

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: 59/2024/DS-ST

Ngày: 27-5-2024

V/v tranh chấp yêu cầu tuyên bố
hợp đồng chuyển nhượng quyền sử
dụng đất vô hiệu

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 Vũ Phước Thành

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Lương Thanh Nhàn;
- Bà Nguyễn Thị Thắm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hiền – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 5 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: 71/2024/TLST-DS ngày 31 tháng 01 năm 2024 về việc: “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 210/2024/QĐST-DS ngày 08/5/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Huỳnh Minh C, sinh năm 1976 (có mặt)

Địa chỉ: Khu phố 3, phường T, thành phố B, tỉnh B.

- Các bị đơn:

- Bà Trịnh Thị Lệ D, sinh năm 1964 (có mặt)
- Ông Trần Ngọc K, sinh năm 1961 (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: A, đường P, Phường 1, Quận 11, Tp.H.

Người đại diện hợp pháp của bà D và ông K: Ông Hoàng Huy C1, sinh năm 1972; địa chỉ: Số 4, đường T, phường C, Quận 1, Tp H, là người đại diện theo ủy quyền (theo Hợp đồng ủy quyền lập ngày 03/02/2024). Có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Nguyễn Thành T, sinh năm 1975 (có yêu cầu vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố 2, phường T, thành phố B, tỉnh B.

2. Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại và Xây dựng Địa ốc K.

Địa chỉ: Lô J, đường N, phường T, thành phố B, tỉnh Bình D (có yêu cầu vắng mặt).

Người đại diện hợp pháp:

- Ông Lê Công Đ, sinh năm 1992

- Ông Trần Nhật H, sinh năm 1996;

- Bà Hoàng Thị Y, sinh năm 1995

- Bà Cao Thị Tuyết N1, sinh năm 1995

- Bà Nguyễn Thị Hải C1, sinh năm 1996

Cùng địa chỉ: 2, X, Phường 17, quận B, Tp.H,

Là: Người đại diện theo ủy quyền, theo Giấy ủy quyền số 07/2024/UQ-KO ngày 10/4/2024.

3. Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1992 (có yêu cầu vắng mặt)

Địa chỉ: Khu phố 4, phường M, thành phố B, tỉnh B.

NỘI D V U Á N:

1. Theo Đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Huỳnh Minh C trình bày:

Vào ngày 08/12/2023, ông và vợ chồng bị đơn Trịnh Thị Lệ D, Trần Ngọc K có ký “Hợp đồng mua bán (V/v chuyển nhượng hợp đồng thỏa thuận quyền sử dụng đất)”. Theo đó, các bên thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được nêu trong Hợp đồng với tổng giá chuyển nhượng là 6.300.000.000 đồng. Ông đã đặt cọc trước 1.000.000.000 đồng cho bên bán (bà D, ông K). Các thửa đất này với thông tin: Số lô 5C48; các thửa số 109, 110, 111, 112, 113, 114 (không rõ số tờ bản đồ), đều tọa lạc đường D4N, phường T, thị xã B, tỉnh B.

Tại Hợp đồng thì các bên thỏa thuận như sau:

Bên bán phải bàn giao 06 thửa đất chuyển nhượng theo Hợp đồng mua bán đã ký để bên mua xây dựng nhà ở trên 06 thửa đất như đã nêu trong hợp đồng (06 thửa đất này hiện chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên bán).

Sau khi nhận bàn giao đất và được phép xây dựng trên đất, bên mua sẽ tiến hành thanh toán đầy đủ số tiền còn lại theo tiến độ mà các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng.

Tuy nhiên, nay đã trễ ngày theo tiến độ hợp đồng là ngày 28/12/2023, nhưng bên bán là bà Trịnh Thị Lệ D cùng chồng là ông Trần Ngọc K không bàn giao đất cho bên mua là ông. Ông không thể xây dựng được trên đất được. Phía bị đơn cũng chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ hợp pháp, nên các bên không thể ký Công chứng hợp đồng chuyển nhượng được. Do vậy, ông không đồng ý giao tiếp số tiền còn lại cho các bị đơn. Mặc dù trong “Hợp đồng mua bán” ngày 08/12/2023 không nêu nội D về ký công chứng, nhưng theo quy định pháp luật thì việc chuyển nhượng QSDĐ bắt buộc phải ký công chứng.

Trường hợp bị đơn xuất trình được bản chính GCNQSDĐ và đủ điều kiện công chứng thì ông đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, và đồng ý giao tiếp số tiền còn lại cho các bị đơn.

Ông yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Tuyên bố “Hợp đồng mua bán (V/c chuyển nhượng hợp đồng thỏa thuận quyền sử dụng đất” lập ngày 08/12/2023 giữa ông và các bị đơn bà Trịnh Thị Lệ D và ông Trần Ngọc K vô hiệu.

- Yêu cầu các bị đơn bà Trịnh Thị Lệ D và ông Trần Ngọc K có nghĩa vụ liên đới hoàn trả lại số tiền đã nhận đặt cọc từ ông là 1.000.000.000 đồng; đồng thời, bà D và ông K còn phải bồi thường cho ông số tiền lãi với mức lãi suất 10%/năm tính từ ngày 08/12/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm (trên số tiền cọc 1.000.000.000 đồng).

Ông không yêu cầu triệu tập đối với bà Nguyễn Thị N, vì giao dịch giữa chúng tôi không có liên quan gì đến bà Nhung. Tôi cũng không yêu cầu Tòa án triệu tập thêm người làm chứng hay bất cứ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nào khác.

Tôi cũng không yêu cầu Tòa án đo đạc, định giá tài sản đối với các thửa đất có tranh chấp.

*** Tại phiên tòa, ông Huỳnh Minh C trình bày:**

Ông vẫn giữ nguyên các ý kiến và yêu cầu khởi kiện đã trình bày. Đề nghị HĐXX chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của ông.

Theo quy định pháp luật thì hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất phải được công chứng. Các bị đơn đến thời điểm hiện nay vẫn chưa được cấp GCNQSDĐ, nhưng đã hứa hẹn, cam kết chuyển nhượng các thửa đất nêu trên cho ông là không đúng pháp luật. Về phương án hòa giải mà bị đơn nêu ra tại phiên tòa thì ông cũng không đồng ý. Ông đề nghị HĐXX xem xét bảo vệ quyền lợi hợp pháp cho ông.

2. Quá trình tố tụng, bị đơn bà Trịnh Thị Lệ D và ông Trần Ngọc K (cùng với người đại diện theo ủy quyền là ông Hoàng Huy C1) trình bày:

Vào năm 2017, bà Trịnh Thị Lệ D đã đồng ý nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị N các ô (thửa) số: 109, 110, 111, 112, 113 và 114 (không rõ số tờ bản đồ), mỗi ô đều có diện tích 150m² ODT (riêng ô số 114 có diện tích 300m²

ODT), thuộc Lô 5C48, đều tọa lạc đường D4A (riêng ô số 114 thì nằm ở góc đường D4A-N1), tổng diện tích các thửa là 1.050m² ODT, thuộc dự án Khu dân cư ấp 5C, tại phường T, thị xã B, tỉnh B. Do đó, bà Nguyễn Thị N (bên A, bên bán), bà Trịnh Thị Lệ D (bên B, bên mua) và Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại và Xây dựng Địa ốc K (bên C, Chủ đầu tư dự án) cùng ký 06 Hợp đồng thỏa thuận với các số: 11, 12, 13, 14, 15, 16/5C48/MP4/HĐTT/2017 cùng ngày 14/11/2017. Giá chuyển nhượng các ô số: 109, 110, 111, 112 và 113 đều là 514.000.000 đồng, riêng ô số 114 giá chuyển nhượng là 1.764.000.000 đồng. Bà Nhung đã nhận đủ tiền của bà D. Bà D đã tiếp tục thanh toán theo tiến độ cho phía Công ty K (Chủ đầu tư dự án). Hiện bà D đã thanh toán đủ 95% theo tiến độ cho Chủ đầu tư, còn 5% còn lại thì bà D sẽ thanh toán khi nhận được bản chính GCNQSDĐ (mang tên bà D) từ phía Công ty K.

Đến ngày 06/3/2018, Công ty K và bà Trịnh Thị Lệ D cùng ký “Biên bản bàn giao đất”. Kể từ thời điểm này thì bà D, ông K đã được quyền quản lý, sử dụng và được phép xây dựng trên các thửa đất này.

Sau đó, vợ chồng bà Trịnh Thị Lệ D và ông Trần Ngọc K đã cùng với ông Huỳnh Minh C ký “Hợp đồng mua bán” đề ngày 08/12/2023. Nội D chính của Hợp đồng này là chuyển nhượng các ô số 109, 110, 111, 112, 113 và 114 (không rõ số tờ bản đồ), thuộc Lô 5C48, tọa lạc đường D4A-N1, tổng diện tích 1.050m² ODT, tại phường T, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

Tổng giá bán các thửa này là 6.300.000.000 đồng (sáu tỷ ba trăm triệu đồng). Ông C phải đặt cọc đủ cho bà D, ông K 1.000.000.000 đồng vào cùng ngày 08/12/2023 (đã giao nhận đủ vào cùng ngày này). Ông C phải thanh toán tiếp số tiền 4.837.300.000 đồng vào 28/12/2023 cho bà D, ông K tại trụ sở của Công ty K. Bên bán (bà D, ông K) đã trừ đi 462.700.000 đồng cho bên mua là ông C (cụ thể: 5% của 06 thửa đất tương đương 216.700.000 đồng; 2% của phí môi giới tương đương 126.700.000 đồng và 120.000.000 đồng chi phí chuyển nhượng).

Phí môi giới 2% cho người môi giới (ông Nguyễn Thành T) là 126.000.000 đồng (chưa giao). Phí chuyển nhượng dự kiến là 240.000.000 đồng (dự kiến sẽ giao cho phía Chủ đầu tư để họ ký lại hợp đồng chuyển nhượng mới với ông Huỳnh Minh C, chưa giao). Phí chuyển nhượng thì các bên thống nhất mỗi bên sẽ chịu 50% (tương ứng là 120.000.000 đồng). 5% còn lại (tương đương 216.700.000 đồng) mà phía bà D còn nợ Chủ đầu tư sẽ do ông C tự thanh toán sau khi ký lại Hợp đồng chuyển nhượng và nhận bản chính GCNQSDĐ từ Chủ đầu tư mang tên ông C.

Đến ngày 28/12/2023, ông K và bà D cùng có mặt tại trụ sở chính của Công ty K để ký các Hợp đồng và giao nhận tiền như đã thỏa thuận, nhưng bên ông C cố tình né tránh không có mặt như đã hẹn. Nhân viên Văn thư của Công ty đã ký tên xác nhận vào cuối văn bản “Giấy đề nghị” ngày 28/12/2023 của bà D, ông K.

Bị đơn cho rằng phía ông Huỳnh Minh C đã hiểu rõ về tính pháp lý của các thửa đất này khi ký Hợp đồng mua bán với các bị đơn, nhưng vì khó khăn về tài chính nên ông C đã nại các lý do để hủy Hợp đồng mua bán đã ký với các bị đơn. Trong Hợp đồng mua bán đề ngày 08/12/2023 không nêu nội D các bên phải ký Công chứng hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, cũng như việc phải giao đất cho ông C xây dựng, nên ý kiến của ông C trình bày tại Tòa án là không phù hợp, không đúng với thỏa thuận ban đầu được nêu tại Hợp đồng.

Các bị đơn không đồng ý với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Đề nghị Tòa án không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Các bị đơn đương nhiên được hưởng số tiền 1.000.000.000 đồng đã nhận cọc từ phía nguyên đơn, do nguyên đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo tiến độ được nêu trong Hợp đồng mua bán đã ký. Bị đơn không có yêu cầu phản tố gì trong vụ án này.

Bị đơn không yêu cầu triệu tập đối với bà Nguyễn Thị N (chủ cũ các thửa đất đang tranh chấp), vì giao dịch giữa chúng tôi không có liên quan gì đến bà Nguyễn Thị N. Hiện các thông tin về địa chỉ cụ thể để liên lạc, số điện thoại của bà Nguyễn Thị N thì bị đơn không còn lưu giữ, nên không có thông tin cung cấp cho Tòa án.

Bị đơn cũng không yêu cầu Tòa án triệu tập thêm người làm chứng hay bất cứ người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nào khác.

Đối với người môi giới ông Nguyễn Thành T, bị đơn xác định nếu có thiệt hại xảy ra trên thực tế thì bị đơn sẽ xem xét khởi kiện ông Nguyễn Thành T bằng vụ án khác.

Bị đơn cũng không yêu cầu Tòa án đo đạc, định giá tài sản đối với các thửa đất có tranh chấp.

**** Tại phiên tòa, bà Trịnh Thị Lệ D và ông Hoàng Huy C1 thống nhất trình bày:***

Các bị đơn có thiện chí hòa giải nhưng chỉ đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền 800.000.000 đồng, còn lại 200.000.000 đồng thì các bị đơn được quyền sử dụng, vì việc nguyên đơn không tiếp tục thực hiện theo thỏa thuận tại Hợp đồng mua bán ngày 08/12/2023 đã gây thiệt hại cho các bị đơn. Tuy nhiên, do nguyên đơn không có thiện chí nên đề nghị HĐXX không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Các bị đơn vẫn giữ nguyên các ý kiến đã trình bày trong quá trình tố tụng trước đây.

Thời điểm các bên ký Hợp đồng mua bán thì nguyên đơn hiểu rõ tình trạng pháp lý của các nền đất, nhưng vẫn tự nguyện giao kết với các bị đơn. Tại Hợp đồng mua bán cũng không nêu vấn đề ký Công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là điều kiện bắt buộc. Việc mua bán này bản chất là chuyển nhượng quyền được đứng tên trên các Hợp đồng mua bán với phía Công ty K. Phía nguyên đơn là bên không có thiện chí, không có mặt tại trụ sở Công ty K vào ngày 28/12/2023 để ký lại các hợp đồng mua bán các nền đất với C1 ty.

Do vậy, các bị đơn đương nhiên được sở hữu, sử dụng đối với số tiền 1.000.000.000 đồng đã nhận từ phía nguyên đơn.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Ông Nguyễn Thành T trình bày:

Ông đã nhận Thông báo về việc thụ lý vụ án của TAND thị xã Bến Cát.

Vào ngày 08/12/2023, giữa ông Huỳnh Minh C với vợ chồng bà Trịnh Thị Lệ D, ông Trần Ngọc K có ký “Hợp đồng mua bán (V/v chuyển nhượng hợp đồng thỏa thuận quyền sử dụng đất)”. Theo đó, các bên đã thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất được nêu trong Hợp đồng với tổng giá chuyển nhượng là 6.300.000.000 đồng. Bên mua (ông Huỳnh Minh C) đã đặt cọc trước 1.000.000.000 đồng cho bên bán (bà Trịnh Thị Lệ D, ông Trần Ngọc K) vào cùng ngày 08/12/2023. Các thửa đất này với thông tin như sau: Số lô 5C48; các thửa số 109, 110, 111, 112, 113, 114 (không rõ số tờ bản đồ), đều tọa lạc đường D4N, phường T, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

Tại Hợp đồng này thì ông có ký kết với tư cách là người môi giới, và sẽ được thanh toán phí môi giới là 120.000.000 đồng sau khi các bên đã giao dịch xong. Hiện tôi chưa nhận bất cứ khoản phí môi giới nào.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì ông không có ý kiến gì. Ông có đề nghị Tòa án xét xử vụ án này theo quy định pháp luật. Ông cũng không yêu cầu các bên phải thanh toán khoản phí môi giới cho ông, vì giao dịch đã không thành. Ông cũng không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án này.

Vì lý do C1 việc nên ông xin được vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng tại TAND thị xã Bến Cát và TAND các cấp cho đến khi vụ án này được giải quyết xong.

3.2. Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại và Xây dựng Địa ốc K (do ông Trần Nhật H làm đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Công ty Đầu tư và Phát triển C (nay với tên mới là Tổng Công ty đầu tư và phát triển C) đã được UBND tỉnh Bình Dương cấp GCNQSDĐ số T00954/CN-QSDĐ ngày 02/7/2009, với các thửa số 958, 565, 959, 566 (lô 5C48), tờ bản đồ 23, 30, diện tích 17.710,1m² ONT, tại xã (nay là phường) T, huyện (nay là thị xã) Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

Đến ngày 14/12/2015, Tổng Công ty đầu tư và phát triển C (viết tắt là B) và bà Nguyễn Thị Hoàng U đã ký Hợp đồng nguyên tắc số 782/HĐNT, với nội dung Công ty đồng ý chuyển nhượng trọn Lô 5C48 cho bà Nguyễn Thị Hoàng U.

Đến ngày 25/10/2017, bà Nguyễn Thị Hoàng U đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị N trọn Lô 5C48 trên với giá 51.975.000.000 đồng. Bà U và bà N có thỏa thuận với nhau là khi bà U được cấp GCNQSDĐ sẽ ký thủ tục chuyển nhượng với bà N tại Văn phòng Công chứng, để bà N được đứng tên trên các GCNQSDĐ tương ứng.

Sau đó, bà Nguyễn Thị N đã thỏa thuận với Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại và Xây dựng Địa ốc K là Công ty K sẽ đứng ra nhận tiền thay khi bà N ký chuyển nhượng lại cho bên thứ ba các thửa đất này.

Bà Trịnh Thị Lệ D đã đồng ý nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị N các ô (thửa) số: 109, 110, 111, 112, 113 và 114, mỗi ô đều có diện tích 150m² ODT (riêng ô số 114 có diện tích 300m² ODT), thuộc Lô 5C48, đều tọa lạc đường D4A (riêng ô số 114 thì nằm ở góc đường D4A-N1), tổng diện tích các thửa là 1.050m² ODT, thuộc dự án Khu dân cư ấp 5C, tại phường T, thị xã Bến Cát, tỉnh Bình Dương. Do đó, bà Nguyễn Thị N (bên A, bên bán), bà Trịnh Thị Lệ D (bên B, bên mua) và Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương Mại và Xây dựng Địa ốc K (bên C, Chủ đầu tư dự án) cùng ký 06 Hợp đồng thỏa thuận với các số: 11, 12, 13, 14, 15, 16/5C48/MP4/HĐTT/2017 cùng ngày 14/11/2017.

Giá chuyển nhượng các ô số: 109, 110, 111, 112 và 113 đều là 514.000.000 đồng, riêng ô số 114 giá chuyển nhượng là 1.764.000.000 đồng.

Đến ngày 06/3/2018, Công ty K và bà Trịnh Thị Lệ D cùng ký “Biên bản bàn giao đất”. Kể từ thời điểm này thì bà D, ông K đã được quyền quản lý, sử dụng và được phép xây dựng trên các thửa đất này.

Hiện phía Tổng Công ty đầu tư và phát triển C vẫn chưa hoàn tất thủ tục để bà Nguyễn Thị Hoàng U đứng tên trên GCNQSDĐ.

Trước việc tranh chấp giữa các đương sự trong vụ án này thì Công ty K xác định không có ý kiến hay yêu cầu độc lập gì. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

*** Tại Bản trình bày ý kiến ngày 08/5/2024, Bà Ngô Thị Mỹ H2 (Tổng Giám đốc công ty C) trình bày:**

Đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định pháp luật. Công ty không có ý kiến hay yêu cầu độc lập nào. Công ty xin vắng mặt trong tất cả các phiên làm việc, xét xử.

3.3. Bà Nguyễn Thị N trình bày:

Công ty Đầu tư và Phát triển C đã được UBND tỉnh Bình Dương cấp GCNQSDĐ số T00954/CN-QSDĐ ngày 02/7/2009, với các thửa số 958, 565, 959, 566 (lô 5C48), tờ bản đồ 23, 30, diện tích 17.710,1m² ONT, tại xã (nay là phường) T, huyện (nay là thị xã) B, tỉnh B.

Đến ngày 14/12/2015, Tổng Công ty đầu tư và phát triển C (viết tắt là B) và bà Nguyễn Thị Hoàng U đã ký Hợp đồng nguyên tắc số 782/HĐNT, với nội dung Công ty đồng ý chuyển nhượng trọn Lô 5C48 cho bà Nguyễn Thị Hoàng U.

Đến ngày 25/10/2017, bà Nguyễn Thị Hoàng U đã chuyển nhượng cho bà Nguyễn Thị N trọn Lô 5C48 trên với giá 51.975.000.000 đồng. Bà U và bà N có thỏa thuận với nhau là khi bà U được cấp GCNQSDĐ sẽ ký thủ tục chuyển

nhượng với bà N tại Văn phòng Công chứng, để bà N được đứng tên trên các GCNQSDĐ tương ứng.

Sau đó, bà N đã thỏa thuận với Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại và Xây dựng Địa ốc K là Công ty K sẽ đứng ra nhận tiền thay khi bà N ký chuyển nhượng lại cho bên thứ ba các thửa đất này.

Bà Trịnh Thị Lệ D đã đồng ý nhận chuyển nhượng từ bà Nguyễn Thị N các ô (thửa) số: 109, 110, 111, 112, 113 và 114, mỗi ô đều có diện tích 150m² ODT (riêng ô số 114 có diện tích 300m² ODT), thuộc Lô 5C48, đều tọa lạc đường D4A (riêng ô số 114 thì nằm ở góc đường D4A-N1), tổng diện tích các thửa là 1.050m² ODT, thuộc dự án Khu dân cư ấp 5C, tại phường T, thị xã B, tỉnh B. Do đó, bà Nguyễn Thị N (bên A, bên bán), bà Trịnh Thị Lệ D (bên B, bên mua) và Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại và Xây dựng Địa ốc K (bên C, Chủ đầu tư dự án) cùng ký 06 Hợp đồng thỏa thuận với các số: 11, 12, 13, 14, 15, 16/5C48/MP4/HĐTT/2017 cùng ngày 14/11/2017.

Giá chuyển nhượng các ô số: 109, 110, 111, 112 và 113 đều là 514.000.000 đồng, riêng ô số 114 giá chuyển nhượng là 1.764.000.000 đồng.

Hiện phía Tổng Công ty đầu tư và phát triển C vẫn chưa hoàn tất thủ tục để bà Nguyễn Thị Hoàng U đứng tên trên GCNQSDĐ.

Trước việc tranh chấp giữa các đương sự trong vụ án này thì bà N xác định không có ý kiến hay yêu cầu độc lập gì. Đề nghị Tòa án xem xét giải quyết theo quy định của pháp luật.

Vì lý do cá nhân, bà N xin phép vắng mặt trong tất cả các phiên làm việc, xét xử nêu trên.

*** Kiểm sát viên đại diện VKSND thị xã Bến Cát phát biểu quan điểm:**

- Về thủ tục tố tụng:

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội D vụ án:

Xét Hợp đồng mua bán lập ngày 08/12/2023 giữa các bên đã bị vô hiệu ngay từ thời điểm giao kết. Do vậy, đề nghị HĐXX chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố Hợp đồng mua bán nêu trên bị vô hiệu. Đồng thời, buộc các bị đơn liên đới thanh toán cho nguyên đơn số tiền 1.000.000.000 đồng đã nhận và tiền lãi phát sinh tính từ ngày 08/12/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm, với mức lãi suất là 10%/năm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn ông Huỳnh Minh C khởi kiện đối với các bị đơn bà Trịnh Thị Lệ D và ông Trần Ngọc K về yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền

sử dụng đất vô hiệu. Các thửa đất có tranh chấp tọa lạc phường T, thành phố B, tỉnh B. Do vậy, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã (nay là thành phố) Bến Cát, tỉnh Bình Dương (theo quy định tại khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015).

[2] Về việc vắng mặt của các đương sự tại phiên tòa:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thành T, bà Nguyễn Thị N và Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại và Xây dựng Địa ốc K vắng mặt và đã có đơn xin xét xử vắng mặt. Do vậy, HĐXX căn cứ vào các Điều 227 và 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 để xét xử vắng mặt đối các đương sự này.

[3] Về nội D tranh chấp:

Nguyên đơn ông Huỳnh Minh C cho rằng các bị đơn bà Trịnh Thị Lệ D, ông Trần Ngọc K chưa được cấp quyền sử dụng đất hợp pháp, nhưng lại thỏa thuận chuyển nhượng 06 thửa đất tranh chấp cho ông là không đúng quy định pháp luật. Ông Huỳnh Minh C yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng mua bán (V/v: Chuyển nhượng hợp đồng thỏa thuận quyền sử dụng đất) lập ngày 08/12/2023, buộc các bị đơn phải có nghĩa vụ liên đới trả lại số tiền gốc đã giao là 1.000.000.000 đồng, và thanh toán lãi với mức 10%/năm (tính từ ngày 08/12/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm).

Các bị đơn bà Trịnh Thị Lệ D, ông Trần Ngọc K không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì các bị đơn đã được phía Công ty K lập thủ tục bàn giao các nền đất. Thời điểm giao kết Hợp đồng mua bán thì phía nguyên đơn đã biết rõ tình trạng pháp lý của các nền đất. Tại Hợp đồng mua bán cũng không nêu vấn đề ký Công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là điều kiện bắt buộc. Các bị đơn đề nghị HĐXX không chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của phía nguyên đơn.

HĐXX thấy rằng: Vào ngày 14/11/2017, bị đơn bà Trịnh Thị Lệ D đã ký các Hợp đồng thỏa thuận số 11, 12, 13, 14, 15, 16/5C48/MP4/HĐTT/2017 với bà Nguyễn Thị N, với nội D là bà D nhận chuyển nhượng từ bà Nhung các ô đất số: 109, 110, 111, 112, 113 và 114, thuộc lô 5C48, dự án Khu dân cư ấp 5C, tại phường T, thị xã (nay là thành phố) Bến Cát, tỉnh Bình Dương. Giá chuyển nhượng các ô số: 109, 110, 111, 112 và 113 đều là 514.000.000 đồng, riêng ô số 114 giá chuyển nhượng là 1.764.000.000 đồng. Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại và Xây dựng Địa ốc K cùng ký vào các Hợp đồng thỏa thuận này tại mục “Đại diện bên C”. Sau đó, ngày 06/3/2018, Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại và Xây dựng Địa ốc K đã lập Biên bản bàn giao đất với bà Trịnh Thị Lệ D, với nội D Công ty bàn giao 06 ô đất nêu trên cho bà D.

Ngày 08/12/2023, vợ chồng bà Trịnh Thị Lệ D và ông Trần Ngọc K đã cùng với ông Huỳnh Minh C ký Hợp đồng mua bán (V/v: Chuyển nhượng hợp đồng thỏa thuận quyền sử dụng đất). Nội D chính của Hợp đồng mua bán này là bà D, ông K chuyển nhượng cho ông C các ô số 109, 110, 111, 112, 113 và 114,

thuộc Lô 5C48, tọa lạc đường D4A-N1, tổng diện tích 1.050m² ODT, tại phường T, thị xã B, tỉnh B. Tổng giá bán các thửa này là 6.300.000.000 đồng. Ông C đã đặt cọc cho bà D, ông K 1.000.000.000 đồng vào cùng ngày 08/12/2023. Các bên đã giao nhận đủ vào cùng ngày này. Ông C phải thanh toán tiếp số tiền 4.837.300.000 đồng vào 28/12/2023 cho bà D, ông K.

Xét bản chất của Hợp đồng mua bán nêu trên là chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thời điểm ký Hợp đồng thì các bị đơn bà Trịnh Thị Lệ D, ông Trần Ngọc K chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp GCNQSDĐ hợp pháp, nhưng lại thỏa thuận chuyển nhượng các ô đất nêu trên cho phía nguyên đơn ông Huỳnh Minh C là không đúng quy định pháp luật. Xét Hợp đồng mua bán được ký ngày 08/12/2023 giữa các bên đã bị vô hiệu, nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu tuyên bố hợp đồng vô hiệu là có căn cứ chấp nhận.

Xét các bị đơn đã nhận của nguyên đơn số tiền 1.000.000.000 đồng, nên cần buộc các bị đơn phải có nghĩa vụ liên đới trả lại cho nguyên đơn số tiền này. Đồng thời, các bị đơn còn phải thanh toán tiền lãi tính từ ngày 08/12/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm (27/5/2024), vì đã được hưởng lợi từ việc chiếm giữ số tiền nêu trên, cụ thể như sau: 1.000.000.000 đồng x 10%/năm x 05 tháng 19 ngày = 46.944.443 đồng.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Do các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên các bị đơn phải chịu theo quy định. Tuy nhiên, tại phiên tòa thì phía bị đơn có đề nghị HