TÒA ÁN NHÂN DÂN **KHU VỰC A** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 24/2025/DS-ST.
Ngày: 29/7/2025.
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 A - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Ngọc Chung.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Ngọc Dũng.

2. Bà Huỳnh Thị Thùy Dương.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Lê Cao Minh Thư – Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực A - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát Khu vực A - Thành phố Hồ Chí Minh *tham gia phiên tòa:* Bà Lê Thị Hoài - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 24 và 29 tháng 7 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực A - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 388/2024/TLST-DS ngày 10 tháng 5 năm 2024 về việc Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 241/2025/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 6 năm 2025, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Ngô Thị Như Q, sinh năm 1980; địa chỉ: A, tổ B, khu phố C, phường Trung D, thành phố Biên H, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Trấn B, tỉnh Đồng Nai).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Trọng T, sinh năm 1959; địa chỉ: Số D, tổ E, khu phố F, phường Long B, thành phố Biên H, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Long H, tỉnh Đồng Nai); là người đại diện theo ủy quyền của bà Ngô Thị Như Q (Theo Văn bản ủy quyền ngày 09/6/2022). Có mặt

2. Bị đơn: Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Địa ốc K; địa chỉ: Số G, đường L2, Khu đô thị thương mại dịch vụ The S, phường Lái T, thành phố Thuận A, tỉnh Bình Dương (nay là phường Lái T, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị Yến N, sinh năm 1999; địa chỉ: Số G, đường L2, Khu đô thị thương mại dịch vụ The S, phường Lái T, thành phố Thuận A, tỉnh Bình Dương (nay là phường Lái T, Thành phố Hồ Chí Minh); là người đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Địa ốc K (Theo Văn bản ủy quyền ngày 28/6/2024). Có mặt

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Lê Thị T, sinh năm 1970; địa chỉ: T, tổ K, khu phố H, phường Trung D, thành phố Biên H, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Trấn B, tỉnh Đồng Nai).

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Nguyễn Trọng T, sinh năm 1959; địa chỉ: Số D, tổ E, khu phố F, phường Long B, thành phố Biên H, tỉnh Đồng Nai (nay là phường Long H, tỉnh Đồng Nai); là người đại diện theo ủy quyền của bà Lê Thị T (Theo Văn bản ủy quyền ngày 08/10/2022). Có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị Như Q và quá trình giải quyết, ông Nguyễn Trọng T là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Thông qua môi giới của ông Dương Văn K là nhân viên của Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Địa ốc K, bà Ngô Thị Như Q đã ký kết hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô đất A8 (không có số thửa đất, không có số tờ bản đồ), diện tích 1.012,6m², tại ấp Tà T, xã Lộc T, huyện Lộc N, tỉnh Bình Phước. Trước đó, ngày 21/5/2022, bà Q được Công ty K dẫn đi xem đất tại huyện Bàu B, tỉnh Bình Dương về bị say xe nên đã nhờ bà Lê Thị T (là chị của bà Q) đi đặt cọc cho công ty. Ngày 22/5/2022, bà T thay mặt bà Q ký tên trên Hợp đồng đặt cọc số 312/KNL8/KN và đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng cho Công ty K. Đến ngày 28/5/2022, bà Q thanh toán tiếp số tiền 232.000.000 đồng. Tổng cộng bà Q đã thanh toán cho Công ty K là 332.000.000 đồng. Về phía Công ty K chỉ mới cung cấp cho bà Q Hợp đồng thỏa thuận số 22/KNL18/2022/HĐTT/KN không có chữ ký của người đại diện theo pháp luật của Công ty K và hai phiếu thu tiền.

Sau khi về đọc kỹ lại nội dung của Hợp đồng đặt cọc và Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, bà Q phát hiện Công ty K đã cố tình không cung cấp đầy đủ thông tin về thửa đất chuyển nhượng theo quy định của pháp luật như thuộc thửa đất số mấy, thuộc tờ bản đồ địa chính số mấy và loại đất gì. Lúc bà Q đi xem đất thì được nhân viên Công ty K dẫn đi xem đất tại huyện Bàu B, tỉnh Bình Dương, nhưng khi nhận hợp đồng bà Q mới biết là Lô A8 thuộc ấp Tà T, xã Lộc T, huyện Lộc N, tỉnh Bình Phước. Khi bà Q hỏi khoảng cách đi về công ty cho biết khoảng 100km nhưng thực tế là 200km nhằm lừa dối khách hàng, dẫn đến bà Q bị nhầm lẫn nên đồng ý thỏa thuận chuyển nhượng, lỗi hoàn toàn do Công ty K gây ra.

