

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỨC HÒA
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 452/2024/DS-ST

Ngày: 30-9-2024

*“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 HUYỆN ĐỨC HÒA, TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Thắm

Các Hội thẩm nhân dân:

Ông Nguyễn Thanh Hoàng;

Ông Nguyễn Chí Lin.

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Thanh Tú – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Bà Võ Thị Ngọc Tư - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 142/2024/TLST-DS, ngày 22 tháng 01 năm 2024 về việc *“Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”* theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 605/2024/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 9 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 397/2024/QĐST-DS ngày 23 tháng 9 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Ngọc L, sinh năm 1973;

Địa chỉ: A P, phường G, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Vũ Thị H, sinh năm 1985;

Địa chỉ: Tổ dân phố B, thị trấn T, huyện V, tỉnh Vĩnh Phúc.

Người đại diện theo ủy quyền của ông L, bà H: Ông Dương Văn T, sinh năm 1976; Địa chỉ: Số B T.1 K C/c K, phường T, quận T, thành phố Hồ Chí Minh (giấy ủy quyền ngày 08/12/2023).

- Bị đơn: Công ty cổ phần B1.

Trụ sở: Số E C, Phường A, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thành B – Chức vụ Tổng giám đốc.

- **Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:** Công ty TNHH B2.

Trụ sở: Số G tỉnh lộ 10, ấp B, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đức Q – Chức vụ Giám đốc.

(Ông T có mặt; ông Q có đơn xin vắng mặt, ông B vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 06/12/2023, đơn khởi kiện bổ sung và trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc L, bà Vũ Thị H do ông Dương Văn T đại diện trình bày như sau:

Ngày 29/11/2019 và 30/12/2019, ông Nguyễn Ngọc L và bà Vũ Thị H có ký Hợp đồng nguyên tắc số: 68/2019/HĐNT-AHG và 66/2019/HĐNT-AHG với Công ty Cổ Phần B1 (Gọi tắt là Công ty B1) về việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc dự án khu dân cư A tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Ông L nhận chuyển nhượng mã sản phẩm C-15, diện tích 90m², sau đó hai bên có thỏa thuận đổi từ mã nền C-15 sang mã nền C-02, bà H nhận chuyển nhượng mã sản phẩm C-09, diện tích 90m² với giá trị chuyển nhượng mỗi mã sản phẩm là 1.287.000.000đồng. Theo đó, ông L và bà H đã thanh toán theo tiến độ thỏa thuận trong hợp đồng với tổng giá trị của mỗi mã sản phẩm là 900.900.000đồng. Đến hạn bàn giao đất, phía Công ty B1 yêu cầu ông L và bà H ký vào các biên bản bàn giao nền đất nhưng thực tế Công ty B1 chưa giao đất cho ông L và bà H. Hơn nữa, nội dung hợp đồng thể hiện thời hạn bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 09 tháng kể từ ngày ký hợp đồng và Công ty B1 cam kết thực hiện các thủ tục tách thửa và cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho từng hợp đồng nhưng công ty không thực hiện mà yêu cầu ông L và bà H nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất chung cho 04 hợp đồng (tức là 04 mã nền) vào chung 01 giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Đã quá thời hạn 09 tháng kể từ ngày ký kết Hợp đồng nhưng phía Công ty B1 vẫn không thực hiện việc giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L, bà H. Ông L, bà H được biết, hiện nay theo Thông báo của Sở kế hoạch đầu tư tỉnh L thì dự án Khu dân cư A đã chấm dứt hoạt động đầu tư dự án.

Sau đó, ông Nguyễn Thành B, với tư cách là Tổng Giám đốc Công ty B1 đã có viết Giấy cam kết với thỏa thuận sẽ hoàn trả lại cho ông L và bà H toàn bộ số tiền đã nhận của ông L và bà H mỗi người là 900.900.000đồngđồng, chậm nhất trả vào ngày 30/9/2023 và thu lại toàn bộ hợp đồng, phiếu thu và các chứng từ khác. Tuy nhiên ông L và bà H nhiều lần liên hệ ông Nguyễn Thành B để yêu cầu thanh toán số tiền như cam kết thì ông B cố tình né tránh, không thực hiện. Vì vậy, ông L, bà H khởi kiện yêu cầu:

- Vô hiệu Hợp đồng nguyên tắc về việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 68/2019/HĐNT-AHG ngày 29/11/2019 được ký kết giữa ông Nguyễn Ngọc L với Công ty cổ phần B1.

