TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG** **TỈNH SÓC TRĂNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: **120**/2023/DS-ST Ngày: 21-9-2023 V/v Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở	

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ SÓC TRĂNG, TỈNH SÓC TRĂNG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lâm Thị Kim Hằng.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Trần Thị Thuỳ Trang.

Bà Nguyễn Bạch Nhạn.

Thư ký phiên tòa: Ông Nguyên Công Lịnh là Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Sóc Trăng tham gia phiên Tòa: Bà Nguyễn Lê Ngọc - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 93/2023/TLST-DS ngày 03 tháng 4 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 248/2023/QĐXXST-DS ngày 28 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Công Ty TNHH L; Địa chỉ trụ sở chính: số C, ấp X, xã M, huyện M, tỉnh Sóc Trăng; Địa chỉ liên lạc: Số B đường A, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng là nguyên đơn.

Người đại diện hợp pháp: Ông Hoàng Văn Q; sinh năm: 1962; Địa chỉ: Số B, đường L, khóm A, phường B, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng là người đại diện theo uỷ quyền, theo văn bản uỷ quyền ngày 10/3/2023. (Có mặt)

- *Bị đơn:* Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1980; địa chỉ: Nhà số G, Lô B, đường số E, khu dân cư T, Khóm A, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (Có mặt)

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* bà Nguyễn Ngọc H1; sinh năm:

1982; địa chỉ: Nhà số G, Lô B, đường số E, khu dân cư T, Khóm A, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. (Có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 10/3/2023, đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện ngày 28/8/2023 của Công ty TNHH L; cũng như trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên Toà người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Hoàng Văn Q trình bày:

Ngày 21/11/2019 Công ty TNHH L ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà số 7/B8/2019/HĐMB cho ông Nguyễn Văn H với các điều khoản như sau: Diện tích đất chuyển nhượng: 72m^2 (trong đó, đất ODT 60m^2, đất sử dụng lâu dài 12 m^2); Diện tích xây dựng 60m^2; Loại nhà: Ở liền kề Trệt, tại Thửa số 7 -Lô B; khu dân cư T, đường A, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; 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 tôn sóng vuông; trần thạch cao; Cửa: cửa đi, cửa sổ, cửa phòng khung sắt kính, của vệ sinh nhựa; Nền: nền lát gạch ceramic 400x400; Nhà vệ sinh: gồm lavabo, chậu xí bệt, tường ốp gạch men cao 1,2m, vòi tắm. Tổng Giá trị chuyển nhượng nhà và đất là 490.000.000 đồng.

Phương thức thanh toán: Trả trước 100.000.000 đồng. Số tiền còn lại: 390.000.000 đồng, trả góp thanh toán theo định kỳ hàng tháng (Theo bảng tính tiền gốc, tiền lãi theo từng quý kèm theo hợp đồng số: 7/B8/2019/HĐMB ngày 21/11/2019).

Ngày 17/6/2021, Công Ty TNHH L và ông Nguyễn Văn H có ký phụ lục hợp đồng chuyển mục đích sử dụng 12m^2 đất lâu năm thành đất ở, giá tiền là 18.000.000 đồng (được chia đều cho các kỳ trả góp còn lại), tổng nợ là: 408.000.000 đồng.

Thời hạn trả góp: 180 kỳ, ông Nguyễn Văn H thanh toán từ kỳ 1 đến kỳ 16 (tháng 10/2020 đến tháng 02/2022) với tổng số tiền đã thanh toán là 76.400.000 đồng. Từ kỳ thứ 17 (tháng 03 năm 2022) cho đến nay ngưng không thanh toán. Mặc dù, công Ty TNHH L đã nhiều lần nhắc nợ, nhưng ông Nguyễn Văn H không thực hiện. Tại phiên toà, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định trong số tiền đã thanh toán là 76.400.000 đồng có là 12.441.481 đồng tiền gốc và 63.958.519 đồng tiền lãi. Ngoài ra, nguyên đơn bổ sung yêu cầu huỷ Phụ lục hợp đồng ngày 17/6/2021 giữa Công ty TNHH L với ông Nguyễn Văn H.

