TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN T** THÀNH PHỐ H	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 324 /2023/DS-ST
Ngày: 05-7-2023
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 QUẬN T, THÀNH PHỐ H

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Hoàng Thị Thanh Mai

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đỗ Quang Lý

2. Bà Võ Kim Hường

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Vinh – Thư ký Tòa án nhân dân quận T, Thành phố H.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận T, Thành phố H tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Diệu Hiền – Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 7 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận T, Thành phố H, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 522/2022/TLST-DS ngày 03 tháng 11 năm 2022 về "Tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 349/2023/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 5 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 452/2023/QĐST-DS ngày 06 tháng 6 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Bùi Văn Ph, sinh năm 1991; Địa chỉ: 38/3 đường N, phường 15, quận P, Thành phố H.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hà Văn Q, sinh năm 1993; Địa chỉ 38/3 đường N, phường 15, quận P, Thành phố H (Theo Giấy ủy quyền số công chứng 009417, quyển số 07/2022 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 16/7/2022 tại Văn phòng công chứng Nguyễn Thị Ngọc B)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đàm Bảo H - Luật sư Văn phòng luật sư Đàm Bảo H thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H.

- *Bị đơn:* Công ty cổ phần đầu tư địa ốc M; Địa chỉ: 84 đường T, phường T, quận T, Thành phố H.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đinh Bá Th, sinh năm 1979; Địa chỉ: Tổ 18, Thôn T, phường A, thành phố T, tỉnh T.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1993; Địa chỉ: 7.25 chung cư T, khu phố 6, phường T, quận 12, Thành phố H.

(Tại phiên tòa: Đại diện nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có mặt, bị đơn vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 20/7/2022 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Bùi Văn Ph do ông Hà Văn Q đại diện trình bày:

Ngày 25/7/2018, ông Bùi Văn Ph (nguyên đơn) và Công ty cổ phần đầu tư địa ốc M (bị đơn) thỏa thuận ký kết Hợp đồng nguyên tắc về việc thỏa thuận các điều khoản chuyển nhượng quyền sử dụng đất dự án Khu dân cư A (xã P, huyện B, Thành phố H) số AH-B1-28/HĐNT-2018 (sau đây gọi tắt là Hợp đồng) có nội dung sau:

- Mã sản phẩm: Lô B1-28 tọa lạc xã P, huyện B, Thành phố H

- Diện tích 75m^2

- Mục đích sử dụng: Đất ở

- Giá chuyển nhượng: 1.162.500.000 đồng

- Phương thức thanh toán: 05 đợt, cụ thể:

+ Đợt 1: Ngay khi ký hợp đồng thanh toán 35% giá trị hợp đồng tương ứng với số tiền 406.875.000 đồng

+ Đợt 2: Sau 60 ngày kể từ ngày ký hợp đồng, thanh toán tiếp 20% giá trị hợp đồng là 232.500.000 đồng

+ Đợt 3: Sau 120 ngày kể từ ngày ký hợp đồng, thanh tóan tiếp 20% hợp đồng là 232.500.000 đồng

+ Đợt 4: Sau 180 ngày kể từ ngày ký hợp đồng, thanh tóan tiếp 20% hợp đồng là 232.500.000 đồng

+ Đợt 5: Ngay khi nhận Giấy CN QSD đất, thanh toán 5% hợp đồng là 58.125.000 đồng.

Thực hiện hợp đồng, nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn số tiền 391.875.000 đồng nhưng bị đơn vẫn không thực hiện đúng thỏa thuận trong hợp đồng.

Ngày 22/8/2020, nguyên đơn và bị đơn ký Biên bản thỏa thuận có nội dung: "*Trong vòng 60 ngày làm việc bên A (bị đơn) cam kết thanh toán số tiền mà bên B (nguyên đơn) đã góp đối với lô đất nền mã số B1-28 dự án A là 391.875.000 đồng. Trong trường hợp bên A (bị đơn) vi phạm thỏa thuận tại biên bản này thì bên A (bị đơn) phải chịu phát 5%/ tháng/số tiền mà bên A (bị đơn) phải thanh toán cho bên B (nguyên đơn)"* nhưng sau đó bị đơn không thực hiện đúng cam kết.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những nội dung sau: Yêu cầu bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền là 391.875.000 đồng và tiền phạt vi phạm nghĩa vụ theo Biên Bản Thỏa Thuận đã ký kết ngày 22/8/2020 tạm tính từ ngày 23/10/2020 (ngày vi phạm) đến ngày xét xử theo mức lãi suất 5%/tháng. Yêu cầu thanh toán một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L trình bày: Bà là vợ của ông Bùi Văn Ph. Bà có biết việc ông Ph và Công ty cổ phần đầu tư địa ốc M ký hợp đồng nguyên tắc về việc thỏa thuận các điều khoản chuyển nhượng quyền sử dụng đất dự án Khu dân cư An Hạ (xã P, huyện B, Thành phố H) số AH-B1-28/HĐNT-2018. Số tiền mà ông Ph nộp cho Công ty cổ phần đầu tư địa ốc M để nhận chuyển nhượng thửa đất trên là tiền chung của vợ chồng. Nay ông Ph khởi kiện thì bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Ph.

Toà án đã tổ chức cho các bên hoà giải nhưng không tiến hành hòa giải được do bị đơn vắng mặt nên Toà án lập biên bản không tiến hành hoà giải được và đưa vụ án ra xét xử theo luật định.

Tại phiên tòa hôm nay:

- *Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, cụ thể*: Yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền 1.037.144.213 đồng, trong đó, số tiền đã nộp là 391.875.000 đồng và tiền phạt vi phạm là 5%/tháng tính từ ngày vi phạm (23/10/2020) đến ngày ngày xét xử (05/7/2023) là 968 ngày, tương ứng số tiền phạt là 645.269.213 đồng. Yêu cầu thanh toán một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày*: Căn cứ Hợp đồng ngày 17/7/2018 và Biên bản thỏa thuận ngày 22/8/2020 thể hiện sự thỏa thuận của các bên là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định pháp luật nên phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên. Nguyên đơn đã thực hiện đúng thỏa thuận nhưng bị đơn vi phạm. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- *Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị L trình bày*: Bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông Ph.

- *Bị đơn:* Vắng mặt không có lý do.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận T, Thành phố H phát biểu ý kiến*:

+ *Về việc tuân theo pháp luật :* Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và đương sự đều tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử vào phòng nghị án theo quy định tại Điều 48, Điều 51, Điều 63, Điều 203, Từ Điều 239 đến Điều 267 Bộ luật tố tụng dân sự.

+ *Về nội dung vụ án:* Căn cứ Hợp đồng nguyên tắc về việc thỏa thuận các điều khoản chuyển nhượng quyền sử dụng đất dự án Khu dân cư A (xã P, huyện B, Thành phố H) số AH-B1-28/HĐNT-2018 ngày 17/7/2018 được ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn là hoàn toàn tự nguyện. Nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn số tiền 391.875.000 đồng nhưng bị đơn không thực hiện đúng cam kết theo thỏa thuận trong hợp đồng. Ngày 22/8/2020, các bên ký biên bản thỏa thuận có nội dung: "*Trong vòng 60 ngày làm việc bên A (bị đơn) cam kết thanh toán số tiền mà bên B (nguyên đơn) đã góp đối với lô đất nền mã số B1-28 dự án A là 391.875.000 đồng. Trong trường hợp bên A (bị đơn) vi phạm thỏa thuận tại biên bản này thì bên A (bị đơn) phải chịu phát 5%/ tháng/số tiền mà bên A (bị đơn) phải thanh toán cho bên B (nguyên đơn)".* Đến hạn thanh toán nhưng bị đơn vẫn không thực hiện nên nguyên đơn khởi kiện. Từ những phân tích trên cho thấy, bị đơn đã vi phạm thỏa thuận của các bên trong hợp

đồng, điều này đã gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn nên nguyên đơn khởi kiện là có cơ sở.

Do đó, căn cứ Điều 418, Điều 423 và Điều 427 Bộ luật Dân sự năm 2015 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và nghe ý kiến trình bày của đại diện Viện kiểm sát. Sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quyền khởi kiện, quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

- *Về quyền khởi kiện, quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:* Xét đơn khởi kiện đề ngày 20/7/2022 của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Do bị đơn có trụ sở tại quận T, Thành phố H nên Tòa án nhân dân quận T, Thành phố H thụ lý giải quyết là phù hợp quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

- *Về thủ tục xét xử vắng mặt bị đơn:* Toà án đã tống đạt Thông báo thụ lý vụ án, Thông báo về phiên hòa giải và phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, Giấy triệu tập đương sự, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên toà cho bị đơn theo quy định tại Điều 177 Bộ luật tố tụng dân sự nhưng bị đơn vẫn vắng mặt. Do vậy Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về yêu cầu của các đương sự:

Xét, Hợp đồng giữa nguyên đơn và bị đơn, thể hiện thỏa thuận của các bên là hoàn toàn tự nguyện, hình thức và nội dung không trái với quy định pháp luật nên có hiệu lực từ thời điểm các bên giao kết hợp đồng theo quy định tại Điều 385 và Điều 401 Bộ luật Dân sự 2015.

- *Xét, yêu cầu thanh toán số tiền 391.875.000 đồng.*

Xét, sau khi ký hợp đồng, nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn số tiền 391.875.000 đồng nhưng bị đơn vẫn không thực hiện đúng thỏa thuận trong hợp đồng. Ngày 22/8/2020, các bên có lập biên bản thỏa thuận có nội dung: "*Trong vòng 60 ngày làm việc bên A (bị đơn) cam kết thanh toán số tiền mà bên B (nguyên đơn) đã góp đối với lô đất nền mã số B1-28 dự án A là 391.875.000 đồng…..".* Khi đến hạn thanh toán thì bị đơn không thực hiện đúng theo thỏa thuận, do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán lại số tiền đã nhận là 391.875.000 đồng, là có căn cứ và phù hợp với quy định tại Điều 423 và Điều 427 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên có cơ sở chấp nhận.

- *Xét, yêu cầu phạt vi phạm hợp đồng:*

Xét, tại Biên bản thỏa thuận ngày 22/8/2020, các bên có thỏa thuận: "*Trong vòng 60 ngày làm việc bên A (bị đơn) cam kết thanh toán số tiền mà bên B (nguyên đơn) đã góp đối với lô đất nền mã số B1-28 dự án A là 391.875.000 đồng. Trong trường hợp bên A (bị đơn) vi phạm thỏa thuận tại biên bản này thì bên A (bị đơn) phải chịu phát 5%/ tháng/số tiền mà bên A (bị đơn) phải thanh toán cho bên B*

(nguyên đơn)". Do bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên nguyên đơn yêu cầu phạt vi phạm kể từ ngày vi phạm (ngày 23/10/2020) đến ngày xét xử (ngày 05/7/2023) theo mức phạt 5%/tháng là phù hợp quy định tại Điều 418 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên có cơ sở chấp nhận.

Do đó, tiền phạt vi phạm được tính như sau: 391.875.000 đồng x 5%/tháng (0.167%/ngày) x 986 ngày = 645.269.213 đồng.

Như vậy, tổng số tiền bị đơn có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn là: 1.037.144.213 đồng.

- *Về thời hạn và phương thức thanh toán:* Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền trên một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật. Hội đồng xét xử xét thấy bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán đã lâu (từ ngày 23/10/2020 đến nay), đã gây thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn, do đó việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền trên một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật là có cơ sở chấp nhận.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Căn cứ Khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự; Khoản 2 Điều 26 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 thì bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên số tiền phải thanh toán là 1.037.144.213 đồng, do đó án phí bị đơn phải chịu là 43.114.326 đồng.

Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí là 36.240.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0036574 ngày 03/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228; Khoản 2 Điều 244, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ Điều 418, Điều 423 và Điều 427 Bộ luật Dân sự năm 2015 ; Căn cứ Khoản 2 Điều 26 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;

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Bùi Văn Ph

Buộc Công ty cổ phần đầu tư địa ốc M có nghĩa vụ thanh toán cho ông Bùi Văn Ph, bà Nguyễn Thị L số tiền 1.037.144.213 đồng, trong đó: số tiền gốc là 391.875.000 đồng, tiền phạt vi phạm là 645.269.213 đồng.

Thời hạn thanh toán: Một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của 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 năm 2015.

3/ Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Công ty cổ phần đầu tư địa ốc M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 43.144.326 đồng.

- Hoàn trả cho ông Bùi Văn Ph số tiền tạm ứng án phí 36.240.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0036574 ngày 03/11/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận T.

Thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

4/ Về quyền kháng cáo:

Ông Bùi Văn Ph, bà Nguyễn Thị L được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Công ty cổ phần đầu tư địa ốc M được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày tống đạt hợp lệ bản án.

Trường hợp bản án, quyết định 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 thoả 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 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:
- Các đương sự;
- TAND TP.H;
- VKSND quận T;
- Chi cục THADS Q.T;
- Lưu VP, hồ sơ (Vinh)./.

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

Trần Hoàng Thị Thanh Mai