

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN HÓC MÔN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**
Bản án số: 663/2020/DS-ST

Ngày: 28/9/2020
V/v tranh chấp hợp đồng chuyển
nhượng quyền sử dụng đất

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN HÓC MÔN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Văn Huy.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Nguyễn Thị Tịnh Tâm.

2. Bà Nguyễn Thị Kim Liên.

- Thư ký phiên tòa: Ông Võ Công Danh – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Tp.Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn, Tp.Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Hồ Thị Hiền – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn, Tp.Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 538/2019/TLST-DS ngày 20/8/2019, về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 294/2020/QĐXXST-DS ngày 12 tháng 8 năm 2020, Quyết định hoãn phiên tòa số 243/2020/QĐST-DS ngày 07 tháng 9 năm 2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Lê Thị L, sinh năm 1983; địa chỉ: 362/32/3B (số cũ 31/1E) đường P, Phường Z, quận Gò Vấp, Tp.Hồ Chí Minh. (có mặt)

Bị đơn: Công ty cổ phần bất động sản V. (vắng mặt)

Địa chỉ trụ sở: Tầng A, Tòa nhà AP Plaza – 117,119 đường L, Phường Đ, Quận 3, Tp.Hồ Chí Minh.

Địa chỉ chi nhánh: 59A đường L, ấp Đ, xã TX, huyện Hóc Môn, Tp.Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Mai Quốc D - Chức danh: Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc; địa chỉ: B-C chung cư L, phường A, quận Bình Tân, Tp.Hồ Chí Minh. (vắng mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Dương Mạnh H, sinh năm 1977; Địa chỉ: 362/32/3B (số cũ 31/1E) đường P, Phường Z, quận Gò Vấp, Tp.Hồ Chí Minh. (có đơn xin vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 05/8/2019 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn là bà Lê Thị L trình bày:

Bà Lê Thị L và Công ty cổ phần bất động sản V ký hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất dự án “Hưng Lộc Residence””, số 26/HĐMBHL-VAC.2018 và Phụ lục 1 cùng ngày 14/11/2018. Theo đó, bà nhận chuyển nhượng lô đất C18, diện tích 80m², tờ bản đồ số 3, đất ở tại nông thôn tại ấp GL, xã M, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, giá 551.000.000 đồng, thanh toán như sau: đặt cọc 10.000.000 đồng ngày 14/11/2018, trả tiếp 65% trong 07 ngày kế tiếp và 35% còn lại khi ký công chứng sang tên, trong thời hạn 06 tháng bên bán phải thực hiện xong việc công chứng sang tên. Bà đã thanh toán tổng số tiền 358.150.000 đồng nhưng bên bán không thực hiện đúng các cam kết đã ký. Ngày 27/9/2019, bên bán chuyển khoản trả lại cho bà số tiền 100.000.000 đồng và né tránh trách nhiệm đến nay.

Do đó, bà khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng nêu trên và buộc bên bán phải thực hiện nghĩa vụ quy định tại mục 2 Điều 5 của hợp đồng là trả lại số tiền đã nhận, kèm phí phạt 10%, tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền kể từ ngày vi phạm. Cụ thể: bà yêu cầu Công ty cổ phần bất động sản V phải thanh toán tổng số tiền 312.933.000 đồng, trong đó số tiền đã nhận nhưng chưa trả lại là 258.150.000 đồng, 10% phí phạt hợp đồng là 35.815.000 đồng, tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ đến tháng 12/2019 là 18.968.000 đồng.

Tại bản tự khai ngày 19/3/2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Dương Mạnh H trình bày: Ông Dương Mạnh H là chồng của bà Lê Thị L. Ông đồng ý thống nhất nội dung trình bày và yêu cầu của bà L, không có ý kiến hay yêu cầu gì khác, ông xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án các cấp, không thắc mắc, khiếu nại.

Bị đơn: Công ty cổ phần bất động sản V có người đại diện theo pháp luật là ông Mai Quốc D đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án nhưng vắng mặt không có lý do.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn bà Lê Thị L yêu cầu Công ty cổ phần bất động sản V phải trả lại số tiền đã nhận nhưng chưa trả lại là 258.150.000 đồng, 10% phí phạt hợp đồng là 35.815.000 đồng, tiền lãi chậm thực hiện nghĩa vụ theo quy định của pháp luật từ ngày vi phạm đến khi thanh toán đủ số tiền còn nợ.

Ý kiến phát biểu đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm nghị án, những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; các đương sự đã được bảo đảm thực hiện đầy đủ các quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt.

Về việc giải quyết vụ án: theo Hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất dự án

“Hung Lộc Residence””, số 26/HĐMBHL-VAC.2018 ngày 14/11/2018, bà L nhận chuyển nhượng của Công ty cổ phần bất động sản V lô đất C18, 80m², tờ bản đồ số 3, đất ở tại nông thôn tại ấp GL, xã M, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, giá 551.000.000 đồng, thanh toán theo Phụ lục 1 ngày 14/11/2018. Theo phiếu thu ngày 14/11/2018, bà L đã trả 358.150.000 đồng tương đương 65% giá trị hợp đồng. Theo nội dung văn bản số 620/UBND-TCD của UBND huyện Đức Hòa, tỉnh Long An xác định tại địa phương không có dự án Hung Lộc Residence do Công ty cổ phần bất động sản V làm chủ đầu tư nên bị đơn đã lừa dối khi làm cho bà L tin rằng trên thực tế có tồn tại dự án nêu trên để bà L ký hợp đồng và giao tiền. Ngày 27/9/2019 bị đơn đã chuyển khoản trả lại cho bà L 100.000.000 đồng. Như vậy, hợp đồng nêu trên vô hiệu do bị lừa dối và lỗi hoàn toàn do bị đơn. Căn cứ Điều 127, 131 Bộ luật dân sự 2015 và điểm a, a.1 mục 2.4 Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, đề nghị 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 kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và trả lại tiền, hợp đồng được ký kết và thực hiện tại địa chỉ chi nhánh của bị đơn tọa lạc tại huyện Hóc Môn. Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự, xác định đây là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Hóc Môn.

[2] Về sự vắng mặt của bị đơn: Bị đơn Công ty cổ phần bất động sản V có người đại diện theo pháp luật là ông Mai Quốc D đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng của Tòa án, trong đó có Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa, kèm các giấy triệu tập để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do. Vì 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 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về yêu cầu khởi kiện trong vụ án: nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng và giải quyết hậu quả, bị đơn không có ý kiến phản hồi nên trong vụ án này, Hội đồng xét xử chỉ xem xét giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[4] Xét yêu cầu của nguyên đơn:

[4.1] Đối với yêu cầu hủy hợp đồng:

Theo Hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất dự án “Hung Lộc Residence”, số 26/HĐMBHL-VAC.2018 và Phụ lục 1 (tiền độ thanh toán) ngày 14/11/2018, xác định nguyên đơn nhận chuyển nhượng của bị đơn lô đất C18, diện tích 80m², tờ bản đồ số 3, đất ở tại nông thôn tại ấp GL, xã M, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An, giá 551.000.000 đồng.

Tại văn bản số 620/UBND-TCD ngày 24/10/2019 của Ủy ban nhân dân

huyện Đức Hòa, tỉnh Long An có nội dung: “*tại địa bàn huyện Đức Hòa hiện không tồn tại dự án Hưng Lộc Residence do Công ty cổ phần bất động sản V làm chủ đầu tư*”.

Hợp đồng nêu trên có ghi nhận nội dung bị đơn là đại diện phân phối toàn bộ quyền sử dụng đất thuộc dự án “Hưng Lộc Residence” nhưng không có bất cứ văn bản, tài liệu nào thể hiện nội dung này.

Như vậy, bị đơn đã cố ý làm cho nguyên đơn hiểu sai lệch về việc bị đơn được thực hiện dự án, hoặc được quyền chuyển nhượng các lô đất tại dự án để ký kết giao dịch nêu trên. Do đó, hợp đồng nêu trên vô hiệu do bị lừa dối theo quy định tại Điều 127 Bộ luật dân sự 2015 và hoàn toàn do lỗi của bị đơn.

[4.2] Đối với yêu cầu trả lại số tiền 258.150.000 đồng:

Theo phiếu thu ngày 14/11/2018 do bị đơn phát hành, xác định bị đơn đã nhận của nguyên đơn số tiền 358.150.000 đồng, tương đương 65% giá trị hợp đồng đúng tiến độ thanh toán tại Phụ lục 1 cùng ngày 14/11/2018.

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn xác nhận bị đơn đã chuyển khoản trả lại cho nguyên đơn số tiền 100.000.000 đồng vào ngày 27/9/2019 .

Như nhận định tại mục [4.1], hợp đồng nêu trên bị vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật dân sự 2015. Bị đơn đã nhận của nguyên đơn số tiền 358.150.000 đồng nhưng chưa bàn giao đất, đã trả lại số tiền 100.000.000 đồng nên còn phải trả lại 258.150.000 đồng.

[4.3] Đối với yêu cầu trả phí phạt 10% trên số tiền đã nhận 358.150.000 đồng: tại khoản 2 Điều 5 của Hợp đồng nêu trên ghi nhận: trong vòng 06 tháng kể từ ngày 14/11/2018 mà bị đơn không ký công chứng, không hoàn tất thủ tục giấy tờ đất đứng tên nguyên đơn thì sẽ phải trả lại toàn bộ số tiền đã nhận và 10% phí phạt trên tổng số tiền đã nhận, thỏa thuận này phù hợp quy định tại Điều 418 của Bộ luật dân sự 2015. Do bị đơn đã nhận của nguyên đơn số tiền 358.150.000 đồng và vi phạm thỏa thuận nên phải trả cho nguyên đơn phí phạt 10% với số tiền 35.815.000 đồng là đúng thỏa thuận của hai bên tại hợp đồng, phù hợp quy định của pháp luật.

[4.4] Đối với yêu cầu tính lãi trên số tiền đã thanh toán: Tại khoản 4 Điều 131 của Bộ luật dân sự 2015 quy định “*bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường*”. Như nhận định tại mục [4.1], bị đơn là bên có lỗi hoàn toàn nên phải bồi thường cho nguyên đơn. Tuy nhiên, Cơ quan có thẩm quyền xác định tại địa phương không tồn tại dự án Hưng Lộc Residence do bị đơn làm chủ đầu tư, nguyên đơn cũng không xác định được vị trí lô đất nhận chuyển nhượng nên không có căn cứ xác định giá trị tài sản tranh chấp làm cơ sở bồi thường. Đồng thời bị đơn đã trả lại cho nguyên đơn số tiền 100.000.000 đồng vào ngày 27/9/2019 là xác nhận nghĩa vụ trả tiền, việc bị đơn chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền là vi phạm thỏa thuận đã ký tại hợp đồng và gây thiệt hại đến quyền lợi hợp pháp của nguyên đơn nên phải chịu tiền lãi trên số tiền chậm trả là phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 280 Bộ luật dân sự 2015. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu tính lãi trên số tiền chậm trả là có cơ sở chấp

nhận. Thời điểm phải chịu tiền lãi là thời điểm bị đơn vi phạm thỏa thuận tại Điều 5 của hợp đồng là ngày 14/5/2019 (sau 06 tháng kể từ ngày 14/11/2018). Bị đơn phải chịu lãi trên số tiền đã nhận 358.150.000 đồng từ ngày 14/5/2019 đến ngày 27/9/2019 (ngày bị đơn chuyển khoản trả lại cho nguyên đơn số tiền 100.000.000 đồng) là 4,5 tháng, và phải chịu tiền lãi trên số tiền 258.150.000 đồng kể từ ngày 28/9/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm là 12 tháng. Lãi suất được tính theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 là 10%/năm tương ứng 0,83%/tháng. Tiền lãi được tính cụ thể như sau: $(358.150.000 \text{ đồng} \times 0,83\%/\text{tháng} \times 4,5 \text{ tháng}) + (258.150.000 \text{ đồng} \times 0,83\%/\text{tháng} \times 12 \text{ tháng}) = 39.088.643 \text{ đồng}$. Như vậy, bị đơn phải trả tiền lãi trên số tiền đã nhận của nguyên đơn kể từ ngày vi phạm 14/5/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 28/9/2020 với số tiền là 39.088.643 đồng.

[5] Nội dung phát biểu ý kiến tại phiên tòa về việc giải quyết vụ án của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Hóc Môn phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Tại khoản 4 Điều 91 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 quy định: *"Đương sự có nghĩa vụ đưa ra chứng cứ để chứng minh mà không đưa ra được chứng cứ hoặc không đưa ra đủ chứng cứ thì Tòa án giải quyết vụ việc dân sự theo những chứng cứ đã thu thập được có trong hồ sơ"*. Bị đơn vắng mặt không có lý do, không có ý kiến phản hồi, không cung cấp tài liệu chứng cứ để chứng minh nên phải tự chịu trách nhiệm.

Từ những nhận định nêu trên, có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hợp đồng được ký kết giữa hai bên là vô hiệu và bị đơn phải trả cho nguyên đơn tổng số tiền 333.053.643 đồng, gồm số tiền đã nhận 258.150.000 đồng, phí phạt 35.815.000 đồng, tiền lãi 39.088.643 đồng.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, Điều 39, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228; Điều 266; Khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 127, 131, 280, 418, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng 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, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn,

1. Tuyên bố Hợp đồng mua bán quyền sử dụng đất dự án "Hưng Lộc Residence" số 26/HĐMBHL-VAC.2018 và Phụ lục 1 (tiền độ thanh toán) ngày 14/11/2018, được ký kết giữa Công ty cổ phần bất động sản V và bà Lê Thị L vô

hiệu.

2. Buộc Công ty cổ phần bất động sản V phải thanh toán cho bà Lê Thị L tổng số tiền 333.053.643 đồng, gồm số tiền đã nhận nhưng chưa trả lại là 258.150.000 đồng, phí phạt 10% là 35.815.000 đồng, tiền lãi là 39.088.643 đồng.

Kể từ ngày bà Lê Thị L có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Công ty cổ phần bất động sản V chưa thi hành khoản tiền nêu trên thì hàng tháng còn phải chịu thêm khoản tiền lãi đối với số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: Công ty cổ phần bất động sản V phải chịu số tiền 16.652.682 đồng, thi hành tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền. Trả lại cho bà Lê Thị L số tiền 10.038.480 đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2019/0004719 ngày 20/8/2019 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Hóc Môn, Tp.Hồ Chí Minh.

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 thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật thi hành án dân sự, thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự .

Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

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

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND huyện Hóc Môn;
- THA DS huyện Hóc Môn;
- Các đương sự;
- Lưu VT, hồ sơ.

(đã ký)

Phạm Văn Huy