Nay Công Ty TNHH L yêu cầu Toà án giải quyết:

1/ Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở số

7/B8/2019/HĐMB ngày 21/11/2019 và Phụ lục hợp đồng ngày 17/6/2021 giữa Công ty TNHH L với ông Nguyễn Văn H.

2/ Buộc ông Nguyễn Văn H giao trả lại cho Công ty Nhà số G, Lô B, khu dân cư T, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng.

Công ty TNHH L tự nguyện hoàn trả cho ông Nguyễn Văn H số tiền góp từ kỳ thứ 1 đến kỳ 16 số tiền: 12.441.481 đồng; Số tiền trả trước: 100.000.000 đồng. Tổng cộng: 112.441.481 đồng. Đối với số tiền lãi mà ông H đã trả cho Công ty TNHH L là 63.958.519 đồng thì Công ty không đồng ý trả lại.

Đối với yêu cầu buộc ông Nguyễn Văn H phải bồi thường giá trị nhà ở bị hư hỏng theo giá trị thực vào thời điểm thẩm định, định giá. Thời gian sử dụng từ năm 2019 đến nay, tạm tính số tiền là: 10.000.000 đồng, nguyên đơn Công ty TNHH L rút lại.

Nguyên đơn thống nhất với hiện trạng căn nhà theo như biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Toà án vào ngày 30/5/2023 và đồng ý những hạng mục phát sinh thêm, không giống với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở số 7/B8/2019/HĐMB ngày 21/11/2019 là do vợ chồng ông H, bà H1 bỏ tiền ra để sửa chữa, cải tạo lại và đồng ý để cho ông H, bà H1 tháo dỡ những hạn mục mà ông bà làm thêm. Trường hợp không tháo dỡ được thì nguyên đơn cũng không đồng ý bồi thường.

Theo nguyên đơn, nhà và đất hiện nay có giá trị là 508.000.000 đồng, nguyên đơn đề nghị Tòa án áp dụng giá trên làm căn cứ giải quyết vụ án và không yêu cầu Tòa án tiến hành định giá tài sản.

Bị đơn ông Nguyễn Văn H trình bày:

Ông H thừa nhận vào ngày 21/11/2019, ông và Công ty TNHH L đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà số 7/B8/2019/HĐMB, với các điều khoản, giá chuyển nhượng và phương thức thanh toán như nguyên đơn trình bày.

Theo ông H, mặc dù hợp đồng ngày 21/11/2019 chỉ có mình ông ký tên nhưng nguồn tiền để mua nhà là do ông và vợ là bà Nguyễn Ngọc H1 cùng nhau thống nhất mua và thanh toán.

Quá trình thực hiện hợp đồng, vợ chồng ông H đã thanh toán từ kỳ 1 đến kỳ 16 (từ tháng 10/2020 đến tháng 02/2022) với tổng số tiền là 76.400.000 đồng (Trong đó số tiền gốc thanh toán là 12.441.481 đồng, lãi là 63.958.519 đồng) theo nguyên đơn trình bày là đúng. Trong quá trình giải quyết do nhầm lẫn nên ông trình bày chỉ thanh toán được số tiền 67.900.000 đồng. Từ kỳ thứ 17 đến nay, do dịch bệnh Covid kéo dài nên ông Nguyễn Văn H không có khả năng thanh toán cho

Công ty TNHH L đúng như cam kết.

