

Bản án số: 714/2022/DS-PT  
Ngày: 30/11/2022  
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 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Đình Đức

*Các Thẩm phán:* Bà Phạm Thị Thảo

Bà Trần Thị Thuỷ

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Diệp Lê Quỳnh Anh, Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Hoàng, Kiểm sát viên.

Trong ngày 30/11/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 259/2022/DSPT ngày 05 tháng 10 năm 2022 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất";

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 1006/2022/DSST ngày 08/6/2022 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 5429/2022/QĐ-PT ngày 01/11/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 15205/2022/QĐ-PT ngày 24/11/2022 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Phạm Đình V. (có mặt)  
Địa chỉ: Tháp A2, Lầu 27, Phòng số 5 (A2-27.5) chung cư TGV, Số 346 BVĐ, Phường M, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển đô thị PL.  
Địa chỉ: số 01 Đường HT, ấp TT, xã LT, huyện BC, tỉnh TN.  
Đại diện theo ủy quyền: Ông Đặng Công T. (có mặt)  
Địa chỉ: số D14/391A TQN, xã PP, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Lê Thị Kim O. (có mặt)  
Đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Đình V. (có mặt)

Cùng địa chỉ: A2-27.05 chung cư TGV, số 346 BVĐ, Phường M, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Người kháng cáo: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển đô thị PL.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Nguyên đơn – ông Phạm Đình V trình bày:

Theo Hợp đồng mua bán nhà số 26/HĐMBN ngày 05/4/2001 giữa bên bán là Công ty Đầu tư và Phát triển đô thị và bên mua là ông Nguyễn Trung T, bà Nguyễn Thị T2 thì Công ty Đầu tư và Phát triển đô thị bán cho ông T, bà T2 nền nhà số 25 Lô số 3 đường MHA-B Khu dân cư MN, Phường B, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh. Diện tích nền nhà là  $70,4m^2$ , tổng số tiền là 704.000.000 đồng. Ông T và bà T2 đã thanh toán cho Công ty Đầu tư và Phát triển đô thị tổng số tiền là 633.000.000 đồng tương đương 90% theo như hợp đồng, 10% còn lại sẽ thanh toán nốt cho công ty ngay sau khi hoàn tất thủ tục pháp lý và ra sổ chủ quyền nhà có bản đối chiếu công nợ đính kèm.

Ngày 30/9/2002, vợ chồng ông Nguyễn Trung T và bà Nguyễn Thị T2 bán lại cho ông nền nhà trên với giá là 1.496.880.000 đồng. Ông đã trả đủ cho ông T, bà T2 tổng số tiền là 1.376.000.000 đồng. Số tiền còn lại là để trả cho Công ty Đầu tư và Phát triển đô thị để làm thủ tục giấy tờ pháp lý cho nền nhà nêu trên.

Ngày 26/9/2011, vì Công ty Cổ phần Đầu tư N (tên mới của Công ty Đầu tư và Phát triển đô thị) không giao được nền nhà theo Hợp đồng số 26/HĐMBN cho ông nên ông và Công ty Cổ phần Đầu tư N (do ông Nguyễn Văn T đại diện) đã ký lại một hợp đồng mới là Hợp đồng số 183/HĐMBN/2011 ngày 26/9/2011. Cùng ngày 26/9/2011, Hợp đồng số 26/HĐMBN do Giám đốc Phạm Xuân L ký ngày 05/4/2001 không còn giá trị và được Công ty Cổ phần Đầu tư N thu lại. Ngay sau khi ký hợp đồng số 183/HĐMBN/2011 ngày 26/9/2011, Công ty Cổ phần Đầu tư N đã giao cho ông nền đất số 2.15 Khu dân cư MN có diện tích  $55,9m^2$  để quản lý và sử dụng, phần diện tích đất còn thiếu là  $28,1m^2$  sẽ giao sau. Sau một thời gian quá lâu, do công ty không thể giao phần đất còn lại cho ông nên đến ngày 27/12/2019, vợ chồng ông và Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị PL (tên mới của Công ty Cổ phần Đầu tư N, sau đây gọi tắt là công ty PL) do bà Phạm Nguyễn Tô L1 đại diện đã ký lại Biên bản thỏa thuận số 2712/BB-CTY-2019 với nội dung như sau: Căn cứ Hợp đồng mua bán nhà ở lô số 2.15 Khu dân cư MN, diện tích bên công ty bàn giao mặt bằng cho bên ông V còn thiếu  $28m^2$ . Bên công ty PL sẽ thanh toán cho ông V bằng tiền cho phần diện tích bàn giao còn thiếu nêu trên. Hai bên thỏa thuận đơn giá thanh toán cho phần diện tích giao thiếu là: 80.000.000 đồng/ $m^2$  (Tám mươi triệu đồng cho một mét vuông). Tổng giá trị bên công ty PL sẽ thanh toán cho ông V là:  $80.000.000 \text{ đồng}/m^2 \times 28m^2 = 2.240.000.000 \text{ đồng}$  (Hai tỷ hai trăm bốn mươi triệu đồng chẵn). Phương thức thanh toán được chia làm 04 đợt:

+ Đợt 1: Hạn cuối ngày 22/01/2020 - 100.000.000 đồng

- + Đợt 2: Hạn cuối ngày 15/02/2020 - 572.000.000 đồng
- + Đợt 3: Hạn cuối ngày 15/05/2020 - 672.000.000 đồng
- + Đợt 4: Hạn cuối ngày 15/06/2020 - 896.000.000 đồng

Do công ty PL không thực hiện nghĩa vụ thanh toán như đã thỏa thuận nên ông khởi kiện yêu cầu Công ty PL trả cho ông số tiền 2.240.000.000 đồng.

Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 17/11/2020, ông thay đổi yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu Công ty PL trả tiền mà yêu cầu Công ty PL trả cho ông phần diện tích đất là 28,1m<sup>2</sup> còn thiếu chưa giao cho ông như trong Hợp đồng chuyển nhượng số 183/HĐMBN/2011 ngày 26/09/2011 về việc mua bán nền nhà số 2.15 Khu dân cư MN.

Tại Biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ ngày 18/02/2022 và ngày 13/4/2022 của Tòa án, ông xác định thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau: Yêu cầu Công ty PL trả cho vợ chồng ông số tiền gốc là 2.240.000.000 đồng và tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo lãi suất cơ bản của Ngân hàng nhà nước tính từ ngày 16/6/2020 đến nay (làm tròn thành 20 tháng) là 336.000.000 đồng. Ngoài yêu cầu này, ông không còn yêu cầu khởi kiện nào khác.

Bị đơn - Công ty Đầu Tư Phát triển đô thị PL có ông Đặng Công T đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Vào ngày 05/04/2001, giữa Công ty Đầu Tư và Phát triển Đô Thị (thuộc Tổng công ty xây dựng số 1 – Bộ Xây Dựng) và ông Nguyễn Trung T có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng nền nhà số 26/HĐMBN/2001. Theo nội dung của hợp đồng này thì Công ty sẽ chuyển nhượng nền nhà số 25 Lô số 3 đường số 12A-B thuộc dự án Khu dân cư MN, Phường B, quận BT, có diện tích đất là 70,4m<sup>2</sup> cho ông T, bà T2; giá trị hợp đồng là 704.000.000 đồng. Ngày 30/09/2002 ông T và bà T2 ký Hợp đồng bán nền nhà số 25 lô số 3 cho ông Phạm Đình V (Giấy tay không công chứng). Tuy nhiên ông T và bà T2 không liên hệ Công ty để thực hiện thủ tục chuyển tên Hợp đồng, đồng thời không thực hiện việc thanh lý Hợp đồng số 26/HĐMBN/2001 với Công ty theo quy định.

Tại thời điểm Công ty ký hợp đồng với ông T, bà T2, theo Công văn số 2472/KTST-ĐB ngày 31/07/2001 của Kiến trúc sư trưởng thành phố duyệt quy hoạch Lô 3 Khu dân cư MN là nhà phố liền kề 04 tầng. Tuy nhiên đến ngày 08/08/2001, Kiến trúc sư trưởng thành phố có công văn số 2538/KTST-TH tạm hoãn điều chỉnh quy hoạch và ngày 01/11/2010, Ủy ban nhân dân quận BT ban hành quyết định số 6827/QĐ-UBND-QLĐT phê duyệt điều chỉnh quy hoạch 1/500 dự án Khu dân cư MN, Phường B, quận BT. Quyết định này làm thay đổi một phần quy hoạch của dự án và toàn bộ Lô 3 trước đây được quy hoạch thành chung cư 25 tầng. Sau quyết định này, Công ty không còn nền 25 lô 3 để giao cho khách hàng. Do đó, Công ty và ông T, bà T2, ông V thỏa thuận về phương án giải quyết chuyển đổi lô đất 3.25 sang một vị trí khác. Sau đó, ông V có đơn đề nghị về các phương án chuyển đổi nền nhà từ nền 3.25 (70,4m<sup>2</sup>) sang lô nền

2.15 (84m<sup>2</sup>). Công ty đồng ý hoán đổi vị trí lô 3.25 sang vị trí lô đất 2.15, phần diện tích chênh lệch ông V không phải đóng thêm tiền.

