

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 3 – TÂY NINH
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án: 67/2025/DS-ST
Ngày: 31-7-2025
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 3 – TÂY NINH, TỈNH TÂY NINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Vụ

Hội thẩm nhân dân: Ông Lý Văn Hùng;
Bà Nguyễn Thị Rạt.

Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Thị Như Ý – Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 3 – Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 – Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Võ Đông Đức – Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 3, tỉnh Tây Ninh tiến hành xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 794/2024/TLST-DS ngày 22/10/2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 42/2025/QĐST-DS ngày 07 tháng 7 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 33/2025/QĐST-DS ngày 18 tháng 7 năm 2025 giữa:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Tuyết M, sinh năm 1977;

Địa chỉ: A chung cư E, phường P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà M: Ông Lâm Quang P, sinh năm 1961;
Địa chỉ: Số D ấp A, đường K, xã B, thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền số 10837 ngày 12/10/2024).

Bị đơn: Công ty cổ phần Đ.

Địa chỉ: T đất số 489, tờ bản đồ số 27,28 ấp Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An.
(Địa chỉ sau khi sáp nhập: Thửa đất số 489, tờ bản đồ số 27,28 ấp Đ, xã Đ, tỉnh Tây Ninh).

Người đại diện theo pháp luật: bà Lê Thị M1 – Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lương Gia H, sinh năm 2001;

Địa chỉ liên hệ: Văn phòng Công ty Cổ phần Đ – Thửa đất số 489, Tờ bản đồ số 27, 28 ấp Đ, xã Đ, tỉnh Tây Ninh (văn bản ủy quyền ngày 04/12/2024).

(Ông P, ông H vắng mặt, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 08/10/2024, đơn thay đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện ngày 31/7/2025 nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết M do ông Lâm Quang P là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà Nguyễn Thị Tuyết M và Công ty Cổ phần Đ (sau đây gọi tắt là “Công ty Đ”) có ký Hợp đồng nguyên tắc đặt cọc chuyển nhượng QSDĐ khu dân cư cao cấp Đ - Villa Eden số: DH29/2019/HĐNT/PV-VE. Theo nội dung các bên thỏa thuận tại Hợp đồng này, Công ty Đ sẽ chuyển nhượng cho bà M 01 nền đất ở tọa lạc trong dự án Khu dân cư C - V, địa chỉ: xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An theo thông tin cụ thể như sau: Mã lô: D1-01; Kích thước: rộng 8,6m, dài 16m; diện tích: 137m². Tổng giá trị: 1.600.000.000 đồng. Bà M đã thanh toán cho Công ty Đ tổng cộng số tiền 1.516.669.000 đồng.

Tuy nhiên, đến nay đã qua 05 năm Công ty Đ không thực hiện giao nền và sổ như cam kết ghi trong Hợp đồng. Bà M đã nhiều lần liên hệ Công ty Đ yêu cầu công ty giao nền như cam kết nhưng không được, đã xâm phạm đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà M. Việc Công ty Đ bán Dự án và ký hợp đồng chuyển nhượng cho bà đối với lô đất khi chưa đủ điều kiện là vi phạm quy định pháp luật. Do đó, bà M khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 3 – Tây Ninh giải quyết như sau:

- Tuyên vô hiệu hợp đồng nguyên tắc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số DH29/2019/HĐNT/PV-VE ngày 08/3/2019 giữa bà Nguyễn Thị Tuyết M và Công ty Đ.