Sau khi ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở số 7/B8/2019/HĐMB ngày 21/11/2019 thì ông H và vợ là bà Nguyễn Ngọc H1 đã bỏ ra số tiền 150.000.000 đồng để nâng cấp, hoàn thiện căn nhà này, đối với một số hạng mục sau: Toàn bộ công trình xây dựng mái che phía trước và phía sau căn nhà; đổi gạch nền; ốp tường; thay trần nhà, đi đường điện, nước; thay toàn bộ hệ thống đèn điện, thiết bị nhà vệ sinh, hệ thống cửa nhôm xi pha. Ông H thống nhất với hiện trạng căn nhà theo như biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Toà án vào ngày 30/5/2023. Hiện căn nhà và thửa đất tại số G Lô B đường số E, khu dân cư T, Khóm A, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng do ông H và vợ là bà H1 đang trực tiếp quản lý sử dụng.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông H có ý kiến như sau:

Ông H không đồng ý huỷ hợp đồng mà yêu cầu Công ty TNHH L cho ông tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở số 7/B8/2019/HĐMB ngày 21/11/2019. Đối với những kỳ còn nợ, ông H yêu cầu được chia thành 03 đợt để thanh toán, mỗi đợt thanh toán cách nhau 04 tháng và hàng tháng, ông H sẽ thanh toán đúng những kỳ tiếp theo, theo hợp đồng đã ký kết. Trường hợp ông H không thực hiện đúng thì ông H đồng ý huỷ hợp đồng và trả nhà cho Công ty.

Trường hợp, Toà án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH L, tuyên huỷ hợp đồng thì ông Nguyễn Văn H yêu cầu Công ty TNHH L phải hoàn trả lại cho vợ chồng ông bà số tiền 150.000.000 đồng mà vợ chồng ông H, bà H1 đã bỏ ra để sửa chữa căn nhà, tính giá trị căn nhà theo thời điểm hiện tại. Đồng thời, Công ty TNHH L phải hoàn trả cho ông bà số tiền mà ông bà đã trả trước đó là 176.400.000 đồng. Tuy nhiên, ông H không làm đơn yêu cầu Toà án giải quyết trong cùng vụ án này.

Đối với lời trình bày của người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn là đồng ý để cho vợ chồng ông H, bà H1 tháo dỡ những hạn mục mà ông bà làm thêm, trường hợp không tháo dỡ được thì nguyên đơn cũng không đồng ý bồi thường thì ông bà không đồng ý. Theo ông H, những hạn mục mà ông H và bà H1 đã xây dựng thêm gắn liền với kết cấu của căn nhà, nếu tháo dỡ sẽ ảnh hưởng đến các vật kiến trúc khác và kết cấu căn nhà nên không thể tháo dỡ được.

Theo bị đơn căn nhà và đất hiện nay có giá trị là 850.000.000 đồng (giá trị trên đã bao gồm luôn phần giá trị căn nhà tăng lên do vợ chồng ông H đầu tư cải tạo và xây dựng thêm). Ông đề nghị Tòa án áp dụng giá trên làm căn cứ giải quyết vụ án và không yêu cầu Tòa án tiến hành định giá tài sản.

Ý kiến của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Nguyễn Ngọc H1:

Bà H1 là vợ của ông H, vợ chồng ông bà cùng nhau bỏ tiền để mua căn nhà và đất toạ lạc tại số G Lô B đường số E, khu dân cư T, Khóm A, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng. Tuy nhiên, khi ký hợp đồng mua bán thì chỉ có ông H ký tên theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở số 7/B8/2019/HĐMB ngày 21/11/2019. Bà H1 thống nhất ý kiến, lời trình bày cũng như yêu cầu của ông H. Bà H1 không trình bày bổ sung.

- Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa sơ thẩm:

Trong quá trình giải quyết vụ án Thẩm phán được phân công giải quyết vụ án đã tiến hành các thủ tục tố tụng đúng theo quy định của Bộ Luật tố tụng dân sự như: Xác định đúng thẩm quyền thụ lý vụ án, quan hệ pháp luật tranh chấp, xác định đúng tư cách tham gia tố tụng của các đương sự, việc thu thập chứng cứ đúng theo quy định. Về thời hạn gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu, việc cấp tống đạt đảm bảo đúng theo quy định. Tại phiên Tòa Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật về phiên tòa sơ thẩm. Nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan thực hiện đúng theo quy định tại các điều 68; 70; 71, 72, 73, 86 và Điều 234 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà, căn cứ và kết quả tranh luận tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

[1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn Công ty TNHH L khởi kiện bị đơn ông Nguyễn Văn H; Địa chỉ: Nhà số G, Lô B, đường số E, khu dân cư T, Khóm A, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng để yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở. Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án dân sự về "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở", vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng.

