TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ BC
TỈNH BÌNH DƯƠNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 38/2018/DS-ST
Ngày: 16/11/2018
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 THỊ XÃ BC, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Đậu Thị Th

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Trần Thị Ngọc H;

2. Ông Lê Hữu T.

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Ng - Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương tham gia phiên toà: Ông Võ Văn N - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06 và 16 tháng 11 năm 2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã BC, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 218/2017/TLST-DS ngày 28 tháng 6 năm 2017 về "tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 76/2018/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 10 năm 2018 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 09/2018/QĐST-DS ngày 06/11/2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thị Ngọc H, sinh năm 1982;

Trú tại: Số 219/33/1, đường D, phường x, Quận y, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Bà H có mặt tại phiên tòa ngày 16/11/2018).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh T, sinh năm 1983; Trú tại: Số 229/4, đường T, phường z, Quận y, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo văn bản ủy quyền ngày 27/3/2017 và 13/11/2018). Có mặt.

Bị đơn: Công ty IJC; địa chỉ: Tầng 5, tòa nhà Becamex Tower, số 230, đại lộ BD, phường HP, thành phố TDM, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Mộng V - Chức danh: Phó Giám đốc Phòng Kinh doanh và Phát triển Dự án thuộc Công ty IJC; trú tại: Số 53/14, đường số 1, khu 5, khu dân cư HT, phường HT, thành phố T DM, tỉnh Bình Dương. (Theo Văn bản ủy quyền ngày 28/9/2017). Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 23/6/2017; Đơn thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện đề ngày 26/01/2018; Bản tự khai ngày 25/8/2017; Biên bản lấy lời khai đề ngày 26/01/2018 và quá trình tham gia tố tụng, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Thanh T trình bày:

Ngày 30/9/2011, giữa bà H và Công ty IJC (sau đây gọi tắt là Công ty IJC) có ký kết 03 (ba) Hợp đồng mua bán chuyển nhượng bất động sản số 087/IJC-TGR-5B43/2011; 088/IJC-TGR-5B43/2011 và 089/IJC-TGR-5B43/2011 (sau đây gọi tắt là Hợp đồng số 087, 088, 089) và Phụ lục hợp đồng kèm theo mỗi hợp đồng.

Theo nội dung 03 Hợp đồng số 087, 088 và 089 thì Công ty IJC đồng ý chuyển nhượng cho bà H 03 phần đất thuộc các ô số 87, 88 và 89. Mỗi ô có diện tích 150m^2 (5m x 30m). Phần đất thuộc lô 5B43 - Dự án Khu công nghiệp và Dân cư Thới Hòa, thuộc ấp 5B, xã TH, huyện BC (nay là phường TH, thị xã BC), tỉnh Bình Dương. Giá trị chuyển nhượng của mỗi hợp đồng là 262.500.000 đồng.

Ngày 27/9/2011, bà H đã đặt cọc trước cho Công ty IJC số tiền 90.000.000 đồng. Ngày 04/10/2011, bà H đã thanh toán 100% giá trị cả 03 hợp đồng tương ứng với số tiền 658.125.000 đồng. Do bà H thanh toán một lần nên được hưởng ưu đãi của Công ty IJC giảm 5% trên giá trị của mỗi hợp đồng. Do vậy, sau đó hai bên cùng thống nhất ký Phụ lục Hợp đồng kèm theo đối với mỗi Hợp đồng số 087, 088, 089 nhằm để điều chỉnh giá trị chuyển nhượng từ 262.500.000 đồng xuống còn 249.375.000 đồng. Như vậy, tổng giá trị cả ba Hợp đồng số 087, 088, 089 mà bà H đã thanh toán cho Công ty IJC là 748.125.000 đồng.

Ngày 15/01/2013, bà H có nhận được Thông báo từ phía Công ty IJC về việc bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với Hợp đồng số 087, 088, 089 đã ký kết ngày 30/9/2011. Theo nội dung của thông báo thì Công ty IJC sẽ bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H vào quý II/2013.

