

TOÀ ÁN NHÂN DÂN  
HUYỆN B  
TỈNH TÂY NINH

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

Bản án số: 18/2020/DS-ST  
Ngày 26-11-2020  
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 HUYỆN B – TỈNH TÂY NINH

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Hoài Tâm.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Nguyễn Văn Hải;
2. Ông Huỳnh Thiện Khiêm.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Đỗ Cao Cường - Thư ký Toà án nhân dân huyện B, tỉnh Tây Ninh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện B, tỉnh Tây Ninh tham gia phiên tòa:** bà Phạm Thị Thảo NguY - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 11 năm 2020 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện B, tỉnh Tây Ninh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 57/2020/TLST-DS ngày 02 tháng 6 năm 2020 về “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 18/2020/QĐXXST-DS ngày 29 tháng 9 năm 2020; Thông báo số: 07/TB-TA, ngày 12 tháng 10 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 14/2020/QĐST-DS, ngày 28 tháng 10 năm 2020 giữa các đương sự:

1. *NguY đơn:* ông **Nguyễn Đình Y**, sinh năm 1969. Địa chỉ cư trú: số 95, lầu 2, đường L, phường 13, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh. Tạm trú: ấp X, xã T, huyện G, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Y là anh **Nguyễn Văn D**, sinh ngày: 30-6-1975. Địa chỉ: ấp T, xã T, huyện C, tỉnh Tây Ninh, theo Hợp đồng ủy quyền ngày 12-6-2020, (vắng mặt).

2. *Bị đơn:* **Công ty TNHH đầu tư P** (nay là công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị Phi Long). Địa chỉ trụ sở: số 1, đường 28, ấp T, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà **Phạm Nguyễn Tô L**. Chức vụ: Tổng giám đốc. Địa chỉ: D14/391 T, xã P, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bà L là anh **Nguyễn Xuân T**, sinh năm: 1983. Địa chỉ: ấp B, xã T, huyện B, tỉnh Tây Ninh, theo Giấy ủy quyền ngày 15-7-2020 (vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo đơn khởi kiện đề ngày 28-5-2020 và trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là anh Nguyễn Văn D trình bày:*

Ngày 05-01-2008, ông Nguyễn Đình Y ký kết hợp đồng số: 01/HĐ-MB/08 với công ty TNHH Tư vấn Đầu tư P nay là công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị P (gọi tắt là Công ty). Nội dung hợp đồng số: 01/HĐ-MB/08 thể hiện, Công ty chuyển nhượng cho ông Y 01 (một) lô đất có diện tích 76,5m<sup>2</sup>, tại khu Nhà ở & Ven hồ - Khu kinh tế cửa khẩu Mộc Bài, tỉnh Tây Ninh, vị trí lô đất: C112, thời gian sử dụng: lâu dài, với số tiền là 185USD/m<sup>2</sup>; giá trị lô đất: 76,5 m<sup>2</sup> x 185USD/m<sup>2</sup> = 14.152,5 USD, tương đương 227.954.318 đồng (hai trăm hai mươi bảy triệu chín trăm năm mươi bốn nghìn ba trăm mười tám đồng). Hợp đồng thỏa thuận, bên A (Công ty) giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên B (ông Y) ngay khi bên B thanh toán hết tiền cho bên A. Theo phiếu thu ngày 05-01-2008, Công ty đã thu của ông Y đủ số tiền 227.954.318 đồng. Nhưng từ ngày 05-01-2008 đến nay Công ty không làm thủ tục tách thửa giao đất cho ông Y như Điều 4 của hợp đồng số: 01/HĐ-MB/08 đã ghi. Ông Y đã nhiều lần liên hệ với công ty để giải quyết nhưng công ty cố tình không thực hiện, ông Y không liên hệ được với người đại diện của công ty.

