

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ TÂN UYÊN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 87/2023/DS-ST
Ngày: 20/9/2023
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 TÂN UYÊN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Bích Hạnh

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Tống Văn Tâm;
- Bà Huỳnh Anh Thư.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Yến - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Tân Uyên tham gia phiên tòa: Ông Võ Anh Duy - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 18 và 20 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 135/2023/TLST-DS ngày 30 tháng 5 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 90/2023/QĐXX-ST ngày 14 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Xuân K, sinh năm 1982; thường trú: Xóm H, xã Trảng S, huyện Đô L, tỉnh Nghệ An; địa chỉ liên hệ: Ô 322 đường D1 KDC VS, phường P, thành phố Thuận A, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Đỗ Xuân D, sinh năm 1996; địa chỉ: Thôn C, xã Đức L, huyện Bù Đ, tỉnh Bình Phước; địa chỉ liên lạc: Ô 322 đường DM, khu dân cư VS, phường P, thành phố Thuận A, tỉnh Bình Dương; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 03/01/2023); có mặt.

Bị đơn: Công ty Cổ phần kinh doanh Bất động sản Toàn Th; địa chỉ: Số M khu phố ĐT, phường A, thành phố Dĩ A, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Thanh T, sinh năm 1986; thường trú: KV S, phường Nhơn B, thành phố Quy Nh, tỉnh Bình Định; địa chỉ liên hệ: Số M, khu phố ĐT, phường A, thành phố Dĩ A, tỉnh Bình Dương; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 30/7/2023); vắng mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Bất động sản Phúc Th; địa chỉ: Ô BB, Lô N, đường Lý Thái T, phường P, thành phố Thủ Dầu M, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Hoàng L; chức danh: Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Giám đốc; là người đại diện theo pháp luật; vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 28/12/2022, đơn sửa đổi bổ sung ngày 02/3/2023, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Đỗ Xuân D trình bày:

Do có nhu cầu về nhà ở nên được Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Bất động sản Phúc Th giới thiệu, vào ngày 28/6/2021 Công ty Cổ phần kinh doanh Bất động sản Toàn Th (sau đây gọi tắt là Công ty Toàn Th) và ông Trần Xuân K thống nhất ký Hợp đồng thỏa thuận số: A6-16/2021/HĐ-PTP với nội dung ông K đồng ý mua Lô A6 Ô 16 với diện tích 90,04m² tọa lạc tại Đường ĐT 742, phường T, thị xã (nay là thành phố) U, tỉnh Bình Dương với giá 1.132.472.000 đồng (Một tỷ một trăm ba mươi hai triệu bốn trăm bảy mươi hai nghìn đồng). Với cam kết từ 09 đến 12 tháng Công ty Toàn Th phải tiến hành thủ tục ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho ông K. Tuy nhiên, Công ty Toàn Th không thực hiện đúng thỏa thuận với lý do là dịch bệnh nên gia hạn thêm 05 tháng sẽ tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, ông K cũng đồng ý nhưng hết thời hạn gia hạn Công ty Toàn Th cũng không thực hiện. Sau đó thì hai bên đã ngồi lại với nhau và đã ký Biên bản thanh lý hợp đồng số: A6 -16/TLHĐ ngày 14/9/2022. Theo Biên bản thanh lý hợp đồng số: A6-16/TLHĐ ngày 14/9/2022 thì trong vòng 90 ngày sau khi ký biên bản thanh lý, bên A (Công ty Cổ phần kinh doanh bất động sản Toàn Th) sẽ thực hiện hoàn trả lại số tiền của bên B (Trần Xuân K) là 1.025.698.960 đồng (Một tỷ không trăm hai mươi lăm triệu sáu trăm chín mươi tám nghìn chín trăm sáu mươi đồng) và một khoản tiền lãi suất là 10% tương đương số tiền 102.569.896 đồng. Tổng số tiền bên A phải trả cho bên B là 1.128.268.856 đồng. Do Công ty Toàn Th không thực hiện nên ông K khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty Cổ phần kinh doanh Bất động sản Toàn Th phải trả và đền bù cho ông Trần Xuân K tổng số tiền là 1.429.679.256 đồng (Một tỷ bốn trăm hai mươi chín triệu sáu trăm bảy mươi chín nghìn hai trăm năm mươi sáu đồng), trong đó: 1.025.698.960 đồng tiền mua lô đất đã trừ chiết khấu và hai phần trăm; 102.569.896 đồng tiền lãi suất chậm trả 10% (Theo Điều 1 Biên bản Thanh lý hợp đồng); 226.494.400 đồng tiền theo Hợp đồng thỏa thuận số: A6-16/2021/HĐ-PTP và 74.916.000 đồng lãi suất chậm trả tạm tính từ ngày 14/12/2022 đến ngày Công ty Cổ phần kinh doanh Bất động sản Toàn Th hoàn thành nghĩa vụ trả cho ông Trần Xuân K. Tuy nhiên, qua thu thập chứng cứ của Tòa án thì nguyên đơn ông K biết được việc hai bên thỏa thuận ký kết hợp đồng chuyển nhượng Lô A6 Ô 16 với diện tích 90,04m² tọa lạc tại Đường ĐT 742, phường T, thị xã (nay là thành phố) U, tỉnh Bình Dương khi Công ty Toàn Th chưa đủ điều kiện, hồ sơ pháp lý của dự án chưa đảm bảo. Về phía ông K khi mua cũng tin tưởng người môi giới là Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Bất