Tuy nhiên, theo nội dung cam kết trong hợp đồng thì Công ty IJC có nghĩa vụ bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H trong vòng 12 tháng kể từ ngày bà H thanh toán đủ 100% giá trị hợp đồng. Đã hết thời hạn 12 tháng nhưng phía bị đơn không bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất như trong hợp đồng đã thỏa thuận mặc dù bà H đã thực hiện đầy đủ, đúng mọi nghĩa vụ của mình theo hợp đồng.

Do đó, ngày 23/6/2017 bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy 03 Hợp đồng mua bán chuyển nhượng bất động sản các số 087/IJC-TGR-5B43/2011, 088/IJC-TGR-5B43/2011, 089/IJC-TGR-5B43/2011 ngày 30/9/2011 được ký kết giữa bên chuyển nhượng là Công ty IJC với bên nhận chuyển nhượng là bà Trần Thị Ngọc H;

- Buộc Công ty IJC phải thanh toán cho bà H tổng số tiền 1.579.562.500 đồng, cụ thể:

+ Yêu cầu Công ty IJC trả lại tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà bà H đã thanh toán là 748.125.000 đồng;

+ Yêu cầu Công ty IJC bồi thường tiền phạt do vi phạm hợp đồng là 25% tổng giá trị hợp đồng, tương ứng cả 03 hợp đồng là 187.031250 đồng (748.125.000 đồng x 25%);

+ Yêu cầu Công ty IJC bồi thường tiền lãi với mức lãi suất 17%/năm, tương ứng là 644.406.250 đồng

Ngày 26/01/2018, nguyên đơn bà H đã có Đơn thay đổi nội dung yêu cầu khởi kiện và yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề cụ thể như sau:

1. Buộc bị đơn tiếp tục thực hiện các nội dung theo 03 (ba) Hợp đồng mua bán chuyển nhượng bất động sản các số 087/IJC-TGR-5B43/2011; 088/IJC-TGR-5B43/2011 và 089/IJC-TGR-5B43/2011 ngày 30/9/2011;

2. Buộc bị đơn bàn giao cho nguyên đơn 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL476293, CL476294, CL476295 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Trần Thị Ngọc H ngày 31/10/2017;

3. Yêu cầu bị đơn thanh toán tiền lãi tính theo mức lãi suất cho vay của Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam tại thời điểm thanh toán năm 2011 là 17%/năm (tính từ 05/10/2012 đến 05/10/2017) làm tròn thành 5 năm: 748.125.000 đồng x 17%/năm x 5 năm = 644.406.250 đồng;

4. Thanh toán tiền phạt do vi phạm hợp đồng theo thoả thuận tại Điều 6 của Hợp đồng số 087, 088 và 089, cụ thể: 748.125.000 đồng x 25% = 187.031.250 đồng.

Theo Bản tự khai đề ngày 02/10/2017, Biên bản lấy lời khai ngày 20/9/2018 và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Nguyễn Thị Mộng V trình bày:

Thống nhất như lời trình bày của đại diện hợp pháp của nguyên đơn đã trình bày, cụ thể: ngày 30/9/2011, giữa nguyên đơn và bị đơn có ký kết 03 (ba) Hợp đồng số 087, 088 và 089, kèm theo các Phụ lục Hợp đồng.

Theo thỏa thuận trong hợp đồng thì giá trị của mỗi hợp đồng là 262.500.000 đồng. Bà H đã thanh toán đủ toàn bộ giá trị nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất vào ngày 04/10/2011 nên theo chính sách của Công ty sẽ được giảm 5% giá trị hợp đồng. Vì vậy, sau đó hai bên ký Phụ lục hợp đồng kèm theo mỗi hợp đồng để điều chỉnh giá trị mỗi hợp đồng từ 262.500.000 đồng xuống còn 249.375.000 đồng. Như vậy, tổng giá trị cả ba Hợp đồng số 087, 088,

089 là 748.125.000 đồng. Số tiền này, bà H đã thanh toán đủ cho Công ty IJC theo Phiếu thu ngày 04/10/2011.