Ngày 25-11-2020 anh Nguyễn Văn D đại diện theo ủy quyền của ông Y có đơn xin xét xử vắng mặt và có bản tự khai kèm theo. Anh D yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01/HĐ-MB/08, ngày 05-01-2008 giữa ông Nguyễn Đình Y với công ty P. Yêu cầu công ty P trả lại số tiền 227.954.318 đồng và bồi thường thiệt hại theo mức lãi suất do Ngân hàng Nhà nước công bố đến khi xét xử, số tiền: 264.370.000 đồng. Tổng cộng: 492.324.300 đồng. Về chi phí tố tụng, anh yêu cầu xử lý theo quy định của pháp luật. Ngoài ra anh không có yêu cầu gì khác.

*Bị đơn do người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Nguyễn Xuân T đã khai:*

Công ty TNHH Tư vấn Đầu tư P nay là công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị P thừa nhận: ngày 05-01-2008 công ty có ký hợp đồng số: 01/HĐ-MB/08, ngày 05-01-2008 với ông Nguyễn Đình Y và nhận tiền số tiền 227.954.318 đồng (tương đương 14.152,5 USD) theo phiếu thu ngày 05-01-2008. Tuy nhiên, sau khi nhận đủ số tiền của ông Y thanh toán cho công ty theo hợp đồng số 01/HĐ-MB/08, công ty không thực hiện việc giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Y là do tháng 12 năm 2018 công ty bị Sở tài nguyên

môi trường Thanh tra nên không thực hiện được việc giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Y, còn giai đoạn từ tháng 02 năm 2008 đến tháng 11 năm 2018 tại sao công ty không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Y thì anh không biết. Sau khi Công ty nhận được thông báo và nội dung khởi kiện của ông Y thì Công ty có liên hệ để thỏa thuận với ông Y tiếp tục thực hiện hợp đồng số: 01/HĐ-MB/08, ngày 05-01-2008 nhưng ông Y không đồng ý. Do đó, Công ty không chấp nhận yêu cầu của ông Y về việc hủy hợp đồng, không chấp nhận trả lại số tiền 227.954.318 đồng và bồi thường thiệt hại theo yêu cầu của ông Y. Công ty đề nghị tiếp tục thực hiện hợp đồng số: 01/HĐ-MB/08, ngày 05-01-2008. Ngoài ra không yêu cầu gì khác.

*Phát biểu của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:*

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng dân sự: Quá trình thụ lý, giải quyết cho đến khi đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán đã thực hiện đúng theo quy định pháp luật. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục do Bộ luật tố tụng dân sự quy định. Anh D, anh T có đơn xin xét xử vắng mặt nên hội đồng xét xử căn cứ Khoản 1 Điều 228 BLTTDS xét xử vắng mặt những người này là đúng quy định.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử: căn cứ các Điều 121, 302, 307, 308, 425 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 của UBTV Quốc hội:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình Y đối với Công ty P. Hủy hợp đồng số: 01/HĐ-MB/08, ngày 05-01-2008. Buộc Công ty trả số tiền 227.954.318 đồng và bồi thường thiệt hại theo quy định.

Án phí sơ: Buộc Công ty P phải chịu án phí và chi phí tố tụng theo quy định. Ông Nguyễn Đình Y không phải chịu án phí và chi phí tố tụng.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

*Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án do các bên cung cấp và qua kết quả thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, xét thấy:*