- Yêu cầu Công ty Đ hoàn trả toàn bộ số tiền đã nhận là 1.516.669.000 đồng và phải trả lãi với lãi suất 10%/năm trên tổng số tiền đã đóng đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 31/7/2025) tạm tính là 947.866.000 đồng, cụ thể như sau:

1. Số tiền 1.100.000.000 đồng từ ngày 08/3/2019 đến ngày 31/7/2025: thời gian tính lãi là 06 năm 04 tháng 23 ngày là 703.095.000 đồng.
2. Số tiền 83.334.000 đồng từ ngày 24/05/2019 đến ngày 31/07/2025: Thời gian tính lãi là 06 năm 02 tháng 07 ngày là 51.530.000 đồng.
3. Số tiền 83.334.000 đồng từ ngày 12/07/2019 đến ngày 31/07/2025: Thời gian tính lãi là 06 năm 19 ngày là 50.434.000 đồng.
4. Số tiền 83.333.000 đồng từ ngày 04/09/2019 đến ngày 31/07/2025: Thời gian tính lãi là: 05 năm 10 tháng 27 ngày là 49.132.000 đồng.
5. Số tiền 83.334.000 đồng từ ngày 21/11/2019 đến ngày 31/07/2025: Thời gian tính lãi là 05 năm, 08 tháng, 10 ngày là 47.374.000 đồng
6. Số tiền 83.334.000 đồng từ ngày 08/01/2020 đến ngày 31/07/2025: Thời gian tính lãi là: 05 năm 06 tháng 23 là 46.301.000 đồng.

Tổng cộng số tiền bồi thường thiệt hại mà bị đơn phải trả cho nguyên đơn là 947.866.000 đồng.

Bị đơn Công ty cổ phần Đ do ông Lương Gia H là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Công ty Đ là chủ đầu tư dự án Khu dân cư Đ ("KDC Đ") tại xã

Đ, huyện Đ, tỉnh Long An (hiện nay là xã Đ, tỉnh Tây Ninh) theo Quyết định chủ trương đầu tư đồng thời chấp thuận nhà đầu tư số 1300/QĐ-UBND ngày 20/04/2018 và tên gọi khu dân cư cao cấp Villa Eden là tên gọi thương mại do Công ty đặt để phân biệt với các dự án khác nằm trong khu dân cư Đ. Nhận thấy dự án có nhiều tiềm năng nên bà Nguyễn Thị Tuyết M muốn ký hợp đồng nguyên tắc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Công ty Đ, mục đích nhằm đảm bảo giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Bản chất là hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo chuyển nhượng quyền sử dụng đất *(khi dự án đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định)*.

Vào ngày 08/3/2019, bà Nguyễn Thị Tuyết M và Công ty Đ đã ký kết hợp đồng số DH29/2019/HĐNT/PV-PE. Theo nội dung các bên thỏa thuận tại Hợp đồng này, Công ty Đ sẽ chuyển nhượng cho bà M 01 nền đất ở tọa lạc trong dự án Khu dân cư C - V, địa chỉ: xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An theo thông tin cụ thể như sau: Mã lô: D1-01; Kích thước: rộng 8,6m, dài 16m; diện tích: 137m². Tổng giá trị là 1.600.000.000 đồng. Bà M đã thanh toán cho Công ty Đ tổng cộng số tiền 1.516.669.000 đồng. Sau đó thì không tiếp tục đóng tiền theo thỏa thuận nữa.

Từ thời điểm ký kết đến xuyên suốt quá trình thực hiện hợp đồng, bà M đều nắm rõ toàn bộ thông tin về dự án. Hợp đồng được giao kết và thực hiện trên tinh thần tự nguyện, thiện chí và hợp tác giữa các bên.

Ngay sau khi ký kết hợp đồng với bà Nguyễn Thị Tuyết M, công ty Đ đã nhanh chóng thực hiện nghĩa vụ của công ty như thực hiện các thủ tục pháp lý liên quan đến dự án, nhằm đảm bảo thực hiện đúng thỏa thuận giữa các bên *(chấp thuận chủ trương đầu tư, phê duyệt đồ án quy hoạch 1/500; phê duyệt báo cáo đánh giá tác động môi trường, thẩm duyệt thiết kế cơ sở; đền bù giải phóng mặt bằng....)*. Tuy nhiên, trong quá trình triển khai dự án, công ty gặp phải một số sự kiện bất khả kháng, trở ngại khách quan dẫn đến thời gian thực hiện dự án bị kéo dài tiến độ, nhưng những điều này không làm cho hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu theo trường hợp vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật, lừa dối hay do đối tượng không thể thực hiện được theo trình bày của nguyên đơn.

