TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHÂU PHÚ** TỈNH AN GIANG	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 74/2025/DS-ST
Ngày: 26/3/2025
V/v tranh chấp hợp đồng nguyên tắc
và chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHÂU PHÚ, TỈNH AN GIANG

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

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Võ Việt Nam

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Đoàn Văn Hiển và Ông Nguyễn Hoàng Tuấn

-Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thái Trân–Thư ký Tòa án nhân dân huyện Châu Phú, tỉnh An Giang

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Phú, tỉnh An Giang tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Kim Trang - Kiểm sát viên.

Trong ngày 26 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Châu Phú, tỉnh An Giang xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số: 274/2024/TLST-DS, ngày 20 tháng 11 năm 2024, về việc tranh chấp hợp đồng nguyên tắc và chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm số: 95/2025/QĐXXST-DS, ngày 17 tháng 02 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số:134/2025/QĐST-DS ngày 07 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Châu Phú, tỉnh An Giang, giữa:

1.Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Như B, sinh năm 1990. Có mặt.

Địa chỉ: Số H, tổ A, ấp H, xã P, huyện P, tỉnh An Giang. Địa chỉ liên hệ: Số E, ấp L, xã T, huyện C, tỉnh An Giang và Số B, tổ I, ấp H, xã Đ, huyện C, tỉnh An Giang.

2.Bị đơn: Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên X. Người đại diện theo pháp luật của công ty là ông Nguyễn Tấn T, sinh năm 1980-Chức danh: Giám đốc. Vắng mặt.

Địa chỉ trụ sở chính: số F, tổ B, ấp H, xã Đ, huyện C, tỉnh An Giang.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay nguyên đơn bà Nguyễn Thị Như B, trình bày và có ý kiến như sau:*

Ngày 20/07/2023, giữa bà Nguyễn Thị Như B với Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên X có ký kết hợp đồng nguyên tắc số: 19/2023/HĐNT/PTA, với nội dung hợp đồng là Công ty bán cho bà Nguyễn Thị Như B 2 lô đất, vị trí 36+37, ký hiệu lô đất: khu A, tổng diện tích 200m^2, thuộc Dự án khu dân cư Văn Hóa Lễ

Hội Q, địa chỉ: ấp L, xã T, huyện C, tỉnh An Giang, mục đích để xây dựng nhà ở. Bà Nguyễn Thị Như B đã thanh toán cho Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên X số tiền 541.750.000 đồng.

Tại biên bản làm việc ngày 10/04/2024, giữa bà Nguyễn Thị Như B với Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên X có ông Nguyễn Tấn T là người đại diện theo pháp luật của Công ty, thể hiện với nội dung: …"Thống nhất số tiền khách hàng Nguyễn Thị Như B đã đầu tư cho 02 nền A08-lô 36, nền A08-lô 37 là: 541.750.000 đồng (Năm trăm bốn mươi mốt triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng chẵn). Các bên cùng thống nhất số tiền như đã nêu trên, và sau thời gian 07 ngày kể từ ngày ký biên bản làm việc bên công ty sẽ gửi giấy hẹn đến khách hàng. Và đến ngày 31/05/2024 Công ty sẽ hoàn tất thanh toán số tiền trên cho các khách hàng."...

Đến ngày 16/4/2024, Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên X có gửi cho bà Nguyễn Thị Như B giấy hẹn, thể hiện với nội dung: …" Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên X kính mời quý khách hàng đến ngày 31/5/2024 mang theo hợp đồng đến văn phòng G để ký kết bàn giao lại hợp đồng và nhận lại số tiền 541.750.000 đồng. Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên X sẽ hoàn trả lại số tiền: 541.750.000 đồng (Năm trăm bốn mươi mốt triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng chẵn)"...

Nhưng từ đó cho đến nay Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên X vẫn chưa thực hiện việc trả tiền cho bà Nguyễn Thị Như B, mặc dù bà Nguyễn Thị Như B nhiều lần đến Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên X để đòi tiền nhưng Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên X không thực hiện việc trả tiền làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Nguyễn Thị Như B.

Nay bà Nguyễn Thị Như B yêu cầu huỷ bỏ hợp đồng nguyên tắc số: 19/2023/HĐNT/PTA ngày 20/07/2023 giữa Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên X với bà Nguyễn Thị Như B. Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên X phải có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Như B số tiền mua nền nhà 541.750.000 đồng (Năm trăm bốn mươi mốt triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) và tiền lãi tính theo lãi suất 10%/năm từ ngày 31/05/2024 đến ngày 31/12/2024 với số tiền 31.602.000 đồng.

