TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN BÌNH CHÁNH** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 248/2024/DS-ST Ngày: 17 - 5 - 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 BÌNH CHÁNH, TP. HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Dũng

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Trần Thị Nga

Bà Nguyễn Thị Nguyên

- Thư ký phiên tòa: Ông Phạm Thanh Bình - Thư ký Toà án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh, TP. Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Phan Mỹ Dung - Kiểm sát viên.

Trong ngày 17 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 615/2023/TLST-DS ngày 03 tháng 11 năm 2023 về Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 133/2024/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 3 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 140/2024/QĐST-DS ngày 17 tháng 4 năm 2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1979; địa chỉ: Đường G, Khu phố B, phường H, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1994; địa chỉ: Đường V, phường H, quận T, TP. Hồ Chí Minh. (có mặt)

- Đồng bị đơn: Công ty Cổ phần M; trụ sở: Đường T, phường T, quận T, TP. Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần M: Ông Đinh Bá A. (vắng mặt)

- Đồng bị đơn: Công ty Cổ phần vốn B (trước đây là Công ty Cổ phần phát triển địa ốc và đầu tư B); trụ sở: Đường A, Phường C, Quận B, TP. Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần vốn B: Bà Đào Thị D. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện, các bản tự khai, các tài liệu khác trong quá trình tố tụng, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bao gồm:

Khoảng năm 2018, bà Nguyễn Thị N có tìm hiểu về Dự án Khu dân cư A tại xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh (Sau đây gọi tắt là Dự án KDC A). Dự án nằm trên địa bàn xã P, huyện B, thành phố Hồ Chí Minh.

Trong quá trình bà N tìm hiểu về dự án trên, bà N biết đến một bạn nhân viên kinh doanh thuộc Công ty Cổ phần phát triển địa ốc và đầu tư B (Nay đổi tên thành Công ty Cổ phần vốn B; MST: 0311935983; Địa chỉ: Đường A, Phường C, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh). Vì có nhu cầu mua nền đất tại lô C, diện tích 75 m^2 thuộc dự án trên nên bà N đã liên hệ với bạn nhân viên đó và được bạn dẫn đến làm việc trực tiếp với Công ty Cổ phần phát triển địa ốc và đầu tư B (sau đây gọi tắt là Công ty B) vào ngày 20/07/2018. Theo đó, bà N đã đặt cọc: 50.000.000 đồng (Bằng chữ: Năm mươi triệu đồng) cho Công ty B có phiếu thu kèm theo. Ngày 25/07/2018, dưới sự chỉ đạo của Công ty B, bà N đã 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 số AH-C/HĐNT-2018 (Sau đây gọi tắt là Hợp đồng nguyên tắc (HĐNT)) với Công ty Cổ phần M (sau đây gọi tắt là Công ty M). Sau đó, Công ty M sẽ chuyển nhượng cho bà N nền đất có vị trí tại lô C, diện tích 75 m^2, mục đích sử dụng là đất ở, thời hạn sử dụng lâu dài và giá chuyển nhượng đối với nền đất này là 1.162.500.000 đồng (Bằng chữ: Một tỷ một trăm sáu mươi hai triệu năm trăm nghìn đồng). Vì vậy, bà N đã thanh toán thêm cho Công ty M số tiền: 356.875.000 đồng (Bằng chữ: Ba trăm năm mươi sáu triệu tám trăm bảy mươi lăm nghìn đồng) theo phiếu thu ngày 25/7/2018 để hoàn tất việc thanh toán đợt 1 theo HĐNT giữa hai bên đã ký. Do đó, tổng số tiền mà bà N đã thanh toán cho Công ty B và Công ty M là 406.875.000 đồng (Bằng chữ: Bốn trăm lẻ sáu triệu tám trăm bảy mươi lăm nghìn đồng).