[1] Về tố tụng: Công ty TNHH P nay là công ty Cổ phần Đầu tư phát triển đô thị P, có địa chỉ trụ sở tại: số 01, đường 28, ấp T, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh. Do đó, ông Y khởi kiện và Tòa án nhân dân huyện B thụ lý, giải quyết là đúng theo quy định tại Điều 26, 35 Bộ luật Tố tụng dân sự. Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là anh Nguyễn Văn D, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn là anh Nguyễn Xuân T có đơn xin xét xử vắng mặt, áp dụng khoản 1 Điều 228 Bộ Luật tố tụng dân sự xét xử vắng mặt anh D, anh T.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Ngày 05-01-2008, ông Nguyễn Đình Y ký kết hợp đồng số: 01/HĐ-MB/08. Theo nội dung hợp đồng, Công ty chuyển nhượng cho ông Y 01 (một) lô đất có diện tích  $76,5\text{m}^2$ , tại khu Nhà ở & Ven hồ - Khu kinh tế cửa Khẩu Mộc Bài, tỉnh Tây Ninh, vị trí lô đất: C112, diện tích:  $76,5\text{m}^2$ ; thời gian sử dụng: lâu dài với số tiền là  $185\text{USD}/\text{m}^2$ ; giá trị lô đất:  $76,5\text{ m}^2 \times 185\text{USD}/\text{m}^2 = 14.152,5\text{ USD}$ , tương đương 227.954.318 đồng. Sau khi ký hợp đồng ông Y đã thanh toán cho công ty P số tiền 227.954.318 đồng, theo phiếu thu tiền ngày 05-01-2008 là có thật.

Ông Y cho rằng trong quá trình thực hiện hợp đồng thì Công ty đã vi phạm Điều 4 của hợp đồng, không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Y nên ông Y yêu cầu hủy hợp đồng số: 01/HĐ-MB/08 và yêu cầu công ty bồi thường thiệt hại.

Công ty không chấp nhận yêu cầu của ông Y mà yêu cầu ông Y tiếp tục thực hiện hợp đồng 01/HĐ-MB/08 ngày 05-01-2008.

[2.2] Tại biên bản xem xét, thẩm định tại chỗ ngày 14-8-2020, xác định đối tượng giao kết hợp đồng là: Phần đất tranh chấp diện tích:  $76,5\text{ m}^2$  (ngang 4,5 m, dài 17 m). Đất lô C, số C112, Đường số 28, tại khu Nhà ở & Ven hồ - Khu kinh tế cửa Khẩu Mộc Bài, tỉnh Tây Ninh, thuộc ấp T, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh. Phần đất có tứ cận: Đông giáp: Thửa C111, dài 17 m; Tây giáp: Thửa đất C113, dài 17 m; Nam giáp: Đường nội bộ, dài 4,5 m; Bắc giáp: Đường 51, dài 4,5 m. Công ty P đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T00780. QSDĐ, do UBND tỉnh Tây Ninh cấp ngày 05 tháng 12 năm 2003.

[3] Hội đồng xét xử xét thấy, Công ty cho rằng không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Y đúng thời hạn trong hợp đồng số: 01/HĐ-MB/08 cho ông Y là do bị sở tài nguyên môi trường Thanh tra là không có cơ sở. Bởi lẽ, theo Điều 4 của Hợp đồng số: 01/HĐ-MB/08 thì Công ty phải làm thủ tục tách sổ đỏ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Y ngay khi thanh toán xong hết tiền cho công ty. Ngày 05-01-2008 công ty đã thu đủ số tiền 227.954.318 đồng, nhưng đến tháng 12 năm 2018 công ty mới bị thanh tra. Từ tháng 02 năm 2008 đến tháng 11 năm 2018 Công ty không thực hiện nghĩa vụ, không giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Y là vi phạm hợp đồng. Do đó, ông Y yêu cầu hủy hợp đồng số: 01/HĐ-MB/08 và yêu cầu công ty P trả lại số tiền 227.954.318 đồng là có cơ sở chấp nhận.

[4] Xét về lỗi của các bên trong việc thực hiện hợp đồng: Quá trình thu thập chứng cứ thể hiện, đối tượng thực hiện của giao dịch là lô đất: C112, có diện tích  $76,5\text{m}^2$ , tại khu Nhà ở & Ven hồ - Khu kinh tế cửa Khẩu Mộc Bài, thuộc ấp T, xã L, huyện B, tỉnh Tây Ninh. Công ty P đã nhận số tiền 227.954.318 đồng theo hợp đồng số: 01/HĐ-MB/08 từ ngày 05-01-2008 đến nay chưa giao đất và giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông Y. Đây là lỗi hoàn