Do đó, Công ty Đ không đồng ý yêu cầu vô hiệu hợp đồng của bà Tuyết M, không đồng ý hoàn lại số tiền 1.516.669.000 đồng của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu trả tiền lãi phạt 10%/năm trên tổng số tiền bà M đã đóng cho Công ty Đ, Công ty không đồng ý bởi những lý do như sau:

Như đã trình bày, trong quá trình triển khai dự án, Công ty Đ đã gặp phải các sự kiện bất khả kháng như: Dịch bệnh Covid 19; Chính sách rà soát dự án của cơ quan nhà nước *(trong suốt khoảng thời gian từ năm 2018 đến năm 2023, các dự án phải tạm ngưng để thực hiện rà soát đối với các dự án bị vướng mắc theo quy định của nghị định 30/2015/NĐ-CP theo chủ trương của tỉnh Long An)* khiến dự án KDC Đ buộc phải tạm ngừng nhiều lần dẫn đến tiến độ triển khai dự án không đạt được như kỳ vọng ban đầu của các bên. Các sự kiện bất khả kháng này được quy định tại Điều 6 hợp đồng mà các bên đã ký kết và Công ty Đ được miễn trừ trách nhiệm vì

phạm hợp đồng trong trường hợp này. Do đó, Công ty Đ thanh toán số tiền lãi 10%/năm với thời gian của nguyên đơn là không phù hợp.

Hiện tại chủ trương chính sách đã phần nào được gỡ rối, theo kết luận tại cuộc họp ngày 12/10/2023 tại Thông báo số 1429/TB-SKHĐT về việc góp ý hoàn chỉnh dự thảo kết luận số 555-KL/TU ngày 17/02/2023 của Ban thường vụ tỉnh uỷ, văn bản 4220/UBND-KTTC của UBND tỉnh uỷ về tháo gỡ các dự án còn vướng mắc Nghị định 30/2015/NĐ-CP của Chính phủ và danh mục các dự án tương tự, theo đó, dự án Khu dân cư Đ sẽ sớm được giao đất không qua hình thức đấu giá. Đồng thời Công ty đã hoàn thành nghĩa vụ nộp tài chính vào Ngân sách nhà nước và Công ty vẫn đang phối hợp với các sở ban ngành để hoàn thành thủ tục nhận giao đất tách sổ theo quy định.

Từ những phân tích trên Công ty Đ đề nghị tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn giữ nguyên ý kiến đã trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 – Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa có ý kiến:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm xét xử vụ án, những người tiến hành tố tụng và nguyên đơn đã tuân thủ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Bản chất nội dung tranh chấp là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Công ty Đ thừa nhận đã nhận số tiền 1.516.670.000 đồng của bà M như lời bà M trình bày. Đến thời điểm hiện nay vẫn chưa hoàn thiện về cơ sở hạ tầng, chưa được giao đất nên Công ty chưa đủ điều kiện để chuyển nhượng theo khoản 1 Điều 8 Luật kinh doanh bất động sản nên hợp đồng nguyên tắc đã ký với bà M vô hiệu. Do vậy, căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự, Công ty Đ phải có trách nhiệm trả số tiền 1.516.669.000 đồng cho bà M và tiền lãi theo yêu cầu của nguyên đơn là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1]. Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết M khởi kiện bị đơn Công ty Đ yêu cầu vô hiệu hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến dự án khu dân cư tại xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An nay là xã Đ, tỉnh Tây Ninh nên Hội đồng xét xử xác định quan hệ tranh chấp là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Tỉnh Tây Ninh, theo quy định tại khoản 3 Điều 26 điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a, c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2]. Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã thực hiện thủ tục mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, và hòa giải nhưng không hòa giải được nên vụ án được đưa ra xét xử là đúng quy định của pháp luật.

