TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ BẾN CÁT** **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 94/2024/DS-ST
Ngày: 09-7-2024
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 THÀNH PHỐ BẾN CÁT, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Hồ Thế Chính.

Các Hội thẩm nhân *dân*:

1. Bà Nguyễn Kim Lý.

2. Bà Nguyễn Thị Thắm.

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Lê Thị Hiền - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Bến Cát tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn T - Kiểm sát viên.

Ngày 09 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 248/2024/TLST-DS ngày 08 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: 98/2024/QĐXXST-DS ngày 05/6/2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Trọng T, sinh năm 1992; địa chỉ: T T, xã D, huyện D, tỉnh N; vắng mặt.

Những người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh H, sinh năm 1998 và ông Trần Duy Nhật A, sinh năm 2001; cùng địa chỉ: Số 84 - 86, N, Phường 13, Quận 4, thành phố H; là những người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 05/3/2024), có mặt.

- *Bị đơn*: Công ty trách nhiệm hữu hạn H; địa chỉ: Số 28/39B, khu phố Đ, phường Tân Đ, thành phố D, tỉnh B.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Thân Văn T1, sinh năm 1982 - Giám đốc; địa chỉ: Số 2, khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh B; là người đại diện theo pháp luật; có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Công ty trách nhiệm hữu hạn Đầu tư và Phát triển địa ốc P; địa chỉ: Số 12, đường H, phường H, thành phố T, tỉnh B.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Lê Ngọc M, sinh năm 1982 - Giám đốc; địa chỉ: Số 301, Đường 51, phường P, thành phố T, tỉnh B; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn và những người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ông Nguyễn Trọng T có ký kết 02 hợp đồng liên quan đến việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô đất L thuộc dự án Khu dân cư P thuộc phường C, thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh B như sau:

- Hợp đồng thỏa thuận số: 395/2020/HĐ-PTP ngày 24/11/202 giữa ông Nguyễn Trọng T và Công ty trách nhiệm hữu hạn H với nội dung: Ông T đồng ý thanh toán số tiền 552.500.000 đồng cho Công ty trách nhiệm hữu hạn H để công ty thực hiện dự án đầu tư Khu dân cư Phương Toàn Phát. Sau khi dự án hoàn thành, Công ty trách nhiệm hữu hạn H sẽ chuyển nhượng lô đất L thuộc dự án cho ông T .

- Hợp đồng dịch vụ tư vấn bất động sản ngày 24/11/2020 giữa ông Nguyễn Trọng T và Công ty trách nhiệm hữu hạn Đầu tư và Phát triển địa ốc P về việc tư vấn bất động sản Khu dân cư P tại phường C, thị xã (nay là thành phố) B, tỉnh B với giá trị của hợp đồng dịch vụ là 187.500.000 đồng.

Quá trình thực hiện dự án chậm tiến độ, Công ty trách nhiệm hữu hạn H không thể thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông T . Do đó, ngày 12/12/2022 Ông Tvà Công ty trách nhiệm hữu hạn H đã ký biên bản thanh lý hợp đồng với nội dung số tiền Ông Tnhận được khi thanh lý là 386.750.000 đồng + 58.012.500 đồng + 187.500.000 đồng + 20.000.000 đồng = 652.262.500 đồng.

Ngày 12/12/2022, Công ty trách nhiệm hữu hạn H có bản cam kết với nội dung trước 17 giờ 00 phút, ngày 13/12/2022, Công ty trách nhiệm hữu hạn H sẽ thanh toán cho ông T số tiền 200.000.000 đồng, còn lại thanh toán vào ngày 14/12/2022-15/12/2022. Trường hợp từ ngày 14-5/12/2022, Công ty trách nhiệm hữu hạn H không thanh toán đủ số tiền còn lại phải chịu trách nhiệm trước pháp luật.

Tuy nhiên, Công ty trách nhiệm hữu hạn H không thực hiện nội dung cam kết và chỉ thanh toán cho ông T số tiền 300.000.000 đồng (ngày 14/12/2022 thanh toán số tiền 150.000.000 đồng và ngày 11/01/2023 thanh toán số tiền 150.000.000 đồng), còn lại số tiền 352.262.500 đồng. Nhận thấy, Công ty trách nhiệm hữu hạn H đã xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T nên ông T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Hợp đồng thỏa thuận số: 395/2020/HĐ-PTP ngày 24/11/2020 giữa ông Nguyễn Trọng T và Công ty trách nhiệm hữu hạn H.

- Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn H thanh toán cho ông Nguyễn Trọng T số tiền còn lại 352.262.500 đồng (gồm số tiền còn lại của hợp đồng thỏa thuận, tiền bồi thường là 144.762.500 đồng và số tiền hợp đồng dịch vụ, tiền bồi thường là 207.500.000 đồng).

- Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn H phải trả cho ông Nguyễn Trọng T tiền lãi như sau:

Số tiền lãi tính từ ngày 14/12/2022 đến ngày 10/01/2023 trên số tiền 502.262.500 đồng (652.262.500 đồng - 150.000.000 đồng) với lãi suất là 10%/năm.