Tại phiên toà hôm nay, bà Nguyễn Thị Như B yêu cầu huỷ bỏ hợp đồng nguyên tắc số: 19/2023/HĐNT/PTA ngày 20/07/2023 giữa Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên X với tôi Nguyễn Thị Như B. Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên X phải có trách nhiệm trả cho tôi Nguyễn Thị Như B số tiền mua nền nhà 541.750.000 đồng (Năm trăm bốn mươi mốt triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) và tiền lãi theo hợp đồng thỏa thuận 0.015%/ngày tương đương 5,4%/năm kể từ ngày 31/05/2024 cho đến ngày 26/3/2025.

**./ Bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên X có người đại diện theo pháp luật của Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên X là ông Nguyễn Tấn T trình bày và có ý kiến như sau:*

Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên X. thống nhất và đồng ý với trình bày của bà Nguyễn Thị Như B là giữa Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên X với bà Nguyễn Thị Như B có ký kết hợp đồng nguyên tắc số: 19/2023/HĐNT/PTA ngày 20/07/2023, nội dung như sau: Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên X bán cho bà Nguyễn Thị Như B 2 lô đất, vị trí 36 + 37, ký hiệu lô đất: khu A, tổng diện tích 200m^2, thuộc Dự án khu dân cư Văn Hóa Lễ Hội Q, địa chỉ: ấp L, xã T, huyện C, tỉnh An Giang, mục đích để xây dựng nhà ở và ngày 20/07/2023 nhận được số tiền 541.750.000 đồng do bà B trả.

Do vướng mắc về một số thủ tục pháp lý nên Công ty chưa giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà B. Do bà B có đến Công ty không mua nền nhà nửa và có yêu cầu trả tiền mua bán nền nên Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên X cũng đồng ý theo yêu cầu của bà B là Công ty đồng ý huỷ bỏ hợp đồng nguyên tắc số: 19/2023/HĐNT/PTA ngày 20/07/2023 giữa Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên X với bàNguyễn Thị Như B1. Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên X phải có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Như B số tiền mua nền nhà 541.750.000 đồng (Năm trăm bốn mươi mốt triệu bảy trăm năm mươi nghìn đồng) đề nghị tính theo mức lãi được thoả thuận theo hợp đồng nguyên tắc số: 19/2023/HĐNT/PTA ngày 20/07/2023.

Ngoài ra, Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên X không có yêu cầu hay ý kiến gì khác.

Viện kiểm sát nhân dân huyện Châu Phú, tỉnh An Giang phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán cho đến việc diễn biến tại phiên tòa của Hội đồng xét xử, Thư ký và việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng được thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Về án phí đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh trụng. Tòa án nhân dân huyện Châu Phú nhận định:

[2] *Về tố tụng*: Tòa án đã tiến hành tống đạt và niêm yết công khai các văn bản tố tụng, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Quyết định hoãn phiên tòa, theo quy định Điều 179 Bộ luật tố tụng dân sự cho bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên X nhưng tại phiên tòa hôm nay, bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên X không đến Tòa, vẫn vắng mặt. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên X .

[3]*Về nội dung*: Xem xét hợp đồng nguyên tắc số: 19/2023/HĐNT/PTA ngày 20/07/2023 giữa Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên X với bà Nguyễn Thị Như B về chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại dự án khu dân cư V