[2]. Về nội dung vụ án:

[2.1]. Các đương sự thống nhất: Ngày 08/3/2019, bà Nguyễn Thị Tuyết M và Công ty Đ ký kết “Hợp đồng nguyên tắc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất Khu dân cư cao cấp Đ – Villa Eden số DH29/2019/HĐNT/PV-VE” để bà M nhận chuyển nhượng lô đất 01 nền đất ở tọa lạc trong dự án Khu dân cư C - V, địa chỉ: xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An hiện nay là nay là xã Đ, tỉnh Tây Ninh theo thông tin cụ thể như sau: Mã lô: D1-01; Kích thước: rộng 8,6m, dài 16m; diện tích: 137m², giá trị: 1.600.000.000 đồng. Bà M đã thanh toán cho Công ty Đ tổng số tiền là 1.516.669.000 đồng. Các đương sự không yêu cầu Tòa án tiến hành đo đạc và định giá phần đất, vì thực tế không xác định được vị trí đất. Đây được xem là các tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh do các đương sự đã thừa nhận theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[2.2]. Các đương sự không thống nhất bản chất của “Hợp đồng nguyên tắc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất Khu dân cư cao cấp Đ – Villa Eden số DH29/2019/HĐNT/PV-VE” là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hay hợp đồng đặt cọc; không thống nhất về lỗi làm cho hợp đồng không thể thực hiện được và trách nhiệm bồi thường thiệt hại. Nguyên đơn cho rằng đây là giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất, trong khi đó bị đơn xác định đây là giao dịch đặt cọc, số tiền bà M nộp nhằm giữ chỗ bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2.2.1]. Xét nội dung “Hợp đồng nguyên tắc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất Khu dân cư cao cấp Đ – Villa Eden số DH29/2019/HĐNT/PV-VE” ngày 08/3/2019 thấy rằng, mặc dù tên gọi là “Hợp đồng nguyên tắc đặt cọc...” nhưng nội dung thể hiện rõ các điều khoản một giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất và không có điều khoản nào đề cập đến vấn đề “đặt cọc”. Tại phần “Tiến độ thanh toán theo hợp đồng” kèm theo hợp đồng nguyên tắc quy định về tiến độ thanh toán giá trị đất thì bà M có nghĩa vụ thanh toán giá trị đất tổng cộng 07 đợt. Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự thừa nhận nguyên đơn bà M đã thanh toán cho bị đơn Công ty Đ được tổng cộng 05 đợt theo Bảng tiến độ thanh toán. Công ty Đ trình bày cho rằng việc bà M thanh toán cho Công ty theo từng đợt (đặt cọc) theo phụ lục hợp đồng để công ty sử dụng vào việc hoàn thiện các hạng mục công việc tại mục 4.1 của hợp đồng nhằm mục đích giao kết hợp đồng chuyển nhượng với bà M. Tuy nhiên, mục 4.1 quy định về trách nhiệm của bên A (Công ty Đ), các công việc mà bên chuyển nhượng phải thực hiện trong việc hoàn thiện đối tượng chuyển nhượng để giao cho bên nhận chuyển nhượng, trong đó có ghi rõ thời gian bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, thời gian bàn giao nên nhà cho phía bà M là 18 tháng và không có thỏa thuận nào khác thể hiện các bên sẽ tiến hành ký kết một hợp đồng chuyển nhượng trong tương lai như phía bị đơn trình bày. Do đó, có cơ sở xác định “Hợp đồng nguyên tắc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất Khu