Theo thời hạn đã thỏa thuận, Công ty M sẽ bàn giao nền đất cho bà N trong thời gian dự kiến là 06 tháng và bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong vòng 09 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Bà N đã rất nhiều lần làm việc với Công ty M và Công ty B về những vấn đề nêu trên nhưng công ty chỉ hứa hẹn sẽ bàn giao giấy tờ và nếu không bàn giao sẽ tiến hành hoàn trả lại cho bà N số tiền mà bà N đã thanh toán cho mã nền số C dự án khu dân cư A với số tiền gốc là 406.875.000 đồng (bằng chữ: Bốn trăm lẻ sáu triệu tám trăm bảy mươi lăm nghìn đồng). Tuy nhiên, đến nay đã quá thời hạn hai bên cam kết nhưng phía Công ty M vẫn không tiến hành bàn giao theo đúng thỏa thuận, cũng không trả lại tiền cho bà N.

Sau khi tìm hiểu kĩ hơn về dự án thì được biết chủ dự án này này là Công ty Cổ phần Tư vấn - Đầu tư - Xây dựng - Thương mại - Sản xuất N (MST:

0302311259; Người đại diện: Ông Nguyễn Văn C; Địa chỉ: Khu T, Đường N, KCN A, Xã P, Huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh). Dự án đã được UBND thành phố Hồ Chí Minh giao đất cho công ty N để thực hiện dự án tại Quyết định số 3300/QĐ-UBND ngày 06/7/2015; chấp thuận đầu tư tại Văn bản số 224/UBND-ĐTMT ngày 14/01/2013, điều chỉnh chấp thuận đầu tư tại Văn bản số 6175/UBND-ĐT ngày 31/10/2016 với quy mô Dự án 26,51 ha.

Công ty M chỉ thông báo cho bà N rằng Công ty M là đơn vị phân phối đủ điều kiện để chuyển nhượng các nền đất thuộc Dự án khu dân cư A. Công ty M không hề cung cấp cho bà N bất cứ thông tin nào liên quan đến pháp lý dự án của dự án này.

Thêm vào đó, căn cứ Điều 194 Luật Đất đai 2013, Điều 41 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/05/2014 hướng dẫn chi tiết thi hành Luật Đất đai được biết tại thời điểm hai bên ký kết hợp đồng năm 2018 dự án trên chưa đáp ứng đầy đủ điều kiện huy động vốn, chưa đủ điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc dự án cho khách hàng.

Bà Nguyễn Thị N khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện B, thành phố Hồ Chí Minh giải quyết cho bà N nội dung sau:

1. Tuyên bố Hợp đồng nguyên tắc về việc thỏa thuận các điều khoản chuyển nhượng quyền sử dụng đất dự án khu dân cư A số AH-C/HĐNT-2018 giữa bà Nguyễn Thị N với Công ty M là vô hiệu;

2. Tuyên bố Thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng dự án khu dân cư A số phiếu 14 ngày 20/7/2018 giữa bà Nguyễn Thị N với Công ty B là vô hiệu;

3. Buộc Công ty M và Công ty B phải liên đới trả cho bà Nguyễn Thị N số tiền 406.875.000 đồng (trong đó Công ty M phải hoàn trả 356.875.000 đồng, Công ty B phải hoàn trả 50.000.000 đồng);

4. Buộc Công ty M và Công ty B phải bồi thường thiệt hại cho bà Nguyễn Thị N tiền lãi trên số tiền do Công ty M và Công ty B chiếm dụng của bà Nguyễn Thị N từ ngày vi phạm hợp đồng vì không bàn giao đất (từ ngày 25/4/2019), tạm tính đến ngày 18/9/2023 là: Công ty M phải trả tiền lãi là 156.925.868 đồng; Công ty B phải trả tiền lãi là 21.986.111 đồng.

Quá trình chuẩn bị xét xử, phía nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu "Tuyên vô hiệu Thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng dự án khu dân cư A số phiếu 14 ngày 20/07/2018 giữa bà Nguyễn Thị N và Công ty Cổ phần phát triển địa ốc và đầu tư B", phía nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện và xác định yêu cầu cụ thể còn lại là:

"1/ Tuyên vô hiệu Hợp đồng nguyên tắc về việc thỏa thuận các điều khoản chuyển nhượng quyền sử dụng đất dự án khu dân cư A số AH-C/HĐNT-2018 giữa bà Nguyễn Thị N và Công ty Cổ phần M đã ký kết;

2/ Buộc Công ty Cổ phần M hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà bà N đã thanh toán số tiền là: 406.875.000 đồng (Bằng chữ: Bốn trăm lẻ sáu triệu tám trăm bảy mươi lăm nghìn đồng);

3/ Buộc Công ty Cổ phần M phải bồi thường thiệt hại cho bà Nguyễn Thị N số tiền lãi do chiếm dụng số tiền mà tôi đã thanh toán tính từ thời điểm Công ty Cổ phần M vi phạm hợp đồng vì không bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tôi (25/4/2019) đến thời điểm xét xử sơ thẩm. Tạm tính từ 25/4/2019 đến thời điểm hoà giải, công khai chứng cứ (25/3/2024) là 4 năm 11 tháng với số tiền là: (406.875.000 đồng x 10%/năm x 4 năm) + (406.875.000 đồng x 10%/12 x 11 tháng) = 200.046.875 đồng (Bằng chữ: hai trăm triệu, không trăm bốn mươi sáu ngàn, tám trăm bảy mươi lăm ngàn đồng).

Tổng số tiền mà Công ty Cổ phần M phải trả cho tôi tạm tính là: 406.875.000 đồng + 200.046.875 đồng = 606.921.875 đồng (Bằng chữ: sáu trăm lẻ sáu triệu, chín trăm hai mươi mốt ngàn, tám trăm bảy mươi lăm đồng).".

Phía bị đơn Công ty Cổ phần M đã được Tòa án nhân dân huyện B thông báo về việc thụ lý vụ án, triệu tập để lấy lời khai, triệu tập để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, thông báo kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, triệu tập tham gia phiên tòa nhưng phía bị đơn vắng mặt, không có văn bản trình bày ý kiến về nội dung vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Công ty Cổ phần vốn B trình bày: Khi ký kết và thực hiện quyền sử dụng đất thì Công ty B chỉ là đơn vị môi giới, Công ty B đã nhận tiền đặt cọc thay cho Công ty M (là chủ đầu tư). Công ty B không phải là người nhận số tiền đặt cọc cũng như tiền thực hiện hợp đồng. Nên khi nhận bất cứ khoản tiền nào của khách hàng thì Công ty B đều chuyển lại toàn bộ số tiền cho Công ty M. Trong trường hợp của bà Nguyễn Thị N cũng như vậy, sau khi nhận tiền cọc 50.000.000 đồng của khách hàng N thì Công ty B đã chuyển lại 50.000.000 đồng theo số phiếu thu 092 cho Công ty M.

Tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

Tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn giao nộp gồm:

- Bản sao có chứng thực: Hợp đồng nguyên tắc về việc thỏa thuận các điều khoản chuyển nhượng quyền sử dụng đất dự án khu dân cư A số AH-C/HĐNT-2018 giữa bà Nguyễn Thị N với Công ty M; Phiếu thu số 236 ngày 25/7/2018; Phiếu thu Quyển số 14 ngày 20/7/2018; Thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng dự án khu dân cư A số phiếu 14 ngày 20/7/2018 giữa bà Nguyễn Thị N với Công ty B; Căn cước công dân của bà Nguyễn Thị N, bà Nguyễn Thị H và bà Nguyễn Thị T;

- Bản sao không có chứng thực: Hợp đồng nguyên tắc về việc thỏa thuận các điều khoản chuyển nhượng quyền sử dụng đất dự án khu dân cư A số AH-C/HĐNT-2018 giữa bà Nguyễn Thị N với Công ty M; Phiếu thu số 236 ngày 25/7/2018; Phiếu thu Quyển số 14 ngày 20/7/2018; Thỏa thuận đặt cọc chuyển

nhượng dự án khu dân cư A số phiếu 14 ngày 20/7/2018 giữa bà Nguyễn Thị N với Công ty B;

- Bản chính: Giấy ủy quyền ngày 18/9/2023;

- Bản sao không có chứng thực: Biên bản thỏa thuận ngày 13/7/2023 giữa Công ty Cổ phần M với Bà Nguyễn Thị N;

- Bản chính: Công văn số 5652/UBND ngày 15/12/2023 của Ủy ban nhân dân huyện B;

- Bản tự khai.

Tài liệu, chứng cứ do Công ty Cổ phần M giao nộp gồm:

Không có.

Tài liệu, chứng cứ do Công ty Cổ phần vốn B giao nộp gồm:

- Bản tự khai;

- Bản sao có chứng thực: Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp của Công ty Cổ phần vốn B;

- Bản sao đã đối chiếu: Phiếu thu số 092 của Công ty Cổ phần M; Căn cước công dân của bà Đào Thị D;

Tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập:

- Biên bản lấy lời khai; Thông tin thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp của Công ty Cổ phần M;

Tại phiên tòa:

Phía nguyên đơn: Phía nguyên đơn xác định lại vẫn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu "Tuyên vô hiệu Thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng dự án khu dân cư A số phiếu 14 ngày 20/07/2018 giữa bà Nguyễn Thị N và Công ty Cổ phần phát triển địa ốc và đầu tư B", phía nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện và xác định yêu cầu cụ thể còn lại là:

"1/ Tuyên vô hiệu Hợp đồng nguyên tắc về việc thỏa thuận các điều khoản chuyển nhượng quyền sử dụng đất dự án khu dân cư A số AH-C/HĐNT-2018 giữa bà Nguyễn Thị N và Công ty Cổ phần M đã ký kết;

2/ Buộc Công ty Cổ phần M hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà bà N đã thanh toán số tiền là: 406.875.000 đồng (Bằng chữ: Bốn trăm lẻ sáu triệu tám trăm bảy mươi lăm nghìn đồng);".

Đối với yêu cầu "Buộc Công ty Cổ phần M phải bồi thường thiệt hại cho bà Nguyễn Thị N số tiền lãi do chiếm dụng số tiền mà tôi đã thanh toán tính từ thời điểm Công ty Cổ phần M vi phạm hợp đồng vì không bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tôi (25/4/2019) đến thời điểm xét xử sơ thẩm. Tạm tính từ 25/4/2019 đến thời điểm hoà giải, công khai chứng cứ (25/3/2024) là 4 năm 11 tháng với số tiền là: (406.875.000 đồng x 10%/năm x 4 năm) +

(406.875.000 đồng x 10%/12 x 11 tháng) = 200.046.875 đồng (Bằng chữ: hai trăm triệu, không trăm bốn mươi sáu ngàn, tám trăm bảy mươi lăm ngàn đồng).

Tổng số tiền mà Công ty Cổ phần M phải trả cho tôi tạm tính là: 406.875.000 đồng + 200.046.875 đồng = 606.921.875 đồng (Bằng chữ: sáu trăm lẻ sáu triệu, chín trăm hai mươi mốt ngàn, tám trăm bảy mươi lăm đồng).". Phía nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện xác định số tiền yêu cầu Công ty Cổ phần M phải trả là tiền lãi chậm thanh toán tính trên số tiền 406.875.000 đồng đối với thời gian chậm thanh toán từ ngày 28/8/2023, tạm tính đến ngày xét xử 17/5/2024 với số tiền là 29.428.767 đồng.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát tham gia phiên tòa:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý vụ án và tại phiên tòa hôm nay, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng quy trình tố tụng giải quyết vụ án. Nguyên đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã thực hiện đúng quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự, bị đơn không thực hiện quyền và nghĩa vụ được quy định tại Điều 70, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và quá trình tranh tụng tại phiên tòa, Viện kiểm sát nhân dân huyện B nhận thấy có cơ sở để chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm tính trên số tiền phải thanh toán cho nguyên đơn. Trả lại cho nguyên đơn tiền tạm ứng án phí đã nộp.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về xác định quan hệ tranh chấp và thẩm quyền của Tòa án: Bà Nguyễn Thị N khởi kiện Công ty Cổ phần M, Công ty Cổ phần vốn B. Tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng nguyên tắc về việc thỏa thuận các điều khoản chuyển nhượng quyền sử dụng đất dự án khu dân cư A số AH-C/HĐNT-2018 giữa bà Nguyễn Thị N với Công ty M và Thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng dự án khu dân cư A số phiếu 14 ngày 20/7/2018 giữa bà Nguyễn Thị N với Công ty B, quá trình chuẩn bị xét xử bà Nguyễn Thị N rút lại một phần yêu cầu khởi kiện, thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện chỉ tranh chấp về Hợp đồng nguyên tắc về việc thỏa thuận các điều khoản chuyển nhượng quyền sử dụng đất dự án khu dân cư A số AH-C/HĐNT-2018 giữa bà Nguyễn Thị N với Công ty Cổ phần M. Hợp đồng nguyên tắc về việc thỏa thuận các điều khoản chuyển nhượng quyền sử dụng đất dự án khu dân cư A số AH-C/HĐNT-2018 giữa bà Nguyễn Thị N với Công ty Cổ phần M có nội dung là thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là nền đất có vị trí tại lô C thuộc dự án Khu dân cư A, tại xã P, huyện B. Như vậy, quan hệ tranh chấp được giải quyết trong vụ án này là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đối tượng của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là diện tích đất tại huyện B, TP. Hồ Chí Minh nên căn cứ Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm g Khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện B.

[2] Về thời hiệu: Các đương sự không có yêu cầu áp dụng thời hiệu.

[3] Về xác định những người tham gia tố tụng: Tại Thông báo về việc thụ lý vụ án số 615/TB-TLVA ngày 03 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện B xác định Công ty Cổ phần Tư vấn - Đầu tư - Xây dựng - Thương mại - Sản xuất N là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Tuy nhiên trong quá trình tiến hành tố tụng, Công ty Cổ phần Tư vấn - Đầu tư - Xây dựng - Thương mại - Sản xuất N đã có văn bản xác định không phải là chủ đầu tư của Dự án Khu dân cư A, hơn nữa theo Công văn số 5652/UBND ngày 15/12/2023 của Ủy ban nhân dân huyện B cũng xác định Dự án Khu dân cư A có chủ đầu tư là Công ty Cổ phần M. Do đó, Tòa án không tiếp tục đưa Công ty Cổ phần Tư vấn - Đầu tư - Xây dựng - Thương mại - Sản xuất N tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Đối với ông Nguyễn Tường P là chồng của bà Nguyễn Thị N xác định số tiền giao dịch tại Hợp đồng nguyên tắc về việc thỏa thuận các điều khoản chuyển nhượng quyền sử dụng đất dự án khu dân cư A số AH-C/HĐNT-2018 giữa bà Nguyễn Thị N với Công ty Cổ phần M là tài sản riêng của bà Nguyễn Thị N, do đó Tòa án không đưa ông Nguyễn Tường P tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Về việc thay đổi tư cách tham gia tố tụng, tại yêu cầu khởi kiện ban đầu, bà Nguyễn Thị N yêu cầu tranh chấp đối với cả Thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng dự án khu dân cư A số phiếu 14 ngày 20/7/2018 giữa bà Nguyễn Thị N với Công ty B nên tại Thông báo về việc thụ lý vụ án số 615/TB-TLVA ngày 03 tháng 11 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện B xác định Công ty Cổ phần vốn B là đồng bị đơn trong vụ án. Quá trình chuẩn bị xét xử thì bà Nguyễn Thị N đã rút yêu cầu khởi kiện tranh chấp đối với Thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng dự án khu dân cư A số phiếu 14 ngày 20/7/2018 giữa bà Nguyễn Thị N với Công ty B và không yêu cầu Công ty Cổ phần vốn B có nghĩa vụ liên đới thanh toán tiền cho bà Nguyễn Thị N nên trong vụ án này Công ty Cổ phần vốn B tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[4] Về vấn đề tố tụng khác: Về việc thông báo việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn bà Nguyễn Thị N cho những người tham gia tố tụng trong vụ án, tại Thông báo về kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ số 615-2/TB-TA ngày 25 tháng 3 năm 2024, Tòa án đã thông báo về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện, thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện cho các đương sự trong vụ án. Hội đồng xét xử xét thấy việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn bà Nguyễn Thị N không phải là một yêu cầu khởi kiện mới, do đó không phải yêu cầu bà Nguyễn Thị N nộp tiền tạm ứng án phí và Tòa án không phải phải phát hành Thông báo thụ lý bổ sung. Thông báo về kết quả phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ số 615-2/TB-TA ngày 25 tháng 3 năm 2024 đã có nội dung thể hiện việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N, việc thông báo này đã đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp cho Công ty Cổ phần M.

[5] Về sự có mặt, vắng mặt của các đương sự: Công ty Cổ phần M, Công ty Cổ phần vốn B đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt; bà Nguyễn Thị N vắng mặt nhưng người đại diện hợp pháp của bà Nguyễn Thị N có mặt. Căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án xét xử vắng mặt Công ty Cổ phần M, Công ty Cổ phần vốn B, bà Nguyễn Thị N.

[6] Về nội dung:

[7] Đối với yêu cầu "Tuyên vô hiệu Thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng dự án khu dân cư A số phiếu 14 ngày 20/07/2018 giữa bà Nguyễn Thị N và Công ty Cổ phần phát triển địa ốc và đầu tư B": Phía nguyên đơn bà Nguyễn Thị N tự nguyện rút yêu cầu khởi kiện, Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này.

[8] Đối với yêu cầu "Tuyên vô hiệu Hợp đồng nguyên tắc về việc thỏa thuận các điều khoản chuyển nhượng quyền sử dụng đất dự án khu dân cư A số AH-C/HĐNT-2018 giữa bà Nguyễn Thị N và Công ty Cổ phần M đã ký kết": Theo quy định tại Điều 41 Nghị định 43/2014/NĐ-CP (Được sửa đổi bởi khoản 17 Điều 1 Nghị định 148/2020/NĐ-CP) thì chủ đầu tư sẽ được chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán dưới hình thức phân lô bán nền phải đáp ứng những điều kiện như sau: Dự án phải hoàn thành việc đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng gồm các công trình dịch vụ, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 đã được phê duyệt; Đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực với thửa đất sẽ chuyển nhượng trước khi chuyển nhượng cho người mua; Đảm bảo cung cấp các dịch vụ thiết yếu gồm cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải; Đã hoàn thành nghĩa vụ tài chính liên quan đến đất đai của dự án gồm tiền sử dụng đất, tiền thuê đất; thuế, phí, lệ phí liên quan đến đất đai (nếu có); Các điều kiện khác theo quy định của pháp luật về quy hoạch đô thị, xây dựng, phát triển đô thị, kinh doanh bất động sản và nhà ở; Dự án không nằm trong địa bàn các phường của các đô thị loại đặc biệt và đô thị loại I trực thuộc Trung ương; khu vực có yêu cầu cao về kiến trúc cảnh quan, khu vực trung tâm và xung quanh các công trình là điểm nhấn kiến trúc trong đô thị; mặt tiền các tuyến đường cấp khu vực trở lên và các tuyến đường cảnh quan chính trong đô thị; Bên nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất là hộ gia đình, cá nhân để tự xây dựng nhà ở phải thực hiện việc xây dựng nhà ở theo đúng giấy phép xây dựng, tuân thủ quy hoạch chi tiết và thiết kế đô thị đã được phê duyệt.

[9] Theo các thông tin về Dự án Khu dân cư A được ghi nhận tại Công văn số 5652/UBND ngày 15/12/2023 của Ủy ban nhân dân huyện B thì:

"- Về pháp lý dự án Khu dân cư A:

+ Pháp lý về đầu tư: Ngày 31 tháng 12 năm 2020, Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành Quyết định số 4878/QĐ-UBND về chấp thuận chủ trương đầu tư dự án Khu dân cư A do Công ty Cổ phần M làm chủ đầu tư.

+ Pháp lý về quy hoạch: Dự án chưa có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt.

+ Pháp lý về xây dựng: Dự án chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng.

- Về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất: Theo Quyết định duyệt chủ trương đầu tư, dự án Khu dân cư A là dự án phát triển nhà ở (dự án bán nhà ở) nên chủ đầu tư không được chuyển quyền sử dụng đất trước khi xây dựng hoàn chỉnh nhà ở và hạ tầng kỹ thuật dự án."

[10] Như vậy, đến thời điểm xét xử thì Dự án Khu dân cư A chưa có quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 được duyệt, chưa được cấp phép xây dựng nên đến thời điểm xét xử thì chủ đầu tư Công ty Cổ phần M chưa đủ điều kiện để chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho các cá nhân, tổ chức khác. Do đó, Hợp đồng nguyên tắc về việc thỏa thuận các điều khoản chuyển nhượng quyền sử dụng đất dự án khu dân cư A số AH-C/HĐNT-2018 giữa bà Nguyễn Thị N và Công ty Cổ phần M đã ký kết là vô hiệu theo quy định tại Điều 117, 122, 123 Bộ luật Dân sự năm 2015 do đã vi phạm quy định về điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong dự án đầu tư xây dựng kinh doanh nhà ở để bán được quy định tại Điều 168, 194 Luật Đất đai năm 2013, Điều 41 Nghị định Nghị định 43/2014/NĐ-CP.

[11] Vì vậy, yêu cầu "Tuyên vô hiệu Hợp đồng nguyên tắc về việc thỏa thuận các điều khoản chuyển nhượng quyền sử dụng đất dự án khu dân cư A số AH-C/HĐNT-2018 giữa bà Nguyễn Thị N và Công ty Cổ phần M đã ký kết" của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N là có cơ sở chấp nhận.

[12] Đối với yêu cầu buộc Công ty Cổ phần M hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà bà N đã thanh toán với số tiền là: 406.875.000 đồng: Theo quy định tại Khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì Công ty Cổ phần M phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị N số tiền mà bà Nguyễn Thị N đã thanh toán cho Công ty Cổ phần M. Theo các Phiếu thu số 236 ngày 25/7/2018; Phiếu thu Quyển số 14 ngày 20/7/2018; Phiếu thu số 092 của Công ty Cổ phần M và Biên bản thỏa thuận ngày 13/7/2023 giữa bà Nguyễn Thị N với Công ty Cổ phần M thì có căn cứ để xác định tổng số tiền mà bà Nguyễn Thị N đã thanh toán cho Công ty Cổ phần M là 406.875.000 đồng. Do đó, yêu cầu này của bà Nguyễn Thị N là có cơ sở để chấp nhận.

[13] Đối với yêu cầu "Buộc Công ty Cổ phần M phải bồi thường thiệt hại cho bà Nguyễn Thị N số tiền lãi do chiếm dụng số tiền mà tôi đã thanh toán tính từ thời điểm Công ty Cổ phần M vi phạm hợp đồng vì không bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho tôi (25/4/2019) đến thời điểm xét xử sơ thẩm (Tạm tính từ 25/4/2019 đến ngày 25/3/2024 là 200.046.875 đồng)", phía nguyên đơn đã thay đổi yêu cầu, xác định số tiền yêu cầu Công ty Cổ phần M phải trả là tiền lãi chậm thanh toán tính trên số tiền 406.875.000 đồng đối với thời gian chậm thanh toán từ ngày 28/8/2023, tạm tính đến ngày xét xử 17/5/2024 là 29.428.767 đồng. Hội đồng xét xử nhận định việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn

là không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu, Hội đồng xét xử chấp nhận việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đánh giá căn cứ của yêu cầu: Căn cứ vào Biên bản thỏa thuận ngày 13/7/2023 giữa bà Nguyễn Thị N với Công ty Cổ phần M thì các bên đã thỏa thuận về việc nghĩa vụ hoàn trả tiền, theo đó Công ty Cổ phần M có nghĩa vụ hoàn trả số tiền 406.875.000 đồng cho bà Nguyễn Thị N trong thời hạn 45 ngày kể từ ngày 13/7/2023. Theo quy định tại Điều 144, 145, 146, 147, 148 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì đến hết ngày 27/8/2023 Công ty Cổ phần M phải có trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ trả số tiền này. Tại Biên bản thỏa thuận ngày 13/7/2023 giữa bà Nguyễn Thị N với Công ty Cổ phần M, các bên không thỏa thuận về lãi suất trong trường hợp bên có nghĩa vụ thanh toán tiền vi phạm nghĩa vụ thanh toán, do đó căn cứ Điều 357, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 thì Công ty Cổ phần M phải chịu trách nhiệm trả lãi trên số tiền 406.875.000 đồng bắt đầu từ ngày 28/8/2023 với lãi suất là 10%/năm. Theo đó, tính đến thời điểm xét xử thì tổng số tiền lãi phát sinh từ nghĩa vụ chậm trả tiền mà Công ty Cổ phần M phải chịu là 29.428.767 đồng. Như vậy, yêu cầu của phía nguyên đơn về tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền là có cơ sở chấp nhận.

[14] Án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị N được chấp nhận, do đó bị đơn Công ty Cổ phần M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, điểm g Khoản 1 Điều 40; Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 235; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 168, 194 Luật Đất đai năm 2013, Điều 41 Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15 tháng 05 năm 2014 của Chính phủ;

Căn cứ vào Điều 117, 122, 123, 131 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 24, Khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Căn cứ Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị N.

1.1. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu "Tuyên vô hiệu Thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng dự án khu dân cư A số phiếu 14 ngày 20/07/2018 giữa bà Nguyễn Thị N và Công ty Cổ phần phát triển địa ốc và đầu tư B".

1.2. Tuyên bố Hợp đồng nguyên tắc về việc thỏa thuận các điều khoản chuyển nhượng quyền sử dụng đất dự án khu dân cư A số AH-C/HĐNT-2018 giữa bà Nguyễn Thị N và Công ty Cổ phần M đã ký kết là vô hiệu.

1.3. Buộc Công ty Cổ phần M phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị N số tiền là: 406.875.000 đồng.

1.4. Buộc Công ty Cổ phần M phải trả cho bà Nguyễn Thị N số tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền là 29.428.767 đồng.

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 là 10%/năm.

2. Về án phí và xử lý tiền tạm ứng án phí:

Công ty Cổ phần M phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 21.752.000 đồng.

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị N số tiền tạm ứng án phí 14.315.740 đồng mà bà Nguyễn Thị N đã nộp theo Biên lai số: 20638 ngày 31/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, TP. Hồ Chí Minh.

3. Quyền kháng cáo đối với bản án:

Bà Nguyễn Thị N được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Công ty Cổ phần M, Công ty Cổ phần vốn B được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án Dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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, 7a, 7b và 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)./.

Nơi nhận:
- TAND TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- VKSND huyện B, TP.HCM;
- Chi cục THADS huyện B, TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Xuân Dũng