- Buộc Công ty cổ phần B1 phải có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Ngọc L số tiền đã nhận là 900.900.000đồng và tiền lãi suất theo mức 0.83%/tháng từ ngày 30/9/2023 cho đến ngày xét xử sơ thẩm.

- Vô hiệu Hợp đồng nguyên tắc về việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 66/2019/HĐNT-AHG ngày 30/12/2019 được ký kết giữa bà Vũ Thị H với Công ty cổ phần B1.

- Buộc Công ty cổ phần B1 phải có trách nhiệm hoàn trả cho bà Vũ Thị H số tiền đã nhận là 900.900.000đồng và tiền lãi suất theo mức 0.83%/tháng từ ngày 30/9/2023 cho đến ngày xét xử sơ thẩm.

Ngoài ra ông L, bà H không còn yêu cầu nào khác.

Bị đơn Công ty cổ phần B1 do ông Nguyễn Thành B đại diện vắng mặt nhưng có lời trình bày tại bản tự khai ngày 11/4/2024 như sau:

Ông B là người đại diện theo pháp luật của Công ty B1 thống nhất vào ngày 29/11/2019 và 30/12/2019, ông Nguyễn Ngọc L và bà Vũ Thị H có ký Hợp đồng nguyên tắc số: 68/2019/HĐNT-AHG và 66/2019/HĐNT-AHG với Công ty cổ phần B1 về việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc dự án khu dân cư A tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Ông L nhận chuyển nhượng mã sản phẩm C-15, diện tích 90m², sau đó hai bên có thỏa thuận đổi từ mã nền C-15 sang mã nền C-02, bà H nhận chuyển nhượng mã sản phẩm C-09, diện tích 90m² với giá trị chuyển nhượng mỗi mã sản phẩm là 1.287.000.000đồng.

Công ty B1 thừa nhận có nhận của ông L và bà H số tiền thanh toán theo thỏa thuận trong hợp đồng với tổng giá trị của mỗi sản phẩm là 900.900.000đồng.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông đại diện Công ty B1 đồng ý hoàn trả lại số tiền đã nhận cho ông L, bà H căn cứ trên chứng từ nộp tiền của ông L, bà H cho Công ty.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH B2 do ông Nguyễn Đức Q đại diện xin vắng mặt nhưng có lời trình bày như sau:

Ông Nguyễn Đức Q là người đại diện theo pháp luật của Công ty B2. Công ty B2 là chủ đầu tư dự án Khu dân cư A xã Đ, huyện Đ, Long An theo quyết định phê duyệt chủ trương đầu tư số 1135/QĐ UBND ngày 29/3/2019 Ủy ban tỉnh L.

Ngày 13/7/2019 Công ty B2 chuyển nhượng quyền kinh doanh dự án Khu dân cư A cho Công ty B1 tại Hợp đồng ủy quyền số 08/2019/HĐUQ/TM-HP ngày 13/7/2019. Kể từ khi chuyển nhượng dự án này cho Công ty B1 thì Công ty B2 đã giao toàn bộ quyền kinh doanh Dự án trên cho Công ty B1. Công ty B2 không còn liên quan gì đến dự án. Việc Công ty B1 ký kết chuyển nhượng với ông Nguyễn Ngọc L đối với mã nền C-15 (sau đổi thành mã nền C-02) và bà Nguyễn Thị H1 đối với mã nền C-09 thuộc dự án Khu dân cư A và Công ty B1 đã nhận tiền của ông L, bà H1 thì cá nhân ông Q cũng như Công ty B2 không biết sự việc này. Công ty B2 xác định đã chuyển giao quyền kinh doanh, không ký hợp đồng và không nhận tiền từ ông L, bà H1 nên không có liên quan đến

nghĩa vụ thanh toán tiền đã nhận cho ông L, bà H1. Việc ông Nguyễn Ngọc L, Nguyễn Thị H1 khởi kiện thì Công ty B1 có nghĩa vụ thực hiện thanh toán cho ông L, bà H1. Do bận công việc, không thể thường xuyên đến Tòa được nên ông Q xin vắng mặt suốt quá trình Tòa án các cấp giải quyết vụ án.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tiến hành hòa giải, đã tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, kết quả hòa giải không được nên Tòa án đưa vụ án ra xét xử.

