TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ BẠC LIÊU** **TỈNH BẠC LIÊU**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số:52/2022/DS-ST
Ngày 20-6-2022
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 THÀNH PHỐ BẠC LIÊU, TỈNH BẠC LIÊU

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Hồng Trinh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Khưu Liên Dung

2. Bà Dư Thị Út

- Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Công Bằng– Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu.

- ***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu tham gia phiên tòa***: Bà Dương Thị Tiểu My – Kiểm sát viên.

Vào ngày 20 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bạc Liêu xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 266/2021/TLST-DS ngày 19 tháng 10 năm 2021 về tranh chấp "Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất", theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 29/2022/QĐXX-ST ngày 21 tháng 4 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Đặng Ngọc M**, sinh năm 1980; ĐKHKTT: Ấp C, xã C1, huyện V, tỉnh Bạc Liêu; chỗ ở hiện nay: Số V, đường D, khóm B2, phường M1, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu.

Bị đơn: **Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Đầu tư xây dựng X (nay là Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên đầu tư xây dựng Đ),** địa chỉ: Số K, ấp P, xã L, huyện V, tỉnh Bạc Liêu. Người đại diện: Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1982; Địa chỉ: Khóm M2, phường M1, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu, chức vụ: Giám đốc.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1982; Địa chỉ Khóm M2, phường M1, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu; Nơi làm việc: Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Đầu tư xây dựng X (nay là Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên đầu tư xây dựng Đ), địa chỉ: Số K, ấp P, xã L, huyện V, tỉnh Bạc Liêu.

- Công ty trách nhiệm hữu hạn tư vấn và đầu tư T. Địa chỉ trụ sở: Số V đường N2, Phường M3, Quận B2, Thành phố Hồ Chí Minh, Việt Nam. Địa chỉ chi nhánh Bạc Liêu: Số 01 QL1A, khóm M1, phường B1, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn Q, chức vụ: Giám đốc.

(Bà M, Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Đầu tư xây dựng X, Bà N và Công ty trách nhiệm hữu hạn tư vấn và đầu tư T vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 11/10/2021, Đơn yêu cầu đề ngày 22/3/2022, Đơn trình bày ý kiến tại phiên tòa đề ngày 16/6/2022 và các lời trình bày trong quá trình tố tụng tại Tòa án, Bà Đặng Ngọc M là nguyên đơn trình bày: Vào ngày 22/05/2018, Bà M có ký kết Hợp đồng mua bán đất số 18/HĐMB/2018 ngày 22/5/2018 với Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Đầu tư xây dựng X (nay là Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên đầu tư xây dựng Đ**,** gọi tắt là Công ty X) do Bà Nguyễn Thị N làm giám đốc, nội dung hợp đồng: Bà M nhận chuyển nhượng 02 lô đất thửa số 1150 và thửa 1151, tờ bản đồ số 03, là lô số 30, 31 Liên kế B3, diện tích mỗi nền là 105m^2 tại đường số Q, khu dân cư A, phường S, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu; giá trị chuyển nhượng là 800.000.000 đồng/ 2 nền, mỗi nền là 400.000.000 đồng. Về phương thức thanh toán: đợt 1 50% số tiền là 400.000.000 đồng thanh toán ngay sau khi ký hợp đồng; đợt 2 là 50% còn lại 400.000.000 đồng khi bên bán tiến hành cùng bên mua đi công chứng và chuyển nhượng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên mua.

Vào ngày 15/3/2019, Bà M tiếp tục ký kết Hợp đồng mua bán đất số 04/HĐMB/2019 ngày 15/3/2019 với Công ty X, nội dung hợp đồng: Bà M nhận chuyển nhượng 01 lô đất thửa số 1152, tờ bản đồ số 03, là lô số 32 Liên kế B3, diện tích là 105m^2 tại đường số Q, khu dân cư A, phường S, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu; giá trị chuyển nhượng là 440.000.000 đồng. Về phương thức thanh toán: đợt 1 số tiền là 100.000.000 đồng thanh toán ngay sau khi ký hợp đồng; đợt 2 là 140.000.000 đồng khi bên bán tiến hành làm thủ tục cho bên mua vay vốn quyền sử dụng đất tại thửa 1150 bên mua tại ngân hàng và số tiền thanh toán tại thời điểm ngân hàng giải ngân cho bên B; Đợt 3; số tiền 200.000.000 đồng khi bên bán và bên mua đi công chứng chuyển nhượng thửa đất này tại phòng công chứng. Sau khi ký hợp đồng Bà M đã thực hiện việc thanh toán của hai hợp đồng mua bán trên như sau: Đối với Hợp đồng mua bán đất số 18/HĐMB/2018 ngày 22/5/2018 thì Bà M đã giao số tiền thanh toán đợt 1 cho Bà N là 400.000.000 đồng. Đối với Hợp đồng mua bán đất số 04/HĐMB/2019 ngày 15/3/2019 thì đã thanh toán đợt 1 là 100.000.000 đồng. Căn cứ vào Hợp đồng mua bán đất số 18/HĐMB/2018 ngày 22/5/2018 thì vào ngày 16/5/2019, Công ty TNHH tư vấn và đầu tưA – Bạc Liêu (gọi tắt là công tyA) và Bà M đã ký kết Thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số B03-30/TTTA-2019 ngày 16/5/2019, nội dung Hợp đồng này thì Bà M đã nhận chuyển nhượng diện tích đất 105m^2 thửa đất số 1150 chính là lô B03-30 với Công ty A, Bà M đã giao cho công ty A số tiền 200.000.000 đồng, Bà M đã được Công ty A giao đất trên thực tế và có đã có toàn quyền sử dụng diện tích đất này. Đối với thửa đất số 1151 theo Hợp đồng mua bán đất số 18/HĐMB/2018 ngày 22/5/2018 và thửa đất số 1152 theo Hợp đồng mua bán đất số 04/HĐMB/2019

ngày 15/3/2019 thì phía Công ty X và Bà Nguyễn Thị N đến nay vẫn chưa giao đất và ký hợp đồng chuyển nhượng với Bà M. Khi Bà M đến gặp Bà N để yêu cầu thực hiện tiếp theo Hợp đồng mua bán thì Bà N nói rằng công ty A đã thu hồi lại hai thửa đất số 1151 và 1152 này nên không thể tiếp tục thực hiện việc chuyển nhượng được nữa. Bà N còn nói sẽ thay thế bằng 02 nền đất khác trong khu Hoàng Phát cho tôi nhưng đến nay vẫn không thấy Bà N cung cấp giấy tờ gì. Sau đó tôi có đến Công ty A để kiểm tra thì được biết cả hai thửa đất số 1151 và 1152 này hiện công ty A đã chuyển nhượng cho người khác.

Khi ký kết các hợp đồng với Công ty X, Bà M đều biết cả 03 thửa đất 1150, 1151 và 1152 là thuộc quyền sử dụng của Công ty A, tuy nhiên lúc này Bà N nói là do Bà N có thực hiện các công trình cho công tyA nên được Công tyA thanh toán bằng cách giao các nền theo bảng danh sách ngày 16/12/2016 cho Bà N, đồng thời Bà M có liên hệ với Công tyA thì được biết công tyA cũng có thỏa thuận như Bà N trình bày và chính Công tyA cũng đã giao cho Bà M thửa đất số 1150 nên Bà M tin tưởng và tiếp tục ký kết hợp đồng. Hiện tại Bà M thống nhất xác định giá của mỗi thửa đất theo giá thị trường hiện nay là 900.000.000 đồng.

Tại Đơn trình bày ý kiến tại phiên tòa đề ngày 16/6/2022, Bà M yêu cầu hủy một phần hợp đồng số 18/HĐMB/2018 ngày 22/5/2018 và Hợp đồng số 04/HĐMB/2019 ngày 15/3/2019 được ký kết giữa Bà M với Công ty X đối với việc chuyển nhượng thửa đất 1151 và 1152; yêu cầu Công ty X và Bà Nguyễn Thị N là người đại diện theo pháp luật của Công ty phải hoàn trả số tiền Bà M đã thanh toán là 300.000.000 đồng và tiền bồi thường do vi phạm hợp đồng do không thực hiện được hợp đồng là 200.000.000 đồng và yêu cầu tiền lãi suất chậm trả trong giai đoạn thi hành án, không có yêu cầu gì khác.

Tại Biên bản ghi lời khai ngày 10/01/2022 của Bà Nguyễn Thị N - người đại diện theo pháp luật của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Đầu tư xây dựng X (nay là Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên đầu tư xây dựng Đ) là bị đơn và Bà N cũng là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án trình bày: Bà N thừa nhận bà có đại diện Công ty X ký kết với Bà Đặng Ngọc M hợp đồng số 18/HĐMB/2018 ngày 22/5/2018 và hợp đồng số 04/HĐMB/2019 ngày 15/3/2019 và việc thực hiện các Hợp đồng này đúng như Bà M trình bày. Khi ký kết các hợp đồng trên thì với Công ty X có cho Bà M biết cả 03 thửa đất 1150, 1151 và 1152 là thuộc quyền sử dụng của Công ty A, do lúc đó Công ty X có thực hiện các công trình cho công ty A nên được Công ty A thanh toán bằng cách giao các nền theo bảng danh sách ngày 16/12/2016, tuy nhiên do Công ty X thực hiện công trình thì bị lỗ nên Công ty X đã ngưng không thi công cho Công ty A nên Công ty A đã lấy lại một số nền trong đó có nên số 1151 và 1152 như Bà M trình bày. Bà N xác định giá mỗi thửa đất theo giá thị trường hiện nay là 900.000.000 đồng. Bà N xác định toàn bộ giao dịch với Bà M và Công tyA đều do bà thực hiện với tư cách là đại diện Công ty X nên Công ty X đồng ý hủy một phần hợp đồng số 18/HĐMB/2018 ngày 22/5/2018 và Hợp đồng số 04/HĐMB/2019 ngày 15/3/2019 được ký kết giữa Bà M với Công ty X đối với việc chuyển nhượng thửa đất 1151 và 1152; đồng ý hoàn trả số tiền Bà M đã thanh toán là 300.000.000 đồng và tiền bồi thường do vi phạm hợp đồng do không thực hiện được hợp đồng là 200.000.000 đồng, không có yêu cầu gì khác.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty trách nhiệm hữu hạn tư vấn và đầu tư T đã được Tòa án triệu tập hợp lệ để tham gia phiên họp, phiên hòa giải nhiều lần nhưng vắng mặt không có lý do nên Tòa án không ghi nhận ý kiến được.

Tại phiên tòa:

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bạc Liêu phát biểu quan điểm:

- Về việc tuân theo pháp luật: Qua nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, từ khi thụ lý đến phiên tòa hôm nay Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ các thủ tục tố tụng theo đúng quy định của pháp luật về tố tụng dân sự nên Viện kiểm sát không có kiến nghị gì.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử: Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Bà Đặng Ngọc M đối với Bà Nguyễn Thị N. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Bà Đặng Ngọc M đối với Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Đầu tư xây dựng X (nay là Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Đầu tư Xây dựng Đ) về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền là 154.000.000 đồng. Tuyên bố hợp đồng mua bán đất số 18/HĐMB/2018 ngày 22/5/2018 vô hiệu một phần đối với việc thỏa thuận chuyển nhượng thửa 1151, tờ bản đồ số 03, là 31 Liên kế B3, diện tích 105m^2 tại đường số Q, khu dân cư A, phường S, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu và hợp đồng mua bán đất số 04/HĐMB/2019 ngày 15/3/2019 vô hiệu toàn bộ. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là Công ty X có trách nhiệm hoàn trả lại cho Bà M số tiền vốn đã thanh toán là 300.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho Bà M là 200.000.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, quan điểm phát biểu của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bạc Liêu. Hội đồng xét xử nhận định nội dung vụ kiện như sau:

[1] Xét về việc thay đổi yêu cầu và rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Căn cứ Điều 5, khoản 2 Điều 71 Bộ luật tố tụng dân sự; nguyên đơn có quyền thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện và rút một phần yêu cầu khởi kiện. Vì vậy, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu thay đổi và rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với Bà Nguyễn Thị N và đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện đối với Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Đầu tư xây dựng X (nay là Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Đầu tư Xây dựng Đ) về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền là 154.000.000 đồng. Hội đồng xét xử chỉ xem xét các yêu cầu của nguyên đơn theo nội dung Đơn trình bày ý kiến tại phiên tòa đề ngày 16/6/2022 cụ thể: Bà M yêu cầu hủy một phần hợp đồng số 18/HĐMB/2018 ngày 22/5/2018 và Hợp đồng số 04/HĐMB/2019 ngày 15/3/2019 được ký kết giữa Bà M với Công ty X đối với việc chuyển nhượng thửa đất 1151 và 1152; yêu cầu Công ty X và Bà Nguyễn Thị N là người đại diện theo pháp luật của Công ty phải hoàn trả số tiền Bà M đã thanh toán là

300.000.000 đồng và tiền bồi thường do vi phạm hợp đồng do không thực hiện được hợp đồng là 200.000.000 đồng và yêu cầu tiền lãi suất chậm trả trong giai đoạn thi hành án.

[2] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Đây là tranh chấp về Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa nguyên đơn là Bà Đặng Ngọc M và bị đơn là Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Đầu tư xây dựng X (nay là Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên đầu tư xây dựng Đ) theo quy định khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015. Cả nguyên đơn và bị đơn xác định Hợp đồng thỏa thuận việc chuyển nhượng quyền sử dụng các diện tích đất tại địa bàn thành phố Bạc Liêu nên việc thực hiện các Hợp đồng tại địa bàn thành phố Bạc Liêu. Vì vậy, nguyên đơn nộp đơn khởi kiện tại Tòa án thành phố Bạc Liêu và được Tòa án thành phố Bạc Liêu giải quyết là theo đúng thẩm quyền quy định tại khoản 1 Điều 35 và điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[3] Về sự vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa: Nguyên đơn và bị đơn có yêu cầu xin xét xử vắng mặt, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt lần thứ hai nên căn cứ khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt tất cả các đương sự tại phiên tòa.

[4] Quá trình đăng ký doanh nghiệp của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Đầu tư xây dựng X: Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên đầu tư xây dựng Đ được thành lập và đăng ký doanh nghiệp lần đầu ngày 18/12/2014, trụ sở chính tại số Số K, ấp P, xã L, huyện V, tỉnh Bạc Liêu, người đại diện theo pháp luật là ông Trần Văn T3. Đăng ký thay đổi lần thứ 1 vào ngày 28/01/2015, bổ sung thêm ngành nghề kinh doanh. Đăng ký thay đổi lần thứ 2 vào ngày 13/3/2015, bổ sung thêm vốn điều lệ. Đăng ký thay đổi lần thứ 3 vào ngày 09/4/2015, bổ sung thêm ngành nghề kinh doanh. Đăng ký thay đổi lần thứ 4 vào ngày 25/3/2016, thay đổi thông tin về chủ sở hữu, người đại diện theo pháp luật của công ty từ ông Trần Văn T3 sang Bà Nguyễn Thị N. Đăng ký thay đổi lần thứ 5 vào ngày 11/8/2015, đổi tên từ Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên đầu tư xây dựng Đ thành Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Đầu tư xây dựng X. Đăng ký thay đổi lần thứ 6 vào ngày 23/8/2016, lần thứ 7 ngày 14/02/2017. Đăng ký thay đổi lần thứ 8 vào ngày 12/9/2017, đổi tên từ Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Đầu tư xây dựng X thành Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Đầu tư Xây dựng Đ.

[5] Xét Hợp đồng mua bán đất số 18/HĐMB/2018 ngày 22/5/2018 và Hợp đồng mua bán đất số 04/HĐMB/2019 ngày 15/3/2019: Nguyên đơn, bị đơn và Bà N đều thống nhất xác định: Giữa nguyên đơn là Bà Đặng Ngọc M và bị đơn là Công ty X có ký Hợp đồng mua bán đất số 18/HĐMB/2018 ngày 22/5/2018 và Hợp đồng mua bán đất số 04/HĐMB/2019 ngày 15/3/2019; Xét nội dung Hợp đồng mua bán đất số 18/HĐMB/2018 thể hiện: Bà M nhận chuyển nhượng 02 lô đất thửa số 1150 và thửa 1151, tờ bản đồ số 03, là lô số 30, 31 Liên kế B3, diện tích mỗi nền là 105m^2 tại đường số Q, khu dân cư A, phường S, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu; giá trị

chuyển nhượng là 800.000.000 đồng/ 2 nền, mỗi nền là 400.000.000 đồng. Về phương thức thanh toán: đợt 1 50% số tiền là 400.000.000 đồng thanh toán ngay sau khi ký hợp đồng; đợt 2 là 50% còn lại 400.000.000 đồng khi bên bán tiến hành cùng bên mua đi công chứng và chuyển nhượng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên mua. Hợp đồng mua bán đất số 04/HĐMB/2019 ngày 15/3/2019 thể hiện: Bà M nhận chuyển nhượng 01 lô đất thửa số 1152, tờ bản đồ số 03, là lô số 32 Liên kế B3, diện tích là 105m^2 tại đường số Q, khu dân cư A, phường S, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu; giá trị chuyển nhượng là 440.000.000 đồng. Về phương thức thanh toán: đợt 1 số tiền là 100.000.000 đồng thanh toán ngay sau khi ký hợp đồng; đợt 2 là 140.000.000 đồng khi bên bán tiến hành làm thủ tục cho bên mua vay vốn quyền sử dụng đất tại thửa 1150 bên mua tại ngân hàng và số tiền thanh toán tại thời điểm ngân hàng giải ngân cho bên B; Đợt 3; số tiền 200.000.000 đồng khi bên bán và bên mua đi công chứng chuyển nhượng thửa đất này tại phòng công chứng.