Sau khi phát hiện sự việc, ngày 30/5/2022, bà Q đã làm việc với Công ty K và trực tiếp thông báo cho ông Đậu Quang Đ - Trưởng phòng đại diện của Công ty K biết việc bà Q hủy bỏ mua Lô A8, thuộc ấp Tà T, xã Lộc T, huyện Lộc N, tỉnh Bình Phước và yêu cầu Công ty K hoàn trả lại toàn bộ số tiền 332.000.000 đồng đã nhận. Tuy nhiên, từ ngày bà Q thông báo hủy Hợp đồng thỏa thuận nêu trên (ngày 30/5/2022) cho đến nay, Công ty K vẫn không hoàn trả số tiền 332.000.000 đồng cho bà Q. Bà Q cũng đã nhiều lần liên hệ nhưng Công ty không giải quyết.

Nay bà Ngô Thị Như Q khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng đặt cọc số 312/KNL8/KN ngày 22/5/2022 và Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 22/KNLT8/2022/HĐTT/KN ngày 28/5/2022 vô hiệu do bị nhầm lẫn, không có chữ ký của người đại diện theo pháp luật của pháp nhân. Buộc Công ty K

phải hoàn trả cho bà Q số tiền đã nhận là 332.000.000đồng và trả tiền lãi do chậm thanh toán là 33.200.000 đồng.

Tại bản tự khai của bị đơn Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Địa ốc K và quá trình giải quyết vụ án, bà Nguyễn Thị Yến N là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Thông qua quá trình trao đổi, tư vấn với bà Lê Thị T về nhu cầu tìm mua đất, ông Dương Văn K và ông Đậu Quang Đ là nhân viên của Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Địa ốc K dẫn khách đến huyện Bàu B, tỉnh Bình Dương để xem đất. Tuy nhiên, vì đất tại huyện Bàu B đã có người mua nên nhân viên gợi ý bà T đến xem đất tại huyện Lộc N, tỉnh Bình Phước. Bà T đồng ý nên nhân viên cùng bà đến xem đất tại ấp Tà T, xã Lộc T, huyện Lộc N, tỉnh Bình Phước. Khi đến xem đất, nhân viên có chỉ lô đất ở vị trí A8, kèm bản đồ, trích đo thửa đất, nhân viên cũng báo cho bà T biết đây là đất cây lâu năm và hiện tại thửa đất đang trong quá trình được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất dự kiến khoảng 30-45 ngày sẽ có sổ công chứng. Nếu bà T đồng ý thì đặt cọc và trong vòng 07 ngày hai bên sẽ ký hợp đồng thỏa thuận ghi nhận rõ thời gian công chứng cũng như quyền, nghĩa vụ của mỗi bên, để đảm bảo việc công ty sẽ ký chuyển nhượng cho bà T. Bà T đồng ý mua nên đã ký kết hợp đồng đặt cọc với Công ty K và đặt cọc số tiền là 100.000.000 đồng. Hợp đồng đặt cọc số 312/KNLT8/KN ngày 22/5/2022 có nội dung mã sản phẩm lô số A8, diện tích 1.012,6m^2, tọa lạc tại ấp Tà T, xã Lộc T, huyện Lộc N, tỉnh Bình Phước; giá bán là 665.000.000 đồng; ngày đặt cọc ngày 22/5/2022 với số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng. Hợp đồng đặt cọc có bà Lê Thị T ký tên bên đặt cọc (bên B), ông Dương Văn K ký tên bên nhân viên giao dịch và bà Dương Thị Ánh T là đại diện theo ủy quyền của Công ty K ký tên bên nhận đặt cọc (bên A).