Số tiền lãi tính từ ngày 11/01/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 09/7/2024) trên số tiền 352.262.500 đồng với lãi suất 10%/năm.

Về án phí sơ thẩm: Công ty trách nhiệm hữu hạn H phải chịu toàn bộ án phí sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

- Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Người đại diện hợp pháp của bị đơn thừa nhận, giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn H và ông Nguyễn Trọng T có ký Hợp đồng thỏa thuận số: 395/2020/HĐ-PTP ngày 24/11/2020 với nội dung: Ông Nguyễn Trọng T đồng ý thanh toán số tiền 552.500.000 đồng cho Công ty trách nhiệm hữu hạn H để thực hiện dự án đầu tư Khu dân cư P. Sau khi dự án hoàn thành, Công ty trách nhiệm hữu hạn H sẽ chuyển nhượng lô đất L thuộc dự án cho ông T .

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Nguyễn Trọng T đã chuyển cho Công ty trách nhiệm hữu hạn H số tiền 386.750.000 đồng. Do chính sách pháp luật và cơ chế thay đổi, Công ty trách nhiệm hữu hạn H không bàn giao được giấy chứng nhận cho ông T như cam kết. Do đó, ông T và Công ty trách nhiệm hữu hạn H đã ký biên bản thanh lý hợp đồng ngày 12/12/2022 với thỏa thuận số tiền ông T nhận được là 386.750.000 đồng + 58.012.500 đồng + 187.500.000 đồng + 20.000.000 đồng = 652.262.500 đồng.

Tuy nhiên, Công ty trách nhiệm hữu hạn H không thực hiện nội dung cam kết và chỉ trả lại cho ông T số tiền 300.000.000 đồng (ngày 14/12/2022 thanh toán số tiền 150.000.000 đồng và ngày 11/01/2023 thanh toán số tiền 150.000.000 đồng), còn lại số tiền 352.262.500 đồng.

Tại phiên tòa, người đại diện diện hợp pháp của Công ty trách nhiệm hữu hạn H đồng ý hủy Hợp đồng thỏa thuận số: 395/2020/HĐ-PTP ngày 24/11/2020 giữa ông Nguyễn Trọng T và Công ty trách nhiệm hữu hạn H. Người đại diện diện hợp pháp của Công ty trách nhiệm hữu hạn H đồng ý trả cho ông Nguyễn Trọng T số tiền còn lại 352.262.500 đồng (bao gồm số tiền còn lại của hợp đồng thỏa thuận, tiền bồi thường là 144.762.500 đồng; số tiền hợp đồng dịch vụ, tiền bồi thường là 207.500.000 đồng). Đối với số tiền lãi, Công ty trách nhiệm hữu hạn H không đồng ý trả cho ông Nguyễn Trọng T.

- Trong quá trình giải quyết vụ án, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trình bày:

Ngày 12/12/2022, người đại diện hợp pháp của Công ty trách nhiệm hữu hạn H đã ký bản cam kết với nội dung: Trước 17 giờ 00 phút, ngày 13/12/2022 Công ty trách nhiệm hữu hạn H sẽ thanh toán cho ông T số tiền 200.000.000 đồng, còn lại thanh toán vào ngày 14/12/2022-15/12/2022. Trường hợp từ ngày 14-15/12/2022, Công ty trách nhiệm hữu hạn H không thanh toán đủ số tiền còn lại phải chịu trách nhiệm trước pháp luật. Như vậy, người đại diện hợp pháp của Công ty trách nhiệm hữu hạn H đã cam kết thực hiện toàn bộ nghĩa vụ cho ông Nguyễn Trọng T. Do đó, yêu cầu Tòa án buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn H thực hiện toàn bộ nghĩa vụ cho ông Nguyễn Trọng T.

Tại phiên tòa, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa tuân theo đúng quy định của pháp luật kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án. Các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung vụ án: Nguyên đơn khởi kiện đối với bị đơn là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ 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 và căn cứ kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát, Tòa án nhận định:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất liên quan đến lô đất L thuộc dự án Khu dân cư P tại phường C, thành phố B, tỉnh B nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương theo quy định tại Điều 26, Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về sự vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có đơn yêu cầu giải quyết, xét xử vắng mặt, Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 227 và khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự xét xử vắng mặt.

Về nội dung vụ án:

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[3.1] Giữa ông Nguyễn Trọng T và Công ty trách nhiệm hữu hạn H có ký kết Hợp đồng thỏa thuận số: 395/2020/HĐ-PTP ngày 24/11/2020 với nội dung: Ông T đồng ý thanh toán số tiền 552.500.000 đồng cho Công ty trách nhiệm hữu hạn H để công ty thực hiện dự án đầu tư Khu dân cư P. Sau khi dự án hoàn thành, Công ty trách nhiệm hữu hạn H sẽ chuyển nhượng lô đất LK-B Ô40 thuộc dự án cho ông T. Xét giao dịch giữa Công ty trách nhiệm hữu hạn H và ông Nguyễn Trọng T xác lập, ký kết hoàn toàn tự nguyện, mục đích, nội dung không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên các điều khoản có hiệu lực pháp luật, là cơ sở phát sinh quyền, nghĩa vụ giữa hai bên.