[6] Khi thỏa thuận hai hợp đồng trên Bà M và Công ty X thống nhất xác định Bà M đã được Công ty X do Bà N là người đại diện cho biết đối với các thửa đất thỏa thuận chuyển nhượng thì Công ty X chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mà thuộc quyền sử dụng của Công ty A nên đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[7] Bà M và Công ty X thống nhất xác định một phần của Hợp đồng mua bán đất số 18/HĐMB/2018 ngày 22/5/2018 đối với thửa đất số 1150 đã được Công tyA thực hiện chuyển nhượng cho Bà M, đối với thửa đất số 1151 và 1152 hiện công tyA đã chuyển nhượng lại cho người khác nên Bà M và Công ty X thống nhất hủy một phần hợp đồng số 18/HĐMB/2018 ngày 22/5/2018 và Hợp đồng số 04/HĐMB/2019 ngày 15/3/2019 được ký kết giữa Bà M với Công ty X đối với việc chuyển nhượng thửa đất 1151 và 1152. Thấy rằng: Mặc dù Công ty X xác định khi thỏa thuận chuyển nhượng với Bà M thì Công ty X sẽ được Công ty A giao các thửa đất theo bảng danh sách ngày 16/12/2016 nếu Công ty X thực hiện hoàn tất một số công trình cho công ty A. Tuy nhiên, quá trình thực hiện công trình Công ty X bị lỗ nên không thực hiện hết công trình dẫn đến Công ty X đã vi phạm hợp đồng nên công ty A không giao 06 thửa đất trong đó có thửa đất số 1151 và 1152 cho Công ty X. Việc Công ty X không có quyền sử dụng đối với các thửa đất nhưng lại đứng ra ký kết hợp đồng mua bán với Bà M là vi phạm quy định tại Điều 123 Bộ luật dân sự. Xét yêu cầu của nguyên đơn chỉ yêu cầu hủy một phần đối với hợp đồng mua bán đất số 18/HĐMB/2018 ngày 22/5/2018 và hủy toàn bộ đối với hợp đồng mua bán đất số 04/HĐMB/2019 ngày 15/3/2019 nên như đã phân tích trên Hội đồng xét xử tuyên bố hợp đồng mua bán đất số 18/HĐMB/2018 ngày 22/5/2018 cụ thể vô hiệu một phần đối với việc thỏa thuận chuyển nhượng thửa 1151, tờ bản đồ số 03, là 31 Liên kế B3, diện tích 105m^2 tại đường số Q, khu dân cư A, phường S, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu và hợp đồng mua bán đất số 04/HĐMB/2019 ngày 15/3/2019 vô hiệu toàn bộ, không

làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.

[8] Xét hậu quả pháp lý của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu: Căn cứ theo khoản 2, khoản 4 Điều 131 Bộ luật Dân sự quy định khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.

[9] Theo hợp đồng mua bán đất số 18/HĐMB/2018 ngày 22/5/2018, đối với thửa đất số 1151 giá chuyển nhượng là 400.000.000 đồng. Bà M đã giao cho Bà N số tiền 200.000.000 đồng, Công ty X chưa giao đất cho Bà M. Vì vậy, Công ty X có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Bà M số tiền 200.000.000 đồng. Theo hợp đồng mua bán đất số 04/HĐMB/2019 ngày 15/3/2019, đối với thửa đất số 1152 giá chuyển nhượng là 440.000.000 đồng. Bà M đã giao cho Bà N số tiền 100.000.000 đồng, Công ty X chưa giao đất cho Bà M. Vì vậy, Công ty X có nghĩa vụ hoàn trả lại cho Bà M số tiền 100.000.000 đồng.