Ngay sau khi bà H thanh toán đủ 100% giá trị các hợp đồng thì phía Công ty IJC đã tích cực thực hiện các thủ tục pháp lý để hoàn tất hồ sơ cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H. Tuy nhiên, vào thời điểm này do sự thay đổi của Luật Đất đai năm 2013 và Nghị Định số 43/2014/NĐ-CP ngày 05/5/2014 của Chính Phủ so với quy định cũ nên trình tự, thủ tục, thẩm quyền và điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thay đổi. Do đó, phải mất một khoảng thời gian nhất định để chờ có sự phê duyệt, chấp thuận của Cơ quan quản lý Nhà nước ở địa phương trong việc cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Vì vậy, phía Công ty IJC buộc phải chấp hành theo các điều kiện do pháp luật quy định. Ngoài ra, do phần đất mà các bên chuyển nhượng theo Hợp đồng số 087, 088, 089 tại thời điểm ký kết ngày 30/9/2011 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Quá trình hoàn tất thủ tục xin cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất bị vướng một số các thủ tục hành chính Nhà nước. Đến ngày 15/5/2015, một phần đất thuộc lô 5B43 - Dự án Khu công nghiệp và Dân cư Thới Hòa thuộc ấp 5B, phường Thới Hòa (trong đó có diện tích đất chuyển nhượng cho bà H theo các Hợp đồng) mới được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BO 579447, số vào sổ cấp GCN: CT07504 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho Công ty IJC. Đây là các lý do dẫn đến việc phía Công ty IJC chậm bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H theo thỏa thuận. Phía Công ty cũng đã thông báo cho bà H biết theo Thông báo ngày 15/01/2013. Điều này, phía Công ty IJC mong bà H thông cảm và chân thành xin lỗi.

Đến ngày 16/10/2017, phía Công ty IJC và bà H đã thống nhất ký lại 03 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 087/HĐ-5B43/2017; 088/HĐ-5B43/2017 và 089/HĐ-5B43/2017. Căn cứ vào 03 hợp đồng này, ngày 31/10/2017, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương đã cấp 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL476294, số vào sổ cấp GCN: CS38790; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL476293, số vào sổ cấp GCN: CS38791; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CL476295, số vào sổ cấp GCN: CS38789;

Sau khi được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Ngọc H và tại các phiên hòa giải, làm việc tại Tòa án thì phía Công ty IJC đã tích cực, thiện chí bàn giao 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này cho bà H và tự nguyện hỗ trợ cho bà H số tiền 30.000.000 đồng nhưng đến nay phía đại diện nguyên đơn vẫn không đồng ý thoả thuận để Công ty IJC giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H.

Do đó, trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn chỉ đồng ý giao 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL476294, số vào sổ cấp GCN: CS38790; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL476293, số vào sổ cấp GCN: CS38791; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất CL476295, số vào sổ cấp

GCN: CS38789 cho bà Trần Thị Ngọc H. Bị đơn không đồng ý đối với toàn bộ yêu cầu khởi kiện còn lại của nguyên đơn vì việc chậm bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H không do lỗi của bị đơn mà do trình tự, thủ tục, quy trình và điều kiện cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất có thay đổi theo quy định của pháp luật. Mặt khác, ngày 16/10/2017 các bên đã thỏa thuận ký lại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 087/HĐ-5B43/2017; 088/HĐ-5B43/2017 và 089/HĐ-5B43/2017, trong các hợp đồng ký ngày 16/10/2017 được ký kết các bên không thỏa thuận điều khoản phạt vi phạm hợp đồng như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn bà H xin rút các yêu cầu khởi kiện như sau:

1. Rút yêu cầu về việc buộc bị đơn thanh toán tiền phạt do vi phạm hợp đồng theo thoả thuận tại Điều 6 của Hợp đồng số 087, 088 và 089 đã ký kết, cụ thể: 748.125.000 đồng x 25% = 187.031.250 đồng;

2. Rút yêu cầu về việc buộc bị đơn hoàn trả lại tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 748.125.000 đồng;

3. Rút yêu cầu đề nghị tuyên hủy Hợp đồng số 087/IJC-TGR-5B43/2011; 088/IJC-TGR-5B43/2011 và 089/IJC-TGR-5B43/2011 ngày 30/9/2011;

4. Rút yêu cầu buộc bị đơn bàn giao cho nguyên đơn 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL476293, 476294, 476295 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Trần Thị Ngọc H ngày 31/10/2017.

