

Bản án số: **167/2018/DS-PT**

Ngày: 24-10-2018

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, kiện đòi bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Vũ Hồng Luyến

Các Thẩm phán: Ông Phạm Thành Dương
Bà Phan Thị Thu Hương

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Vũ Bảo

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:
Ông Phùng Đức Nam – Kiểm sát viên

Ngày 24 tháng 10 năm 2018, tại Hội trường D – Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 116/2018/TLPT-DS ngày 20 tháng 9 năm 2018 về: “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, kiện đòi bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 39/2018/DS-ST ngày 08 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 209/2018/QĐ-PT ngày 08 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Hoàng Anh T**, sinh năm: 1959.

Địa chỉ thường trú: Phường A, thành phố B, tỉnh Thái Nguyên.

Địa chỉ cư trú: Ấp C, xã D, huyện E, tỉnh Đồng Nai.

- Bị đơn:

1. Công ty trách nhiệm hữu hạn đầu tư T (gọi tắt là Công ty T).

Địa chỉ trụ sở: Đường F, ấp G, xã H, huyện E, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH đầu tư T: Anh Nhâm Quốc V, sinh năm: 1983.

Địa chỉ cư trú: Đường I, quận J, Thành phố Hồ Chí Minh (*được ủy quyền theo Văn bản ủy quyền ngày 16 tháng 10 năm 2018*)

2. Công ty cổ phần dịch vụ thương mại và xây dựng địa ốc K (gọi tắt là Công ty K).

Địa chỉ trụ sở: Khu công nghiệp L, đường M, phường N, thị xã O, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty cổ phần dịch vụ thương mại và xây dựng địa ốc K: Ông Nguyễn Xuân L, sinh năm: 1976.

Địa chỉ: Đường P, phường Q, thành phố X, tỉnh Bình Dương (*được ủy quyền theo Văn bản ủy quyền ngày 14 tháng 7 năm 2016*).

- *Người kháng cáo: Nguyễn đơn ông Hoàng Anh T.*

(ông T, ông V, ông L có mặt tại phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn ông Hoàng Anh T trình bày:

- Đối với Công ty TNHH đầu tư T:

Công ty TNHH đầu tư T là chủ đầu tư Khu A1-C1 (Đô thị Z). Ngày 02 tháng 5 năm 2014, ông và Công ty T có ký Hợp đồng đặt cọc số 25-18/HĐĐC và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để mua lô đất số KL 25, ô số 18, diện tích 110m², tại Khu A1-C1 (Đô thị Z), huyện E, với giá chuyển nhượng 249.612.500đ (hai trăm bốn mươi chín triệu sáu trăm mười hai ngàn năm trăm đồng).

Theo điểm d mục 3.1, điểm g mục 3.2 Điều 3 Hợp đồng đặt cọc số 25-18/HĐĐC ngày 02 tháng 5 năm 2014, sau khi ông thanh toán đủ 95% giá trị hợp đồng, Công ty có trách nhiệm bàn giao nền đất chậm nhất là 04 tháng, giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chậm nhất là 09 tháng, nếu giao chậm nền đất, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sẽ bị phạt 0,05%/ngày tính trên tổng số tiền 249.612.500 đồng.

Ngày 06 tháng 5 năm 2014, ông đã thanh toán 100% giá trị hợp đồng. Như vậy, Công ty T phải bàn giao nền đất cho ông vào ngày 06 tháng 9 năm 2014, giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chậm nhất vào ngày 06 tháng 02 năm 2015. Tuy nhiên, ngày 06 tháng 10 năm 2015, Công ty mới giao nền đất cho ông.

Như vậy, Công ty đã chậm bàn giao nền đất cho ông là 13 tháng, chậm giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 09 tháng (ngày 06 tháng 5 năm 2014 đến ngày 06 tháng 02 năm 2015).

