

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 211/2025/DS-PT
Ngày: 31-3-2025
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: bà Phan Ngọc Hoàng Đình Thục

Các Thẩm phán: bà Lê Thị Kim Nga
ông Trần Tấn Quốc

- Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thị Mỹ Linh – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: ông Nguyễn Tấn Phát - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 19 và 31 tháng 03 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 58/2025/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 427/2024/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 110/2025/QĐ-PT ngày 26 tháng 02 năm 2025 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** ông Nguyễn Quang Anh D, sinh năm 1978; địa chỉ: Số C, đường số A, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông D: ông Phạm Tiến D1, sinh năm 1992; địa chỉ: Số B, Đường số A, phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền ngày 23/11/2023).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông D: ông Đinh Minh T, Luật sư thuộc Đoàn Luật sư tỉnh Đ, Luật sư của Công ty L2 chi nhánh L3.

- **Bị đơn:** Công ty TNHH Đ

Địa chỉ trụ sở: Số C, Đường số A, K2, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: bà Lưu Thị Phương C (Giám đốc).

Người đại diện theo ủy quyền: ông Phạm Minh T1, sinh năm 1982; địa chỉ: Số B, Đường số B, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền số 11/2024/UQ-SVLA ngày 02/10/2024).

- *Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:* Công ty TNHH H3; địa chỉ trụ sở: ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: ông Trịnh Văn H (Tổng Giám đốc).

Người đại diện theo ủy quyền: bà Nguyễn Ngọc Thảo V, sinh năm 1996; địa chỉ: ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (Giấy ủy quyền số 09/UQ.24 ngày 23/9/2024).

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn ông Nguyễn Quang Anh D, bị đơn Công ty TNHH Đ.

(Ông Đinh Minh T, ông Phạm Minh T1 có mặt; ông Nguyễn Quang Anh D, ông Phạm Tiến D1, bà Nguyễn Ngọc Thảo V vắng mặt.)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 07/12/2023, đơn khởi kiện bổ sung ngày 20/8/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Nguyễn Quang Anh D do ông Phạm Tiến D1 đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 15/4/2015, ông Nguyễn Quang Anh D có ký kết với Công ty TNHH Đ (sau đây viết tắt là Công ty Đ) 04 hợp đồng về việc thỏa thuận tiền độ, điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 04 lô đất CL2-F4-01, CL2-F4-2, CL2-F4-3, HS2-F2-7, cụ thể như sau:

- Hợp đồng số 228A/HĐCN/PKSV-LA (sau đây viết tắt là hợp đồng số 228A), mã số nền đất là CL2-F4-01, diện tích đất 99m², giá chuyển nhượng là 571.550.000 đồng, đặt cọc 114.310.000 đồng.

- Hợp đồng số 229A/HĐCN/PKSV-LA (sau đây viết tắt là hợp đồng số 229A), mã số nền đất là CL2-F4-2, diện tích đất 78m², giá chuyển nhượng là 314.000.000 đồng, đặt cọc 62.800.000 đồng.

- Hợp đồng số 230A/HĐCN/PKSV-LA (sau đây viết tắt là hợp đồng số 230A), mã số nền đất là CL2-F4-3, diện tích đất 78m², giá chuyển nhượng là 314.000.000 đồng, đặt cọc 62.800.000 đồng.

- Hợp đồng số 231A/HĐCN/PKSV-LA (sau đây viết tắt là hợp đồng số 231A), mã số nền đất là HS2-F2-7, diện tích đất 84m², giá chuyển nhượng là 364.700.000 đồng, đặt cọc 72.940.000 đồng.

Quá trình thực hiện hợp đồng:

- Ngày 15/4/2015, ông D thanh toán đợt 1 (đặt cọc) với số tiền 20.000.000 đồng đối với hợp đồng số 228A và chuyển khoản thanh toán số tiền 232.850.000 đồng đối với 04 hợp đồng.

- Ngày 16/4/2015, ông D thanh toán đợt 1 (đặt cọc) với số tiền 60.000.000 đồng cho các hợp đồng số 229A, 230A và 231A.

- Ngày 14/7/2015, ông D nộp tiền đợt 2 (lần 1) với số tiền là 100.000.000 đồng cho 04 hợp đồng.

- Ngày 29/8/2015, ông D nộp đủ số tiền thanh toán còn lại của đợt 2 (lần 2) là 135.000.000 đồng cho tất cả 04 hợp đồng.

Tổng số tiền ông D đã nộp cho Công ty Đ là 547.850.000 đồng.

Sau ngày 29/8/2015, ông D không thanh toán số tiền còn lại 1.016.400.000 đồng cho Công ty Đ, vì Công ty chưa đủ điều kiện mở bán đất nền theo quy định tại Điều 128, Điều 136 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 9 và Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; Điều 131, Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Nay, ông D khởi kiện yêu cầu:

- Vô hiệu 04 hợp đồng số 228A, 229A, 230A và 231A.

- Buộc Công ty Đ trả lại cho ông D số tiền 547.850.000 đồng và tiền lãi từ ngày 29/8/2015 đến ngày 29/8/2024 là 493.065.000 đồng ($= 547.850.000 \text{ đồng} \times 09 \text{ năm} \times 10\%/\text{năm}$).