Nguyên đơn chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề cụ thể như sau:

1. Yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện các nội dung tại 03 (ba) Hợp đồng mua bán chuyển nhượng bất động sản các số 087/IJC-TGR-5B43/2011; 088/IJC-TGR-5B43/2011 và 089/IJC-TGR-5B43/2011 được ký kết ngày 30/9/2011, kèm các Phụ lục Hợp đồng đã ký kết;

2. Yêu cầu bị đơn thanh toán tiền lãi tính theo mức lãi suất cho vay của Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam tại thời điểm bà H đã thanh toán cho bị đơn vào ngày 04/10/2011 là 17%/năm, được làm tròn là 05 năm (tính từ 05/10/2012 đến 05/10/2017) với số tiền 644.406.250 đồng (748.125.000 đồng x 17%/năm x 5 năm = 644.406.250 đồng).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là bà Nguyễn Thị Mộng V giữ nguyên ý kiến, quan điểm như đã trình bày và không có yêu cầu phản tố nào đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về quan điểm giải quyết vụ án: Tại phiên tòa, nguyên

đơn và bị đơn thỏa thuận được với nhau về việc giao nhận 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là phù hợp nên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận. Đối với yêu cầu về việc buộc bị đơn thanh toán số tiền lãi là 644.406.250 đồng và buộc bị đơn tiếp tục thực hiện các nội dung tại 03 (ba) Hợp đồng mua bán chuyển nhượng bất động sản số 087, 088, 089 là không phù hợp nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét.

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 tụng tại phiên tòa; ý kiến của Kiểm sát viên; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tiếp tục thực hiện các nội dung trong Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết và yêu cầu thanh toán tiền lãi do vi phạm hợp đồng, đây là những quan hệ tranh chấp phát sinh từ hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã ký kết. Do đó, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật tranh chấp là tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

[1.2] Về thẩm quyền giải quyết: Các bên tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có đối tượng tranh chấp là quyền sử dụng đất tọa lạc tại phường TH, thị xã BC, tỉnh Bình Dương. Căn cứ vào Điều 26; Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

[1.3] Về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tại phiên tòa, nguyên đơn xin rút lại các yêu cầu khởi kiện gồm:

1. Rút yêu cầu về việc buộc bị đơn thanh toán tiền phạt do vi phạm hợp đồng theo thoả thuận tại Điều 6 của Hợp đồng số 087, 088 và 089 đã ký kết, cụ thể: 748.125.000 đồng x 25% = 187.031.250 đồng;

2. Rút yêu cầu về việc buộc bị đơn hoàn trả lại tiền chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 748.125.000 đồng;

3. Rút yêu cầu đề nghị tuyên hủy Hợp đồng số 087/IJC-TGR-5B43/2011; 088/IJC-TGR-5B43/2011 và 089/IJC-TGR-5B43/2011 ngày 30/9/2011;

4. Rút yêu cầu buộc bị đơn bàn giao cho nguyên đơn 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL476293, 476294, 476295 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho bà Trần Thị Ngọc H ngày 31/10/2017.

Xét việc rút lại một phần yêu cầu khởi kiện như trên của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp với khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận và cần đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu khởi kiện mà nguyên đơn đã rút.