Qua các bản khai cũng như tại phiên tòa, ông thừa nhận do bà Tạ Thị H (vợ ông) yêu cầu phải đưa tên bà vào trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với thửa đất trên, nên ngày 07 tháng 7 năm 2015, ông và bà Tạ Thị H (vợ

ông) có ký hợp đồng chuyển nhượng lô đất số KL 25, ô số 18, diện tích 110m², dự án Khu dân cư A1-C1 (Đô thị Z) với Công ty T và việc ký hợp đồng này là theo yêu cầu của bà Tạ Thị H là đúng.

Tại phiên tòa, ông thừa nhận vào ngày 06 tháng 01 năm 2015, Công ty có mời ông đến nhận nền đất và ông có ký biên bản giao nền đất, nhưng ông không nhận nền đất vì tại thời điểm này ông được biết Công ty T chưa được Ủy ban tỉnh Đồng Nai cho phép bán đất nền thuộc dự án trên.

Nay, ông yêu cầu Công ty TNHH đầu tư T phải có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại theo điểm h mục 3.2 Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc số 25-18/HĐDC ngày 02 tháng 5 năm 2014 cụ thể:

+ Chậm giao nền đất là 13 tháng = 395 ngày x 0,05%/ngày x 237.131.875 đồng = 46.833.545 đồng, chậm giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 08 tháng = 245 ngày x 0,05%/ngày x 237.131.875 đồng = 29.048.654 đồng.

Tổng cộng ông yêu cầu Công ty TNHH đầu tư T có trách nhiệm bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng đặt cọc với số tiền 75.882.199đ (bảy mươi lăm triệu tám trăm tám hai ngàn một trăm chín chín đồng).

- Đối với Công ty cổ phần dịch vụ thương mại và xây dựng địa ốc K:

Ngày 26 tháng 4 năm 2014, Công ty K mở bán nền đất Khu Đô thị Z A1-C1 cho Công ty T là chủ đầu tư. Ông đã mua lô đất số KL 25, ô số 18, diện tích 110m², với giá chuyển nhượng 280.500.000 đồng. Việc ký giấy biên nhận đặt cọc cũng như các giao dịch nộp tiền, nhận tiền từ Công ty K do ông ở xa nên đều do ông Hoàng Xuân L anh trai ông đại diện thực hiện thay cho ông. Sau khi nộp 5.000.000 đồng tiền cọc tại phiếu thu ngày 26 tháng 4 năm 2014, Công ty K có thông báo cho ông biết lô đất nền KL 25, ô 18, mà ông mua chỉ có giá bán chính thức là 249.612.500 đồng.

Theo thỏa thuận của Công ty K, từ ngày 26 tháng 4 năm 2014 đến ngày 06 tháng 5 năm 2014, khách hàng tham gia giao dịch một sản phẩm được nhận 01 thẻ cào trúng thưởng và ông đã nhận được 01 thẻ cào trúng thưởng 05 chỉ vàng tương đương 17.750.000 đồng, ông L đã nhận thay ông khoản tiền thưởng này. Nay, Công ty K yêu cầu trừ số tiền ông được thưởng 17.750.000 đồng vào giá trị của hợp đồng ông không đồng ý.

Sau khi thống nhất giá chuyển nhượng giữa Công ty K và Công ty T, thì Công ty T chỉ thu 95% giá trị hợp đồng, cụ thể Công ty T thu số tiền là 237.131.875 đồng (tức là 95% của số tiền 249.612.500 đồng).

Công ty K đã nhận tiền tại giấy biên nhận đặt cọc của ông là 280.500.000 đồng, ông mua nền đất có giá là 237.131.875 đồng. Như vậy, Công ty K phải thanh toán trả lại cho ông số tiền là 43.368.128 đồng.

Công ty K đã hoàn trả lại ông số tiền là 25.618.000 đồng tại phiếu chi đề ngày 07 tháng 5 năm 2014. Do đó, Công ty K còn nợ lại ông số tiền 17.750.128 đồng (43.368.128 đồng - 25.618.000 đồng).