động sản Phúc Th nên đã đồng ý mua để rồi thỏa thuận không thực hiện được. Hiện nay ông K cần vốn làm ăn nên tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 102.569.896 đồng tiền lãi suất chậm trả 10% (Theo Điều 1 Biên bản Thanh lý hợp đồng); 226.494.400 đồng tiền theo Hợp đồng thỏa thuận số A6-16/2021/HĐ-PTP và số tiền 74.916.000 đồng lãi suất chậm trả tạm tính từ ngày 14/12/2022 đến ngày Công ty Cổ phần kinh doanh Bất động sản Toàn Th hoàn thành nghĩa vụ trả cho ông Trần Xuân K, chỉ yêu cầu bị đơn Công ty Cổ phần kinh doanh Bất động sản Toàn Th trả ngay cho ông K số tiền gốc đã nhận là 1.025.698.960 đồng (Một tỷ không trăm hai mươi lăm triệu sáu trăm chín mươi tám nghìn chín trăm sáu mươi đồng). Ngoài ra, không yêu cầu bất kỳ khoản tiền nào khác. Đối với Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Bất động sản Phúc Th là người giới thiệu cho ông để ông Kỳ và Công ty Toàn Th tiến hành ký kết việc chuyển nhượng, Công ty cổ phần đầu tư và phát triển Bất động sản Phúc Th có nhận tiền đặt cọc 100.000.000 đồng của ông K nhưng sau đó giao lại cho Công ty Toàn Th, quá trình giải quyết vụ án Công ty Toàn Th đã thừa nhận toàn bộ số tiền đã nhận của ông K là 1.025.698.960 đồng nên nguyên đơn không tranh chấp hay yêu cầu gì đối với Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Bất động sản Phúc Th.

- Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Lê Thanh T trình bày:

Bị đơn Công ty Cổ phần kinh doanh Bất động sản Toàn Th thống nhất với toàn bộ lời trình bày của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, Công ty Cổ phần kinh doanh Bất động sản Toàn Th xác nhận có ký Hợp đồng thỏa thuận số: A6-16/2021/HĐ-PTP vào ngày 28/6/2021 và có nhận số tiền 1.025.698.960 đồng (Một tỷ không trăm hai mươi lăm triệu sáu trăm chín mươi tám nghìn chín trăm sáu mươi đồng) của ông Trần Xuân K. Sau khi quá thời hạn thực hiện hợp đồng mà bên Công ty Cổ phần kinh doanh Bất động sản Toàn Th thỏa thuận với ông K thì hai bên có gặp nhau thống nhất thanh lý hợp đồng vào ngày 14/9/2022, bị đơn đồng ý trả lại số tiền gốc đã nhận và lãi suất cho ông K nhưng do bị đơn Công ty Cổ phần kinh doanh Bất động sản Toàn Th đang gặp khó khăn nên chưa trả được cho ông K. Bị đơn đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn có trách nhiệm trả cho ông Trần Xuân K số tiền 1.307.492.110 đồng (Một tỷ ba trăm lẻ bảy triệu bốn trăm chín mươi hai nghìn một trăm mười đồng) trong đó: Số tiền mà ông K đã thanh toán để mua đất là 1.025.698.960 đồng, khoản tiền phạt vi phạm 20% trên giá trị hợp đồng (đã được hai bên thỏa thuận khi thanh lý hợp đồng) là 226.494.400 đồng và tiền lãi suất chậm thanh toán tính từ ngày 28/12/2022 với mức lãi suất 0,83%/tháng là 55.298.750 đồng. Tuy nhiên, sau đó bị đơn không đồng ý hòa giải, Tòa án đưa vụ án ra xét xử theo quy định, bị đơn vắng mặt không có lý do.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Bất động sản Phúc Th ông Nguyễn Hoàng L trình bày: Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Bất động sản Phúc Th là đơn vị trung gian giới thiệu sản phẩm của Công ty Cổ phần kinh doanh Bất động sản Toàn Th cho ông Trần Xuân K. Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Bất động sản Phúc Th có nhận tiền đặt cọc của K là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng). Sau khi nhận số tiền đặt cọc của ông K, đã giao lại cho bên Công ty Cổ phần kinh doanh Bất động sản Toàn Th nên không còn