[2]. Tại phiên toà, người đại diện hợp pháp cho nguyên đơn bổ sung yêu cầu huỷ Phụ lục hợp đồng ngày 17/6/2021 giữa Công ty TNHH L và ông Nguyễn Văn H, giữ nguyên nội dung rút một phần yêu cầu khởi kiện theo đơn yêu cầu

ngày 28/8/2023 đối với yêu cầu buộc ông Nguyễn Văn H phải bồi thường giá trị nhà ở bị hư hỏng với số tiền là 10.000.000 đồng. Xét thấy, Phụ lục hợp đồng ngày 17/6/2021 giữa Công ty TNHH L và ông Nguyễn Văn H, nội dung là chuyển mục đích sử dụng 12m^2 đất lâu năm thành đất ở, giá tiền là 18.000.000 đồng, là một bộ phận không thể tách rời của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở số 7/B8/2019/HĐMB ngày 21/11/2019. Do đó, việc nguyên đơn bổ sung yêu cầu huỷ Phụ lục hợp đồng ngày 17/6/2021 là không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu quy định tại Khoản 1 Điều 244 Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015 và việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Về nội dung vụ án:

[3]. Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc "Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở số 7/B8/2019/HĐMB ngày 21/11/2019 và Phụ lục hợp đồng ngày 17/6/2021" thấy rằng:

Các đương sự đều thừa nhận, giữa Công ty TNHH L và ông Nguyễn Văn H có ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở số 7/B8/2019/HĐMB ngày 21/11/2019, với các nội dung như sau: Diện tích đất chuyển nhượng: 72m^2 (trong đó, đất ODT 60m^2, đất sử dụng lâu dài 12 m^2); Diện tích xây dựng 60m^2; Loại nhà: Ở liền kề Trệt, tại Thửa số 7 -Lô B; khu dân cư T, đường A, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng; 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 tôn sóng vuông; trần thạch cao; Cửa: cửa đi, cửa sổ, cửa phòng khung sắt kính, của vệ sinh nhựa; Nền: nền lát gạch ceramic 400x400; Nhà vệ sinh: gồm lavabo, chậu xí bệt, tường ốp gạch men cao 1,2m, vòi tắm. Tổng giá trị chuyển nhượng nhà và đất là 490.000.000 đồng. Phương thức thanh toán: Trả trước 100.000.000 đồng. Số tiền còn lại: 390.000.000 đồng, trả góp thanh toán theo định kỳ hàng tháng (Theo bảng tính tiền gốc, tiền lãi theo từng quý kèm theo hợp đồng số: 7/B8/2019/HĐMB ngày 21/11/2022) và Phụ lục hợp đồng ngày 17/6/2021, nội dung chuyển mục đích sử dụng 12m^2 đất lâu năm thành đất ở, giá tiền là 18.000.000 đồng (ghi nợ), tổng nợ là: 408.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng, ông H đã thanh toán cho Công ty TNHH L số tiền trả trước 100.000.000 đồng và Công ty TNHH L đã bàn giao nhà cho ông H nhận theo biên bản bàn giao nhà ngày 07/8/2020 và ông H đã thanh toán tiền từ kỳ 1 đến kỳ 16 (tháng 10/2020 đến tháng 02/2022) với tổng số tiền là 76.400.000 (Trong đó số tiền gốc thanh toán là 12.441.481 đồng, lãi là 63.958.519 đồng). Từ kỳ thứ 17 (tháng 03 năm 2022) ngưng không thanh toán cho đến nay. Sau khi nhận nhà, ông H và vợ là bà H1 đã tự bỏ tiền ra để cải tạo, nâng cấp một số hạng mục không

giống với hợp đồng đã ký kết theo như biên bản xem xét thẩm định tại chỗ của Toà án vào ngày 30/5/2023. Căn cứ, khoản 2 Điều 92 Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015 đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh.