dân cư cao cấp Đ – Villa Eden số DH29/2019/HĐNT/PV-VE” giữa bà Nguyễn Thị Tuyết M và Công ty Đ là giao dịch về chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2.2.2]. Về tính pháp lý của “Hợp đồng nguyên tắc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất Khu dân cư cao cấp Đ – Villa Eden số DH29/2019/HĐNT/PV-VE ngày 05/3/2019” thấy rằng: Theo Văn bản số 63/SXD-NBĐS ngày 06/01/2023 của Sở Xây dựng tỉnh L có nội dung xác định “*Trên địa bàn xã Đ, huyện Đ không có dự án mang tên Khu dân cư cao cấp Lexington Garden. Tuy nhiên, tại vị trí trên có dự án khu dân cư Đ, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Long An do Công ty Cổ phần Đ làm chủ đầu tư, được UBND tỉnh L chấp thuận chủ trương đầu tư dự án tại Quyết định số 1300/QĐ-UBND ngày 20/4/2018. Hiện tại dự án 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 17 Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP và các quy định khác có liên quan*”. Công ty Đ thừa nhận chuyển nhượng cho bà M 01 lô đất nền trong dự án Khu dân cư C - V và tên gọi khu dân cư cao cấp Đ - V thuộc dự án khu dân cư Đ mà Công ty Đ đã được phê duyệt chủ trương đầu tư, “Villa Eden” là tên gọi do Công ty Đ dùng để phân biệt các khu dân cư thuộc dự án khu dân cư Đ. Đến thời điểm hiện nay Công ty Đ vẫn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa thực hiện xong thủ tục xây dựng hạ tầng để đưa dự án đi vào hoạt động. Do đó, có căn cứ xác định Hợp đồng nguyên tắc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất Khu dân cư cao cấp Đ – Villa Eden số DH29/2019/HĐNT/PV-VE ngày 08/3/2019 giữa bà Tuyết M và Công ty Đ là chưa đủ điều kiện pháp lý nên việc chuyển nhượng này là vi phạm điều cấm của Luật đất đai và Điều 8 Luật kinh doanh bất động sản nên cần vô hiệu hợp đồng chuyển nhượng trên theo quy định tại Điều 123 Bộ luật Dân sự. Do vậy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên vô hiệu Hợp đồng nguyên tắc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất Khu dân cư cao cấp Đ – Villa Eden số DH29/2019/HĐNT/PV-VE ngày 08/3/2019 giữa bà L và Công ty Đ là có căn cứ chấp nhận.

[2.3]. Về yêu cầu giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu: Theo quy định tại khoản 1 và khoản 4 Điều 131 Bộ luật Dân sự thì khi giao dịch dân sự vô hiệu, các bên hoàn trả những gì đã nhận cho nhau, bên có lỗi gây thiệt hại phải bồi thường. Các bên đều thừa nhận rằng, bà Tuyết M đã thanh toán cho Công ty Đ số tiền là 1.516.669.000 đồng. Công ty Đ có trách nhiệm hoàn trả cho bà M số tiền này.

[2.3.1]. Về lỗi làm cho hợp đồng không thể thực hiện được: Công ty Đ là chủ đầu tư, nắm rõ các điều kiện pháp lý về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án, biết rõ bất động sản chưa đủ điều kiện mở bán theo quy định pháp luật nhưng vẫn giao kết “Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” với bà M. Trong khi đó bà M trình bày biết về dự án do Công ty Đ làm chủ đầu tư và liên hệ để nhận chuyển nhượng lô nền thông qua các thông tin được đăng tải công khai trên Website của Công ty Đ và chương trình chào bán lô nền được tổ chức tại văn phòng của Công ty Đ. Đại diện Công ty Đ cũng thừa nhận Công ty Đ chào bán, giới thiệu lô nền cho người mua trên Website và tại văn phòng công ty nơi thực hiện dự án. Trong hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng thể

hiện Công ty Đ cam kết về tính pháp lý của lô nền. Do đó, việc bà M tin tưởng lô nền do Công ty Đ chào bán có đủ các điều kiện pháp lý cần thiết nên mới giao kết hợp đồng chuyển nhượng là hoàn toàn có cơ sở. Việc không thực hiện hợp đồng làm cho hợp đồng vô hiệu hoàn toàn do lỗi của Công ty Đ, vì vậy Công ty Đ phải có trách nhiệm bồi thường toàn bộ thiệt hại cho bà M.

