 12/6/2018, chị và Công ty cổ phần T1 tiếp tục ký hợp đồng chuyển nhượng số 25-W/HĐCNQSĐĐ-CPTY-2018 nhận chuyển nhượng đối với thửa đất 4673, tờ bản đồ số 3, tại xã N, huyện B, tỉnh Long An theo GCNQSĐĐ, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất số CI 760350, vào sổ cấp GCN số CT 37999 do Sở Tài nguyên môi trường tỉnh L cấp cho Công ty Cổ phần T1 ngày 18/7/2017, vị trí lô nền 25 thuộc khu W đường số 01 theo bản vẽ hiện trạng chi tiết, diện tích 66,5m², giá chuyển nhượng 281.920.100 đồng và chị đã thanh toán 100% giá trị hợp đồng theo phiếu thu ngày 12/6/2018. Theo hợp đồng thì Công ty Cổ phần T1 phải có trách nhiệm giao GCNQSĐĐ cho chị là 6 tháng kể từ ngày ký hợp đồng (12/6/2018).

Nếu trường hợp Công ty T1 bàn giao GCNQSĐĐ chậm quá 60 ngày kể từ ngày bàn giao đến hạn thì bên Thanh Y phải thanh toán cho chị tiền lãi theo mức lãi suất cho vay ngắn hạn của Ngân hàng V công bố của từng thời kỳ ứng với thời gian chậm bàn giao lô đất đối với số tiền mà chị đã thanh toán cho Công ty Cổ phần T1. Tuy nhiên, đã quá thời hạn giao giấy, chị nhiều lần liên lạc với Công ty Cổ phần T1 nhưng ngày 12/01/2021 mới được bàn giao nền đất và vẫn chưa được giao GCNQSĐĐ.

Tại đơn khởi kiện, chị khởi kiện yêu cầu Công ty Cổ phần T1 tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, sang tên cho chị các thửa đất 4650, 4657, 4662, 4877, 4879, 4673, cùng tờ bản đồ số 3, tại xã N, huyện B, tỉnh Long An theo các GCNQSDĐ QSHNƠ và tài sản gắn liền với đất số CI 760372, CI 760382, CI 760387, CI 760363, CI 760361, CI 760350 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cùng ngày 18/7/2017 cho Công ty Cổ phần T1. Yêu cầu Công ty Cổ phần T1 phải thanh toán cho bà Hằng số tiền chậm bàn giao GCNQSDĐ với lãi suất cố định 5 năm của Ngân hàng V là 10,3% với tổng số tiền 1.484.337.335 đồng.

Tại Biên bản lấy lời khai ngày 21/11/2024, chị thay đổi yêu cầu khởi kiện: Vô hiệu các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa chị H với Công ty Cổ phần T1 đối với các thửa đất 4650, 4657, 4662, 4877, 4879, 4673, cùng tờ bản đồ số 3, tại xã N, huyện B, tỉnh Long An theo các GCNQSDĐ QSHNƠ và tài sản gắn liền với đất số CI 760372, CI 760382, CI 760387, CI 760363, CI 760361, CI 760350 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cùng ngày 18/7/2017 cho Công ty Cổ phần T1. Buộc Công ty Cổ phần T1 phải hoàn trả lại cho chị số tiền gốc là 3.825.153.150đ (gồm 3.202.453.800 đồng đã trả của 5 hợp đồng lô T, và lô W tính theo đơn giá như lô T tại thời điểm năm 2019 là 622.699.350 đồng) và bồi thường thiệt hại do huỷ hợp đồng là lãi suất cố định 5 năm của Ngân hàng V là 10,3%/năm từ ngày ký hợp đồng 19/4/2019 đến ngày thanh toán tiền, tiền lãi và gốc lũy kế hàng năm.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty Cổ phần T1, chị Phan Thị Quỳnh A trình bày:

Công ty Cổ phần T1 xác định có ký với chị Nguyễn Thị Thúy H các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 50-T/HĐCNQSDD-CPTY; số 57-T/HĐCNQSDD-CPTY; số 62-T/HĐCNQSDD-CPTY; số 63-T/HĐCNQSDD-CPTY; số 65-T/HĐCNQSDD-CPTY cùng ngày 19/4/2019 đối với các thửa đất 4650, 4657, 4662, 4877, 4879, tờ bản đồ số 3, tại xã N, huyện B, tỉnh Long An và Hợp đồng số 25-W/HĐCNQSDD-CPTY-2018 ngày 12/6/2018 đối với thửa đất 4673, tờ bản đồ số 3, tại xã N, huyện B, tỉnh Long An như chị H trình bày.

Thực hiện hợp đồng thì chị H đã thanh toán cho 05 hợp đồng đối với các thửa đất 4650, 4657, 4662, 4877, 4879 là 640.490.760 đồng/thửa x 5 thửa là 3.202.453.800 đồng tương ứng với 95% giá trị hợp đồng và thanh toán 100% giá trị hợp đồng đối với thửa đất số 4673 với số tiền 281.920.100 đồng. Tổng cộng số tiền chị H đã thanh toán cho Công ty là 3.484.373.900 đồng.

Các lô đất đã chuyển nhượng cho chị H, Công ty T1 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất từ tháng 07/2017, thuộc các lô nền hộ dân tái định cư đã nhận bằng tiền. Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng các lô đất trên vào năm 2019, Công ty T1 đã thực hiện thủ tục sang tên cho chị H, nhưng việc sang tên bị chậm tiến độ do UBND tỉnh L chưa phê duyệt cho Thanh Y chuyển các lô nền tái định cư của các hộ dân đã nhận tái định cư bằng tiền sang kinh doanh (đợt 1: 181/352 lô). Thanh Y đã thông báo cho chị H biết việc chậm bàn giao sổ vì đang xin chủ trương chuyển lô nền tái định cư sang kinh doanh.

Công ty đã đầu tư hoàn thành hạ tầng kỹ thuật đối với diện tích đất đã được Ủy ban nhân dân tỉnh L giao đất, gồm các hạng mục như: Hệ thống giao thông; hệ

thống thoát nước mưa, nước thải sinh hoạt; hệ thống cấp sinh hoạt; điện sinh hoạt... Do các thửa đất của hộ dân chưa nhận tiền bồi thường nằm rải rác trong khu và trên các trục đường đầu nối ra tỉnh lộ 832 nên ảnh hưởng đến việc thi công hoàn chỉnh hạ tầng theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt. Do đó, chưa được Cơ quan quản lý nhà nước xác nhận hoàn chỉnh hạ tầng.

Xét thấy, việc Công ty chưa thể sang tên cho chị H là vì theo chính sách pháp luật mới thì phải hoàn thiện hạ tầng kỹ thuật và hạ tầng xã hội và điều chỉnh lại các quyết định giao đất theo các quyết định điều chỉnh quy hoạch. Đây là trường hợp chậm giao GCNQSDĐ do lý do khách quan.

Hiện nay chưa thể lập thủ tục sang tên cho chị H được nên Công ty Đ thanh lý hợp đồng chuyển nhượng. Công ty sẽ hoàn trả lại số tiền chị H đã đóng và lãi suất 5,6%/năm.