Sau đó, bà T liên hệ và báo cho Công ty K biết sản phẩm A8 sau này sẽ do em của bà T là bà Ngô Thị Như Q tiếp tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng và giao dịch với công ty. Việc này Công ty K đồng ý. Còn việc bà T truyền đạt lại với bà Q về hiện trạng và thông tin sản phẩm Lô A8 như thế nào thì Công ty K không nắm được. Tuy nhiên, phía Công ty K xác định ngay từ lúc xem đất đến khi ký kết hợp đồng đặt cọc với bà T thì không hề có sự nhập nhằng giữa đất ở Bàu B, Bình Dương và đất ở Lộc N, Bình Phước, nếu không thì bà T đã không đồng ý ký kết hợp đồng đặt cọc và cọc số tiền 100.000.000 đồng cho công ty.

Đến ngày 28/5/2022, bà Q và Công ty K ký kết Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 22/KNLT8/2022/HĐTT/KN và thanh toán tiếp số tiền đợt 2 cho công ty là 232.500.000 đồng. Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng số 22/KNLT8/2022/HĐTT/KN ngày 28/5/2022 có nội dung ghi nhận thửa đất chuyển nhượng là Ô số A8, diện tích 1.012,6m^2, địa chỉ ấp Tà T, xã Lộc T, huyện Lộc N, tỉnh Bình Phước c. Phương thức thanh toán như sau: đợt 1: ký hợp đồng đặt cọc thanh toán 100.000.000 đồng; đợt 2: ký Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất (Trong 06 ngày kể từ khi ký hợp đồng cọc) thanh toán 50% giá trị sản phẩm (bao gồm cọc) là 232.500.000 đồng; đợt 3: khi ký công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thanh toán 322.500.000 đồng; đợt 4: ngay khi bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất: gác sổ: thanh toán 10.000.000 đồng. Tổng giá trị là 665.000.000 đồng, chiết khấu 10.000.000 đồng trừ vào thanh toán đợt 2; 5.000.000 đồng trừ vào thanh toán đợt 3; tổng cộng là 650.000.000 đồng. Thời gian bên A ký công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên B là từ 30 ngày đến 45 ngày kể từ ngày bên B thanh toán

đủ đợt 2, trừ trường bên B vi phạm nghĩa vụ quy định tại khoản 2 Điều 5 của hợp đồng này. Do ngày 28/5/2022, người đại diện theo pháp luật của Công ty K là ông Đậu Thanh V bận công việc, nên nhân viên công ty cụ thể là ông Dương Văn K và ông Đậu Quang Đ thỏa thuận và đưa bản hợp đồng chuyển nhượng cho bà Q ký tên bên B, còn bên A thì chỉ đóng dấu Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Địa ốc K và đánh máy tên ông Đậu Thanh V, chưa có chữ ký của ông Việt để bà Q giữ làm tin; sau khi ông V ký tên thì nhân viên công ty sẽ đổi lại bản hợp đồng có đầy đủ chữ ký của hai bên cho bà Q. Cùng ngày 28/5/2022, bà Q thanh toán số tiền đợt 2 cho công ty là 232.500.000 đồng, được chiết khấu 10.000.000 đồng theo thỏa thuận. Sau đó, ông Đ thông tin với công ty đã giao bản Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 22/KNLT8/2022/HĐTT/KN ngày 28/5/2022 có đầy đủ chữ ký của hai bên cho bà Q, còn việc giao nhận có lập biên bản hay không thì công ty không nắm được.

Đến hạn thanh toán đợt 3, nhân viên của Công ty K nhiều lần liên hệ với bà Q, nhưng bà Q không hợp tác để ký công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Công ty K đã gửi thông báo bằng đường bưu điện đến cho bà Q, cụ thể: Thông báo đề ngày 25/6/2022, có giấy báo phát đề ngày 25/6/2022; Thông báo ngày 04/7/2022, có giấy báo phát đề ngày 04/7/2022 và Thông báo chấm dứt hợp đồng ngày 15/8/2022, có vận đơn. Báo phát Thông báo lần 1 và lần 2 hiện Công ty không còn lưu giữ để cung cấp cho Tòa án, vì quá trình di chuyển trụ sở bị thất lạc. Đối với thông báo lần 3, báo phát SMS và thông tin đối soát vận đơn với đơn vị vận chuyển Viettelpost công ty đã nộp cho Tòa án hình ảnh để chứng minh.