[2.3.2]. Về việc xác định thiệt hại: Theo hướng dẫn tại Nghị quyết số 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì thiệt hại trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm khoản tiền chênh lệch giá trị quyền sử dụng đất do các bên thoả thuận với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử sơ thẩm. Tuy nhiên, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa các đương sự xác định hiện tại Công ty Đ chưa được giao đất, chưa xác định loại đất và không yêu cầu đo đạc định giá lô nền nên Tòa án không thể tiến hành trưng cầu cơ quan chuyên môn định giá giá trị quyền sử dụng đất. Các đương sự không thống nhất giá trị nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xác định giá trị thực tế của quyền sử dụng đất trong tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng của các đương sự. Tuy nhiên, theo Hợp đồng nguyên tắc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất Khu dân cư cao cấp Đ – Villa Eden số DH29/2019/HĐNT/PV-VE ngày 08/3/2019, các bên thoả thuận hình thức và mức bồi thường các bên thoả thuận mức bồi thường, mức tiền phạt theo mức lãi suất 12%/năm. Mặc dù, các thoả thuận này vô hiệu cùng hợp đồng nhưng về ý chí thì các bên cũng thống nhất lấy tiền lãi làm mức bồi thường thiệt hại, tại phiên hòa giải bà M yêu cầu tính lãi theo mức lãi suất 10%/năm tính từ ngày 08/3/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm 31/7/2025 là phù hợp, có lợi cho nguyên đơn nên cần chấp nhận.

[3]. Quan điểm của Viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 – Tây Ninh, tỉnh Tây Ninh là có căn cứ, phù hợp quy định pháp luật.

[4]. Về án phí: Nguyên đơn không phải chịu án phí; Bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 91, Điều 92, Điều 147, Điều 227, Điều 228 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ vào các Điều 123, Điều 131, Điều 244, Điều 280, Điều 404, Điều 407, Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ các Điều 45 và Điều 260 Luật Đất đai năm 2024;

Căn cứ Điều 8 Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Khoản 1 Điều 24, khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/QH14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án,

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết M đối với bị đơn Công ty Cổ phần Đ về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

1.1. Tuyên bố vô hiệu “Hợp đồng nguyên tắc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất Khu dân cư cao cấp Đ – Villa Eden số DH29/2019/HĐNT/PV-VE ngày 08/3/2019” giữa Nguyễn Thị Tuyết M và Công ty cổ phần Đ.

1.2. Buộc Công ty Cổ phần Đ có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Tuyết M số tiền gốc là 1.516.669.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền là 947.866.000 đồng. Tổng số tiền là 2.464.535.000 đồng (hai tỷ bốn trăm sáu mươi bốn triệu năm trăm ba mươi lăm nghìn đồng).

2. Về nghĩa vụ do 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 (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Buộc Công ty Cổ phần Đ phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) và 81.290.700 đồng (tám mươi một triệu hai trăm chín mươi nghìn bảy trăm đồng).

3.2. Bà Nguyễn Thị Tuyết M không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. H1 lại cho bà M tiền tạm ứng án phí đã nộp là 34.750.000 đồng theo biên lai thu số 0006035 ngày 16/10/2024 và 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006037 ngày 16/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng đạt hợp lệ.

5. Về quyền yêu cầu thi hành án: Trong 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 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 Tây Ninh;
- VKSND khu vực 3 – Tây Ninh;
- Thi hành án Dân sự tỉnh Tây Ninh;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ, án văn.

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

Đã ký
Nguyễn Thị Vụ