Nay, ông khởi kiện yêu cầu Công ty cổ phần dịch vụ thương mại và xây dựng địa ốc K trả lại số tiền là 17.750.128 đồng và lãi phát sinh tính từ ngày 06 tháng 5 năm 2014 (là ngày ông gửi đơn đến Công ty K yêu cầu trả tiền) đến ngày 05 tháng 6 năm 2018 (là ngày xét xử) với số tiền là 9.784.757 đồng (17.750.128 đồng x 1,125%/tháng x 49 tháng), tổng cộng là: 17.750.128 đồng + 9.784.758 đồng = 27.534.886đ (hai mươi bảy triệu năm trăm ba mươi tư ngàn tám trăm tám mươi sáu đồng).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty TNHH T trình bày:

Ngày 02 tháng 5 năm 2014, Công ty T và ông Hoàng Anh T đã ký Hợp đồng đặt cọc số 25-18/HĐĐC và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, với nội dung Công ty T chuyển nhượng lô đất số KL 25, ô số 18, diện tích 110m², với giá chuyển nhượng 249.612.500 đồng (sau khi đã được giảm 5% khi khách hàng thanh toán một lần trên 95% giá trị hợp đồng).

Việc ông T cho rằng Công ty T chậm giao nền đất và yêu cầu Công ty phải bồi thường cho ông T tổng cộng số tiền là 75.882.199 đồng, Công ty không đồng ý vì các căn cứ sau:

Vào ngày 06 tháng 01 năm 2015, Công ty đã bàn giao nền đất cho ông T và có biên bản giao nhận nền đất có chữ ký của ông T. Như vậy, Công ty đã giao nền đất cho ông T đúng như thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc số 25-18/HĐĐC và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng ngày 02 tháng 5 năm 2014 giữa ông Hoàng Anh T và Công ty T.

Tại Kết luận giám định số 195/KLGD ngày 06 tháng 6 năm 2015 của Công an tỉnh Đồng Nai kết luận chữ ký mang tên Hoàng Anh T trên tài liệu nêu ở mẫu cần giám định (được Phòng PC 54 đóng dấu ký hiệu A) là chữ ký trực tiếp.

Ông T khẳng định đến ngày 06 tháng 10 năm 2015 mới được nhận nền đất là không đúng, vì ngày cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T là ngày 22 tháng 9 năm 2015. Căn cứ khoản c điểm 3 Điều 72 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 5 năm 2014 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Đất đai năm 2013, thì hồ sơ chuyển nhượng nhà đất trong các dự án khu dân cư phải có biên bản bàn giao nền đất mới đủ thủ tục để nộp hồ sơ. Như vậy, ít nhất trước ngày 22 tháng 8 năm 2015 thì Công ty T đã bàn giao nền đất cho ông T.

Ông Hoàng Anh T có xuất trình cho Tòa án một Biên bản giao nền đất đề ngày 06 tháng 10 năm 2015, Công ty có ý kiến về tài liệu này như sau: Vào ngày 06 tháng 10 năm 2015, ông T và bà H (vợ ông T) có đến văn phòng Công ty nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, ông T đã đề nghị nhân viên Công ty giao cho ông T một biên bản giao nền đất. Do nhân viên Công ty không hiểu

đã in trong file lưu của máy tính Công ty một biên bản giao nền đất cho ông T, sau đó ông T tự điền 16 giờ 20' ngày 06 tháng 10 năm 2015 trong tài liệu này.

Ngày 06 tháng 5 năm 2014, ông T đã thanh toán 100% giá trị hợp đồng. Như vậy, Công ty T phải giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chậm nhất vào ngày 06 tháng 02 năm 2015.

Căn cứ vào yêu cầu của chính ông T và bà H, ngày 07 tháng 7 năm 2015, Công ty T và ông Hoàng Anh T, bà Tạ Thị H (vợ ông T) có ký hợp đồng chuyển nhượng lô đất số KL 25, ô số 18, diện tích 110m², dự án Khu dân cư A1-C1 Đô thị Z, việc ký hợp đồng là theo yêu cầu của ông T và vợ ông T là bà Tạ Thị H. Từ đó, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký ngày 07 tháng 7 năm 2015 đã thay Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đề ngày 02 tháng 5 năm 2014.

