

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ BẾN CÁT
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: **126/2023/DS-ST**
Ngày: 26 – 9 – 2023
*“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 BẾN CÁT, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Nga

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Đức Chung

2. Ông Lương Thanh Nhân

- Thư ký phiên tòa: Bà Bùi Thị Hương Giang – 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 tòa: Bà Phạm Thị Quỳnh – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 296/2023/TLST-DS ngày 04 tháng 7 năm 2023, về “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 68/2023/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Công ty cổ phần kinh doanh bất động sản cao su D; địa chỉ: Khu phố 3, thị trấn D, Huyện D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện:

1. Bà Phạm Thị Thanh T, sinh năm 1987; địa chỉ: Số 28/7, đường DX 51, khu 4, phường Phú Mỹ, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

2. Ông Đinh Quang H, sinh năm 1997; địa chỉ: Ấp Bà Tứ, xã Cây Trường II, Huyện Bàu Bàng, tỉnh Bình Dương.

(Theo văn bản ủy quyền ngày 29/6/2023).

- Bị đơn: Bà Nguyễn Thị Vương K, sinh năm: 1968; địa chỉ cư trú: Số 26 Thái Văn Lung, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

(bà T có mặt; bà K, ông H vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 03/7/2023, bản tự khai đề ngày 06/7/2023 và lời khai trong quá trình tham gia tố tụng, nguyên đơn Công ty cổ phần kinh doanh bất động sản cao su D (sau đây gọi tắt là Công ty)– Do bà Phạm Thị Thanh T đại diện trình bày:

Công ty cổ phần kinh doanh bất động sản cao su D là chủ đầu tư dự án Khu dân cư Rạch Bắp, xã An Điền, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương. Giữa Công ty và bà Nguyễn Thị Vương K có ký 02 Hợp đồng cHên nhượng quyền sử dụng đất (nền nhà) số 452/HĐCN/KDCRB ngày 03/10/2008, diện tích 270 m², mã số F3-03 và Hợp đồng số 171/HĐCN/KDCRB ngày 19/9/2008, diện tích 222,44m², mã số E1-47, thuộc Khu dân cư Rạch Bắp, xã An Điền, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương, với thỏa thuận:

Giá trị Hợp đồng số 452/HĐCN/KDCRB là 229.500.000 đồng, Hợp đồng số 171/HĐCN/KDCRB là 211.318.000 đồng; Phương thức thanh toán: bà K thanh toán bằng tiền mặt hoặc cHên khoản cho Công ty. Thời hạn thanh toán:

Đợt 1: Ny sau khi Hợp đồng được ký kết, bà K phải thanh toán cho Công ty 30% giá trị Hợp đồng, tương đương số tiền 68.850.000 đồng đối với Hợp đồng số 452/HĐCN/KDCRB; số tiền 63.395.000 đồng đối với Hợp đồng số 171/HĐCN/KDCRB.

Đợt 2: Sau 4 (bốn) tháng kể từ ngày ký Hợp đồng, bà K phải thanh toán tiếp cho Công ty 20% giá trị Hợp đồng, tương đương số tiền 45.900.000 đồng đối với Hợp đồng số 452/HĐCN/KDCRB; số tiền 42.264.000 đồng đối với Hợp đồng số 171/HĐCN/KDCRB.

Đợt 3: Sau 8 (tám) tháng kể từ ngày ký Hợp đồng, bà K phải thanh toán tiếp cho Công ty 20% giá trị Hợp đồng, tương đương số tiền 45.900.000 đồng đối với Hợp đồng số 452/HĐCN/KDCRB; số tiền 42.264.000 đồng đối với Hợp đồng số 171/HĐCN/KDCRB.

Đợt 4: Sau 12 (mười hai) tháng kể từ ngày ký Hợp đồng, bà K phải thanh toán tiếp cho Công ty 20% giá trị Hợp đồng, tương đương số tiền 45.900.000 đồng đối với Hợp đồng số 452/HĐCN/KDCRB; số tiền 42.264.000 đồng đối với Hợp đồng số 171/HĐCN/KDCRB.

Đợt 5: Ny khi nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất 02 nền nhà nêu trên, bà K phải thanh toán 10% giá trị Hợp đồng còn lại, tương đương số tiền 22.950.000 đồng đối với đồng đối với Hợp đồng số 452/HĐCN/KDCRB, số tiền 21.131.000 đồng đối với Hợp đồng số 171/HĐCN/KDCRB và tiến hành thanh lý Hợp đồng.

Hai bên thỏa thuận, trách nhiệm của Công ty là hoàn thành cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (sổ đỏ) cho bà K trong vòng 24 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, chịu trách nhiệm về giấy phép xây dựng nhà ở C cho toàn khu dân

cur...; trách nhiệm của bà K là thanh toán đúng hạn và đầy đủ số tiền mà hai bên đã thỏa thuận trong 02 hợp đồng cHền nhượng nêu trên, cung cấp các loại giấy tờ cần thiết và thanh toán tất cả các khoản chi phí liên quan đến việc cHền nhượng quyền sử dụng đất như lệ phí trước bạ, chi phí trích lục, đo đạc...

Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng:

Hai bên thỏa thuận thời hạn thanh toán chia làm 5 đợt, nếu bà K vi phạm thời hạn thanh toán tiền như đã thỏa thuận quá 03 tháng của bất kỳ đợt thanh toán nào nêu trên thì Công ty cổ phần kinh doanh bất động sản cao su D có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng mà không phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Vương K bất cứ khoản tiền nào mà bà K đã thanh toán cho Công ty cổ phần kinh doanh bất động sản cao su D.

Thực hiện 02 Hợp đồng cHền nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, bà K đã thanh toán cho Công ty số tiền 22.950.000 đồng đối với Hợp đồng số 452/HĐCN/KDCRB; số tiền 21.131.000 đồng đối với Hợp đồng số 171/HĐCN/KDCRB. Kể từ đó đến nay đã quá thời hạn thanh toán nhưng bà K không thanh toán cho Công ty cổ phần kinh doanh bất động sản cao su D bất kỳ khoản tiền nào mặc dù Công ty đã gửi thông báo và gia hạn cho bà K thời hạn cuối cùng bà K phải thanh toán cho Công ty.

Nhận thấy, bà Nguyễn Thị Vương K đã vi phạm thời hạn thanh toán theo Điều 3, Điều 4 của Hợp đồng. Đáng lẽ trong trường hợp này Công ty hủy 02 Hợp đồng cHền nhượng quyền sử dụng đất số 452/HĐCN/KDCRB ngày 03/10/2008, số 171/HĐCN/KDCRB ngày 19/9/2008 với bà K mà không tiếp tục làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà K. Tuy nhiên, do bộ phận thu ngân và bộ phận có trách nhiệm làm thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Công ty không phối hợp chặt chẽ nên dẫn đến tình trạng bà K vi phạm thời hạn thanh toán nhưng vẫn được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Vì những lý do trên, nay Công ty cổ phần kinh doanh bất động sản cao su D làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương giải quyết:

+ Hủy 02 Hợp đồng cHền nhượng quyền sử dụng đất số 452/HĐCN/KDCRB ngày 03/10/2008 và Hợp đồng số 171/HĐCN/KDCRB ngày 19/9/2008 được ký kết giữa Công ty cổ phần kinh doanh bất động sản cao su D với bà Nguyễn Thị Vương K.

+ Yêu cầu Tòa án nhân dân thị xã Bến Cát kiến nghị Ủy ban nhân dân thị xã Bến Cát thu hồi lại 02 Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 817709, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH02765 ngày 08/8/2011; số BG817969, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH02994 ngày 09/8/2011 do UBND Hện (nay là thị xã) Bến Cát cấp cho bà Nguyễn Thị Vương K. Đồng thời cấp lại quyền sử dụng đất trên cho Công ty cổ phần kinh doanh bất động sản cao su D.

Bị đơn bà Nguyễn Thị Vương K đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các Thông báo, quyết định, tuy nhiên không đến Tòa án cung cấp ý kiến cho Tòa án.

Tại Biên bản xác minh ngày 19/7/2023 thực hiện tại Công an phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh, là nơi đăng ký hộ khẩu thường trú của bà Nguyễn Thị Vương K, cung cấp như sau: Bà Nguyễn Thị Vương K có đăng ký hộ khẩu tại số nhà 26 đường Thái Văn Lung, phường Bến Nghé, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Tuy nhiên bà K không cư trú tại đây. Thực tế bà K sinh sống tại đâu địa phương không biết.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thị xã Bến Cát phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng thực hiện đúng, đầy đủ quyền và nghĩa vụ quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Bị đơn bà Nguyễn Thị Vương K đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ 2 nhưng vẫn vắng mặt, không có đơn đề nghị xét xử vắng mặt. Do đó, căn cứ theo quy định tại khoản 3 Điều 228; điểm b khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[1.2] Bà Nguyễn Thị Vương K không có mặt tại địa phương, hiện không biết sinh sống tại đâu. Tòa án đã thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng và giải quyết vắng mặt bà K, theo quy định tại Điều 180 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.2] Ngày 03/10/2008 giữa Công ty cổ phần kinh doanh bất động sản cao su D và bà Nguyễn Thị Vương K ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (nền nhà) số 452/HĐCN/KDCRB, diện tích 270 m², mã số F3-03; Ngày 19/9/2008 tiếp tục ký Hợp đồng số 171/HĐCN/KDCRB, diện tích 222,44m², mã số E1-47; các thửa đất đều thuộc Khu dân cư Rạch Bắp, xã An Điền, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương, với thỏa thuận:

Giá trị Hợp đồng số 452/HĐCN/KDCRB là 229.500.000 đồng; Hợp đồng số 171/HĐCN/KDCRB là 211.318.000 đồng. Theo thỏa thuận, bà K có nghĩa vụ thanh toán đợt 1 vào ngày 19/9/2008 số tiền 68.850.000đ theo hợp đồng số 171/HĐCN/KDCRB và đợt 1 vào ngày 03/10/2008 số tiền 68.850.000đ, theo hợp đồng số 452/HĐCN/KDCRB. Tuy nhiên, bà K chỉ thanh toán được cho Công ty số tiền 23.950.000đ của hợp đồng số 452/HĐCN/KDCRB vào ngày 03/10/2008 (theo phiếu thu ngày 03/10/2008) và 21.131.000đ của hợp đồng số 171/HĐCN/KDCRB (theo phiếu thu ngày 19/9/2008). Nguyên đơn đã gia hạn thời gian thực hiện hợp đồng và gửi thông báo để bà K thực hiện nghĩa vụ theo

hợp đồng nhưng bà K không thực hiện. Do đó, bà K đã vi phạm nghĩa vụ được thỏa thuận trong hợp đồng. Vì vậy nguyên đơn yêu cầu Tòa án hủy các hợp đồng nêu trên là có căn cứ, theo quy định tại khoản 1 Điều 424, Điều 423 Bộ luật dân sự.

[2.2] Về hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng: Công ty không phải hoàn lại cho bà K số tiền bà K đã thanh toán trong 02 hợp đồng, do bà K đã vi phạm nghĩa vụ thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng mà hai bên đã giao kết.

[2.3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho nguyên đơn tạm ứng án phí đã nộp.

Về chi phí tố tụng: Chi phí thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng là 3.250.326đ, nguyên đơn tự nguyện chịu và đã thực hiện xong.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 92, khoản 2 Điều 228; điểm a, b khoản 1 Điều 238; 147, 227, 266, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 1 Điều 424; điều 423 Bộ luật dân sự;

- Căn cứ Điều 26, điểm a khoản 7 Điều 27 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;

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty cổ phần kinh doanh bất động sản cao su D, tranh chấp hợp đồng cHển nhượng quyền sử dụng đất, với bị đơn bà Nguyễn Thị Vương K.

Hủy Hợp đồng cHển nhượng quyền sử dụng đất số 452/HĐCN/KDCRB ngày 03/10/2008 và Hợp đồng cHển nhượng quyền sử dụng đất số 171/HĐCN/KDCRB ngày 19/9/2008 cùng được ký kết giữa Công ty cổ phần kinh doanh bất động sản cao su D và bà Nguyễn Thị Vương K.

Công ty cổ phần kinh doanh bất động sản cao su D không phải hoàn lại số tiền 45.081.000đ cho bà Nguyễn Thị Vương K.

Kiến nghị cơ quan có thẩm quyền thu hồi các Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 817709, số vào sổ cấp GCN: CH02765, Ủy ban nhân dân Hện Bến Cát cấp cho bà Nguyễn Thị Vương K ngày 08/8/2011 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BG 817969, số vào sổ cấp GCN: CH02994, Ủy ban nhân dân Hện Bến Cát cấp cho bà Nguyễn Thị Vương K ngày 09/8/2011 và cấp lại quyền sử dụng đất cho Công ty cổ phần kinh doanh bất động sản cao su D theo quy định pháp luật.

2. Về án phí: Bị đơn phải chịu 600.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho Công ty cổ phần kinh doanh bất động sản cao su D số tiền tạm ứng án phí đã nộp 600.000đ (sáu trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2021/0011513 ngày 03/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Bị đơn được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày bản án được tổng đạt hợp lệ.

Trường hợp Bản án được thi hành theo quy định tại Điều 482 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Điều 2 của 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 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 (hợp nhất số: 32/VBHN-VPQH ngày 07/12/2020).

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: HSPA, VT.

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

Nguyễn Thị Thúy Nga