Ngày 29/11/2010 Công ty có thông báo số 349/TB-CTY về việc đề nghị thanh lý Hợp đồng số 26/HĐMBN/2001 ngày 05/04/2001. Ngày 26/09/2011 Công ty Cổ phần Đầu tư N (Công ty Đầu Tư và Phát triển Đô Thị cũ) và ông V, bà O đã ký Hợp đồng chuyển nhượng số 183/HĐMBN/2011 để chuyển nhượng nền nhà số 2.15, diện tích 84m<sup>2</sup> (trong đó diện tích đã giải tỏa: 55,9m<sup>2</sup>; diện tích chưa giải tỏa: 28,1m<sup>2</sup>). Ngày 30/09/2011 Công ty đã bàn giao trước phần diện tích đất 55,9m<sup>2</sup> cho ông V. Phần diện tích còn lại sẽ giao sau do chưa giải tỏa xong.

Ngày 23/11/2015 Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có Quyết định số 6157/QĐ-UBND điều chỉnh giảm diện tích giao đất của dự án nên công ty không thể giao đất cho ông V, bà O như đã cam kết. Ngày 19/11/2018, ông V và bà O được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối với lô nền 2.15 Khu dân cư MN, diện tích 55,6m<sup>2</sup>. Ngày 27/12/2014, Công ty PL và ông V, bà O đã lập Biên bản thỏa thuận số 2712/BB-CTY-2019 về việc Công ty PL sẽ thanh toán cho ông V và bà O số tiền 2.240.000.000 đồng, tương ứng với diện tích bị giảm.

Tuy nhiên, thời gian qua tình hình tài chính của Công ty PL gặp nhiều khó khăn, do ảnh hưởng không nhỏ từ đại dịch nên Công ty PL không có nguồn thu dẫn đến Công ty PL không thể thanh toán số tiền theo đúng Biên bản thỏa thuận mà hai bên đã ký kết. Nay Công ty đề nghị thanh toán số tiền 2.240.000.000 đồng, chia thành 03 đợt như sau: Ngày 31/12/2022 trả 500.000.000 đồng, ngày 31/3/2023 trả 500.000.000 đồng và ngày 30/6/2023 trả hết số tiền còn lại. Bị đơn đề nghị nguyên đơn và Tòa án xem xét giảm tiền lãi cho bị đơn.

Bị đơn không có yêu cầu nào liên quan đến Hợp đồng số 26/HĐMBN/2001 ngày 05/04/2001, ông Nguyễn Trung T, bà Nguyễn Thị T2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà Lê Thị Kim O do ông Phạm Đình V đại diện theo uỷ quyền: thống nhất với phần trình bày và yêu cầu của nguyên đơn.

Tại Bản án sơ thẩm số 1006/2022/DSST ngày 08/6/2022 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – ông Phạm Đình V:

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển đô thị PL phải trả cho ông Phạm Đình V và bà Lê Thị Kim O số tiền nợ gốc là 2.240.000.000 đồng (Hai tỉ hai trăm bốn mươi triệu đồng) và tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền là 336.000.000 đồng (Ba trăm ba mươi sáu triệu đồng); tổng số tiền là 2.576.000.000 đồng (Hai tỉ năm trăm bảy mươi sáu triệu đồng) theo Biên bản thỏa thuận số 2712/BB-CTY-2019 ngày 27/12/2019 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển đô thị PL và ông Phạm Đình V, bà Lê Thị Kim O.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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 chịu thêm 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.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 21/6/2022, bị đơn – Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị PL có đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không hòa giải được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm. Bị đơn yêu cầu xem xét giảm lãi suất và xin thời gian trả dần số tiền gốc cho nguyên đơn do tình hình tài chính của công ty đang gặp khó khăn.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm có ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án cho đến diễn biến phiên tòa phúc thẩm, các đương sự được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Bác yêu cầu kháng cáo của bị đơn vì không có căn cứ, giữ nguyên án sơ thẩm.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Bị đơn – Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển đô thị PL nộp đơn kháng cáo, Biên lai thu tạm ứng án phí phúc thẩm đúng thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên Đơn kháng cáo của bị đơn được chấp nhận.

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Theo Hợp đồng mua bán nhà số 26/HĐMBN ngày 05/4/2001 giữa bên bán là Công ty Đầu tư và Phát triển đô thị (nay là Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển đô thị PL) và bên mua là ông Nguyễn Trung T, bà Nguyễn Thị T2 thì Công ty PL bán cho ông T, bà T2 nền nhà số 3.25 đường 12A-B Khu dân cư MN, Phường B, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 30/9/2002, ông Phạm Đình V là người nhận chuyển nhượng lại nền nhà 3.25 đường 12A-B Khu dân cư MN từ ông Nguyễn Trung T, bà Nguyễn Thị T2. Tại thời điểm này, ông T, bà T2 chưa được giao nền nhà 3.25 Khu dân cư MN mà các bên chỉ nhận chuyển nhượng trên cơ sở Hợp đồng mua bán nhà số 26/HĐMBN ngày 05/4/2001.

Căn cứ Hợp đồng chuyển nhượng nền nhà số 183/HĐMBN/2011 ngày 26/9/2011 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư N (nay là Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển đô thị PL) và ông Phạm Đình V, bà Lê Thị Kim O thì Bên nhận chuyển nhượng là ông V, bà O và đối tượng chuyển nhượng là nền nhà 2.15 thay cho nền nhà 3.25, cùng thuộc khu quy hoạch dân cư MN, Phường B, quận BT. Theo Hợp đồng chuyển nhượng nền nhà số 183/HĐMBN/2011 ngày 26/9/2011, ông Nguyễn Trung T, bà Nguyễn Thị T2 không còn quyền lợi, nghĩa vụ gì liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty Cổ phần Đầu tư N (nay là Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển đô thị PL) và ông V, bà O. Đồng thời, các đương sự không có yêu cầu gì đối với ông Nguyễn Trung T, bà Nguyễn Thị T2 và Hợp đồng mua bán nhà số 26/HĐMBN ngày 05/4/2001.

Để thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng nền nhà số 183/HĐMBN/2011 ngày 26/9/2011, vào ngày 30/09/2011 bị đơn đã bàn giao cho nguyên đơn nền nhà số 2.15 Khu dân cư MN, Phường B, quận BT có diện tích 55,9 m<sup>2</sup>. Hiện nay, ông V và bà O đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất đối phần diện tích đất này. Tại thời điểm bàn giao nền nhà, các bên thống nhất phần diện tích đất còn thiếu so với thỏa thuận trong hợp đồng sẽ được giao sau. Tuy nhiên, do cơ quan nhà nước có quyết định điều chỉnh giảm diện tích đất của dự án khu dân cư MN nên bị đơn không có đất để giao thêm cho nguyên đơn theo đúng hợp đồng chuyển nhượng nền nhà đã ký. Ngày 27/12/2019, bị đơn và nguyên đơn, bà O đã lập Biên bản thỏa thuận số 2712/BB-CTY-2019 về việc thanh toán phần diện tích chênh lệch giữa Hợp đồng mua bán nhà và diện tích bàn giao thực tế lô 2.15 thuộc quy hoạch Khu dân cư MN. Nội dung Biên bản thỏa thuận số 2712/BB-CTY-2019 thể hiện bị đơn và ông V, bà O đã có sự thỏa thuận, thống nhất về việc thay đổi nghĩa vụ giao diện tích đất còn thiếu theo hợp đồng thành nghĩa vụ thanh toán tiền. Biên bản thỏa thuận số 2712/BB-CTY-2019 ngày 27/12/2019 được lập trên cơ sở tự nguyện, nội dung không trái quy định của pháp luật nên có hiệu lực pháp luật.