Sau khi chấm dứt hợp đồng với bà Q thì hiện nay sản phẩm A8 Công ty K đã chuyển nhượng cho người khác. Đối với nhân viên công ty là ông Dương Văn Kiên và ông Đậu Quang Đ thì hiện ông Đ đã nghỉ việc nên công ty không có thông tin của ông Đức để cung cấp cho Tòa án. Còn ông K vẫn đang làm việc cho công ty K.

Trước yêu cầu khởi kiện của bà Q thì Công ty K không đồng ý, vì ngay từ đầu khi đến xem đất và giao kết hợp đồng đặt cọc với Công ty K đối với sản phẩm lô A8 tại Bình Phước đều do bà T thực hiện. Sau đó, trên hợp đồng chuyển nhượng với bà Q cũng ghi nhận là sản phẩm A8 tại Bình Phước. Việc bà Q không tiếp tục mua nữa và cho rằng Công ty K cung cấp thông tin sai dẫn đến bà Q bị nhầm lẫn là không đúng. Hơn nữa, việc bà Q không phản hồi gì đối với các thông báo mà Công ty K đã gửi cũng cho thấy bà Q đã vi phạm các thỏa thuận với công ty, tự ý chấm dứt hợp đồng. Cho nên, Công ty K không đồng ý hoàn trả lại số tiền 332.000.000 đồng theo yêu cầu khởi kiện của bà Q.

Tại bản tự khai của người có quyền lợi, nghĩa vụ bà Lê Thị T và quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Trọng T là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bà T thống nhất với toàn bộ phần trình bày và yêu cầu khởi kiện của bà Ngô Thị Như Q. Ngày 21/5/2022, bà Q được Công ty K dẫn đi xem đất tại huyện Bàu B, tỉnh Bình Dương về bị say xe nên đã nhờ bà T đặt cọc cho công ty. Ngày 22/5/2022, bà T thay mặt bà Q ký tên trên Hợp đồng đặt cọc số 312/KNL8/KN và đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng cho Công ty Khởi Nguồn. Số tiền cọc 100.000.000 đồng mà bà T giao cho Công ty Klà tiền của bà Q. Do bà T không rành địa giới hành chính nên đã ký tên vào Hợp đồng đặt cọc số 312/KNL8/KN để chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô A8, diện tích 1.012,6m², tại ấp Tà T, xã Lộc T, huyện Lộc N, tỉnh Bình Phước. Nay bà T xác định bà T chỉ đứng ra đặt cọc giúp bà Q và không liên quan gì đến việc thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà Q với Công ty K.

Tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về tiền gốc và tiền lãi, chỉ yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền gốc là 322.500.000 đồng và không yêu cầu tiền lãi. Đối với người đại diện theo ủy quyền của bị đơn xác định không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi khai mạc phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Thư ký đã tiến hành đúng, đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định. Các đương sự đã chấp hành đầy đủ quyền và nghĩa vụ tố tụng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật. Kiểm sát viên không kiến nghị khắc phục hay bổ sung gì khác.

Về nội dung:

- Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tiền lãi 33.200.000 đồng và một phần tiền gốc 9.500.000 đồng, do nguyên đơn có đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện.

- Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên Hợp đồng đặt cọc số 312/KNL8/KN ngày 22/5/2022 và Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 22/KNLT8/2022/HĐTT/KN ngày 28/5/2022 vô hiệu. Buộc Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Địa ốc K phải hoàn trả cho bà Ngô Thị Như Q số tiền đã nhận là 322.500.000đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Theo đơn khởi kiện và quá trình giải quyết, nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng đặt cọc số 312/KNL8/KN ngày 22/5/2022 và Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 22/KNLT8/2022/HĐTT/KN ngày 28/5/2022 vô hiệu, buộc bị đơn phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền đã nhận là 322.500.000đồng. Từ nội dung tranh chấp nêu trên, Hội đồng xét xử xác định đây là vụ án "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo quy định tại Điều 500 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[1.2] Về thẩm quyền: Tại thời điểm thụ lý, Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Địa ốc K có địa chỉ trụ sở tại phường Phú C, thành phố T, tỉnh Bình Dương (nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh). Quá trình giải quyết, Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Địa ốc K thay đổi địa chỉ trụ sở đến phường Lái T, thành phố Thuận A, tỉnh Bình Dương (nay là phường Lái T, Thành phố Hồ Chí Minh). Đồng thời, ngày 21/01/2024, Tòa án nhân dân thành phố T ban hành Quyết định chuyển vụ án số 11/2024/QĐST-DS chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án đến Tòa án nhân dân huyện Lộc N, tỉnh Bình Phước để giải quyết theo thẩm quyền. Ngày 19/4/2024, Tòa án nhân dân huyện Lộc N, tỉnh Bình Phước (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 14 - tỉnh Đồng Nai) có Công văn số 49/CV-TA chuyển trả lại hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố T (nay là Tòa án nhân dân Khu vực A - Thành phố Hồ Chí Minh). Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1, khoản 3 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên,