toàn thuộc về Công ty nên ông Y yêu cầu Công ty bồi thường thiệt hại tương ứng với mức lãi suất do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng là 9%/ năm trên số tiền 227.954.318 đồng từ ngày 05-01-2008 cho đến ngày 26-11-2020 là phù hợp với quy định tại Điều 305, 307 Bộ luật Dân sự năm 2005, nên có cơ sở chấp nhận. Cụ thể: Tính từ ngày 05-01-2008 đến ngày 26-11-2020 là 12 năm 10 tháng 19 ngày, số tiền gốc hợp đồng là 227.954.318 đồng:  $(227.954.318 \text{ đồng} \times 9 \%/\text{năm} \times 12 \text{ năm}) + (227.954.318 \text{ đồng} \times 0,75\%/\text{tháng} \times 10 \text{ tháng}) + (227.954.318 \text{ đồng} \times 0,025\%/\text{tháng} \times 19 \text{ ngày}) = 264.370.019 \text{ đồng}$ .

Do đó, buộc công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị P có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Đình Y số tiền đã nhận 227.954.318 đồng và bồi thường thiệt hại tính đến ngày 26-11-2020 là 264.370.019 đồng. Tổng cộng 492.324.337 (bốn trăm chín mươi hai triệu ba trăm hai mươi bốn nghìn ba trăm ba mươi bảy) đồng.

[5] Về chi phí xem xét, thẩm định tài sản: anh Nguyễn Văn D yêu cầu và đã nộp 1.000.000 đồng chi phí xem xét, thẩm định lô đất C112. Tòa án đã tiến hành xem xét, thẩm định và chi phí xong. Do yêu cầu xem xét thẩm định của ông Y là có căn cứ nên công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị P phải chịu chi phí xem xét thẩm định theo quy định tại Điều 158 BLTT DS.

[6] Về án phí: Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển đô thị P phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Ông Nguyễn Đình Y không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ các Điều 121, 162, 302, 305, 307, 308, 425, 604 Bộ luật Dân sự năm 2005; Điều 688 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 của UBTV Quốc hội:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Đình Y đối với công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị P. Hủy hợp đồng số: 01/HĐ-MB/08, ngày 05-01-2008. Buộc Công ty cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị P trả lại cho ông Nguyễn Đình Y số tiền 227.954.318 đồng và bồi thường thiệt hại với số tiền 264.370.019 đồng, tổng cộng là 492.324.337 (bốn trăm chín mươi hai triệu ba trăm hai mươi bốn nghìn ba trăm ba mươi bảy) đồng.

Kể từ ngày 27 tháng 11 năm 2020 cho đến khi thi hành án xong, công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị P còn phải chịu khoản tiền lãi trên số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự cho ông Nguyễn Đình Y.

2. Về chi phí tố tụng: ông Nguyễn Đình Y không phải chịu tiền xem xét, thẩm định tại chỗ. Buộc Công ty cổ phần đầu tư P phải trả lại cho ông Nguyễn

Đình Y 1.000.000 (một triệu) đồng tiền chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ do ông Y đã nộp tạm ứng.

**3. Về án phí:**

Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị P phải chịu tiền án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng và 23.692.972 đồng trên số tiền phải trả cho ông Y. Tổng cộng: 23.992.972 đồng (hai mươi ba triệu chín trăm chín mươi hai nghìn chín trăm bảy mươi hai) đồng.

Ông Nguyễn Đình Y không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Y số tiền 6.658.500 đồng đã nộp theo biên lai thu số 0014281, ngày 02-6-2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện B, tỉnh Tây Ninh.

**4. Về quyền kháng cáo đối với bản án:** ông Nguyễn Đình Y, Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Đô thị P được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp pháp.

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 tỉnh Tây Ninh;
- VKSND huyện B;
- C.c THADS huyện B;
- Các đương sự;
- Lưu.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN - CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

**Nguyễn Hoài Tâm**