Tại phiên tòa, người đại diện của nguyên đơn xác định vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, không cung cấp chứng cứ, tài liệu mới, không yêu cầu triệu tập thêm người tham gia tố tụng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự và người tham gia tố tụng trong vụ án chấp hành pháp luật kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Theo Hợp đồng nguyên tắc ký kết giữa hai bên có thỏa thuận thời hạn bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là sau 09 tháng kể từ ngày ký hợp đồng nhưng đến nay Công ty chưa giao giấy đất cho ông L, bà H1 là vì vướng thủ tục pháp lý dẫn đến chủ đầu tư không thể giao đất nền và giao sổ cho ông L, bà H1 theo tiến độ cam kết trong hợp đồng. Qua tài liệu, chứng cứ do các đương sự cung cấp thì có cơ sở xác định Công ty B1 khi chưa đủ điều kiện để mở bán bất động sản lại thực hiện giao dịch chuyển nhượng diện tích đất 90m² thuộc các mã nền C-15, C-09 thuộc dự án Khu dân cư A cho ông L, bà H1, đây là lỗi của Công ty B1. Từ đó, nguyên đơn yêu cầu tuyên vô hiệu các Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Nguyễn Ngọc L, bà Nguyễn Thị H1 với Công ty B1 là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 123 Bộ luật Dân sự chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về giải quyết hậu quả hợp đồng vô hiệu: Ông Nguyễn Ngọc L, Nguyễn Thị H1 yêu cầu Công ty B1 phải hoàn trả số tiền đã nhận cho ông L, bà H1 mỗi người là 900.900.000 đồng, nguyên đơn có nộp chứng cứ là các phiếu thu của Công ty B1, đồng thời ông B là người đại diện theo pháp luật của Công ty B1 cũng đồng ý hoàn trả lại cho ông L, bà H1 nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự chấp nhận.

Đối với yêu cầu buộc Công ty B1 phải trả tiền lãi trên số tiền đã nhận theo mức lãi suất 0.83%, hai bên có thỏa thuận mức lãi theo quy định tại Mục 4.2 của Hợp đồng nguyên tắc là 12%/năm. Xét thấy các Hợp đồng nguyên tắc bị vô hiệu nên các nội dung thỏa thuận trong hợp đồng cũng vô hiệu. Do đó, ông L, bà H1 yêu cầu Công ty B1 phải trả tiền lãi theo mức lãi 0.83%/năm, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự để xem xét tính lãi cho ông L, bà H1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn ông L, bà H1 khởi kiện tranh chấp “Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với Công ty cổ phần B1 để nhận chuyển nhượng các nền đất số C-15, C-09, có diện tích 90m² tại dự án Khu dân cư A tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An; hợp đồng có đối tượng là quyền sử dụng tọa lạc tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” và thụ lý giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm là đúng thẩm quyền.

[1.2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Tại phiên tòa, người đại diện của bị đơn ông B được triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do; người đại diện của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Q có đơn xin vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Về phạm vi giải quyết: Do trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông L, bà H1 yêu cầu tuyên vô hiệu các hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, yêu cầu trả lại tiền gốc đã nhận và tiền lãi theo mức lãi suất 0,83%/tháng tính từ ngày 30/9/2023 cho đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm, không còn yêu cầu gì khác nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự xem xét giải quyết trong phạm vi yêu cầu của đương sự.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Xét yêu cầu của nguyên đơn ông L, bà H1 về yêu cầu tuyên vô hiệu Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 68/2019/HĐNT-AHG ngày 29/11/2019 được ký kết giữa ông Nguyễn Ngọc L với Công ty cổ phần B1 và Hợp đồng nguyên tắc về việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 66/2019/HĐNT-AHG ngày 30/12/2019 được ký kết giữa bà Vũ Thị H với Công ty cổ phần B1 thấy rằng:

[2.1.1] Các đương sự trình bày thống nhất về việc giữa ông L và Công ty B1 có ký kết Hợp đồng nguyên tắc về việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 68/2019/HĐNT-AHG ngày 29/11/2019, đối tượng nhận chuyển nhượng là nền đất số C-15 (sau đổi thành C-02), có diện tích 90m²; bà H và Công ty B1 có ký kết Hợp đồng nguyên tắc về việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 66/2019/HĐNT-AHG ngày 30/12/2019, đối tượng nhận chuyển nhượng là nền đất số C-09, có diện tích 90m²; tại dự án Khu dân cư A tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An, với giá chuyển nhượng mỗi mã nền là 1.287.000.000đồng. Ông L và bà H đã thanh toán cho công ty B1 tổng giá trị của mỗi mã nền là 900.900.000đồng. Do đó, đây được xem là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.1.2] Nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc L, bà Nguyễn Thị H1 khởi kiện cho rằng Công ty Cổ phần B1 vi phạm các Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết. Theo hợp đồng, thời hạn Công ty bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 09 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Tuy nhiên, đã quá thời hạn 09 tháng kể từ ngày ký kết Hợp đồng nhưng phía Công ty B1 không thực hiện việc giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông L, bà H1 nên ông L, bà H1 yêu cầu tuyên vô hiệu và giải quyết hậu quả hợp đồng.

[2.1.3] Quá trình giải quyết vụ án, căn cứ vào các tài liệu chứng cứ do đương sự cung cấp thì tại thời điểm Công ty B1 ký hợp đồng chuyển nhượng diện tích đất 90m² thuộc các mã nền C-15, C-09 tại dự án Khu dân cư A cho ông L, bà H1 thì Dự án này chưa hoàn thành việc thi công hệ thống hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội nên dự án chưa đủ điều kiện để mở bán bất động sản theo quy định tại Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản về điều kiện của bất động sản đưa vào kinh doanh và khoản 1 Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP và các quy định khác có liên quan. Do đó, Công ty B1 giao kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô nền số C-15, C với ông L, bà H1 là vi phạm điều cấm của pháp luật nên bị vô hiệu theo khoản 1 Điều 123 Bộ luật Dân sự, xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên vô hiệu các hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có căn cứ chấp nhận.

[2.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn ông L, bà H1 về yêu cầu Công ty B1 hoàn trả lại số tiền đã nhận của mỗi người là 900.900.000 đồng:

[2.2.1] Như đã phân tích trên, các Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất được ký kết giữa ông Nguyễn Ngọc L, bà Vũ Thị H và Công ty B1 bị vô hiệu nên căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự, không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên từ thời điểm giao kết, các bên hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận.

[2.2.2] Ông L trình bày đã nộp cho Công ty B1 tổng số tiền là 900.900.000 đồng theo các Phiếu thu do Công ty B1 lập vào các ngày 29/11/2019, 18/01/2020, 19/5/2020; bà H đã nộp cho Công ty B1 tổng số tiền là 900.900.000 đồng theo các Phiếu thu do Công ty B1 lập vào các ngày 30/12/2019, 20/02/2020, 16/6/2020. Việc này đã được ông Nguyễn Thành B là người đại diện theo pháp luật của Công ty B1 thừa nhận. Do đó, ông L, bà H yêu cầu Công ty B1 trả lại số tiền đã nhận của mỗi người là 900.900.000 đồng là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.3]. Xét yêu cầu tính lãi suất của nguyên đơn ông L, bà H từ ngày 30/9/2023 cho đến ngày xét xử sơ thẩm thấy rằng:

[2.3.1] Do các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ký kết giữa ông L, bà H và Công ty B1 bị vô hiệu. Thời điểm ký hợp đồng chuyển nhượng, Công ty B1 là bên chủ đầu tư, nắm rõ các điều kiện pháp lý về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án, biết rõ dự án chưa đủ điều kiện mở bán theo quy định của pháp luật nhưng vẫn giao kết chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông L, bà H. Do đó lỗi làm cho giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu thuộc về Công ty B1.