Tại Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CA 914522, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 22 tháng 9 năm 2015 mang tên ông Hoàng Anh T, bà Tạ Thị H được sử dụng 110m² đất, thuộc thửa 317, tờ bản đồ số 18, xã H. Việc Công ty TNHH đầu tư T chậm giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T là do lỗi của ông T nên Công ty không đồng ý bồi thường theo yêu cầu của ông T.

Tại phiên Tòa, ông D khai: Ngày 02 tháng 5 năm 2014, Công ty T và ông Hoàng Anh T đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung Công ty T chuyển nhượng lô đất số KL 25, ô số 18, diện tích 110m², với giá chuyển nhượng 249.612.500 đồng cho ông Hoàng Anh T.

Ngày 07 tháng 7 năm 2015, Công ty T và ông Hoàng Anh T, bà Tạ Thị H (vợ ông T) có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất số KL 25, ô số 18, diện tích 110m², dự án Khu dân cư A1-C1 Đô thị Z. Hợp đồng này đã thay thế hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 25-18/HĐCN QSDĐ ký Ngày 02 tháng 5 năm 2014 giữa Công ty T và ông Hoàng Anh T. Cả hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty T và ông Hoàng Anh T, bà Tạ Thị H không có nội dung nào thỏa thuận thời gian giao nền đất và thời gian giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo như yêu cầu của ông T nên Công ty không chấp nhận yêu cầu của ông T.

Như đã trình bày ở trên, nay, bị đơn Công ty T đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu của ông Hoàng Anh T yêu cầu Công ty bồi thường tổng cộng số tiền là 75.882.199đ (bảy lăm triệu tám trăm tám hai ngàn một trăm chín chín đồng).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty cổ phần dịch vụ thương mại và xây dựng địa ốc K trình bày:

Vào năm 2014, Công ty K và Công ty T có ký kết hợp đồng môi giới với nội dung Công ty T đồng ý để Công ty K đứng ra phân phối 412 lô đất dự án khu dân cư A1-C1 Dầu Giây.

Công ty K đã phân phối cho ông T (do ông Hoàng Xuân L đại diện) 01 lô đất có ký hiệu số KL 25, ô số 18, diện tích 110m², với giá chuyển nhượng là 280.500.000đ (hai trăm tám mươi triệu năm trăm ngàn đồng).

Công ty K thỏa thuận từ ngày 26 tháng 4 năm 2014 đến ngày 06 tháng 5 năm 2014, khách hàng tham gia giao dịch một sản phẩm của Công ty được nhận 01 thẻ cào trúng thưởng và ông T đã được nhận 01 thẻ cào trúng thưởng 05 chỉ vàng tương đương 17.750.000đ (mười bảy triệu bảy trăm năm mươi đồng).

Do ông T đã nộp đủ 100% giá trị hợp đồng nên Công ty thưởng tiếp cho ông T 5% giá trị hợp đồng (đã trừ khuyến mãi) là $(262.750.000 \text{ đ} \times 5\% = 13.137.500\text{đ}$ (mười ba triệu một trăm ba mươi bảy ngàn năm trăm đồng).

Lẽ ra, Công ty K phải chuyển cho Công ty T là 249.612.500 đồng nhưng Công ty K mới chuyển cho Công ty T là 95% của 249.612.500 đồng, với số tiền là 237.131.875 đồng. Như vậy, Công ty K còn phải trả cho ông T 5% của 249.612.500 đồng để ông T nộp cho Công ty T là 12.480.625đ (mười hai triệu bốn trăm tám mươi ngàn sáu trăm hai mươi lăm đồng).