[3.1]. Về tính hợp pháp của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở số 7/B8/2019/HĐMB ngày 21/11/2019 và Phụ lục hợp đồng ngày 17/6/2021 do người đại diện hợp pháp của Công ty TNHH L và ông H tự nguyện ký kết. Tại thời điểm ký kết, các bên đều có năng lực chủ thể, mục đích, nội dung, hình thức của hợp đồng đảm bảo các điều kiện được quy định tại các Điều 117, 119, 401 Bộ luật Dân sự 2015; Điều 121 và 122 Luật Nhà ở nên có hiệu lực và buộc các bên thực hiện quyền và nghĩa vụ đối với nhau theo hợp đồng.

[3.2]. Theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở số 7/B8/2019/HĐMB ngày 21/11/2019 và Phụ lục hợp đồng ngày 17/6/2021 thì Công ty TNHH L và ông Nguyễn Văn H thoả thuận giá trị chuyển nhượng nhà và đất là 490.000.000 đồng, trả trước 100.000.000 đồng, số tiền còn lại: 390.000.000 đồng, trả góp thanh toán theo định kỳ hàng tháng (Theo bảng tính tiền gốc, tiền lãi theo từng quý kèm theo hợp đồng số: 7/B8/2019/HĐMB ngày 21/11/2022) và Phụ lục hợp đồng ngày 17/6/2021, với nội dung chuyển mục đích sử dụng 12m^2 đất lâu năm thành đất ở, giá tiền là 18.000.000 đồng (ghi nợ), tổng nợ là: 408.000.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng, ông H đã thanh toán cho Công ty TNHH L số tiền trả trước 100.000.000 đồng và Công ty TNHH L đã bàn giao nhà cho ông H nhận theo biên bản bàn giao nhà ngày 07/8/2020. Tuy nhiên, ông H đã không thực hiện việc thanh toán tiền cho Công ty TNHH L theo đúng thoả thuận, cụ thể tính đến nay ông H chỉ mới thanh toán tiền từ kỳ 1 đến kỳ 16 (tháng 10/2020 đến tháng 02/2022) với tổng số tiền là 76.400.000 (trong đó, tiền gốc là 12.441.481 đồng và tiền lãi là 63.958.519 đồng), từ tháng 3/2022 cho đến nay chưa thanh toán. Bị đơn ông H cũng thừa nhận Công ty TNHH L đã nhiều lần thông báo, cũng như mời ông đến làm việc để yêu cầu ông thanh toán tiền theo đúng thoả thuận nhưng đến nay ông H vẫn không thanh toán tiền cho Công ty. Căn cứ đoạn 2 mục 3 (trang 2) của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở số 7/B8/2019/HĐMB ngày 21/11/2019, ông H đã vi phạm điều khoản thỏa thuận về nghĩa vụ thanh toán trong hợp đồng. Do đó, Công ty TNHH L yêu cầu huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở số 7/B8/2019/HĐMB ngày 21/11/2019 và Phụ lục hợp đồng ngày 17/6/2021 là phù hợp với quy định tại Khoản 1 Điều 424 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4]. Về giải quyết hậu quả khi hủy hợp đồng, Hội đồng xét xử xét thấy: Tại khoản 1 và 2 Điều 427 Bộ Luật Dân sự năm 2015 quy định:

"1. *Khi hợp đồng bị hủy bỏ thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết, các bên không phải thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận, trừ thỏa thuận về phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và thỏa thuận về giải quyết tranh chấp.*

2. Các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận sau khi trừ chi phí hợp lý trong thực hiện hợp đồng và chi phí bảo quản, phát triển tài sản.

Việc hoàn trả được thực hiện bằng hiện vật. Trường hợp không hoàn trả được bằng hiện vật thì được trị giá thành tiền để hoàn trả.