[2] Về nội dung vụ án: Ngày 30/9/2011, giữa bà H và Công ty IJC ký kết 03 (ba) Hợp đồng mua bán chuyển nhượng bất động sản số 087, 088 và 089 thuộc lô 5B43 của dự án Khu dân cư ấp 5B, xã TH, huyện BC (nay là phường TH, thị xã BC), tỉnh Bình Dương, kèm theo các Phụ lục Hợp đồng (không ghi ngày, tháng, năm). Nội dung của 03 Hợp đồng đều thỏa thuận chuyển nhượng phần đất thuộc các ô số 87, 88 và 89. Đồng thời các bên có ký kết các Phụ lục Hợp đồng số 01, 02, 03 kèm theo mỗi hợp đồng về việc điều chỉnh giá trị chuyển nhượng mỗi hợp đồng từ 262.500.000 đồng xuống còn 249.375.000 đồng. Như vậy, tổng giá trị cả ba Hợp đồng mua bán chuyển nhượng bất động sản số 087/IJC-TGR-5B43/2011, 088/IJC-TGR-5B43/2011 và 089/IJC-TGR-5B43/2011 mà các bên đã ký kết là 748.125.000 đồng. Ngày 27/9/2011, nguyên đơn đã đặt cọc trước cho bị đơn tổng cộng số tiền 90.000.000 đồng. Ngày 04/10/2011, nguyên đơn tiếp tục thanh toán 100% giá trị cả 03 Hợp đồng cho bị đơn số tiền 658.125.000 đồng. Tổng cộng nguyên đơn đã giao cho bị đơn số tiền 748.125.000 đồng. Điều này trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa các đương sự đều thống nhất trình bày: Ngày 30/9/2011, các bên ký kết 03 Hợp đồng số 087, 088 và 089 và việc hai bên đã thanh toán và nhận tổng số tiền chuyển nhượng là 748.125.000 đồng vào ngày 04/10/2011. Các bên đều thừa nhận toàn bộ nội dung trong 03 Hợp đồng 087, 088 và 089 là do các bên hoàn toàn tự nguyện, không vi phạm đạo đức xã hội và điều cấm của pháp luật. Như vậy, các bên cùng thống nhất trình bày và không có bên nào phản đối nên Hội đồng xét xử xác định đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn thanh toán số tiền 644.406.250 đồng: Nguyên đơn căn cứ vào thỏa thuận tại khoản 6.1 Điều 6 của Hợp đồng số 087, 088, 089 về phạt vi phạm hợp đồng để yêu cầu Công ty IJC thanh toán tiền lãi với số tiền là 644.406.250 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, phía Công ty IJC căn cứ vào thỏa thuận tại khoản 3.2 Điều 3 của Hợp đồng số 087, 088, 089 để cho rằng bà H chưa tiến hành khởi công xây dựng nhà nên Công ty IJC không vi phạm nghĩa vụ bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Tại phiên tòa, người đại diện của Công ty IJC cho rằng: Hợp đồng số 087, 088 và 089 không có hiệu lực pháp luật và vào ngày 16/10/2017, giữa bà H và Công ty IJC đã cùng thống nhất ký kết lại hợp đồng mới là Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 087/HĐ-5B43/2017; 088/HĐ-5B43/2017 và 089/HĐ-5B43/2017. Cả ba hợp đồng mới này đều không có điều khoản thỏa thuận về phạt vi phạm hợp đồng theo mức lãi suất cho vay của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam-CN Bình Dương như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngoài ra, bị đơn cho rằng đối với 03 phần đất được thỏa thuận trong Hợp đồng số 087, 088 và 089 ký kết ngày 30/9/2011 hiện nay đã được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà H. Do đó, bị đơn không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu thanh toán số tiền 644.406.250 đồng tiền lãi do phạt vi phạm hợp đồng và yêu cầu về việc buộc bị đơn thực hiện các nội dung trong Hợp đồng số 087, 088, 089. Bị đơn chỉ

đồng ý bàn giao cho nguyên đơn 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đã được cấp cho nguyên đơn.