[10] Xét về lỗi của các bên dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Công ty X không có quyền sử dụng đất nhưng lại ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Bà M; Bà M khi ký kết hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất biết người chuyển nhượng quyền sử dụng đất không có quyền sử dụng đất nhưng lại đồng ý ký kết hợp đồng cho nên hợp đồng vô hiệu đều có lỗi của cả hai bên. Tuy nhiên, khi ký kết Công ty X đã làm cho Bà M tin tưởng rằng sẽ thực hiện được hợp đồng cụ thể là Bà M đã được Công ty A chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa số 1150 nên lỗi của Công ty X là nhiều hơn. Thiệt hại trong trường hợp này được xác định là phần giá trị chênh lệnh giữa giá trị tài sản tại thời điểm hiện tại so với giá giao dịch tại thời điểm xác lập hợp đồng chuyển nhượng tương ứng với phần nghĩa vụ đã thực hiện. Bà M và Công ty X thống nhất giá trị mỗi thửa đất hiện nay là 900.000.000 đồng tương ứng nên có sự chênh lệch so với thời điểm thỏa thuận việc chuyển nhượng như sau: Đối với thửa đất số 1151, Bà M chỉ giao cho Công ty X số tiền 200.000.000 đồng nên thiệt hại trên thực tế là 250.000.000 đồng. Đối với thửa đất số 1151, Bà M chỉ giao cho Công ty X số tiền 100.000.000 đồng nên thiệt hại trên thực tế là 104.545.500 đồng. Tổng thiệt hại là: 304.545.500 đồng. Bà M yêu cầu Công ty X bồi thường thiệt hại số tiền 200.000.000 đồng và Công ty X cũng đồng ý nên Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận đề nghị này, buộc Công ty X phải bồi thường thiệt hại cho Bà M số tiền là 200.000.000 đồng.

[11] Về án phí:

- Án phí không có giá ngạch: Công ty X phải chịu 300.000 đồng.

- Án phí có giá ngạch: Công ty X phải có nghĩa vụ bồi thường thiệt hại cho Bà M số tiền 200.000.000 đồng, nên Công ty X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 10.000.000 đồng.

[12] Như đã nhận định, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Bạc Liêu, tỉnh Bạc Liêu tại phiên tòa;

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ:

- Điều 5; khoản 2 Điều 71; Khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; điểm g khoản 1 Điều 40; khoản 3 Điều 218; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, 3 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật Dân sự;

- Điều 167, Điều 168, Điều 188, Điều 203 Luật đất đai;

- Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của Bà Đặng Ngọc M đối với Bà Nguyễn Thị N. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của Bà Đặng Ngọc M đối với Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Đầu tư xây dựng X (nay là Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Đầu tư Xây dựng Đ) về việc yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền là 154.000.000 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Bà Đặng Ngọc M đối với Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Đầu tư xây dựng X (nay là Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Đầu tư Xây dựng Đ). Tuyên bố hợp đồng mua bán đất số 18/HĐMB/2018 ngày 22/5/2018 được ký kết giữa Bà Đặng Ngọc M với Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Đầu tư xây dựng X (nay là Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Đầu tư Xây dựng Đ) vô hiệu một phần đối với việc thỏa thuận chuyển nhượng thửa 1151, tờ bản đồ số 03, là lô 31 Liên kế B3, diện tích 105m^2 tại đường số Q, khu dân cư A, phường S, thành phố B, tỉnh Bạc Liêu. Tuyên bố hợp đồng mua bán đất số 04/HĐMB/2019 ngày 15/3/2019 được ký kết giữa Bà Đặng Ngọc M với Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Đầu tư xây dựng X (nay là Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Đầu tư Xây dựng Đ) vô hiệu.

3. Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Đầu tư xây dựng X (nay là Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Đầu tư Xây dựng Đ) trả cho Bà Đặng Ngọc M số tiền 300.000.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho Bà Đặng Ngọc M số tiền 200.000.000 đồng. Tổng cộng số tiền là 500.000.000 đồng (*năm trăm triệu đồng).*

4. Sau khi bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án, cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Về án phí: Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên Đầu tư xây dựng X (nay là Công ty Trách nhiệm hữu hạn Một thành viên Đầu tư Xây dựng Đ) phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng và phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 10.000.000 đồng. Bà Đặng Ngọc M không phải chịu án phí. Bà M đã nộp tạm ứng án phí số tiền là 16.000.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0007003 ngày 18/10/2021 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bạc Liêu được hoàn lại toàn bộ.

6. 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 án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và Điều 9 của Luật Thi hành án Dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án Dân sự.

Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
-TAND tỉnh Bạc Liêu;
-VKSND Tp. Bạc Liêu;
-CCTHADS Tp. Bạc Liêu;
-Đương sự;
-Lưu HS.

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

Ngô Hồng Trinh