Luật phá sản và Luật hòa giải, đối thoại tại Tòa án thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực A - Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.3] Về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu bị đơn hoàn trả số tiền gốc là 332.000.000 đồng và trả tiền lãi chậm trả với mức lãi suất 10%/năm là 33.200.000 đồng. Quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa, nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về tiền gốc và tiền lãi, chỉ yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền gốc là 322.500.000 đồng và không yêu cầu tiền lãi. Xét thấy, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về số tiền gốc là 9.500.000 đồng và tiền lãi là 33.200.000 đồng.

[2] Nguyên đơn và bị đơn thống nhất về thời gian ký kết Hợp đồng đặt cọc số 312/KNL8/KN vào ngày 22/5/2025, thời gian ký kết Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 22/KNLT8/2022/HĐTT/KN vào ngày 28/5/2025. Nguyên đơn xác định số tiền đã thanh toán cho bị đơn tổng cộng là 322.500.000 đồng (trong đó: bà T thanh toán 100.000.000 đồng và xác định đây là tiền của bà Q, bà T chỉ thanh toán thay, bà Q trực tiếp thanh toán 222.500.000 đồng). Phía bị đơn cũng thừa nhận số tiền đã nhận của nguyên đơn là 322.500.000 đồng, sau khi đã khấu trừ tiền chiết khấu 10.000.000 đồng. Đối với quyền sử dụng đất được ghi nhận trên hợp đồng đặt cọc và hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng thì hiện nay bị đơn đã chuyển nhượng cho người khác. Do đó, đây là những tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Về hình thức:

[3.1.1] Hợp đồng đặt cọc số 312/KNLT8/KN ngày 22/5/2022 được lập theo mẫu đánh máy sẵn, chữ viết trên hợp đồng là chữ viết của ông Dương Văn K nhân viên của Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Địa ốc K. Bên dưới hợp đồng đặt cọc có chữ ký của đại diện bên nhận đặt cọc (bên A) bà Dương Thị Ánh T (ghi nhận tại phần nội dung hợp đồng thì bà T giữ chức vụ Giám đốc); có chữ ký và chữ viết họ tên của bên đặt cọc bà Lê Thị T và nhân viên giao dịch là ông Dương Văn K. Tuy nhiên, qua xem xét giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty Kthì Giám đốc công ty là ông Đậu Thanh V.

[3.1.2] Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 22/KNLT8/2022/HĐTT/KN ngày 28/05/2022 được đánh máy bởi Công ty K. Bên dưới hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng có đóng dấu của bên chuyển nhượng (bên A) là Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Địa ốc K, không có chữ ký của người đại diện bên A (ghi nhận tại phần nội dung hợp đồng thì ông Đậu Thanh V – chức vụ: Giám đốc đại diện công ty); có chữ ký và chữ viết họ tên của bên nhận chuyển nhượng (bên B) bà Ngô Thị Như Q.

[3.1.3] Như vậy, Hợp đồng đặt cọc số 312/KNLT8/KN ngày 22/5/2022 và Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 22/KNLT8/2022/HĐTT/KN ngày 28/05/2022 đều vi phạm về hình thức. Hợp đồng đặt cọc không có đóng dấu của Công ty K phần bên nhận đặt cọc. Người đại diện Công ty K ký kết hợp đồng đặt cọc với bà T ghi nhận chức vụ của bà Dương Thị Ánh T là Giám đốc là không đúng theo

giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh của Công ty K. Tại phiên tòa, bị đơn trình bày bà Tuyết là Trưởng phòng và được Công ty K ủy quyền ký kết giao dịch đặt cọc với khách hàng, nhưng lại không cung cấp được giấy ủy quyền. Đối với Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất chỉ đóng dấu Công ty K, mà không có chữ ký của người đại diện Công ty K là ông Đậu Thanh V.