[3.2] Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của ông Nguyễn Trọng T và người đại diện hợp pháp của Công ty trách nhiệm hữu hạn H thống nhất hủy Hợp đồng thỏa thuận số: 395/2020/HĐ-PTP ký kết ngày 24/11/2020. Ngày 12/12/2022, Công ty trách nhiệm hữu hạn H có bản cam kết số tiền khách hàng nhận được khi thanh lý là 652.262.500 đồng nhưng Công ty trách nhiệm hữu hạn H không thực hiện đúng cam kết và chỉ thanh toán được số tiền 300.000.000 đồng (ngày 14/12/2022 thanh toán số tiền 150.000.000 đồng và ngày 11/01/2023 thanh toán số tiền 150.000.000 đồng), còn lại số tiền 352.262.500 đồng. Căn cứ bản cam kết, biên bản thanh lý hợp đồng ngày 12/12/2022 và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của Công ty trách nhiệm hữu hạn H đồng ý trả cho ông Nguyễn Trọng T số tiền còn lại là 352.262.500 đồng. Do đó, ông Nguyễn Trọng T khởi kiện, yêu cầu Công ty trách nhiệm hữu hạn H trả số tiền 352.262.500 đồng (bao gồm số tiền còn lại của hợp đồng thỏa thuận, tiền bồi thường là 144.762.500 đồng; số tiền hợp đồng dịch vụ, tiền bồi thường là 207.500.000 đồng) là có cơ sở chấp nhận.

[3.3] Đối với số tiền lãi: Giữa ông Nguyễn Trọng T và Công ty trách nhiệm hữu hạn H thống nhất hủy Hợp đồng thỏa thuận số: 395/2020/HĐ-PTP ngày 24/11/2020 và Công ty trách nhiệm hữu hạn H trả cho ông Nguyễn Trọng T số tiền 352.262.500

đồng. Do đó, ông Nguyễn Trọng T yêu cầu Công ty trách nhiệm hữu hạn H trả tiền lãi với lãi suất 10%/năm là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Số tiền lãi Công ty trách nhiệm hữu hạn H phải trả cho ông Nguyễn Trọng T như sau:

Số tiền lãi tính từ ngày 14/12/2022 đến ngày 10/01/2023 là (652.262.500 đồng - 150.000.000 đồng) x 10%/năm x 28 ngày = 3.890.860 đồng.

Số tiền lãi tính từ ngày 11/01/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm (09/7/2024) là 352.262.500 đồng x 10%/năm x (01 năm 05 tháng 29 ngày) = 52.741.524 đồng.

[4] Tổng cộng, Công ty trách nhiệm hữu hạn H phải có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Trọng T số tiền là 352.262.500 đồng + 3.890.860 đồng + 52.741.524 đồng = 408.894.884 đồng.

[5] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Bến Cát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trọng T là có cơ sở chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trọng T được chấp nhận toàn bộ nên ông T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và được nhận lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp. Công ty trách nhiệm hữu hạn H phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 4 Điều 147, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 266, Điều 271, khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 116, Điều 117, Điều 500, Điều 501, Điều 502, Điều 503 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và Điều 188 Luật Đất đai năm 2013.

Căn cứ 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.

Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Trọng T đối Công ty trách nhiệm hữu hạn H về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất".

- Hủy Hợp đồng thỏa thuận số: 395/2020/HĐ-PTP ngày 24/11/2020 giữa Công ty trách nhiệm hữu hạn H và ông Nguyễn Trọng T.

- Buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn H có nghĩa vụ trả cho ông Nguyễn Trọng T tổng số tiền 408.894.884 đồng (bốn trăm lẻ tám triệu tám trăm chín mươi bốn triệu tám trăm tám mươi bốn đồng), trong đó:

+ Số tiền còn lại của hợp đồng và tiền bồi thường là 352.262.500 đồng (ba trăm năm mươi hai triệu hai trăm sáu mươi hai nghìn năm trăm đồng).

+ Số tiền lãi là 56.632.384 đồng (năm mươi sáu triệu sáu trăm ba mươi hai nghìn ba trăm tám mươi bốn đồng).

Kể từ ngày bản án có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Nguyễn Trọng T không phải chịu án phí sơ thẩm và được nhận lại số tiền 9.987.921 đồng (chín triệu chín trăm tám mươi bảy nghìn chín trăm hai mươi mốt đồng) đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số: 0001089 ngày 06/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

Công ty trách nhiệm hữu hạn H phải chịu số tiền 20.355.795 đồng (hai mươi triệu ba trăm năm mươi lăm nghìn bảy trăm chín mươi lăm đồng).

4. Về quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định pháp luật.

Trường hợp bản án, quyết định 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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 Bình Dương;
- VKSND thành phố Bến Cát;
- Chi cục THADS thành phố Bến Cát;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, HSVA.

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

Hồ Thế Chính