Hiện nay Công ty T1 vẫn đang quản lý các GCNQSDĐ đối với các thửa đất chị H tranh chấp, không thể chấp hay thực hiện các giao dịch chuyển quyền cho cơ quan, tổ chức khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn T trình bày: Anh thống nhất với lời trình bày của vợ là chị Nguyễn Thị Thúy H, không có ý kiến trình bày bổ sung.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 142/2024/DS-ST ngày 25 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An đã xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Thúy H đối với bị đơn Công ty Cổ phần T1 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Vô hiệu Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 50-T/HĐCNQSDĐ-CPTY; số 57-T/HĐCNQSDĐ-CPTY; số 62-T/HĐCNQSDĐ-CPTY; số 63-T/HĐCNQSDĐ-CPTY; số 65-T/HĐCNQSDĐ-CPTY cùng ngày 19/4/2019; số 25-W/HĐCNQSDĐ-CPTY-2018 ngày 12/6/2018 giữa chị Nguyễn Thị Thúy H với Công ty Cổ phần T1 đối với các thửa đất số 4650, 4657, 4662, 4877, 4879, 4673, cùng tờ bản đồ số 3, tại xã N, huyện B, tỉnh Long An theo các GCNQSDĐ QSHNO và tài sản gắn liền với đất số CI 760372, CI 760382, CI 760387, CI 760363, CI 760361, CI 760350 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho Công ty Cổ phần T1 cùng ngày 18/7/2017.

Buộc Công ty Cổ phần T1 phải hoàn trả cho chị Nguyễn Thị Thúy H số tiền 4.733.508.380 đồng, trong đó bao gồm số tiền chị H đã thanh toán khi nhận chuyển nhượng là 3.484.373.900 đồng và 1.249.134.480 đồng bồi thường thiệt hại.

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 phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 1 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015, mức lãi suất được áp dụng theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tổng cộng là 22.953.110 đồng. Công ty Cổ phần T1 phải chịu 18.362.488 đồng, chị H phải chịu

4.590.622 đồng. Do chị H đã nộp tạm ứng án phí nên Công ty Cổ phần T1 có nghĩa vụ nộp để hoàn trả cho chị Hằng số tiền 18.362.488 đồng.

3. Về án phí sơ thẩm: Công ty Cổ phần T1 phải chịu 300.000 đồng án phí không có giá ngạch và 56.366.754 đồng án phí có giá ngạch.

Chị H không phải chịu án phí. Hoàn trả cho chị Hằng số tiền 30.065.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng số 0006983 ngày 05/3/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự tại huyện B.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, hướng dẫn thi hành án.

Ngày 26/12/2024, nguyên đơn chị Nguyễn Thị Thúy H kháng cáo bản án sơ thẩm yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm định giá lại quyền sử dụng đất đang có tranh chấp và xác định lỗi dân đến hợp đồng bị vô hiệu thuộc về Công ty T1.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn chị Nguyễn Thị Thúy H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, tại phần tranh luận:

- Nguyên đơn chị Nguyễn Thị Thúy H trình bày: Chị thống nhất với Chứng thư thẩm định giá số 020/2024/530-HD/TĐG LA-BĐS ngày 17/10/2024 của Công ty Cổ phần T2, không yêu cầu thẩm định giá lại. Riêng đối với vấn đề xác định lỗi, đề nghị Hội đồng xét xử xác định lại lỗi vì chị không có lỗi trong các giao dịch này mà lỗi là do Công ty T1 biết mình chưa đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật nhưng vẫn chuyển nhượng.

- Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn, chị Phan Thị Quỳnh A trình bày: Chị Nguyễn Thị Thúy H cũng là người kinh doanh bất động sản nên khi chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng phải tìm hiểu điều kiện chuyển nhượng theo quy định. Chị thống nhất với kết quả xét xử của bản án sơ thẩm, không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn chị H.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan anh Nguyễn Văn T trình bày: Thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Thúy H, không có ý kiến bổ sung.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu quan điểm giải quyết vụ án:

Về tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Thúy H thực hiện đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm. 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 nội dung vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm tuyên “Vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 50-T/HĐCNQSĐĐ-CPTY; số 57-T/HĐCNQSĐĐ-CPTY; số 62-T/HĐCNQSĐĐ-CPTY; số 63-T/HĐCNQSĐĐ-CPTY; số 65-T/HĐCNQSĐĐ-CPTY cùng ngày 19/4/2019; số 25-W/HĐCNQSĐĐ-CPTY-2018 ngày 12/6/2018 giữa chị Nguyễn Thị Thúy H với Công ty Cổ phần T1 đối với các thửa đất số 4650, 4657, 4662, 4877, 4879, 4673, cùng tờ bản đồ số 3, tại xã N, huyện B, tỉnh Long An theo các GCNQSĐĐ QSHNƠ và tài sản gắn liền với đất số CI 760372, CI 760382, CI 760387,

CI 760363, CI 760361, CI 760350 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho Công ty Cổ phần T1 cùng ngày 18/7/2017” là có căn cứ.

Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: chị H đã thanh toán cho Công ty T1 khi nhận chuyển nhượng số tiền là 3.484.373.900 đồng. Do hợp đồng vô hiệu nên Công ty T1 phải có nghĩa vụ trả lại cho chị H số tiền này. Xét về lỗi, ngoài yếu tố lỗi chính thuộc về Công ty T1 là bên có nghĩa vụ phải đảm bảo các hệ thống hạ tầng kỹ thuật để có đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định nhưng Công ty chưa thực hiện đầy đủ, dẫn đến hợp đồng chuyển nhượng giữa các bên không thực hiện được, thì chị H cũng có phần lỗi do không tìm hiểu kỹ thông tin pháp lý các thửa đất và các điều kiện cần thiết để được nhận chuyển nhượng đất trong dự án của Công ty T1. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định mức lỗi của chị H tương ứng 20% là phù hợp, vì vậy Công ty T1 phải bồi thường thiệt hại cho chị H 80% chênh lệch giá trị đất như bản án sơ thẩm đã tuyên là phù hợp.

Từ những phân tích trên, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của chị Nguyễn Thị Thúy H. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Thúy H thực hiện đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Tại phiên tòa xét xử vụ kiện, các bên đương sự thống nhất với kết quả đo đạc theo Mảnh trích đo địa chính số 19-2024 và 20-2024 do Công ty TNHH Đ1 đo vẽ, được Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai tại huyện Đ, tỉnh Long An duyệt cùng ngày 01/10/2024 và thống nhất với kết quả thẩm định giá theo Chứng thư thẩm định giá số 020/2024/530-HD/TĐG LA-BDS ngày 17/10/2024 của Công ty Cổ phần T2. Các bên đương sự không yêu cầu đo đạc và thẩm định giá lại nên Tòa án căn cứ theo Mảnh trích đo địa chính và Chứng thư thẩm định giá nêu trên để làm căn cứ giải quyết vụ án.

[3] Xét kháng cáo của chị Nguyễn Thị Thúy H:

Xét các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 50-T/HĐCNQSĐĐ-CPTY; số 57-T/HĐCNQSĐĐ-CPTY; số 62-T/HĐCNQSĐĐ-CPTY; số 63-T/HĐCNQSĐĐ-CPTY; số 65-T/HĐCNQSĐĐ-CPTY cùng ngày 19/4/2019 giữa Công ty Cổ phần T1 với chị Nguyễn Thị Thúy H đối với các thửa đất 4650, 4657, 4662, 4877, 4879, tờ bản đồ số 3, tại xã N, huyện B, tỉnh Long An và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 25-W/HĐCNQSĐĐ-CPTY-2018 ngày 12/6/2018 giữa Công ty Cổ phần T1 với chị Nguyễn Thị Thúy H đối với thửa đất số 4673, tờ bản đồ số 3, tại xã N, huyện B, tỉnh Long An. Xét thấy, theo Công văn 4204/VPĐKDD-ĐKCG ngày 03/4/2024 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh L thì do Công ty T1 chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền xác nhận đã hoàn thành toàn bộ kết cấu hạ tầng theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 đã được phê duyệt nên căn cứ Điều 41 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ (được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 17 Điều 1 Nghị Quyết 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020) Công ty chưa đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết

và tuyên các hợp đồng chuyển nhượng quyền nêu trên giữa chị Nguyễn Thị Thúy H với Công ty T1 bị vô hiệu là có căn cứ.

Hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Khi hợp đồng vô hiệu, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi phải bồi thường thiệt hại. Do chị Nguyễn Thị Thúy H chưa nhận các thửa đất từ Công ty T1 nên chị H không phải giao trả lại đất. Công ty T1 thừa nhận đã nhận của chị H tổng số tiền của 06 hợp đồng là 3.484.373.900 đồng nên cấp sơ thẩm buộc Công ty T1 phải trả cho chị Hằng số tiền đã nhận là 3.484.373.900 đồng là có căn cứ.

Xét lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Nguyên đơn chị H đã thực hiện đầy đủ và đúng như các thỏa thuận theo Hợp đồng. Ngược lại, Công ty T1 là công ty K, Công ty biết rằng mình chưa được Cơ quan quản lý nhà nước xác nhận hoàn chỉnh hạ tầng, chưa đủ điều kiện chuyển nhượng nhưng lại ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho chị H là vi phạm điều cấm của luật, nên lỗi trong trường hợp này hoàn toàn thuộc về Công ty T1. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết xác định Công ty T1 lỗi 80% nên chịu 80% thiệt hại, chị H lỗi 20% nên chịu 20% thiệt hại là chưa đảm bảo quyền lợi cho bà H.

Thiệt hại thực tế xảy ra: Hai bên thống nhất theo các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 50-T/HĐCNQSĐĐ-CPTY; số 57-T/HĐCNQSĐĐ-CPTY; số 62-T/HĐCNQSĐĐ-CPTY; số 63-T/HĐCNQSĐĐ-CPTY; số 65-T/HĐCNQSĐĐ-CPTY ngày 19/4/2019 thì mỗi hợp đồng chị H đã thanh toán được số tiền 640.490.760 đồng, tổng cộng 05 hợp đồng là 3.202.453.800 đồng, tương đương 95% của hợp đồng. Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 25-W/HĐCNQSĐĐ-CPTY-2018 ngày 12/6/2018 thì số tiền hai bên thỏa thuận chuyển nhượng là 281.920.100 đồng và chị H đã thanh toán đủ 281.920.100 đồng, 100% theo hợp đồng.

Theo Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Tòa án nhân dân tối cao quy định khi tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu thì Tòa án cần xác định thiệt hại gồm: *“Khoản tiền mà bên chuyển nhượng phải bỏ ra để khôi phục lại tình trạng ban đầu của diện tích đất do bên nhận chuyển nhượng đã làm huỷ hoại đất; khoản tiền mà bên nhận chuyển nhượng đã đầu tư để cải tạo làm tăng giá trị quyền sử dụng đất, giá trị công trình, tài sản, cây lâu năm... trên đất. Trong trường hợp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có thỏa thuận khác về việc áp dụng biện pháp phạt vi phạm hợp đồng và bồi thường thiệt hại quy định tại Điều 379 Bộ luật Dân sự để bảo đảm thực hiện hợp đồng thì thiệt hại còn bao gồm khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm hoặc các thiệt hại khác, nếu có”*. Từ khi ký hợp đồng chuyển nhượng đến nay chị H chưa đầu tư, tôn tạo gì trên đất, nên xác định thiệt hại xảy ra khi hợp đồng vô hiệu là khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do các bên thỏa thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm. Như vậy, Công ty T1 phải có nghĩa vụ bồi thường 100% giá trị chênh lệch giá tương ứng với tỷ lệ phần trăm số tiền chị H đã thanh toán cho Công ty T1 theo giá đất tại Chứng thư thẩm định giá số 020/2024/530-HD/TĐG LA-BĐS ngày 17/10/2024 của Công ty Cổ phần T2 so với giá ký kết trong Hợp đồng chuyển nhượng. Cụ thể:

- Thiệt hại theo các Hợp đồng các lô đất tại khu T: $[(889.344.000 \text{ đồng} - 674.200.800 \text{ đồng}) \times 5] \times 95\% = 1.021.930.200 \text{ đồng}$.