[2.3.2] Ông Nguyễn Ngọc L, bà Vũ Thị H căn cứ quy định tại Mục 4.2 của các Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, hai bên có thỏa thuận lãi suất là 12%/năm, tuy nhiên do các Hợp đồng nguyên tắc này bị vô hiệu nên các nội dung thỏa thuận trong hợp đồng cũng vô hiệu và không có giá trị thực hiện nên ông L, bà H yêu cầu Công ty B1 phải trả tiền lãi theo mức lãi 0.83%/tháng, Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự để xem xét tính lãi cho ông L, bà H trên số tiền đã thanh toán cho công ty B1 là phù hợp. Nguyên đơn yêu cầu tính lãi từ ngày 30/9/2023 (ngày theo giấy cam kết trả tiền của ông B) cho đến ngày xét xử sơ thẩm là có lợi cho bị đơn nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Tiền lãi của mỗi người ông L, bà H được tính như sau: 900.900.000đồng x 0.83%/tháng x 12 tháng là 89.729.640 đồng.

[2.4] Từ những phân tích nêu trên xét các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với Điều 123, 131 Bộ luật Dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận, có căn cứ buộc Công ty B1 có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Ngọc L số tiền đã nhận là 900.900.000đồng và tiền lãi là 89.729.640 đồng, tổng cộng là 990.629.640đồng.

Buộc Công ty B1 có trách nhiệm hoàn trả cho bà Vũ Thị H số tiền đã nhận là 900.900.000đồng và tiền lãi là 89.729.640 đồng, tổng cộng là 990.629.640đồng.

[2.5] Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH B2 do ông Nguyễn Đức Q đại diện xác định: Công ty B2 đã chuyển giao quyền kinh doanh cho Công ty B1, không ký hợp đồng chuyển nhượng và không có nhận tiền từ ông L, bà H nên Công ty TNHH B2 không có liên quan đến nghĩa vụ thanh toán tiền đã nhận cho ông L, bà H. Sự việc này cũng được ông Nguyễn Thành B là người đại diện cho Công ty T1. Do đó Công ty TNHH B2 không có nghĩa vụ gì đối với nguyên đơn ông L, bà H trong vụ án này.

[3] Ý kiến đề nghị của Kiểm sát viên tại phiên tòa là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 26, Điều 27 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, buộc bị đơn Công ty B1 phải chịu án phí sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 5, Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Điều 273, Điều 483 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 123, Điều 131, Điều 137, Điều 357, Điều 468, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 Bộ luật Dân sự; Căn cứ vào Điều 9 của Luật Luật kinh doanh bất động sản; Căn cứ Điều 26, Điều 27 của 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Ngọc L, bà Vũ Thị H đối với Công ty cổ phần B1 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

1.1. Tuyên bố Hợp đồng nguyên tắc về việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 68/2019/HĐNT-AHG ngày 29/11/2019 được ký kết giữa ông Nguyễn Ngọc L với Công ty cổ phần B1 vô hiệu.

1.2. Buộc Công ty cổ phần B1 có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Ngọc L tổng số tiền là 990.629.640 đồng (Chín trăm chín mươi triệu sáu trăm hai mươi chín nghìn sáu trăm bốn mươi đồng).

1.3. Tuyên bố Hợp đồng nguyên tắc về việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 66/2019/HĐNT-AHG ngày 30/12/2019 được ký kết giữa bà Vũ Thị H với Công ty cổ phần B1 vô hiệu.

1.4. Buộc Công ty cổ phần B1 có nghĩa vụ trả cho bà Vũ Thị H tổng số tiền là 990.629.640 đồng (Chín trăm chín mươi triệu sáu trăm hai mươi chín nghìn sáu trăm bốn mươi đồng).

2. Về lãi suất chậm thi hành án: Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật hoặc 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Buộc Công ty cổ phần B1 phải chịu 600.000 đồng đối với yêu cầu vô hiệu hai hợp đồng chuyển nhượng được chấp nhận và 41.718.889 đồng án phí đối với số tiền phải trả cho ông L và 41.718.889 đồng án phí đối với số tiền phải trả cho bà H sung vào ngân sách Nhà nước.

Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Ngọc L, bà Vũ Thị H số tiền tạm ứng án phí đã nộp 33.874.000 đồng theo biên lai thu số 0006033 ngày 10/01/2024; Hoàn trả lại cho ông Nguyễn Ngọc L số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005593 ngày 11/9/2024; Hoàn trả lại cho bà Vũ Thị H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0005594 ngày 11/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

4. Về quyền kháng cáo: Án xử sơ thẩm công khai, đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

5. 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, 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; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THADS huyện Đức Hòa;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Nguyễn Thị Kim Thắm