Căn cứ biên bản thỏa thuận số 2712/BB-CTY-2019 ngày 27/12/2019 giữa Công ty PL và ông Phạm Đình V, bà Lê Thị Kim O thì các bên đã thỏa thuận bị đơn sẽ thanh toán cho ông V, bà O bằng tiền cho phần diện tích đất giao thiếu

với đơn giá là 80.000.000 đồng/m<sup>2</sup>; tổng số tiền bị đơn phải trả là 80.000.000 đồng x 28m<sup>2</sup> = 2.240.000.000 đồng; thanh toán làm 04 đợt:

- + Đợt 1: Hạn cuối ngày 22/01/2020: 100.000.000 đồng
- + Đợt 2: Hạn cuối ngày 15/02/2020: 572.000.000 đồng
- + Đợt 3: Hạn cuối ngày 15/05/2020: 672.000.000 đồng
- + Đợt 4: Hạn cuối ngày 15/06/2020: 896.000.000 đồng

Việc bị đơn không trả tiền cho ông V và bà O đúng thỏa thuận tại Biên bản thỏa thuận số 2712/BB-CTY-2019 ngày 27/12/2019 là vi phạm nghĩa vụ trả tiền, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông V và bà O. Ngoài số tiền gốc 2.240.000.000 đồng mà bị đơn phải thanh toán lại cho ông V, bà O, căn cứ Điều 357 Bộ luật Dân sự 2015, bị đơn phải trả lãi cho ông V, bà O do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền, việc bị đơn kháng cáo cho rằng do Biên bản thỏa thuận trên không có thỏa thuận về việc trả lãi do chậm thanh toán nên không đồng ý trả lãi là không có cơ sở.

Theo Biên bản thỏa thuận số 2712/BB-CTY-2019 ngày 27/12/2019, đợt thanh toán cuối cùng là ngày 15/6/2020. Căn cứ Điều 147, Điều 148 Bộ luật Dân sự 2015 về cách tính thời hạn thì việc ông V yêu cầu tính lãi từ ngày 16/6/2020 đến ngày xét xử làm tròn thành 20 tháng là có cơ sở. Căn cứ Quyết định số 2868/QĐ-NHNN ngày 29/11/2020 của Thống đốc Ngân hàng nhà nước về mức lãi suất cơ bản bằng đồng Việt Nam, lãi suất cơ bản là 9%/năm, tương đương 0.75%/tháng, do đó số tiền lãi bị đơn phải trả là 2.240.000.000 đồng x 0.75%/tháng x 20 tháng = 336.000.000 đồng. Tổng số tiền bị đơn phải trả cho nguyên đơn và bà O là 2.240.000.000 đồng + 336.000.000 đồng = 2.576.000.000 đồng.

Bị đơn xác nhận đến nay vẫn chưa thanh toán tiền cho ông V, bà O và đề nghị điều chỉnh lại thời gian được thanh toán số tiền 2.240.000.000 đồng, do thời gian qua tình hình tài chính của Công ty gặp nhiều khó khăn. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông V và bà O không đồng ý.

Từ những nhận định trên, kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận, án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, cần giữ nguyên.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở nên được chấp nhận.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do y án sơ thẩm, nên án phí dân sự phúc thẩm phía bị đơn phải chịu là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), nhưng được cân trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu số 0050069 ngày 27/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh. Phía bị đơn đã nộp đủ.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

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

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn - Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển đô thị PL. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 1006/2022/DS-ST ngày 08/6/2022 về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh, cụ thể:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – ông Phạm Đình V:

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển đô thị P phải trả cho ông Phạm Đình V và bà Lê Thị Kim O số tiền nợ gốc là 2.240.000.000 đồng (Hai tỉ hai trăm bốn mươi triệu đồng) và tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền là 336.000.000 đồng (Ba trăm ba mươi sáu triệu đồng); tổng số tiền là 2.576.000.000 đồng (Hai tỉ năm trăm bảy mươi sáu triệu đồng) theo Biên bản thỏa thuận số 2712/BB-CTY-2019 ngày 27/12/2019 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển đô thị PL và ông Phạm Đình V, bà Lê Thị Kim O.

Kể từ ngày Bản án có hiệu lực pháp luật và người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí:

2.1 Án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển đô thị PL phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 83.520.000 đồng (Tám mươi ba triệu năm trăm hai mươi nghìn đồng).

2.2 Án phí dân sự phúc thẩm:

Bị đơn - Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển đô thị PL phải chịu là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), nhưng được căn trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu số 0050069 ngày 27/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh. Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển đô thị PL đã nộp đủ.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án; tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự đã được 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.

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



***Nơi nhận:***

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận Bình Thạnh;
- Chi cục THADS quận BT;
- Các đương sự;
- Lưu/25.

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

**(Đã ký)**

**Nguyễn Đình Đức**