- Thiệt hại theo hợp đồng 25W là: $821.408.000 \text{ đồng} - 281.920.100 \text{ đồng} = 539.487.900 \text{ đồng}$

Tổng cộng số tiền Công ty Cổ phần T1 phải bồi thường là $1.021.930.200 + 539.487.900 = 1.561.418.100 \text{ đồng}$.

[4] Từ những phân tích và nhận định trên, Hội đồng xét xử xét chấp nhận nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Thúy H, sửa bản án sơ thẩm. Quan điểm phát biểu của vị đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An chưa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên không được chấp nhận.

[5] Chi phí tố tụng: Do Công ty Cổ phần T1 có lỗi hoàn toàn nên phải chịu chi phí tố tụng theo quy định.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Chị Nguyễn Thị Thúy H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm do yêu cầu kháng cáo được Tòa án chấp nhận.

[7] Các quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự;

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Thúy H;

Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 142/2024/DS-ST ngày 25 tháng 12 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

Căn cứ khoản 3, khoản 11 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 227, Điều 228, Điều 266 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Căn cứ Điều 117, Điều 122, Điều 131, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 41 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính Phủ (được sửa đổi, bổ sung tại Khoản 17 Điều 1 Nghị Quyết 148/2020/NĐ-CP ngày 18/12/2020); Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; 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, xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Nguyễn Thị Thúy H về việc “*tranh chấp hợp đồng chuyên nhượng quyền sử dụng đất*” đối với bị đơn Công ty Cổ phần T1.

Vô hiệu Hợp đồng chuyên nhượng quyền sử dụng đất số 50-T/HĐCNQSĐĐ-CPTY; số 57-T/HĐCNQSĐĐ-CPTY; số 62-T/HĐCNQSĐĐ-CPTY; số 63-T/HĐCNQSĐĐ-CPTY; số 65-T/HĐCNQSĐĐ-CPTY cùng ngày 19/4/2019; số 25-W/HĐCNQSĐĐ-CPTY-2018 ngày 12/6/2018 giữa chị Nguyễn Thị Thúy H với Công ty Cổ phần T1 đối với các thửa đất số 4650, 4657, 4662, 4877, 4879, 4673, cùng tờ bản đồ số 3, tại xã N, huyện B, tỉnh Long An theo các GCNQSĐĐ QSHNƠ và tài sản gắn liền với đất số CI 760372, CI 760382, CI 760387, CI 760363, CI 760361, CI

760350 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp cho Công ty Cổ phần T1 cùng ngày 18/7/2017.

Buộc Công ty Cổ phần T1 phải hoàn trả cho chị Nguyễn Thị Thúy H số tiền đã nhận là 3.484.373.900 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền 1.561.418.100 đồng, tổng cộng 5.045.792.000 (Năm tỷ, không trăm bốn mươi lăm triệu, bảy trăm chín mươi hai nghìn) đồng.

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 phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 1 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015, mức lãi suất được áp dụng theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

2. Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, đo đạc, định giá tổng cộng là 22.953.110 đồng. Công ty Cổ phần T1 phải chịu toàn bộ. Do chị H đã nộp tạm ứng án phí nên Công ty Cổ phần T1 có nghĩa vụ nộp số tiền 22.953.110 đồng để hoàn trả cho chị H.

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 phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 1 Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015, mức lãi suất được áp dụng theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí sơ thẩm: Công ty Cổ phần T1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và 113.045.792 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Chị H không phải chịu án phí. Hoàn trả cho chị Hằng số tiền 30.065.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0006983 ngày 05/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự tại huyện B, tỉnh Long An.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Chị Nguyễn Thị Thúy H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, hoàn trả chị H 300.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0007316 ngày 26/12/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

5. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

6. Về hướng dẫn thi hành án: Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 qui định tại các Điều 6, 7, 7a và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp.HCM;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Bến Lức;
- Chi cục THADS huyện Bến Lức;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHỨC THÂM
THÂM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Trần Trọng Nhân