Bị đơn, Công ty TNHH Đ, do ông Phạm Minh T1 đại diện trình bày:

Ngày 15/4/2015, Công ty Đ có ký kết với ông D 04 hợp đồng số 228A, 229A, 230A và 231A như đại diện của nguyên đơn đã trình bày. Tổng số tiền ông D đã thanh toán cho Công ty là 547.850.000 đồng, với thời gian như ông D nêu. Sau khi thanh toán đợt 2 của 04 hợp đồng, ông D không thanh toán tiếp.

Công ty Đ không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bởi vì: thời hiệu khởi kiện đã hết, ông D tự ý chấm dứt hợp đồng là vi phạm khoản 4.05 Điều 4; điểm a khoản 8.07 Điều 8 của hợp đồng, ông D phải bị mất tiền cọc và bị phạt 15% giá trị hợp đồng là 547.487.500 đồng, nên Công ty chỉ đồng ý thanh toán cho ông D số tiền 362.500 đồng. Hiện nay, toàn bộ 04 lô đất CL2-F4-01, CL2-F4-2, CL2-F4-3, HS2-F2-7 Công ty Đ đã chuyển nhượng cho người khác và họ cũng đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, Công ty TNHH H3 do bà Nguyễn Ngọc Thảo V đại diện theo ủy quyền trình bày tại bản tự khai ngày 21/9/2024 với nội dung:

Ngày 16/11/2012, UBND tỉnh L ban hành Quyết định số 3634/QĐ-UBND về việc phê duyệt đồ án quy hoạch phân khu tỷ lệ 1/2000 Khu dân cư - tái định cư, nhà ở công nhân Hải Sơn Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An;

Ngày 07/02/2013, UBND tỉnh L ban hành Quyết định số 671/QĐ-UBND về việc giao đất cho Công ty TNHH H3 (sau đây viết tắt là Công ty H3) đầu tư Khu dân cư - tái định cư, nhà ở công nhân Hải Sơn Đ (Đợt 1);

Ngày 09/01/2015, Công ty H3 và Công ty Đ ký kết thỏa thuận chuyển nhượng một phần dự án với diện tích 479.196m²;

Ngày 11/6/2015, Công ty H3 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 031491 (số vào sổ cấp GCN CT23429) đối với diện tích 520.259m² đất thuộc dự án;

Ngày 18/6/2015, UBND tỉnh L ban hành Quyết định số 2118/QĐ-UBND về việc cho Công ty H3 chuyển nhượng một phần dự án khu dân cư - tái định cư và nhà ở công nhân H cho Công ty Đ;

Ngày 07/7/2015, Công ty H3 và Công ty Đ ký kết hợp đồng chuyển nhượng một phần dự án số 01/2015/HĐCN-DA đối với một phần dự án với diện tích 479.196m²;

Ngày 16/7/2015, Công ty Đ L.A được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 202350 đối với 479.196m² nhận chuyển nhượng một phần dự án từ Công ty H3; cùng ngày, Văn phòng đăng ký quyền sử dụng đất thuộc Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L đã cập nhật giảm diện tích 479.196m² đã chuyển nhượng cho Công ty Đ L.A trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 031491 (số vào sổ cấp GCN CT23429) của Công ty H3.

Công ty H3 và Công ty Đ đã thực hiện xong Hợp đồng chuyển nhượng một phần dự án với diện tích 479.196m², đã bàn giao đất và thanh toán xong. Công ty TNHH H3 xin được vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 427/2024/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An đã xử (tóm tắt):

Căn cứ Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 68, Điều 147, Điều 157, Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 132 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 188, 194 Luật Đất đai năm 2013; Điều 8, 9 Luật Kinh doanh bất động sản; Điều 26, Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/QH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

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

1.1. Vô hiệu 04 hợp đồng về việc thỏa thuận tiến độ, điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 228A/HĐCN-PKSV L.A, 229A/HĐCN-PKSV L.A, 230A/HĐCN-PKSV L.A, 231A/HĐCN-PKSV L.A cùng ngày 15/04/2015 giữa ông Nguyễn Quang Anh D với Công ty TNHH Đ.

1.2. Buộc Công ty TNHH Đ L.A trả cho ông D số tiền 547.850.000 đồng (năm trăm bốn mươi bảy triệu, tám trăm năm mươi nghìn đồng), khi án có hiệu lực pháp luật.

1.3. Không chấp nhận yêu cầu của ông D về việc yêu cầu Công ty TNHH Đ bồi thường thiệt hại số tiền lãi là 493.065.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về tiền lãi do chậm thanh toán, chi phí tố tụng, án phí, quyền và thời hạn kháng cáo, việc thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 07/10/2024, nguyên đơn ông Nguyễn Quang Anh D kháng cáo yêu cầu Công ty Đ L.A bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu. Cùng ngày, bị đơn Công ty Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Luật sư Đinh Minh T trình bày: ông Phạm Minh T1 yêu cầu áp dụng thời hiệu là không có căn cứ mà Tòa án cấp sơ thẩm nhận định về thời hiệu là hoàn toàn có căn cứ. Pháp luật áp dụng là Luật Kinh doanh bất động sản, chính vì Công ty Đ không tuân thủ quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản, nên vi phạm điều cấm của luật thì không áp dụng thời hiệu. Thời điểm ký hợp đồng, Công ty Đ L.A chưa là chủ dự án nên chưa đủ điều kiện mở bán đất nền, Công ty H3 cũng không phải là chủ đầu tư, nên không đủ tư cách chuyển nhượng. Hợp đồng này không phải là hợp đồng góp vốn, vì ông D không được chia lợi, mà ông D mong muốn nhận đất. Ông D yêu cầu tính lãi là đúng quy định về bồi thường thiệt hại theo Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015. Sở dĩ ông D không đóng tiền tiếp, vì biết hợp đồng vô hiệu, mà lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu là lỗi của Công ty Đ, nên Công ty Đ phải trả tiền lãi cho ông D vì đã chiếm dụng vốn của ông D trong một thời gian dài. Lãi suất tính là 10%/năm, thời gian trả lãi tính từ ngày 29/8/2015 đến ngày 29/8/2024 là 09 năm. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 128, Điều 136 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 9, Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; Điều 131, Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, chấp nhận yêu cầu tính lãi của ông D, buộc Công ty Đ phải trả cho ông D số tiền lãi là 493.065.000 đồng.

Ông Phạm Minh T1 trình bày: việc nguyên đơn cho rằng Công ty Đ L là một công ty kinh doanh bất động sản, thì phải áp dụng duy nhất Luật Kinh doanh bất động sản trong hoạt động kinh doanh là không đúng, vì Công ty vẫn được áp dụng các quy định pháp luật khác, cụ thể, trong trường hợp này, áp dụng Điều 121 của Bộ luật Dân sự năm 2005 về giao dịch dân sự. Ông D không muốn góp vốn tiếp mà lại muốn nhận đất, trong khi hợp đồng quy định rất rõ khi nào nhận đất, khi nào góp tiền. Các hợp đồng đang có tranh chấp với ông D không phải là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nên không áp dụng Luật Kinh doanh bất động sản. Ông D đã đóng tiền đợt 1, đợt 2, nếu không đóng đợt 3 thì phải gửi văn bản thông báo cho Công ty Đ biết là Công ty không đủ điều kiện nên ông không đóng, nhưng ông D lại không thông báo. Các hợp đồng được ký giữa ông D và Công ty Đ là hợp đồng hợp tác, không vi phạm điều cấm, tại thời điểm ký kết thì Công ty Đ có thẩm quyền, nên đề nghị công nhận hợp đồng có hiệu lực, Công ty Đ phạt cọc, phạt vi phạm hợp đồng là đúng. Đến nay, ông D mới khởi kiện thì thời hiệu đã hết. Tuy nhiên, Công ty Đ L đồng ý trả lại ông D số tiền còn thừa là 362.500 đồng và tiền lãi kể từ ngày 29/8/2015 – là ngày ông D đóng tiền đợt 2 nhưng còn thừa, theo mức lãi suất 10%/năm.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của ông Nguyễn Quang Anh D và Công ty Đ đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo:

Các bên đương sự đã thống nhất xác định, vào ngày 15/01/2015 giữa ông Nguyễn Quang Anh D và Công ty Đ có ký 04 hợp đồng về việc thỏa thuận tiền độ, điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 228A, số 229A, số B và số 231A, địa chỉ thửa đất tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Thực hiện hợp đồng, ông D đã thanh toán cho Công ty Đ tổng số tiền 547.850.000 đồng thì không tiếp tục thanh toán nữa, vì cho rằng 04 hợp đồng ký kết với Công ty Đ bị vô hiệu do công ty chưa đủ điều kiện để mở bán lô nền. Phía Công ty Đ cho rằng ông D đã tự ý chấm dứt hợp đồng trái phép, nên ông D bị mất tiền cọc và bị phạt 15% giá trị hợp đồng tương ứng số tiền 547.487.500 đồng, vì vậy công ty chỉ đồng ý trả lại ông D số tiền còn lại là 362.500 đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm quyết định tuyên vô hiệu 04 hợp đồng ký kết ngày 15/4/2015 giữa ông D với Công ty Đ, với lý do tại thời điểm ngày 15/4/2015 thì Công ty Đ chưa được Sở Tài nguyên và Môi trường cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dự án, nên công ty chưa đủ điều kiện chuyển nhượng 04 nền đất cho ông D, là chưa phù hợp với các tình tiết, diễn biến vụ án, cũng như chưa xem xét hết các nội dung trong 04 hợp đồng mà hai bên đã thỏa thuận. Bởi lẽ, các hợp đồng mà hai bên đã ký kết về bản chất là hợp đồng nguyên tắc thể hiện sự thỏa thuận giữa các bên mang tính chất định hướng về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo đó, khi xác lập hợp đồng các bên đã hiểu rõ về tình trạng pháp lý dự án và đồng ý thanh toán trước, để đảm bảo việc mua bất động sản này, hai bên cũng thỏa thuận tiền độ, điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại thời điểm ký kết hợp đồng ngày 15/4/2015, phía Công ty Đ đã ký kết hợp đồng kinh tế với Công ty H3 về việc chuyển nhượng dự án, đồng thời, theo hồ sơ thể hiện vào ngày 16/7/2015 Công ty Đ đã được Sở T cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích 479.196m² nhận chuyển nhượng một phần dự án của Công ty H3. Như vậy, cho đến thời điểm ông D nộp tiền thanh toán ngày 29/8/2015, thì Công ty Đ có điều kiện để thực hiện chuyển nhượng đất cho ông D và theo như thỏa thuận các bên, việc ký chuyển nhượng chỉ thực hiện khi ông D đã hoàn tất nghĩa vụ thanh toán, vì vậy, vẫn đảm bảo điều kiện, tiền độ ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng như các bên đã thỏa thuận. Do đó, 04 hợp đồng ký kết ngày 15/4/2015 giữa ông D với Công ty Đ là có hiệu lực.

Do các hợp đồng nêu trên có hiệu lực, nên làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên trong hợp đồng. Việc ông D tự ý chấm dứt hợp đồng, không chịu thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo như thỏa thuận là đã vi phạm hợp đồng. Tại Điều 4.05 của hợp đồng, thì Công ty Đ hoàn toàn có quyền ký hợp đồng với khách hàng khác để chuyển nhượng bất động sản mà không cần có sự đồng ý của bên ông D. Mặt khác, tại Điều 8.06 của hợp đồng cũng thể hiện bên nào tự ý đơn phương chấm dứt hợp đồng trái phép sẽ chịu mất cọc, tiền phạt tương ứng là 15% giá trị hợp đồng. Vì vậy,

ông D phải chịu mất cọc, tiền phạt 15% giá trị hợp đồng tương ứng với số tiền 547.487.500 đồng. Đối với số tiền 362.500 đồng còn lại phía Công ty Đ L đồng ý trả lại cho ông D cùng với tiền lãi 10%/năm kể từ ngày 29/8/2015 là có cơ sở chấp nhận.

Trong quá trình giải quyết vụ án, Công ty Đ đề nghị Tòa án xem xét áp dụng thời hiệu đối với yêu cầu khởi kiện của ông D. Xét thấy, hai bên thỏa thuận ký kết hợp đồng nhưng chưa thực hiện việc thanh lý hợp đồng, đồng thời Công ty Đ cũng thừa nhận rằng hiện nay vẫn đang còn giữ số tiền còn lại của ông D là 362.500 đồng. Do đó, ông D khởi kiện tranh chấp với Công ty Đ là vẫn còn thời hiệu, nên đề nghị của Công ty Đ là không có cơ sở để chấp nhận.

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận kháng cáo của ông D, chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty Đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Đơn kháng cáo của nguyên đơn ông Nguyễn Quang Anh D và bị đơn Công ty Đ thực hiện đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 và Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Người khởi kiện vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận được về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Vụ án được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: ông Phạm Tiến D1, bà Nguyễn Ngọc Thảo V có đơn xin xét xử vắng mặt, thuộc trường hợp quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, nên Tòa án vẫn xét xử phúc thẩm vụ án.

[3] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: Theo văn bản trình bày của ông Phạm Tiến D1 thể hiện, nguyên đơn ông Nguyễn Quang Anh D kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, yêu cầu Công ty Đ bồi thường thiệt hại cho ông D do hợp đồng vô hiệu. Bị đơn Công ty Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét về bản chất các giao dịch đang tranh chấp giữa ông D và Công ty, về giải quyết hậu quả pháp lý của giao dịch khi bị đơn phương chấm dứt thực hiện trái pháp luật và về thời hiệu khởi kiện. Căn cứ Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ bản án sơ thẩm theo trình tự phúc thẩm.

[4] Hồ sơ vụ án thể hiện các tình tiết, sự kiện sau đây không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự: cùng ngày 15/4/2015, ông Nguyễn Quang Anh D (Bên B) đã ký kết với Công ty Đ (Bên A) 04 hợp đồng về việc thỏa thuận tiền độ, điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 04 nền đất có mã số CL2-F4-01, CL2-F4-2, CL2-F4-3, HS2-F2-7, theo các hợp đồng số 228A, số 229A, số B và số 231A; ngoài mã số nền đất, diện tích nền và đơn giá mỗi mét vuông khác nhau, tất cả các nội dung còn lại của 04 hợp đồng là giống nhau; ông D đã thanh toán cho Công ty Đ số tiền tổng cộng là 547.850.000 đồng cho 04 hợp đồng (các bút lục số D, 139-146, 69-79).

[5] Xét kháng cáo của Công ty Đ về bản chất của 04 hợp đồng đang có tranh chấp:

[5.1] Công ty Đ cho rằng 04 hợp đồng đã ký với ông D là hợp đồng hợp tác đầu tư theo Bộ luật Dân sự 2005 để góp vốn, đến khi đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định của pháp luật thì hai bên sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Hội đồng xét xử phúc thẩm thấy rằng: các nội dung mà ông D và Công ty Đ thỏa thuận tại 04 hợp đồng ký ngày 15/4/2015, như: tên, địa chỉ của các bên; số hiệu lô nền đất; giá chuyển nhượng; phương thức, thời hạn thanh toán, quyền và nghĩa vụ các bên về giao nhận tiền, giao nhận đất và làm thủ tục chuyển nhượng,... đã đáp ứng quy định của Điều 698 của Bộ luật Dân sự năm 2005 về nội dung chủ yếu của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[5.2] Đại diện bị đơn xác định, vào thời điểm ký kết 04 hợp đồng, ông D biết rõ Công ty Đ chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với diện tích đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng, nhưng vẫn đồng ý xác lập giao dịch nhằm đảm bảo được giữ chỗ nền đất đặt mua và giữ nguyên mức giá phải thanh toán khi hai bên chính thức ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định. Trình bày này là hoàn toàn phù hợp với thỏa thuận của các bên tại phần căn cứ của 04 hợp đồng đã liệt kê các văn bản liên quan đến tình trạng pháp lý của quyền sử dụng đất các lô nền mà ông D và Công ty Đ L.A giao dịch, trong đó có nêu: *“Căn cứ hợp đồng kinh tế về chuyển nhượng dự án giữa Công ty TNHH H3 và Công ty TNHH Đ. Xét rằng, Bên B có nhu cầu mua Bất Động Sản tại Dự Án để ở trong tương lai và mong muốn thanh toán trước để đảm bảo việc mua Bất Động Sản này”*; và tại Điều 2 của 04 hợp đồng, quy định: *“Hai bên đồng ý rằng Bên A cam kết sẽ chính thức ký hợp đồng và thực hiện các thủ tục cần thiết để chuyển nhượng Quyền Sử Dụng Đất mô tả tại Điều 3 cho Bên B sau khi Bên B hoàn tất việc thanh toán trước tại Điều 4 và tuân thủ các điều khoản khác của hợp đồng này. Khi ký hợp đồng chuyển nhượng, giá chuyển nhượng sẽ là giá ghi trên hợp đồng này và xem như Bên B đã hoàn tất nghĩa vụ thanh toán”*. Ngoài ra, trong điều khoản về thanh toán, các bên có thỏa thuận số tiền thanh toán đợt 1 là tiền đặt cọc.

[5.3] Như vậy, tranh chấp giữa các bên là về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có đặt cọc và có điều kiện – nghĩa là các bên trong hợp đồng có thỏa thuận cụ thể về thời điểm thực hiện quyền, nghĩa vụ của bên chuyển nhượng và bên nhận chuyển nhượng, nên bác nội dung kháng cáo của bị đơn yêu cầu xác định quan hệ tranh chấp là hợp đồng hợp tác đầu tư để góp vốn.

[6] Xét kháng cáo của Công ty Đ yêu cầu công nhận 04 hợp đồng ký với ông D là có hiệu lực pháp luật:

[6.1] Hồ sơ vụ án thể hiện, ngày 16/7/2015, Công ty Đ đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 202350 đối với diện tích 479.196m² nhận chuyển nhượng một phần dự án từ Công ty H3, 04 lô đất CL2-F4-01, CL2-F4-2, CL2-F4-3, HS2-F2-7 là thuộc một phần của diện tích 479.196m² (các bút lục số 164, 165). Ngày 12/11/2019, Công ty Đ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lô HS2-F2-7 cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Xuân

H1 và ông Nguyễn Trường T2. Ngày 02/01/2020, bà H1 và ông T2 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (các bút lục số 98-103). Ngày 26/12/2020, Công ty Đ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lô CL2-F4-01 cho vợ chồng bà Huỳnh Tuyết K và ông Dương Khai H2. Ngày 22/6/2021 bà K và ông H2 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (bút lục số 130). Ngày 22/3/2023, Công ty Đ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lô CL2-F4-02 cho vợ chồng bà Dương Thị Yên P và ông Trương Đình K1. Ngày 19/5/2023 bà P và ông K1 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (các bút lục số 120-123). Ngày 24/8/2023, Công ty Đ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất lô CL2-F4-03 cho vợ chồng bà Phương Ngọc L1 và ông Lưu Tử T3. Ngày 28/11/2023 bà L1 và ông T3 đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh L cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (các bút lục số 110-113).

[6.2] Ngày 07/12/2023, ông Nguyễn Quang Anh D nộp đơn khởi kiện Công ty Đ yêu cầu vô hiệu 04 hợp đồng do vi phạm điều cấm, vì thời điểm ký hợp đồng ngày 15/4/2015 thì Công ty Đ chưa đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[6.3] Theo Điều 4 của 04 hợp đồng về giá chuyển nhượng và tiến độ thanh toán, hai bên đã thỏa thuận tại khoản 4.03 rằng, ông D sẽ đặt cọc cho Công ty Đ số tiền bằng 20% tổng giá trị hợp đồng ngay sau khi ký hợp đồng (đợt 1); thanh toán đợt 2;... thanh toán đợt 7 là trong vòng 18 tháng kể từ ngày ký hợp đồng và Công ty Đ bàn giao đất cho ông D; đợt thanh toán cuối cùng (đợt 8) là trả các khoản thuế, phí, chi phí khác khi Công ty Đ thông báo cho ông D đến ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông D (các bút lục số 52, 143, 59, 66). Tuy nhiên, giữa ông D và Công ty Đ L.A lại không thỏa thuận mốc thời gian cụ thể để Công ty Đ thực hiện nghĩa vụ thông báo cho ông D đến ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất “chính thức” theo quy định để được cấp giấy chứng nhận (đợt 8) – nghĩa là không thỏa thuận cụ thể về thời gian để hai bên thực hiện quy định về hình thức của hợp đồng.

[6.4] Như vậy, mặc dù tại thời điểm ngày 15/4/2015 khi ông D và Công ty Đ giao kết 04 hợp đồng, Công ty Đ chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên không được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất dưới hình thức phân lô bán nền, theo quy định tại Điều 168, điểm a khoản 1 Điều 194 của Luật Đất đai năm 2013. Tuy nhiên, đến trước thời điểm ông D phát sinh tranh chấp (ngày nộp đơn khởi kiện tại Tòa án), thì các hợp đồng giữa ông D và Công ty Đ đã không còn bị vô hiệu do vi phạm điều kiện này nữa và thực tế là Công ty Đ cũng đã chuyển nhượng 04 lô nền cho những người khác và họ đều đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Căn cứ điểm đ khoản 1 và khoản 2 Điều 132, điểm d khoản 1 Điều 688 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 1 Điều 184 của Bộ luật Tố tụng dân sự, hợp đồng giữa ông D và Công ty Đ cũng không bị xem là vô hiệu do không tuân thủ quy định về hình thức. Do đó, chấp nhận kháng cáo của Công ty Đ về yêu cầu công nhận hiệu lực của 04 hợp đồng. Hợp đồng có hiệu lực, nên cần căn cứ thỏa thuận của các bên trong hợp đồng để xem xét các yêu cầu khởi kiện của các bên.

[7] Xét kháng cáo của Công ty Đ yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện đối với ông D:

[7.1] Công ty Đ cho rằng, do ông D vi phạm nghĩa vụ thanh toán, nên Công ty được quyền đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng từ ngày 06/01/2016 và Công ty Đ đã có gửi 04 thông báo chấm dứt hợp đồng cho ông D vào ngày 27/01/2016. Mặt khác, theo thỏa thuận tại khoản 4.05 Điều 4 của hợp đồng, ông D có nghĩa vụ thanh toán đợt 3 là ngày 16/10/2015 và quá 30 ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán (tức là ngày 17/11/2015), mà ông D vẫn chưa thanh toán, thì xem như ông D tự ý chấm dứt hợp đồng trái phép và Công ty Đ L.A được quyền bán cho khách hàng khác, phạt cọc, phạt vi phạm đối với ông D. Như vậy, từ thời điểm 17/11/2015, ông D đã biết quyền và lợi ích của mình bị vi phạm nhưng tính đến ngày ông D khởi kiện (ngày 07/12/2023) là hơn 08 năm, nên thời hiệu khởi kiện đã hết.

[7.2] Xem xét lý lẽ của Công ty Đ đưa ra, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy, căn cứ khoản 3 Điều 150, khoản 1 Điều 154, Điều 429 của Bộ luật Dân sự năm 2015, thời hiệu khởi kiện để ông D tranh chấp hợp đồng là 03 năm, kể từ ngày ông D biết hoặc phải biết quyền, lợi ích hợp pháp của ông trong 04 hợp đồng bị xâm phạm. Ông D xác định không tiếp tục thanh toán tiền đợt 3, vì ông cho rằng Công ty Đ không đủ điều kiện bán nền; như vậy, cần phải hiểu là, ông D không cho rằng mình vi phạm hợp đồng, chấm dứt hợp đồng trái phép; cũng đồng nghĩa rằng, nếu Công ty xác định ông D vi phạm hợp đồng, từ đó Công ty có quyền chuyển nhượng các lô nền đất cho người khác, thì Công ty phải thông báo cho ông D được biết.

[7.3] Tại Điều 6 của 04 hợp đồng, các bên đã thỏa thuận điều khoản về thông tin và thông báo, theo đó, *“Một bên được xem là hoàn tất nghĩa vụ thông báo và bên kia xem như đã nhận được thông báo khi: a. Một bên gửi thông báo được gửi bằng đường bưu điện đúng địa chỉ của bên kia nêu tại hợp đồng này...”* Theo các hợp đồng, địa chỉ thường trú và liên lạc của ông D tại số C đường A, Khu phố C, phường T, Quận I, TP H. Trong khi đó, Công ty Đ đã gửi các thông báo về việc thanh toán tiền đợt 3 và việc chấm dứt hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông D theo địa chỉ: P Kỹ thuật Dự án Công ty Cổ phần L4, Ấp C, xã L, huyện C, tỉnh Long An. Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện của Công ty Đ cũng không cung cấp được chứng cứ để chứng minh các bên đã có thỏa thuận về thay đổi địa chỉ nhận thông báo. Như vậy, Công ty Đ đã vi phạm điều khoản thỏa thuận về thông báo cho ông D và quy định tại khoản 2 Điều 428 của Bộ luật Dân sự năm 2015 về nghĩa vụ thông báo khi đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng, là xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông D. Do đó, ngày 07/12/2023, ông D nộp đơn khởi kiện là còn thời hiệu.

[8] Xét kháng cáo của ông Nguyễn Quang Anh D về số tiền yêu cầu bồi thường thiệt hại: các hợp đồng không bị vô hiệu do vi phạm điều cấm, nên không chấp nhận yêu cầu của ông D đòi bồi thường thiệt hại do hợp đồng vô hiệu.

[9] Xét kháng cáo của Công ty Đ về số tiền phải hoàn trả cho ông D:

[9.1] Mặc dù giao dịch giữa ông D và Công ty Đ xác lập từ ngày 15/4/2015, nhưng do các bên không thỏa thuận thời hạn kết thúc nghĩa vụ của Công ty (thông

báo cho ông D ký hợp đồng chính thức) và đến ngày 07/12/2023 mới phát sinh tranh chấp (ngày ông D nộp đơn khởi kiện), nên cần áp dụng quy định của Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng giữa ông D và Công ty Đ.

[9.2] Xét nguyên nhân dẫn đến hợp đồng không tiếp tục thực hiện phát sinh từ việc ông D vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán, nên Công ty Đ đã đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng là có căn cứ theo thỏa thuận tại khoản 4.05 Điều 4 của 04 hợp đồng, hoàn toàn đúng quy định tại khoản 1 Điều 428 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Tuy nhiên, Công ty lại không thông báo ngay cho ông D biết về việc chấm dứt hợp đồng, là đã vi phạm quy định tại khoản 2 Điều 428 của Bộ luật Dân sự năm 2015, nên phải bồi thường thiệt hại cho ông D.

[9.3] Theo 04 hợp đồng, tổng số tiền thanh toán đợt 1 (đặt cọc) là 312.850.000đ (= 114.310.000đ + 62.800.000đ + 62.800.000đ + 72.940.000đ); thanh toán đợt 2 bằng 15% tổng giá trị hợp đồng trong vòng 03 tháng kể từ ngày ký hợp đồng là 234.637.500đ (= 85.732.500đ + 47.100.000đ + 47.100.000đ + 54.705.000đ). Tổng cộng ông D phải thanh toán tiền của 02 đợt là 547.487.500đ.

[9.4] Hồ sơ vụ án thể hiện: vào các ngày 15 và 16/4/2015, ông D đã thực hiện thanh toán xong tiền đợt 1 (đặt cọc) cho 04 hợp đồng tổng cộng 312.850.000 đồng (các bút lục số 75-79); ngày 14/7/2015 và ngày 29/8/2015, ông D nộp tiền thanh toán đợt 2 (bằng 15% tổng giá trị hợp đồng) tổng cộng là 235.000.000đ cho 04 hợp đồng (các bút lục số 73, 74). Tổng số tiền ông D đã thanh toán cho đợt 1 (đặt cọc) và đợt 2 là 547.850.000 đồng.

[9.5] Theo thỏa thuận tại khoản 8.06 Điều 8 của các hợp đồng, *“bên nào tự ý đơn phương chấm dứt hợp đồng trái phép sẽ chịu mất tiền cọc, tiền phạt hợp đồng chấm dứt trái phép là 15% giá trị hợp đồng”*. Như vậy, tổng số tiền Công ty Đ phải hoàn trả cho ông D sau khi phạt cọc và phạt đơn phương chấm dứt hợp đồng là 362.500 đồng (= 547.850.000đ - 547.487.500đ).

[9.6] Các lô nền đã được Công ty Đ ký hợp đồng về việc thỏa thuận tiến độ, điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người khác, gồm: lô nền CL2-F4-01 ký ngày 17/5/2017 với bà Vũ Ngọc T4 (các bút lục số 135-138); lô nền CL2-F4-02 ký ngày 04/5/2021 với ông Trương Đình K1 (các bút lục số 124-127); lô nền CL2-F4-03 ký ngày 04/01/2022 với ông Lưu Tử T3 (các bút lục số 114-117) và lô nền HS2-F2-07 ký ngày 31/5/2017 với bà Nguyễn Thị Xuân H1 (các bút lục số 105-108).

[9.7] Như vậy, kể từ thời điểm chấm dứt hợp đồng (thời điểm Công ty Đ chuyển nhượng lô nền cho người khác), thì Công ty Đ đã phát sinh nghĩa vụ hoàn trả cho ông D số tiền còn thừa sau khi đã trừ tiền đặt cọc, tiền phạt vi phạm hợp đồng, theo quy định tại khoản 3 Điều 428 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Tuy nhiên, Công ty lại không thông báo và cũng không thực hiện nghĩa vụ trả tiền, nên phải bồi thường thiệt hại cho ông D, nghĩa là phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả, theo mức lãi suất là 10%/năm được quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015, cụ thể: lô nền CL2-F4-01 là lô nền đầu tiên được Công ty Đ L.A

chuyển nhượng cho người khác vào ngày 17/5/2017, nên thời điểm Công ty Đ phát sinh nghĩa vụ chịu lãi được tính kể từ ngày 17/5/2017. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện của Công ty Đ đồng ý trả lãi tính từ ngày 29/8/2015 – ngày ông D đóng thừa tiền của đợt thanh toán đợt 2, là có lợi cho ông D, nên chấp nhận. Từ ngày 29/8/2015 đến ngày 26/9/2024 (ngày xét xử sơ thẩm) là 09 năm, 00 tháng 26 ngày (3.314 ngày), nên số tiền công ty phải bồi thường thiệt hại cho ông D do không thông báo khi chấm dứt hợp đồng là 329.130 đồng ($= 362.500đ \times 10\%/năm \times 3.314$ ngày).

[9.8] Do đó, chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty Đ về giải quyết hậu quả của chấm dứt hợp đồng, buộc công ty phải hoàn trả cho ông D số tiền đã nhận là 362.500 đồng và bồi thường thiệt hại cho ông D là 329.130 đồng. Tổng cộng số tiền Công ty Đ phải trả cho ông D là 691.630 đồng.

[10] Số tiền ông D yêu cầu hoàn trả và bồi thường thiệt hại không được chấp nhận là 1.040.223.370 đồng ($= 547.850.000đ + 493.065.000đ - 691.630đ$).

[11] Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm.

[12] Đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ, nên được chấp nhận.

[13] Về án phí dân sự sơ thẩm: buộc Công ty Đ phải chịu án phí tương ứng với số tiền phải trả cho ông D. Ông D phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu vô hiệu hợp đồng không được chấp nhận và án phí có giá ngạch trên số tiền yêu cầu bồi thường thiệt hại bị bác.

[14] Về án phí dân sự phúc thẩm: ông D phải chịu do bị bác kháng cáo; Công ty Đ không phải chịu, do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận một phần.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 40, Điều 147, Điều 148, khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 357, Điều 423, Điều 428, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 26 và Điều 29 của Nghị quyết số 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.

2. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, ông Nguyễn Quang Anh D; chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn, Công ty TNHH Đ.

3. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 427/2024/DS-ST ngày 26 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An:

3.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quang Anh D về việc vô hiệu hợp đồng về việc thỏa thuận tiến độ, điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 228A/HĐCN-PKSV L.A, số 229A/HĐCN-PKSV L.A, số 230A/HĐCN-

PKSV L.A và số 231A/HĐCN-PKSV L.A ký cùng ngày 15/4/2015 giữa ông Nguyễn Quang Anh D với Công ty TNHH Đ.

3.2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Quang Anh D đối với Công ty TNHH Đ về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

3.3. Chấm dứt các hợp đồng về việc thỏa thuận tiền độ, điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký cùng ngày 15/4/2015 giữa ông Nguyễn Quang Anh D với Công ty TNHH Đ L.A:

- Kể từ ngày 17/5/2017 đối với hợp đồng số 228A/HĐCN-PKSV L.A,
- Kể từ ngày 04/5/2021 đối với hợp đồng số 229A/HĐCN-PKSV L.A,
- Kể từ ngày 04/01/2022 đối với hợp đồng số 230A/HĐCN-PKSV L.A,
- Kể từ ngày 31/5/2017 đối với hợp đồng số 231A/HĐCN-PKSV L.A.

3.4. Buộc Công ty TNHH Đ có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Quang Anh D đã nhận là 362.500 đồng và bồi thường thiệt hại cho ông D do chậm thông báo là 329.130đ. Tổng cộng số tiền Công ty TNHH Đ có nghĩa vụ thanh toán cho ông D là 691.630 đồng, quy tròn là 692.000đ (sáu trăm chín mươi hai ngàn đồng).

3.5. Bác yêu cầu của ông Nguyễn Quang Anh D đòi Công ty TNHH Đ L.A hoàn trả và bồi thường thiệt hại do hợp đồng bị vô hiệu, tổng cộng là 1.040.223.370 đồng, quy tròn là 1.040.223.000 đồng.

4. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Buộc Công ty TNHH Đ phải chịu 300.000đ (ba trăm ngàn đồng).

5.2. Buộc ông Nguyễn Quang Anh D phải chịu 1.200.000 đồng án phí không có giá ngạch và 43.206.700 đồng án phí có giá ngạch. Tổng cộng số tiền án phí ông Nguyễn Quang Anh D phải chịu là 44.406.700 đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông D đã nộp là 1.200.000 đồng và 12.900.000 đồng theo các biên lai thu số 0005457 ngày 20/8/2024 và 0005633 ngày 13/12/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, ông Nguyễn Quang Anh D còn phải nộp tiếp 30.306.700đ (ba mươi triệu ba trăm lẻ sáu ngàn bảy trăm đồng) án phí sơ thẩm.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm:

6.1. Buộc ông Nguyễn Quang Anh D phải chịu 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005976 ngày 11/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Ông D đã nộp xong án phí phúc thẩm.

6.2. Công ty TNHH Đ không phải chịu và được hoàn trả 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005902 ngày 08/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

7. Về hướng dẫn thi hành 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, người phải thi hành án 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 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.

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

Nơi nhận:

- TANDCC;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, án văn./.

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

Phan Ngọc Hoàng Đình Thục