Trường hợp các bên cùng có nghĩa vụ hoàn trả thì việc hoàn trả phải được thực hiện cùng một thời điểm, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác"

Như vậy, theo quy định trên thì các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, sau khi trừ chi phí hợp lý trong thực hiện hợp đồng và chi phí bảo quản, phát triển tài sản.

[4.1]. Như đã nhận định trên, nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất Công ty TNHH L đã giao nhà căn nhà số G, Lô B, đường số E, khu dân cư T, Khóm A, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng cho ông H quản lý, sử dụng và ông H đã thanh toán cho Công ty TNHH L số tiền trả trước 100.000.000 đồng và thanh toán tiền từ kỳ 1 đến kỳ 16 (từ tháng 10/2020 đến tháng 02/2022) với tổng số tiền là 76.400.000 đồng (trong đó, tiền gốc là 12.441.481 đồng và tiền lãi là 63.958.519 đồng), tổng cộng là 176.400.000 đồng. Do đó, Công ty TNHH L yêu cầu ông Nguyễn Văn H giao lại nhà căn nhà số G, Lô B, đường số E, khu dân cư T, Khóm A, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng là có căn cứ, được chấp nhận.

[4.2] Tại biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 30/5/2023 của Tòa án thể hiện, hiện trạng quyền sử dụng dụng đất và căn nhà gắn liền với đất tại số G, Lô B, đường số E khu dân cư T, Khóm A, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng, như sau:

Quyền sử dụng dụng đất diện tích 4,0m x18,0m = 72m^2 (Loại đất ODT), tài sản gắn liền trên đất là căn nhà trệt, diện tích xây dựng 4,0m x15,0m = 60m^2; kết cấu: Khung cột BTCT, vách tường gạch (02 bên vách tường chung 10cm), phòng khách diện tích (4,0m x 4,0m = 16m^2), ốp gạch men 30cm x 60cm, cao tới trần, phía sau ốp gạch men cao 1,5m; mái xà gồ, thép hợp, lợp tole; Trần la phông nhựa, phòng khách trần thạch cao; C đi, cửa phòng ngủ là nhôm xi pha + kính; cửa sau là cửa sắt; nền lát gạch men 60cm x 60cm; nhà vệ sinh lát gạch men, bồn cầu ngồi bệt, tường ốp gạch men; Mái che phía trước diện tích 3,0m x 4,0m = 12m^2; kết cấu nền lát gạch men; khung cột bê tông cốt thép; trần la phông, mái lợp tole, vách tường gạch cao 0,8m, cửa sắt hộp; mái

che phía sau: diện tích 1,2m x 4,0m = 4,8m^2 kết cấu khung đỡ mái sắt, mái lợp tole. Hiện nay toàn bộ phần đất và tài sản gắn liền trên đất do vợ chồng ông H và bà H1 đang trực tiếp quản lý sử dụng.

Do đó, buộc ông H, bà H1 có trách nhiệm giao trả cho Công ty TNHH L căn nhà và đất tọa lạc tại số S, Lô B, đường số E khu dân cư T, Khóm A, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng có kết cấu như hiện trạng hiện nay.

[4.3] Tại hồ sơ và tại Tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Hoàng Văn Q, ông H và bà H1 đều thống nhất những hạng mục phát sinh thêm, không giống với hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở số 7/B8/2019/HĐMB ngày 21/11/2019 là do vợ chồng ông H, bà H1 bỏ tiền ra để sửa chữa, cải tạo lại. Theo ông H và bà H1, thì ông bà đã bỏ ra số tiền 150.000.000 đồng để cải tạo, hoàn thiện căn nhà này và ông bà yêu cầu Công ty TNHH L phải hoàn trả lại cho ông bà số tiền 150.000.000 đồng này nhưng nguyên đơn không đồng ý và cho rằng hạng mục mà ông H và bà H1 đã xây dựng thêm, nếu tháo dỡ được thì ông bà tự tháo dỡ, chứ công ty không bồi thường nhưng vợ chồng ông H, bà H1 không đồng ý tháo dỡ. Hội đồng xét xử xét thấy, những hạn mục mà ông H, bà H1 đã làm thêm gắn liền với kết cấu của căn nhà, nếu tháo dỡ sẽ ảnh hưởng đến các vật kiến trúc khác và kết cấu căn nhà nên không thể tháo dỡ được. Tuy nhiên, Toà án đã thông báo cho ông H, bà H1 biết để làm đơn khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết trong cùng vụ án này và ông bà đã làm đơn nhưng hết thời hạn quy định tại khoản 2 Điều 195 Bộ luật Tố tụng dân sự mà ông, bà không nộp biên lai thu tiền tạm ứng án phí cho Tòa án mà không có lý do chính đáng nên Toà án đã ra thông báo trả đơn khởi kiện cho ông H và bà H1.