[3.2] Về nội dung:

[3.2.1] Hợp đồng đặt cọc số 312/KNLT8/KN ngày 22/5/2022 và Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 22/KNLT8/2022/HĐTT/KN ngày 28/05/2022 ghi nhận thông tin về thửa đất Lô số A8, diện tích 1.012,6m^2; tọa lạc tại ấp Tà T, xã Lộc T, huyện Lộc N, tỉnh Bình Phước. Nguyên đơn xác định việc ghi thông tin về thửa đất như trên gây nhầm lẫn cho nguyên đơn, vì không xác định được thửa đất chuyển nhượng thuộc thửa đất số mấy, tờ bản đồ số mấy và loại đất gì, dẫn đến nguyên đơn bị nhầm lẫn nên giao kết hợp đồng. Về phía bị đơn xác định nguồn gốc thửa đất chuyển nhượng cho nguyên đơn là của ông Nguyễn Văn H1 và bà Trần Thị Mỹ H2. Ngày 10/5/2022, ông Hưởng và bà Hạnh ký kết hợp đồng ủy quyền cho Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Địa ốc K bán toàn bộ sản phẩm là đất thuộc các thửa đất được liệt kê theo số thứ tự từ 1 đến 99, tương ứng các thửa đất từ 76 đến 84, tờ bản đồ số 08; các thửa đất từ 09 đến 74, tờ bản đồ số 10. Phần đất chuyển nhượng cho nguyên đơn thuộc thửa đất số 86, tờ bản đồ số 08, phù hợp với sơ đồ đo đạc đã cung cấp cho nguyên đơn cũng là thửa đất 86, diện tích 1.012,6m^2, loại cây lâu năm.

[3.2.2] Tuy nhiên, qua xem xét Hợp đồng ủy quyền số 02/HĐUQ-2022 ngày 10/5/2022 giữa ông Nguyễn Văn H1, bà Trần Thị Mỹ H2 với Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Địa ốc K và bản đo đạc chỉnh lý thửa đất bản đồ địa chính số 2438-2022 ngày 06/5/2022 do Chi nhánh Văn phòng đăng ký đất đai huyện Lộc N thực hiện lại không thể hiện Lô số A8 như ghi nhận trên Hợp đồng đặt cọc số 312/KNLT8/KN ngày 22/5/2022 và Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 22/KNLT8/2022/HĐTT/KN ngày 28/05/2022 mà các bên ký kết. Đồng thời, bị đơn trình bày Lô số A8 là thuộc tờ bản đồ số 08, vị trí A8 do bị đơn tự ghi trên sơ đồ của bị đơn trong quá trình phân lô các thửa đất, hiện thời gian qua lâu và quá trình di chuyển trụ sở công ty nên hiện Công ty K không còn lưu giữ để cung cấp cho Tòa án. Xét thấy, thông tin thửa đất Lô số A8 do bị đơn tự đặt ra trên sơ đồ bản vẽ của bị đơn trong quá trình phân lô chuyển nhượng cho khách hàng, chưa được cơ quan có thẩm quyền nào xác nhận, không phù hợp với thông tin ghi nhận trên bản đo đạc chỉnh lý ngày 06/5/2022 là thửa đất 86, mặt khác trên hợp đồng ủy quyền chỉ ghi nhận thửa đất 86, tờ bản đồ 8, không có diện tích đất, loại đất. Chính việc cung cấp và ghi nhận thông tin thửa đất trên Hợp đồng đặt cọc và Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng không rõ ràng, đã gây nhầm lẫn cho nguyên đơn trong quá trình giao kết hợp đồng với bị đơn. Hơn nữa, nguyên đơn xác định sau khi phát hiện bị nhầm lẫn đã trực tiếp đến công ty bị đơn thương lượng, nhưng người đại diện theo pháp luật của bị đơn không đồng ý trao đổi, thương lượng. Về phía bị đơn cho rằng sau khi nguyên đơn thanh toán tiền lần thứ hai, bị đơn đã gửi các thông báo về việc yêu cầu nguyên đơn đến thanh toán tiền lần tiếp theo và giao kết hợp đồng chuyển nhượng với bị đơn tại văn phòng công chứng và thông báo chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng với nguyên đơn bằng đường bưu điện. Tuy nhiên, lời trình bày của bị đơn không được nguyên đơn chấp nhận. Nguyên đơn xác định hoàn toàn không nhận được các thông báo từ bị đơn gửi. Bị đơn lại không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ để xác định bà Ngô Thị Như Q đã trực tiếp nhận

được các thông báo do bị đơn gửi. Hiện nay, phần đất bị đơn thỏa thuận chuyển nhượng cho nguyên đơn đã được bị đơn chuyển nhượng cho người khác.