tại khu A, lô đất số 14, vị trí lô đất lô 36 + 37 diện tích lô đất dự kiến 200m^2 (100m^2 x 2nền), hình thức sử dụng riêng, mục đích xây nhà ở, thời hạn sử dụng lâu dài, nguồn gốc sử dụng nhà nước giao đất theo dự án, địa chỉ tại xã T, huyện C, tỉnh An Giang. Đơn giá chuyển nhượng là 5.500.000 đồng/m^2, giá chuyển nhượng lô đất là 1.083.500.000 đồng. Nhận thấy, Hợp đồng này là phù hợp với quy định pháp luật làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên từ thời điểm xác lập nên buộc các bên phải thực hiện. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, bà B đã thực hiện thanh toán đúng cho Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên X số tiền 541.750.000 đồng theo thỏa thuận đặt trước; còn phía bên Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên X chưa thực hiện nghĩa vụ giao nền theo thỏa thuận. Tại biên bản làm việc ngày 10/4/2024 Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên X cam kết đến ngày 31/5/2024 sẽ hoàn trả số tiền 541.750.000 đồng cho bà Nguyễn Thị Như B nhưng đến nay vẫn chưa thực hiện. Trong quá trình giải quyết vụ án, cũng như tại phiên toà hôm nay, bà Nguyễn Thị Như B và Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên X đều có yêu cầu hủy hợp đồng nguyên tắc số: 19/2023/HĐNT/PTA ngày 20/07/2023 giữa Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên X với bà Nguyễn Thị Như B; Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên X trả lại bà Nguyễn Thị Như B số tiền 541.750.000 đồng. Do đó, yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Như B là có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị Như B yêu cầu tiền lãi tính theo lãi suất 10%/năm từ ngày 31/05/2024 cho đến ngày 31/12/2024 với số tiền là 31.602.000 đồng. Tuy nhiên, tại phiên toà hôm nay, bà Nguyễn Thị Như B chỉ yêu cầu tiền lãi theo hợp đồng thỏa thuận 0.015%/ngày tương đương 5,4%/năm kể từ ngày 31/05/2024 cho đến ngày 26/3/2025. Nhận thấy, yêu cầu tính lãi của bà Nguyễn Thị Như B là phù hợp với khoản 2, 3 Điều 6 của hợp đồng nguyên tắc số: 19/2023/HĐNT/PTA ngày 20/07/2023 giữa Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên X với bà Nguyễn Thị Như B, nên được Hội đồng xét xử chấp nhận. Tiền lãi được tính, như sau:

Từ ngày 31/5/2024 đến ngày 26/3/2025 (ngày xét xử sơ thẩm) là 9 tháng 24 ngày: Số tiền 541.750.000 đồng x 5,4%/năm x 9 tháng 24 ngày = 23.891.175 đồng làm tròn số 23.891.000 đồng (hai mươi ba triệu, tám trăm chín mươi mốt nghìn đồng).

Như vậy, Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên X phải chịu trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Như B số tiền 541.750.000 đồng (năm trăm bốn mươi mốt triệu, bảy trăm năm mươi nghìn đồng) và tiền lãi 23.891.000 đồng (hai mươi ba triệu, tám trăm chín mươi mốt nghìn đồng). Tổng cộng, số tiền là 565.641.000 đồng (năm trăm sáu mươi lăm triệu, sáu trăm bốn mươi mốt nghìn đồng).

[5] *Về án phí:*

+ Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên được nhận lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm.

+ Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên X phải chịu 28.282.050 đồng làm tròn số 28.282.000 đồng (hai mươi tám triệu hai trăm tám mươi hai nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Các Điều 25, Điều 179, điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 và khoản 1 Điều 245 của Bộ luật tố tụng dân sự; Căn cứ vào các Điều 116, Điều 117, Điều 118, Điều 119, Điều 500, Điều 501, Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Như B đối với Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên X .

- Huỷ bỏ hợp đồng nguyên tắc số: 19/2023/HĐNT/PTA ngày 20/07/2023 giữa Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên X với bà Nguyễn Thị Như B.

- Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên X phải chịu trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Thị Như B số tiền 565.641.000 đồng (năm trăm sáu mươi lăm triệu, sáu trăm bốn mươi mốt nghìn đồng).

- Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Bà Nguyễn Thị Như B nhận lại số tiền 12.874.000 đồng (mười hai triệu, tám trăm bảy mươi bốn nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0006076 ngày 20/11/2024 của Chi Cục thi hành án dân sự huyện Châu Phú, tỉnh An Giang.

+ Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên X phải chịu 28.282.000 đồng (hai mươi tám triệu hai trăm tám mươi hai nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Kể từ ngày bên được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bên phải thi hành chưa thanh toán số tiền nêu trên thì hàng tháng bên phải thi hành án còn phải trả cho bên thi hành án số tiền lãi phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

- Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày bản án được tống đạt hoặc được niêm yết.

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 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:
- Tòa án nhân dân tỉnh An Giang;
-VKSND huyện Châu Phú;
-Chi Cục THADS huyện Châu Phú;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu hồ sơ, Vp./.

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

Nguyễn Võ Việt Nam

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ **THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Nguyễn Hoàng Tuấn **Đoàn Văn Hiển** **Nguyễn Võ Việt Nam**