Như vậy, Công ty K phải trả lại ông T: $[280.500.000 \text{ đồng} - (17.750.000 \text{ đồng} + 13.137.500 \text{ đồng} + 12.480.625 \text{ đồng}) = 43.368.125\text{đ}$ (bốn mươi ba triệu ba trăm sáu mươi tám ngàn một trăm hai mươi lăm đồng).

Công ty K đã chi trả cho ông T theo các lần như sau:

Lần thứ nhất: Vào ngày 28 tháng 4 năm 2014, ông Hoàng Xuân L anh của ông T nhận thay ông T số tiền là 17.500.000 đồng theo phiếu chi ngày 28 tháng 4 năm 2014;

Lần thứ hai: Vào ngày 07 tháng 5 năm 2014, ông Hoàng Xuân L anh của ông T nhận thay ông T số tiền là 25.618.000 đồng theo phiếu chi ngày 07 tháng 5 năm 2014.

Như vậy, Công ty K đã thanh toán cho ông T là 43.128.125đ (bốn mươi ba triệu một trăm hai mươi tám ngàn một trăm hai mươi lăm đồng).

Đến nay, Công ty K phải trả cho ông T số tiền là 43.368.125 đồng - 43.128.125 đồng = 240.000đ (hai trăm bốn mươi ngàn đồng).

Công ty K chỉ đồng ý thanh toán số tiền 240.000đ (hai trăm bốn mươi ngàn đồng).

Công ty K không đồng ý trả khoản tiền lãi phát sinh từ ngày 06 tháng 5 năm 2014 đến ngày 05 tháng 6 năm 2018 với số tiền lãi là: 9.784.757 đồng $(17.750.128 \text{ đồng} \times 1,125\%/tháng \times 49 \text{ tháng})$ theo yêu cầu của ông T.

- Tại Bản án số: 39/2018/DS-ST, ngày 08 tháng 6 năm 2018, Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất đã căn cứ Điều 5, khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 91, khoản 2 Điều 92, Điều 147, khoản 1 Điều 161 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Điều 48 Nghị quyết số 326/2016/QH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án; Áp dụng các điều 209,

308, 697, 698, 699, 700, 701 Bộ luật dân sự 2005; khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015; Điều 290, Điều 203 Luật đất đai năm 2013 và Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

+ Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Anh T về việc khởi kiện Công ty TNHH đầu tư T bồi thường thiệt hại về hợp đồng là 75.882.199đ (Bảy mươi lăm triệu tám trăm tám hai ngàn một trăm chín mươi chín đồng).

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Anh T về việc “*Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất*” với bị đơn Công ty cổ phần dịch vụ thương mại và xây dựng địa ốc K.

Buộc Công ty cổ phần dịch vụ thương mại và xây dựng địa ốc K có nghĩa vụ thanh toán trả cho ông Hoàng Anh T số tiền: 27.534.885đ (hai mươi bảy triệu năm trăm ba mươi tư ngàn tám trăm tám lăm đồng), trong đó tiền nợ trong hợp đồng là 17.750.128đ (mười bảy triệu bảy trăm năm mươi ngàn một trăm hai mươi tám đồng) và tiền lãi là 9.784.757đ (chín triệu bảy trăm tám mươi tư ngàn bảy trăm năm mươi bảy đồng).

Về nghĩa vụ chậm thanh toán: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, người phải thi hành án chưa thanh toán số tiền phải thi hành án thì còn phải chịu khoản lãi của số tiền chậm trả tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Về chi phí tố tụng: Ông Hoàng Anh T phải chịu chi phí giám định là 2.520.000đ (hai triệu năm trăm hai mươi ngàn đồng) ông T đã nộp đủ số tiền trên.

Về án phí: Ông Hoàng Anh T bị bác một phần yêu cầu nên phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 3.794.109đ (ba triệu bảy trăm chín mươi tư ngàn một trăm lẻ chín đồng), ông Hoàng Anh T đã nộp tiền tạm ứng án phí là 976.216 đồng theo phiếu thu số 005570 ngày 15 tháng 4 năm 2016 của Cơ quan Thi hành án dân sự huyện Thống Nhất được chuyển sang nộp án phí, ông T còn phải nộp án phí là 2.817.893đ (hai triệu tám trăm mười bảy ngàn tám trăm chín mươi ba đồng).

+ Công ty cổ phần dịch vụ thương mại và xây dựng địa ốc K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 1.376.744đ (một triệu ba trăm bảy mươi sáu ngàn bảy trăm bốn mươi bốn đồng).

+ Hoàn lại cho ông Hoàng Anh T số tiền tạm ứng án phí là 587.500đ (năm trăm tám mươi bảy ngàn năm trăm đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 005569 ngày 15 tháng 4 năm 2016 của Cơ quan Thi hành án dân sự huyện Thống Nhất.

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật 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, 9 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014). Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

- Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở cấp phúc thẩm của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Về yêu cầu kháng cáo: Ngày 02 tháng 5 năm 2014, ông T và Công ty T ký hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để mua lô đất số LK25, ô 18, diện tích 110m², tại Khu A1-C1, Đô thị Z, huyện E với giá 249.612.500 đồng. Tiếp đến ngày 07 tháng 7 năm 2015, ông T và bà H ký lại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô đất trên. Như vậy, Hợp đồng đặt cọc số 25-18 ngày 02 tháng 5 năm 2014 đã chấm dứt và thay thế bằng các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02 tháng 5 năm 2014 và ngày 07 tháng 7 năm 2015. Cả 02 hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất này đều không có nội dung thỏa thuận về thời gian giao đất và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu bồi thường của nguyên đơn đối với Công ty T là phù hợp, có căn cứ pháp luật. Đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Kháng cáo của nguyên đơn ông Hoàng Anh T trong thời hạn nên được xem xét theo quy định của pháp luật.

[2] Về thẩm quyền giải quyết: Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý và giải quyết là đúng thẩm quyền.

[3] Về tư cách đương sự: Ông Hoàng Anh T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty TNHH đầu tư T, Công ty cổ phần dịch vụ thương mại và xây dựng địa ốc K phải bồi thường thiệt hại do vi phạm điểm h mục 3.2 Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc số 25-18/HĐĐC ngày 02 tháng 5 năm 2014, chậm giao nền đất, chậm giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ khoản 2, 3 Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự 2015 để xác

định ông Hoàng Anh T là nguyên đơn, bị đơn là Công ty TNHH đầu tư T, Công ty cổ phần dịch vụ thương mại và xây dựng địa ốc K là đúng theo quy định của pháp luật.

[4] Về quan hệ pháp luật: Ông Hoàng Anh T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty TNHH đầu tư T, Công ty cổ phần dịch vụ thương mại và xây dựng địa ốc K phải bồi thường thiệt hại do vi phạm theo điểm h mục 3.2 Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc số 25-18/HĐDC ngày 02 tháng 5 năm 2014, chậm giao nền đất, chậm giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Tòa án cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật là: *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, kiện đòi bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng”*, là chưa đầy đủ nên cần rút kinh nghiệm, quan hệ pháp luật của vụ án là: *“Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, kiện đòi bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng”*.

[5] Về nội dung yêu cầu kháng cáo: Nguyên đơn ông Hoàng Anh T kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm với lý do bản án sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu buộc Công ty TNHH đầu tư T bồi thường thiệt hại với số tiền 75.882.199đ (Bảy mươi lăm triệu tám trăm tám hai ngàn một trăm chín mươi chín đồng) là không chính xác và không đúng theo quy định của pháp luật.

