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: 70/2025/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, tỉnh Tây Ninh.

Đại diện viện kiểm sát nhân dân khu vực 3 – Tây Ninh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Còn – 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 1217/2024/TLST-DS ngày 28 tháng 10 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất". Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 45/2025/QĐST-DS ngày 07 tháng 7 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 40/2025/QĐST-DS ngày 18 tháng 7 năm 2025 giữa:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh B, sinh năm 1987; Địa chỉ thường trú: 259 N, khu phố B, phường G, Thành Phố Hồ Chí Minh.
Nơi cư trú: Số H Đường 9d, khu phố F, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Công ty Cổ phần T
Địa chỉ trụ sở: Thửa đất số 74, tờ bản đồ số 52 khu dân cư P, đường V, khu phố B, phường L, tỉnh Tây Ninh.
Người đại diện theo pháp luật: bà Nguyễn Thanh N – Chức vụ: Giám đốc.
Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lương Gia H hoặc bà Nguyễn Dương Tâm N1.
Địa chỉ liên hệ: Văn phòng Công ty Cổ phần T: Thửa đất số 74, tờ bản đồ số 52 khu dân cư P, đường V, khu phố B, phường L, tỉnh Tây Ninh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Phan Thị Bé D, sinh năm 1992. Địa chỉ thường trú: 259 N, khu phố B, phường G, Thành Phố Hồ Chí Minh. Nơi cư trú: Số H Đường 9d, khu phố F, xã T, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Ông B*, bà* D *có mặt, ông* H *vắng mặt có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, bà* N1 *vắng mặt)*

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 14/8/2024 và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Thanh B *trình bày và yêu cầu:*

Ông Nguyễn Thanh B và Công ty Cổ phần T (sau đây gọi tắt là "Công ty T") có ký Hợp đồng nguyên tắc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất Khu dân cư Mỹ Hạnh Bắc cùng ngày 24/11/2020 như sau:

- Hợp đồng số HL263/2020/HĐNT/VA-MHB (Mã lô B): giá chuyển nhượng là 1,053,000,000 đồng
- Hợp đồng số HL264/2020/HĐNT/VA-MHB (Mã lô B3-17): giá chuyển nhượng là 1,053,000,000 đồng
- Hợp đồng số HL265/2020/HĐNT/VA-MHB (Mã lô B3-18): giá chuyển nhượng là 1,053,000,000 đồng
- Hợp đồng số HL266/2020/HĐNT/VA-MHB (Mã lô B3-19): giá chuyển nhượng là 1,053,000,000 đồng

Theo nội dung các bên thoả thuận tại những Hợp đồng này, Công ty T sẽ chuyển nhượng cho ông B 04 nền đất ở toạ lạc trong dự án Khu dân cư M, địa chỉ: xã M, huyện Đ, tỉnh Long An (hiện nay là xã Đ, tỉnh Tây Ninh) theo thông tin cụ thể như sau: HL263/2020/HĐNT/VA-MHB mã lô: B3-16; Kích thước: rộng 6,50m, dài 15m; diện tích: 97,50m^2 giá chuyển nhượng là 1.053.000.000 đồng; Hợp đồng số HL264/2020/HĐNT/VA-MHB mã lô B3-17; Kích thước: rộng 6,50m, dài 15m; diện tích: 97,50m^2 giá chuyển nhượng là 1,053,000,000 đồng; Hợp đồng số HL265/2020/HĐNT/VA-MHB mã lô B3-18; Kích thước: rộng 6,50m, dài 15m; diện tích: 97,50m^2 giá chuyển nhượng là 1,053,000,000 đồng; Hợp đồng số HL266/2020/HĐNT/VA-MHB mã lô B3-19; Kích thước: rộng 6,50m, dài 15m; diện tích: 97,50m^2 giá chuyển nhượng là 1,053,000,000 đồng. Ông Nguyễn Thanh B đã thanh toán cho Công ty T tổng cộng của 04 nền là: **3.414.520.000** đồng (ba tỷ bốn trăm mười bốn triệu năm trăm hai mươi nghìn đồng).

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

Tuyên vô hiệu hợp đồng nguyên tắc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số HL263/2020/HĐNT/VA-MHB mã lô B3-16; Hợp đồng số

HL264/2020/HĐNT/VA-MHB mã lô B3-17; Hợp đồng số HL265/2020/HĐNT/VA-MHB mã lô B3-18 và Hợp đồng số HL266/2020/HĐNT/VA-MHB mã lô B3-19 cùng ngày 24/11/2020. Yêu cầu Công ty T hoàn trả toàn bộ số tiền đã nhận là **3.414.520.000** đồng (ba tỷ bốn trăm mười bốn triệu năm trăm hai mươi nghìn đồng) và phải trả lãi với lãi suất theo thỏa thuận là lãi suất tiền gởi của Ngân hàng V 4,6%/năm với số tiền là 1.013. 939.674 đồng. Tổng cộng số tiền mà bị đơn phải trả cho nguyên đơn là **4.428.459.674** đồng.

Bị đơn Công ty T *do ông* Lương Gia H *là người đại diện theo ủy quyền trình bày tại văn bản trình bày ý kiến như sau:*

Công ty T là chủ đầu tư dự án Khu dân cư M. Địa chỉ: xã M, 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 3550/QĐ-UBND ngày 01/10/2019 và tên gọi khu dân cư Mỹ Hạnh B. Nhận thấy dự án có nhiều tiềm năng nên Nguyễn Thanh B muốn ký hợp đồng nguyên tắc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Công ty T. Nên cùng ngày 24/11/2020, ông Nguyễn Thanh B và Công ty T đã ký kết hợp đồng nguyên tắc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số: HL263/2020/HĐNT/VA-MHB mã lô: B3-16; Kích thước: rộng 6,50m, dài 15m; diện tích: 97,50m^2 giá chuyển nhượng là 1.053.000.000 đồng; Hợp đồng số HL264/2020/HĐNT/VA-MHB mã lô B3-17; Kích thước: rộng 6,50m, dài 15m; diện tích: 97,50m^2 giá chuyển nhượng là 1,053,000,000 đồng; Hợp đồng số HL265/2020/HĐNT/VA-MHB mã lô B3-18; Kích thước: rộng 6,50m, dài 15m; diện tích: 97,50m^2 giá chuyển nhượng là 1,053,000,000 đồng; Hợp đồng số HL266/2020/HĐNT/VA-MHB mã lô B3-19; Kích thước: rộng 6,50m, dài 15m; diện tích: 97,50m^2 giá chuyển nhượng là 1,053,000,000 đồng. Theo nội dung các bên thoả thuận tại các Hợp đồng này, Công ty T sẽ chuyển nhượng cho ông B 04 nền đất ở toạ lạc trong dự án khu dân cư M, địa chỉ: địa chỉ: xã M, huyện Đ, tỉnh Long An (hiện nay là xã Đ, tỉnh Tây Ninh). Ông Nguyễn Thanh B đã thanh toán cho Công ty T tổng cộng **3.414.520.000** đồng (ba tỷ, bốn trăm mười bốn triệu, năm trăm hai mươi nghìn 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, ông B 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 ông Nguyễn Thanh B, Công ty T 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 thoả 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 T không đồng ý yêu cầu vô hiệu hợp đồng của ông B, không đồng ý hoàn lại số tiền **3.414.520.000** đồng (ba tỷ bốn trăm mười bốn triệu năm trăm hai mươi nghìn đồng) của nguyên đơn.

Đối với yêu cầu trả tiền lãi phạt trên tổng số tiền ông B đã đóng cho Công ty T, Công ty không đồng ý bởi những lý do như sau:

Như đã trình bày, trong quá trình triển khai dự án, Công ty T 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 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 8 hợp đồng mà các bên đã ký kết và Công ty T được miễn trừ trách nhiệm vi phạm hợp đồng trong trường hợp này. Do đó, Công ty T thanh toán số tiền lãi với thời gian của nguyên đơn là không phù hợp.

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

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Phan Thị Bé D *trình bày:* Bà thống nhất trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông B, không trình bày bổ sung.

Tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện về số tiền thực nộp cho Công ty T và yêu cầu về yêu cầu bồi thường thiệt lại 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 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: Công ty T thừa nhận đã nhận số tiền **3.414.520.000** đồng (ba tỷ bốn trăm mười bốn triệu năm trăm hai mươi nghìn đồng) của ông B như phía ông B 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 ông B vô hiệu. Do vậy, căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự, Công ty T phải có trách nhiệm trả số tiền **3.414.520.000** đồng (ba tỷ bốn trăm mười bốn triệu năm trăm hai mươi nghìn đồng) cho ông B 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 toà, 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 ông Nguyễn Thanh B khởi kiện bị đơn Công ty T yêu cầu vô hiệu hợp đồng nguyên tắc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến dự án khu dân cư M tại xã M, 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 – Tây Ninh, 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 24/11/2020, ông Nguyễn Thanh B và Công ty T ký kết "Hợp đồng nguyên tắc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất Khu dân cư M Bắc số: HL263/2020/HĐNT/VA-MHB mã lô: B3-16; Kích thước: rộng 6,50m, dài 15m; diện tích: 97,50m^2 giá chuyển nhượng là 1.053.000.000 đồng; Hợp đồng số HL264/2020/HĐNT/VA-MHB mã lô B3-17; Kích thước: rộng 6,50m, dài 15m; diện tích: 97,50m^2 giá chuyển nhượng là 1,053,000,000 đồng; Hợp đồng số HL265/2020/HĐNT/VA-MHB mã lô B3-18; Kích thước: rộng 6,50m, dài 15m; diện tích: 97,50m^2 giá chuyển nhượng là 1,053,000,000 đồng và Hợp đồng số HL266/2020/HĐNT/VA-MHB mã lô B3-19; Kích thước: rộng 6,50m, dài 15m; diện tích: 97,50m^2 giá chuyển nhượng là 1,053,000,000 đồng. Ông B đã thanh toán cho Công ty T tổng số tiền là **3.414.520.000** đồng (ba tỷ bốn trăm mười bốn triệu năm trăm hai mươi nghìn 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] Xét nội dung

Các "Hợp đồng nguyên tắc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất Khu dân cư M Bắc số: HL263/2020/HĐNT/VA-MHB mã lô: B3-16; Kích thước: rộng 6,50m, dài 15m; diện tích: 97,50m^2 giá chuyển nhượng là 1.053.000.000 đồng; Hợp đồng số HL264/2020/HĐNT/VA-MHB mã lô B3-17; Kích thước: rộng 6,50m, dài 15m; diện tích: 97,50m^2 giá chuyển nhượng là 1,053,000,000 đồng; Hợp đồng số HL265/2020/HĐNT/VA-MHB mã lô B3-18; Kích thước: rộng 6,50m, dài 15m; diện tích: 97,50m^2 giá chuyển nhượng là 1,053,000,000 đồng; Hợp đồng số HL266/2020/HĐNT/VA-MHB mã lô B3-19; Kích thước: rộng 6,50m, dài 15m; diện tích: 97,50m^2 giá chuyển nhượng là 1,053,000,000 đồng, thấy rằng tại phần "Tiến độ thanh toán theo hợp đồng ở phụ lục số 01" kèm

theo hợp đồng nguyên tắc quy định về tiến độ thanh toán giá trị đất thì ông B có nghĩa vụ thanh toán giá trị đất tổng cộng 24 đợt. Trong quá trình giải quyết vụ án, các đương sự thừa nhận nguyên đơn ông B đã thanh toán cho bị đơn Công ty T được tổng cộng 23 đợt theo Bảng tiến độ thanh toán. Công ty T trình bày cho rằng việc ông B thanh toán cho Công ty theo từng đợt theo phụ lục hợp đồng để công ty sử dụng vào việc hoàn thiện các hạng mục công việc nhằm mục đích giao kết hợp đồng chuyển nhượng với ông B. Tuy nhiên, mục 4.1 quy định về trách nhiệm của bên A (Công ty T), 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 nền nhà cho phía ông B là 12 tháng. Do đó, có cơ sở xác định "Hợp đồng nguyên tắc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất Khu dân cư M số: HL263/2020/HĐNT/VA-MHB (mã lô B3-16); Hợp đồng số HL264/2020/HĐNT/VA-MHB (Mã lô B3-17); Hợp đồng số HL265/2020/HĐNT/VA-MHB (Mã lô B) và Hợp đồng số HL266/2020/HĐNT/VA-MHB (Mã lô B3-19) cùng ngày 24/11/2020 giữa ông Nguyễn Thanh B và Công ty T là giao dịch về chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[2.3]. Về tính pháp lý của "Hợp đồng nguyên tắc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng Khu dân cư Mỹ Hạnh Bắc số trên trang bìa của hợp đồng ghi số: HL263/2020/HĐNT/VA-MHB (mã lô B3-16); Hợp đồng số HL264/2020/HĐNT/VA-MHB (mã lô B3-17); Hợp đồng số HL265/2020/HĐNT/VA-MHB (mã lô B3-18) và Hợp đồng số HL266/2020/HĐNT/VA-MHB (mã lô B3-19) cùng ngày 24/11/2020, thấy rằng: Công ty T thừa nhận chuyển nhượng cho ông B 04 lô đất nền trong dự án Khu dân cư M thuộc dự án khu dân cư M mà Công ty T đã được phê duyệt chủ trương đầu tư. Đến thời điểm hiện nay Công ty T 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 thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất Khu dân Mỹ H Bắc số HL263/2020/HĐNT/VA-MHB (mã lô B3-16); Hợp đồng số HL264/2020/HĐNT/VA-MHB (mã lô B3-17); Hợp đồng số HL265/2020/HĐNT/VA-MHB (mã lô B3-18) và Hợp đồng số HL266/2020/HĐNT/VA-MHB (mã lô B3-19) cùng ngày 24/11/2020 giữa ông Nguyễn Thanh B và Công ty T 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 thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất Khu dân cư M số HL263/2020/HĐNT/VA-MHB (mã lô B3-16); Hợp đồng số HL264/2020/HĐNT/VA-MHB (mã lô B3- 17); Hợp đồng số HL265/2020/HĐNT/VA-MHB (mã lô B3-18) và Hợp đồng số HL266/2020/HĐNT/VA-MHB (mã lô B3-19) cùng ngày 24/11/2020 giữa ông Nguyễn Thanh B và Công ty T là có căn cứ chấp nhận.

[2.4] 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, ông Thanh B đã thanh toán cho Công ty T số tiền là **3.414.520.000** đồng (ba tỷ bốn trăm mười bốn triệu năm trăm hai mươi nghìn đồng). Công ty T có trách nhiệm hoàn trả cho ông B số tiền này.

[2.3.1] Về lỗi làm cho hợp đồng không thể thực hiện được: Công ty T 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 ông B. Do đó, việc ông B tin tưởng lô nền do Công ty T 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 T, vì vậy Công ty T phải có trách nhiệm bồi thường toàn bộ thiệt hại cho ông Nguyễn Thanh B.

[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 Toà 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 toà các đương sự xác định hiện tại Công ty T chưa được giao đất, chưa xác định loại đất và không yêu cầu đo đạc định giá lô nền nên Toà 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 thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất Khu dân cư M số HL263/2020/HĐNT/VA-MHB (mã lô B3-16); Hợp đồng số HL264/2020/HĐNT/VA-MHB (mã lô B3-17); Hợp đồng số HL265/2020/HĐNT/VA-MHB (mã lô B3-18) và Hợp đồng số HL266/2020/HĐNT/VA-MHB (mã lô B3-19) cùng ngày 24/11/2020, các bên thoả thuận hình thức và mức bồi thường các bên thoả thuận mức bồi thường, mức tiền phạt theo mức lãi suất tiền gửi của Ngân hàng V1. 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, do đó yêu cầu của nguyên đơn là phù hợp nên 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 ông Nguyễn Thanh B đối với bị đơn Công ty Cổ phần T về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

1.1. Tuyên bố vô hiệu các "Hợp đồng nguyên tắc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất Khu dân cư M số HL263/2020/HĐNT/VA-MHB (mã lô B3-16); Hợp đồng số HL264/2020/HĐNT/VA-MHB (mã lô B3-17); Hợp đồng số HL265/2020/HĐNT/VA-MHB (mã lô B3-18) và Hợp đồng số HL266/2020/HĐNT/VA-MHB (mã lô B3-19) cùng ngày 24/11/2020 giữa ông Nguyễn Thanh B và Công ty Cổ phần T.

1.2. Buộc Công ty Cổ phần T có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Thanh B số tiền gốc là **3.414.520.000** đồng (ba tỷ, bốn trăm mười bốn triệu năm trăm hai mươi nghìn đồng) và bồi thường thiệt hại số tiền là **1.013. 939.674** đồng. Tổng số tiền là **4.428.459.674** đồng (bốn tỷ bốn trăm hai mươi tám triệu bốn trăm năm mươi chín nghìn sáu trăm bảy mươi tư 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 Cổ phần Tư vấn – Đầu Tư – Xây dựng Văn Á phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm là 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) và 112.428.460 đồng (một trăm mười hai triệu bốn trăm hai mươi tám nghìn bốn trăm sáu mươi đồng).

3.2. Ông Nguyễn Thanh B không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. H1 lại cho ông B tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.194.000 đồng theo biên lai thu số 0006801 ngày 22/11/2024 và 1.200.000 đồng theo các biên lai thu số 0007416; 0007418; 0007417 và 0006802 cùng ngày 22/11/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. (hiện nay là Thi hành án Dân sự tỉnh Tây Ninh).

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, 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 tống 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