liên quan đến việc thỏa thuận mua bán, chuyển nhượng giữa Công ty Cổ phần kinh doanh Bất động sản Toàn Th và ông Trần Xuân K. Đề nghị Tòa án không đưa Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Bất động sản Phúc Th vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Ý kiến đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký và các đương sự đã chấp hành đúng trình tự thủ tục theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đối với bị đơn, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vắng mặt nhưng đã có văn bản trình bày ý kiến và tham gia giải quyết vụ án. Căn cứ vào các Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là đúng quy định.

Về nội dung vụ án: Các đương sự thống nhất việc hai bên có ký kết Hợp đồng thỏa thuận số: A6-16/2021/HĐ-PTP ngày 28/6/2021 với nội dung ông K đồng ý mua Lô đất A6 Ô 16 với diện tích 90,04m² tọa lạc tại Đường ĐT 742, phường T, thị xã (nay là thành phố) U, tỉnh Bình Dương với giá 1.132.472.000 đồng (Một tỷ một trăm ba mươi hai triệu bốn trăm bảy mươi hai nghìn đồng). Ông K đã thanh toán số tiền 1.025.698.960 đồng (Một tỷ không trăm hai mươi lăm triệu sáu trăm chín mươi tám nghìn chín trăm sáu mươi đồng). Do bị đơn không thực hiện được hợp đồng đã ký kết với nguyên đơn nên hai bên đã ký Biên bản thanh lý hợp đồng vào ngày 14/9/2022, thống nhất bên Công ty Toàn Th trả lại số tiền đã nhận là 1.025.698.960 đồng và một khoản tiền lãi suất là 10% tương đương số tiền 102.569.896 đồng đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh được quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự. Do bị đơn không thanh toán nên ông K khởi kiện yêu cầu thanh toán số tiền 1.429.679.256 đồng, trong đó: 1.025.698.960 đồng tiền mua lô đất đã trừ chiết khấu và hai phần trăm; 102.569.896 đồng tiền lãi suất chậm trả 10% (Theo Điều 1 Biên bản thanh lý hợp đồng) và số tiền 226.494.400 đồng theo Hợp đồng thỏa thuận số: A6-16/2021/HĐ-PTP và số tiền 74.916.000 đồng lãi suất chậm trả tạm tính từ ngày 14/12/2022 đến ngày Công ty Cổ phần kinh doanh Bất động sản Toàn Th hoàn thành nghĩa vụ trả cho ông Trần Xuân K. Tại phiên tòa, nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu Công ty Toàn Th trả lại số tiền gốc đã nhận là 1.025.698.960 đồng (Một tỷ không trăm hai mươi lăm triệu sáu trăm chín mươi tám nghìn chín trăm sáu mươi đồng). Xét thấy, việc nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn trả lại số tiền đã nhận là 1.025.698.960 đồng có căn cứ chấp nhận. Việc nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt vi phạm hợp đồng, tiền lãi chậm thanh toán là tự nguyện phù hợp với quy định của pháp luật nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền 403.980.296 đồng. Từ những phân tích trên, căn cứ vào các Điều 30, 35, 39, 92, 217, khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 357, 468 của Bộ luật Dân sự đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền 403.980.296 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn ông Trần Xuân K khởi kiện yêu cầu bị đơn Công ty Cổ phần kinh doanh Bất động sản Toàn Th có nghĩa vụ trả lại số tiền 1.025.698.960 đồng theo Hợp đồng thỏa thuận số: A6-16/2021/HĐ-PTP ngày 28/6/2021. Do đó, 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. Dự án khu nhà ở Toàn Thắng - Vĩnh Tân tọa lạc tại phường T, thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên, tỉnh Bình Dương nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đã được triệu tập hợp lệ tham gia tố tụng đối với vụ án nhưng vắng mặt không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử căn cứ vào lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, những tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ để giải quyết vụ án vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan theo quy định tại Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án:

[3] Nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu thanh toán số tiền 1.429.679.256 đồng theo Hợp đồng thỏa thuận số: A6-16/2021/HĐ-PTP ngày 28/6/2021 và Biên bản thanh lý hợp đồng số: A6-16/TLHĐ ngày 14/9/2022 mà hai bên đã ký kết, trong đó: 1.025.698.960 đồng tiền mua lô đất đã trừ chiết khấu và hai phần trăm; 102.569.896 đồng tiền lãi suất chậm trả 10% (Theo Điều 1 Biên bản Thanh lý hợp đồng) và số tiền 226.494.400 đồng theo Hợp đồng thỏa thuận số: A6-16/2021/HĐ-PTP và số tiền 74.916.000 đồng lãi suất chậm trả tạm tính từ ngày 14/12/2022 đến ngày Công ty Cổ phần kinh doanh Bất động sản Toàn Th hoàn thành nghĩa vụ trả cho ông Trần Xuân K. Do sau khi ký kết hợp đồng bên bị đơn không thực hiện đúng thỏa thuận và hai bên đã ký biên bản thanh lý hợp đồng. Tại phiên tòa, nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt vi phạm hợp đồng, tiền lãi chậm thanh toán là 403.980.296 đồng, chỉ yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đã nhận là 1.025.698.960 đồng (Một tỷ không trăm hai mươi lăm triệu sáu trăm chín mươi tám nghìn chín trăm sáu mươi đồng), Hội đồng xét xử xét thấy: Nguyên đơn và bị đơn thừa nhận hai bên có ký kết Hợp đồng thỏa thuận số: A6-16/HĐ-PTP ngày 28/6/2021; nội dung thể hiện: “Bên B (tức là ông K) thanh toán cho bên A (tức là Công ty Toàn Th) số tiền là 1.025.698.960 đồng (Một tỷ không trăm hai mươi lăm triệu sáu trăm chín mươi tám nghìn chín trăm sáu mươi đồng) để cùng thực hiện dự án đầu tư khu nhà ở Toàn Th - Vĩnh T tọa lạc tại DT 742 phường T, thị xã (nay là thành phố) U, tỉnh Bình Dương. Sau khi dự án đã hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng thì bên B được nhận nền tại vị trí: Lô A6 Ô16, với diện tích 90,04m². Trong 09 đến 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng

này, bên A hoàn tất thủ tục và thông báo cho bên B đến công ty làm thủ tục ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng công ty số M, khu phố ĐT, phường A, thị xã Dĩ A, tỉnh Bình Dương”. Sau khi ký hợp đồng thì ông K đã nộp cho Công ty Toàn Th tổng số tiền là 1.025.698.960 đồng (Một tỷ không trăm hai mươi lăm triệu sáu trăm chín mươi tám nghìn chín trăm sáu mươi đồng). Do bên nguyên đơn Công ty Toàn Th không thực hiện đúng như nội dung trong hợp đồng mà hai bên đã ký kết nên ngày 14/9/2022 hai bên thống nhất lập Biên bản thanh lý hợp đồng số A6-16/TLHĐ với nội dung: “Điều 1: Trong vòng 90 ngày sau khi ký biên bản, Bên A sẽ thực hiện hoàn trả số tiền của bên B là 1.025.698.960 đồng (Một tỷ không trăm hai mươi lăm triệu sáu trăm chín mươi tám nghìn chín trăm sáu mươi đồng) và một khoản tiền lãi suất 10% tương đương số tiền là 102.569.896 đồng (Một trăm lẻ hai triệu năm trăm sáu mươi chín nghìn tám trăm chín sáu đồng). Đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn có trách nhiệm trả lại số tiền đã nhận 1.025.698.960 đồng là có căn cứ, phù hợp nên cần tuyên chấm dứt Hợp đồng thỏa thuận số: A6-16/HĐ-PTP ngày 28/6/2021 giữa Công ty Cổ phần kinh doanh Bất động sản Toàn Th và ông Trần Xuân K, buộc bị đơn trả lại số tiền trên cho nguyên đơn ông K. Việc nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện là sự tự nguyện phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự nên chấp nhận.