Theo các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ, nguyên đơn ông Hoàng Anh T cho rằng Công ty TNHH đầu tư T vi phạm không giao nền đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc số 25-18/HĐDC và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cùng ngày 02 tháng 5 năm 2014 giữa ông Hoàng Anh T và Công ty TNHH đầu tư T. Do đó, ông T yêu cầu Công ty TNHH đầu tư T phải chịu phạt vi phạm với số tiền là 75.882.199đ (bảy mươi lăm triệu tám trăm tám mươi hai ngàn một trăm chín mươi chín đồng); Bị đơn Công ty TNHH đầu tư T không đồng ý chịu phạt theo như yêu cầu khởi kiện của ông T.

Nguyên đơn ông T cho rằng theo điểm d mục 3.1, điểm g mục 3.2, điểm h mục 3.2 Điều 3 của Hợp đồng đặt cọc số 25-18/HĐDC ngày 02 tháng 5 năm 2014, Công ty TNHH đầu tư T chuyển nhượng cho ông lô đất số KL 25, ô số 18, diện tích 110m², dự án Khu dân cư A1-C1 Đô thị Z. Công ty T thỏa thuận bàn giao nền đất cho ông T vào ngày 06 tháng 9 năm 2014, giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chậm nhất vào ngày 06 tháng 02 năm 2015. Tuy nhiên, đến ngày 06 tháng 10 năm 2015, Công ty TNHH đầu tư T mới giao nền đất và giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông T. Như vậy, Công ty T chậm giao nền đất nên phải bồi thường số tiền là 46.833.545 đồng và chậm giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất phải bồi thường số tiền là 29.048.654 đồng.

Tại Điều 1 của Hợp đồng đặt cọc số 25-18 ngày 02 tháng 5 năm 2014, bên nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận: *“bên A đặt cọc cho bên B..... để đảm bảo cho việc thực hiện chuyển nhượng một phần quyền sử dụng đất trong tương lai...”*; mục đích đặt cọc: *“để đảm bảo cho việc chuyển nhượng trong tương lai một phần quyền sử dụng đất...”*. Theo quy định tại đoạn 1 Điều 385 BLDS năm

2005 quy định: “*đặt cọc là một bên giao cho bên kia một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để đảm bảo giao kết hoặc thực hiện hợp đồng dân sự*”.

Cùng ngày 02 tháng 5 năm 2014, nguyên đơn ông T và bị đơn Công ty T có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất số KL 25, ô số 18, diện tích 110m², dự án Khu dân cư A1-C1 Đô thị Z. Ngày 07 tháng 07 năm 2015, ông T và bà Tạ Thị H (vợ ông T) tiếp tục ký với Công ty TNHH T hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất số KL 25, ô số 18, diện tích 110m², dự án Khu dân cư A1-C1 Đô thị Z.

Như vậy, trước khi giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông T và Công ty TNHH đầu tư T đã ký kết Hợp đồng đặt cọc số 25-18, ngày 02 tháng 5 năm 2014, nhằm mục đích thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Sau khi ký Hợp đồng đặt cọc, hai bên đã ký liên tiếp hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, do đó, Hợp đồng đặt cọc số 25-18 ngày 02 tháng 5 năm 2014 đã chấm dứt và được thay thế bằng các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 02 tháng 5 năm 2014 và ngày 07 tháng 7 năm 2015.

Tuy nhiên, cả hai hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên các bên đều không thỏa thuận thời gian giao nền đất cũng như thời gian giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo như thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc. Do đó, việc Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Anh T đối với bị đơn Công ty TNHH T về việc bồi thường do vi phạm hợp đồng đặt cọc và hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dẫn đến việc chậm giao nền đất và chậm giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với tổng số tiền là 75.882.199đ (bảy lăm triệu tám trăm tám hai ngàn một trăm chín chín đồng) là có cơ sở và đúng pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Hoàng Anh T không cung cấp được thêm tài liệu, chứng cứ mới, bị đơn Công ty TNHH T vẫn giữ nguyên ý kiến không đồng ý bồi thường, nên không có cơ sở chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Hoàng Anh T, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về yêu cầu của ông Hoàng Anh T đối với Công ty cổ phần dịch vụ thương mại và xây dựng địa ốc K, Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết và các đương sự không kháng cáo, không bị kháng nghị, nên Tòa án cấp phúc thẩm không đặt ra xem xét.

Từ những nhận định trên thấy rằng, kháng cáo của ông Hoàng Anh T là không có cơ sở chấp nhận, nên cần bác kháng cáo của ông T, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[6] Về án phí: Do yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Hoàng Anh T không được chấp nhận nên ông Hoàng Anh T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng ông Hoàng Anh T đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 008765 ngày

20 tháng 6 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thống Nhất được trừ vào số tiền án phí dân sự phúc thẩm ông T phải nộp.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Hoàng Anh T; Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 39/2018/DS-ST ngày 08 tháng 6 năm 2018 của Tòa án nhân dân huyện Thống Nhất.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 91, khoản 2 Điều 92, Điều 147 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015; Áp dụng các điều 308, 358, 697, 698, 699, 700, 701 Bộ luật Dân sự 2005; Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015; Điều 203 Luật đất đai năm 2013; Nghị quyết số 326/2016/QH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án và Pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án số 10/2009/PL-UBTVQH12 ngày 27 tháng 02 năm 2009 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Anh T đối với Công ty TNHH đầu tư T về việc bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng với số tiền là 75.882.199đ (Bảy mươi lăm triệu tám trăm tám hai ngàn một trăm chín mươi chín đồng);

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Anh T đối với Công ty cổ phần dịch vụ thương mại và xây dựng địa ốc K về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Buộc Công ty cổ phần dịch vụ thương mại và xây dựng địa ốc K có nghĩa vụ thanh toán trả cho ông Hoàng Anh T số tiền: 27.534.885đ (hai mươi bảy triệu năm trăm ba mươi tư ngàn tám trăm tám lăm đồng), trong đó tiền nợ trong hợp đồng là 17.750.128đ (mười bảy triệu bảy trăm năm mươi ngàn một trăm hai mươi tám đồng) và tiền lãi là 9.784.757đ (chín triệu bảy trăm tám mươi tư ngàn bảy trăm năm mươi bảy đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, người phải thi hành án chưa thanh toán số tiền phải thi hành án thì còn phải chịu khoản lãi của số tiền chậm trả tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về chi phí tố tụng: Ông Hoàng Anh T phải chịu chi phí giám định là 2.520.000đ (hai triệu năm trăm hai mươi ngàn đồng), ông T đã nộp đủ số tiền trên.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm.

- Ông Hoàng Anh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 3.794.109đ (ba triệu bảy trăm chín mươi tư ngàn một trăm lẻ chín đồng), ông Hoàng Anh T đã nộp tiền tạm ứng án phí là 976.216 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 005570 ngày 15 tháng 4 năm 2016 và 1.169.783 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 002214 ngày 17 tháng 7 năm 2017 của Cơ quan Thi hành án dân sự huyện Thống Nhất được chuyển sang nộp án phí, ông T còn phải nộp án phí là 1.648.110đ (một triệu sáu trăm bốn mươi tám nghìn một trăm mười đồng).

- Công ty cổ phần dịch vụ thương mại và xây dựng địa ốc K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 1.376.744đ (một triệu ba trăm bảy mươi sáu ngàn bảy trăm bốn mươi bốn đồng).

- Hoàn trả lại cho ông Hoàng Anh T số tiền tạm ứng án phí là 587.500đ (năm trăm tám mươi bảy ngàn năm trăm đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 005569 ngày 15 tháng 4 năm 2016 của Cơ quan Thi hành án dân sự huyện Thống Nhất.

- Ông Hoàng Anh T phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng ông Hoàng Anh T đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 008765 ngày 20 tháng 6 năm 2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Thống Nhất được trừ vào số tiền án phí dân sự phúc thẩm ông T phải nộp.

Trường hợp quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật 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, 9 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014). Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh ĐN;
- TAND huyện;
- Chi cục THADS huyện;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Vũ Hồng Luyện