Quá trình giải quyết vụ án, bà H đã thay đổi yêu cầu khởi kiện và rút lại một phần yêu cầu khởi kiện. Tại phiên tòa, nguyên đơn bà H và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định chỉ khởi kiện với nội dung: Yêu cầu Tòa án căn cứ vào Hợp đồng số 087, 088 và 089 ký ngày 30/9/2011 để buộc Công ty IJC trả cho bà H khoản tiền lãi tính theo mức lãi suất cho vay của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam-CN Bình Dương do phát sinh từ lỗi chậm bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với số tiền là 644.406.250 đồng và yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện các nội dung tại 03 Hợp đồng số 087, 088 và 089. Phía nguyên đơn và bị đơn xác định không tranh chấp đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 087/HĐ-5B43/2017; 088/HĐ-5B43/2017 và 089/HĐ-5B43/2017 ký kết ngày 16/10/2017.

Xét thấy, hai bên đương sự không yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng số 087, 088 và 089 ký kết ngày 30/9/2011 hoặc yêu cầu hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 087/HĐ-5B43/2017; 088/HĐ-5B43/2017 và 089/HĐ-5B43/2017 ký kết ngày 16/10/2017. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, giữa nguyên đơn và bị đơn đều không tranh chấp đối với Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 087/HĐ-5B43/2017; 088/HĐ-5B43/2017 và 089/HĐ-5B43/2017 ngày 16/10/2017 nên Hội đồng xét xử không đặt vấn đề xem xét, giải quyết. Hội đồng xét xử chỉ xem xét giải quyết trong phạm vi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án buộc Công ty IJC trả tiền lãi do vi phạm hợp đồng và yêu cầu về việc buộc bị đơn tiếp tục thực hiện các nội dung được thỏa thuận tại các Hợp đồng số 087, 088 và 089.

Hợp đồng số 087, 088, 089 được ký kết giữa Công ty IJC với bà H vào ngày 30/9/2011 là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên phải tuân thủ các quy định của Luật kinh doanh Bất động sản, Luật đất đai và các quy định của Bộ luật Dân sự đang có hiệu lực thi hành tại thời điểm các bên thực hiện giao kết hợp đồng. Theo quy định tại khoản 3 Điều 39 Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2006 quy định: *"Việc chuyển nhượng, cho thuê quyền sử dụng đất phải được lập thành hợp đồng theo quy định của Luật này và các quy định khác của pháp luật có liên quan"*; Ngoài ra, tại điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003 quy định: *"Hồ sơ chuyển nhượng quyền sử dụng đất gồm hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải có chứng nhận của công chứng Nhà nước…"*. Như vậy, Hợp đồng số 087, 088, 089 tại thời điểm các bên giao kết ngày 30/9/2011 không được công chứng chứng thực theo quy định của pháp luật.

Mặt khác, phần đất mà các bên thỏa thuận chuyển nhượng tại Hợp đồng số 087, 088, 089 tại thời điểm ký kết ngày 30/9/2011 chưa được Cơ quan có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Phần đất này mới được Sở Tài Nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp cho Công ty IJC vào ngày 15/5/2014 theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số: BO579447, số vào sổ

cấp GCN: CT07504. Điều này được đại diện hợp pháp của bị đơn thừa nhận tại phiên tòa và phù hợp với các tài liệu, chứng cứ đã được thu thập có trong hồ sơ vụ án. Đối chiếu theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 106 Luật Đất đai năm 2003 quy định điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải: "*có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất"*. Như vậy, Hợp đồng số 087, 088, 089 không đảm bảo các điều kiện về hình thức được quy định tại Điều 124; khoản 2 Điều 689 của Bộ luật Dân sự năm 2005 và không phù hợp với các quy định của pháp luật như được viện dẫn ở trên.

Xét thấy, Hợp đồng số 087, 088, 089 ký kết ngày 30/9/2011 không được công chứng là không tuân thủ quy định về hình thức của hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật và tại thời điểm giao kết hợp đồng chưa đủ điều kiện để chuyển nhượng. Căn cứ khoản 2 Điều 122; khoản 2, Điều 124 Bộ luật Dân sự năm 2005 thì thấy Hợp đồng số 087, 088 và 089 được ký kết giữa bà H và Công ty IJC đã vi phạm điều kiện về hình thức của hợp đồng và các quy định khác của pháp luật đất đai nên vô hiệu. Do đó, Hợp đồng số 087, 088 và 089 không làm căn cứ phát sinh các quyền và nghĩa vụ của hai bên, vì vậy không làm căn cứ phát sinh nghĩa vụ phải chịu tiền lãi được thỏa thuận tại khoản 6.1 Điều 6 của Hợp đồng số 087, 088 và 089 đối với Công ty IJC.