[4] Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án tiến hành xác minh về khu nhà ở Toàn Th – Vĩnh T thì được Ủy ban nhân dân phường Vĩnh T cung cấp thông tin tại tổ M, khu phố M, phường T, thành phố U có Dự án khu nhà ở Toàn Th – Vĩnh T do Công ty Cổ phần kinh doanh Bất động sản Toàn Th làm chủ đầu tư. Dự án này hiện nay chưa đủ điều kiện đưa vào kinh doanh bất động sản, việc công ty kinh doanh bất động sản khi chưa đủ điều kiện hiện đang tiến hành xem xét, xử lý theo quy định. Ngày 11/9/2023 Tòa án tiến hành thu thập chứng tại Phòng Quản lý đô thị thành phố Tân Uyên thì được cung cấp thông tin Phòng Quản lý đô thị thành phố Tân Uyên chưa nhận được hồ sơ xin giấy phép xây dựng của Công ty Cổ phần kinh doanh Bất động sản Toàn Th đối với dự án khu nhà ở Toàn Th – Vĩnh T, địa chỉ: khu phố M, phường T, thành phố U, Đội quản lý trật tự đô thị của Phòng Quản lý đô thị thành phố Tân Uyên đã kiểm tra, Phòng Quản lý đô thị thành phố Tân Uyên đã tham mưu cho UBND thành phố Tân Uyên ban hành quyết định xử phạt vi phạm hành chính về xây dựng và huy động vốn không đúng quy định đối với Công ty Cổ phần kinh doanh Bất động sản Toàn Th.

[5] Tại phiên tòa, nguyên đơn thừa nhận nguyên đơn có một phần lỗi là do tin tưởng vào sự giới thiệu của Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Bất động sản Phúc Th, nguyên đơn không tìm hiểu về dự án cũng như về hồ sơ pháp lý của Công ty Cổ phần kinh doanh Bất động sản Toàn Th trước khi tiến hành ký kết hợp đồng thỏa thuận nên dẫn đến việc ký kết thỏa thuận của hai bên không thực hiện được.

[6] Quá trình giải quyết vụ án các đương sự đều thừa nhận Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Bất động sản Phúc Th là đơn vị trung gian giới thiệu cho ông Trần Xuân K để hai bên tiến hành ký kết Hợp đồng thỏa thuận số A6-16/2021/HĐ-PTP ngày 28/6/2021. Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Bất động sản Phúc Th có nhận tiền đặt cọc của K là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng). Sau khi nhận số tiền đặt cọc đã giao lại cho bên bị đơn, bị đơn thừa nhận. Tại phiên tòa nguyên đơn không có yêu cầu gì đối với Công ty Cổ phần đầu tư và phát triển Bất động sản Phúc Th nên không đặt ra xem xét.

[7] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử thấy nguyên đơn yêu cầu bị đơn có trách nhiệm trả lại số tiền đã nhận là 1.025.698.960 đồng (Một tỷ không trăm hai mươi lăm triệu sáu trăm chín mươi tám nghìn chín trăm sáu mươi đồng) là có căn cứ, phù hợp với pháp luật nên chấp nhận.

[8] Tại phiên tòa nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền phạt vi phạm hợp đồng, tiền lãi chậm thanh toán là 403.980.296 đồng. Việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là sự tự nguyện phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên chấp nhận.

[10] Về án phí sơ thẩm: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 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 vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 92, Điều 147, Điều 217, Điều 227, khoản 1 Điều 228, Điều 266, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 161, Điều 166, Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-NĐTP 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;

Căn cứ Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Xuân K với bị đơn Công ty Cổ phần kinh doanh Bất động sản Toàn Th đối với số tiền 403.980.296 đồng (Bốn trăm lẻ ba triệu chín trăm tám mươi nghìn hai trăm chín mươi sáu đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Xuân K về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn Công ty Cổ phần kinh doanh Bất động sản Toàn Th.

2.1. Chấm dứt Hợp đồng thỏa thuận số: A6-16/2021/HĐ-PTP ngày 28/6/2021 giữa Công ty Cổ phần kinh doanh Bất động sản Toàn Th và ông Trần Xuân K.

2.2. Buộc Công ty Cổ phần kinh doanh Bất động sản Toàn Th có trách nhiệm trả lại cho ông Trần Xuân K số tiền 1.025.698.960 đồng (Một tỷ không trăm hai mươi lăm triệu sáu trăm chín mươi tám nghìn chín trăm sáu mươi đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành án thì còn phải trả tiền lãi, theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

3. Về án phí sơ thẩm:

Ông Trần Xuân K không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, được hoàn trả lại số tiền 27.445.189 đồng (Hai mươi bảy triệu bốn trăm bốn mươi lăm nghìn một trăm tám mươi chín đồng) đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0007688 ngày 19/5/2023 của Chi cục Thi hành án dân thành phố xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

Công ty cổ phần kinh doanh Bất động sản Toàn Th phải chịu số tiền 42.770.969 đồng (Bốn mươi hai triệu bảy trăm bảy mươi nghìn chín trăm sáu mươi chín đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo: Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Nếu vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai theo quy định của 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 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 tỉnh Bình Dương;

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

- VKSND thành phố Tân Uyên;
- Chi cục THADS thành phố Tân Uyên;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, HS.

Bùi Thị Bích Hạnh