Do đó, đối với yêu cầu này của ông H và bà H1 Toà án sẽ không xem xét, giải quyết trong cùng vụ án này. Trường hợp, ông H, bà H1 và Công ty TNHH L có tranh chấp về số tiền mà ông bà đã bỏ ra để sửa chữa, cải tạo lại căn nhà số G, Lô B, đường số E, khu dân cư T, Khóm A, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng thì có quyền khởi kiện bằng vụ án khác.

[4.4] Xét yêu cầu của nguyên đơn Công ty TNHH L về việc Công ty tự nguyện hoàn trả cho ông Nguyễn Văn H số tiền góp từ kỳ thứ 1 đến kỳ 16 là 12.441.481 đồng và số tiền trả trước 100.000.000 đồng, tổng cộng: 112.441.481 đồng thấy rằng việc tự nguyện trên của nguyên đơn là phù hợp với quy định pháp luật nên được Hội đồng xét xử ghi nhận.

Đối với số tiền lãi mà Công ty TNHH L đã nhận của ông H là 63.958.519 đồng, tại hồ sơ và tại toà Công ty TNHH L không đồng ý trả cho ông H. Xét thấy, theo quy định tại khoản 2 Điều 427 Bộ luật Dân sự thì *"các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận"*. Đồng thời, theo hợp đồng các bên cũng không thoả

thuận, trường hợp bên mua không thanh toán tiền theo đúng thoả thuận thì bên bán chỉ trả lại tiền gốc cho bên mua, không trả tiền lãi. Do đó, buộc Công ty TNHH L hoàn trả cho ông Nguyễn Văn H số tiền lãi đã nhận là 63.958.519 đồng.

Như vậy, tổng cộng số tiền mà Công ty TNHH L có nghĩa vụ trả lại cho ông Nguyễn Văn H là 176.400.000 đồng.

[4.5] Xét yêu cầu của ông Nguyễn Văn H về việc yêu cầu Công ty TNHH L phải hoàn trả lại cho ông giá trị căn nhà theo giá tại thời điểm hiện nay là 850.000.000 đồng, sau khi trừ đi các khoản tiền mà ông còn nợ Công ty TNHH L thấy rằng: như đã phân tích trên ông H là người có lỗi dẫn đến hợp đồng bị huỷ bỏ do đó, việc ông H yêu cầu Công ty TNHH L phải hoàn trả lại cho ông giá trị căn nhà theo giá tại thời điểm hiện nay là 850.000.000 đồng, sau khi trừ đi các khoản tiền mà ông còn nợ Công ty TNHH L là không có căn cứ, không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5]. Như đã phân tích trên, đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[6]. Về chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền 750.000 đồng ông Nguyễn Văn H phải chịu. Sau khi ông H giao nộp thì hoàn trả lại cho Công ty TNHH L vì Công ty TNHH L đã tạm ứng xong.

[7]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án. Bị đơn ông Nguyễn Văn H phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, nguyên đơn Công ty TNHH L phải chịu án phí số tiền là 3.197.926 đồng (63.958.519 đồng x 5%). Công ty L không phải chịu án phí đối với số tiền mà Công ty tự nguyện hoàn trả cho ông H là 112.441.481 đồng.

[8] Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 92, Điều 157, Điều 165, khoản 1, 2 Điều 244, Điều 271, Điều 273 và Khoản 1 Điều 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Điều 117, Điều 119, Điều 401, Điều 424, Điều 427 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 121 và 122 Luật Nhà ở.

- Khoản 4 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. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với yêu cầu buộc ông Nguyễn Văn H phải bồi thường giá trị nhà ở bị hư hỏng với số tiền là: 10.000.000 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH L1

- Huỷ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và sở hữu nhà ở số 7/B8/2019/HĐMB ngày 21/11/2019 và Phụ lục hợp đồng ngày 17/6/2021 giữa Công ty TNHH L với ông Nguyễn Văn H.

- Buộc ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Ngọc H1 trả lại cho Công ty TNHH L căn nhà số G, Lô B, đường số E, khu dân cư T, Khóm A, Phường A, thành phố S, tỉnh Sóc Trăng có đặc điểm, kết cấu như sau: Quyền sử dụng dụng đất diện tích 4,0m x18,0m = 72m^2 (Loại đất ODT), tài sản gắn liền trên đất là căn nhà trệt, diện tích xây dựng 4,0m x15,0m = 60m^2; kết cấu: Khung cột BTCT, vách tường gạch (02 bên vách tường chung 10cm), phòng khách diện tích (4,0m x4,0m = 16m^2), ốp gạch men 30cm x 60cm, cao tới trần, phía sau ốp gạch men cao 1,5m; mái xà gồ, thép hợp, lợp tole; Trần la phông nhựa, phòng khách trần thạch cao; C đi, cửa phòng ngủ là nhôm xi pha + kính; cửa sau là cửa sắt; nền lát gạch men 60cm x 60cm; nhà vệ sinh lát gạch men, bồn cầu ngồi bệt, tường ôp gạch men; Mái che phía trước diện tích 3,0m x 4,0m = 12m^2; kết cấu nền lát gạch men; khung cột bê tông cốt thép; trần la phông, mái lợp tole, vách tường gạch cao 0,8m, cửa sắt hộp; mái che phía sau: diện tích 1,2 m x 4,0m = 4,8m^2 kết cấu khung đỡ mái sắt, mái lợp tole.

- Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty TNHH L về việc hoàn trả cho ông Nguyễn Văn H số tiền vốn là 12.441.481 đồng và số tiền trả trước 100.000.000 đồng, tổng cộng: 112.441.481 đồng.

- Buộc Công ty TNHH L hoàn trả cho ông Nguyễn Văn H số tiền lãi đã nhận là 63.958.519 đồng.

Việc ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Ngọc H1 hoàn trả nhà cho Công ty TNHH L và Công ty TNHH L trả lại tiền cho ông Nguyễn Văn H phải được thực hiện cùng một thời điểm.

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Nguyễn Văn H, nếu Công ty TNHH L không trả số tiền trên, thì Công ty TNHH L 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.

3. Về Chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ số tiền là 750.000 đồng (Bảy trăm năm mươi nghìn đồng) ông Nguyễn Văn H phải chịu. Sau khi ông H giao nộp thì hoàn trả lại cho Công ty TNHH L vì Công ty TNHH L đã tạm ứng xong.

4. Về án phí sơ thẩm:

- Nguyên đơn Công ty TNHH L phải chịu số tiền 3.197.926 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí mà Công ty TNHH L đã nộp 900.000 đồng (chín trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0007625, ngày 15/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng. Công ty TNHH L còn phải nộp thêm số tiền 2.297.926 đồng (hai triệu hai trăm chín mươi bảy nghìn chín trăm hai mươi sáu đồng).

- Bị đơn ông Nguyễn Văn H phải chịu số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng).

5. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án để yêu cầu Tòa án cấp trên xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, 7b và 9 của 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.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Sóc Trăng;
- VKSND TP Sóc Trăng;
- Các đương sự;
- Chi cục THADS TP Sóc Trăng;
- Lưu HSVA.

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

Lâm Thị Kim Hằng