Mặt khác, ngày 16/10/2017, hai bên đã thống nhất ký kết 03 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 087/HĐ-5B43/2017; 088/HĐ-5B43/2017 và 089/HĐ-5B43/2017, nội dung là chuyển nhượng phần đất thuộc các thửa đất số 1473, 1474, 1475 tờ bản đố số 46, tọa lạc tại khu dân cư ấp 5B, phường Thới Hòa. Hợp đồng này theo quy định tại Điều 16 của Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2014 không quy định phải thông qua thủ tục công chứng tại Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền. Công ty IJC là doanh nghiệp được kinh doanh bất đồng sản theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp Công ty Cổ phần được đăng ký lần đầu tại Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương ngày 02/7/2007, đăng ký thay đổi ngày 02/02/2017 nên được quyền ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bà Trần Thị Ngọc H theo quy định. Do đó, hợp đồng này là hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật. Trong cả 03 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 087/HĐ-5B43/2017; 088/HĐ-5B43/2017 và 089/HĐ-5B43/2017 ký ngày 16/10/2017 không có điều khoản về việc kế thừa, thay thế hay hủy bỏ Hợp đồng số 087, 088 và 089 và cũng không có nội dung thỏa thuận phạt vi phạm hợp đồng như khoản 6.1 Điều 6 của các Hợp đồng số 087, 088 và 089.

Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc Công ty IJC phải trả cho nguyên đơn khoản tiền lãi là 644.406.250 đồng do vi phạm hợp đồng là hoàn toàn không phù hợp nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn tiếp tục thực hiện các nội dung của Hợp đồng số 087, 088 và 089: Hợp đồng số 087, 088 và 089 ký kết ngày 30/9/2011 như đã phân tích ở trên là không đảm bảo điều kiện về hình thức của hợp đồng được quy định tại Điều 124 của Bộ luật dân sự

năm 2005 và điều kiện về chuyển nhượng quyền sử dụng đất được quy định tại Điều 106 Luật Đất đai năm 2003 nên vô hiệu. Ngoài ra, ngày 16/10/2017 giữa bà H và Công ty IJC đã thống nhất ký kết lại 03 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 087/HĐ-5B43/2017; 088/HĐ-5B43/2017 và 089/HĐ-5B43/2017 và đối tượng của cả ba hợp đồng này cùng là đối tượng được thỏa thuận tại 03 (ba) Hợp đồng số 087, 088 và 089 ký kết ngày 30/9/2011. Căn cứ vào thỏa thuận của 03 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 087/HĐ-5B43/2017; 088/HĐ-5B43/2017 và 089/HĐ-5B43/2017 nên ngày 31/10/2017 Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương đã cấp 03 (ba) Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Trần Thị Ngọc H. Do đó, đối với yêu cầu tiếp tục thực hiện các nội dung của Hợp đồng số 087, 088, 089 ký kết ngày 30/9/2011 là không phù hợp nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[4] Xét sự tự nguyện của bị đơn về việc bàn giao cho nguyên đơn bà H 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL476294, số vào sổ cấp GCN: CS38790; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL476293, số vào sổ cấp GCN: CS38791; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL476295, số vào sổ cấp GCN: CS38789 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 31/10/2017 cho bà Trần Thị Ngọc H. Tại phiên tòa, nguyên đơn đồng ý nhận 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất này. Xét đây là sự tự nguyện, thỏa thuận và quyền định đoạt của các đương sự, không trái đạo đức xã hội, không vi phạm pháp luật nên Hội đồng xét xử cần ghi nhận sự thỏa thuận này của các đương sự.

[5] Từ những phân tích như trên, xét thấy toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có cơ sở nên không chấp nhận.

[6] Xét ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát tại phiên tòa là phù hợp.

[7] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[8] Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản: Tổng chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản là 4.731.956 đồng. Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí này. Tuy nhiên, số tiền này được khấu trừ toàn bộ vào số tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản nguyên đơn đã nộp tại Toà án nhân dân thị xã Bến Cát theo Phiếu thu lập ngày 23/10/2017. Nguyên đơn đã nộp xong tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 26, 35, 39, 147; Điều 244; Điều 266 và Điều 229 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng khoản 2 Điều 122; khoản 2 Điều 124; Điều 134; khoản 1; Điều 137; Điều 401; khoản 1 Điều 422; khoản 2 Điều 689 Bộ luật Dân sự năm 2005;

Áp dụng điểm a khoản 1 Điều 106; điểm b khoản 1 Điều 127 Luật Đất đai năm 2003;

Áp dụng khoản 3 Điều 39 Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2006;

Áp dụng Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về việc_yêu cầu tiếp tục thực hiện các nội dung tại Hợp đồng mua bán chuyển nhượng bất động sản số 087/IJC-TGR-5B43/2011; 088/IJC-TGR-5B43/2011 và 089/IJC-TGR-5B43/2011 ngày 30/9/2011, kèm các Phụ lục hợp đồng đã ký kết và yêu cầu về việc buộc bị đơn thanh toán số tiền lãi phạt do vi phạm hợp đồng là 644.406.250 đồng.

2. Ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự về việc bàn giao 03 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL476294, số vào sổ cấp GCN: CS38790; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL476293, số vào sổ cấp GCN: CS38791; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL476295, số vào sổ cấp GCN: CS38789 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 31/10/2017 cho bà Trần Thị Ngọc H.

Buộc Công ty IJC (Công ty IJC) bàn giao cho bà Trần Thị Ngọc H các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL476294, số vào sổ cấp GCN: CS38790; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL476293, số vào sổ cấp GCN: CS38791; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CL476295, số vào sổ cấp GCN: CS38789 được Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình Dương cấp ngày 31/10/2017 cho bà Trần Thị Ngọc H.

3. Đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, cụ thể:

+ Đình chỉ yêu cầu về việc buộc bị đơn thanh toán số tiền 187.031.250 đồng;

+ Đình chỉ yêu cầu về việc buộc bị đơn hoàn trả lại số tiền là 748.125.000 đồng;

+ Đình chỉ yêu cầu hủy Hợp đồng mua bán chuyển nhượng bất động sản số 087/IJC-TGR-5B43/2011; 088/IJC-TGR-5B43/2011 và 089/IJC-TGR-5B43/2011 ngày 30/9/2011 (kèm theo các Phụ lục Hợp đồng).

4. Về án phí: Nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc H phải chịu 29.776.250 đồng (hai mươi chín triệu, bảy trăm bảy mươi sáu nghìn, hai trăm năm mươi đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm. Nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 29.693.438 đồng (hai mươi chín triệu, sáu trăm chín mươi ba nghìn, bốn trăm ba mươi tám đồng) tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số

AA/2016/0016149 ngày 23/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương. Bà Trần Thị Ngọc H còn phải tiếp tục nộp số tiền 82.812 đồng (tám mươi hai nghìn, tám trăm mười hai đồng).

5. Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản: Nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc H phải chịu 4.731.956 đồng. Được khấu trừ toàn bộ vào số tiền tạm ứng chi phí xem xét thẩm định, định giá tài sản đã nộp tại Toà án nhân dân thị xã Bến Cát theo Phiếu thu lập ngày 23/10/2017. Nguyên đơn đã nộp xong tiền chi phí xem xét thẩm định tại chỗ, chi phí định giá tài sản.

Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Trường hợp Bản án được thi hành theo qui 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 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./.

Nơi nhận:
- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thị xã Bến Cát;
- Chi cục THADS thị xã Bến Cát;
- Các đương sự
- Lưu: HSVA, VT.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Đậu Thị Thảo