[3.3] Từ phân tích nêu trên, có đủ cơ sở xác định Hợp đồng đặt cọc số 312/KNLT8/KN ngày 22/5/2022 và Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 22/KNLT8/2022/HĐTT/KN ngày 28/05/2022 đã vi phạm về hình thức, về nội dung việc cung cấp thông tin về thửa đất không đầy đủ đã gây nhầm lẫn cho nguyên đơn khi xác lập giao dịch và không đạt được mục đích của việc xác lập giao dịch nên vô hiệu theo quy định tại Điều 126 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên Hợp đồng đặt cọc số 312/KNLT8/KN ngày 22/5/2022 và Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 22/KNLT8/2022/HĐTT/KN ngày 28/05/2022 vô hiệu là có cơ sở nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Đối với yêu cầu hoàn trả số tiền 322.500.000 đồng:

Tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: Giao dịch dân sự vô hiệu 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. 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.

Xét thấy, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn thống nhất về tổng số tiền hai bên đã giao và nhận là 322.500.000 đồng. Như đã phân tích ở trên, Hợp đồng đặt cọc số 312/KNLT8/KN ngày 22/5/2022 và Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 22/KNLT8/2022/HĐTT/KN ngày 28/05/2022 giữa các bên vô hiệu. Hiện nay, bị đơn cũng đã chuyển nhượng thửa đất ghi nhận tại các hợp đồng nêu trên cho người khác. Tuy nhiên, bị đơn lại không đồng ý hoàn trả số tiền đã nhận của nguyên đơn, đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Vì vậy, có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận là 322.500.000 đồng.

[5] Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa về tố tụng và quan điểm giải quyết vụ án là có cơ sở.

[6] Về án phí sơ thẩm: Bị đơn phải nộp theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự và 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, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1, khoản 3 Điều 39, các Điều 147, 235, 266, 267 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 1 Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Bộ luật Tố tụng dân sự, Luật tố tụng hành chính, Luật tư pháp người chưa thành niên, Luật phá sản và Luật hòa giải, đối thoại tại Tòa án.

Căn cứ các Điều 117, 122, 126, 131, 500, 501, 502 và 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị Như Q đối với bị đơn Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Địa ốc K về yêu cầu hoàn trả số tiền gốc là 9.500.000 đồng (Chín triệu năm trăm nghìn đồng) và tiền lãi do chậm thanh toán là 33.200.000 đồng (Ba mươi ba triệu hai trăm nghìn đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Ngô Thị Như Q đối với bị đơn Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Địa ốc K về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

- Tuyên Hợp đồng đặt cọc số 312/KNLT8/KN ngày 22/5/2022 giữa bà Lê Thị T và Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Địa ốc K vô hiệu.

- Tuyên Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 22/KNLT8/2022/HĐTT/KN ngày 28/05/2022 giữa bà Ngô Thị Như Q và Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Địa ốc K vô hiệu.

- Buộc Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Địa ốc K phải hoàn trả cho bà Ngô Thị Như Q số tiền đã nhận là 322.500.000đồng (Ba trăm hai mươi hai triệu năm trăm nghìn đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền trên thì hàng tháng còn phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Địa ốc K phải nộp số tiền 16.725.000 đồng (Mười sáu triệu bảy trăm hai mươi lăm nghìn đồng) án phí sơ thẩm.

- Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh hoàn trả cho bà Ngô Thị Như Q số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 1.730.000 đồng (Một triệu bảy trăm ba mươi nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền số AA/2021/0003349 ngày 13/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực A).

4. Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

5. 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:
- TAND Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND Khu vực A - Tp. HCM;
- THADS Tp. Hồ Chí Minh;
- Đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VP.

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

Huỳnh Ngọc Chung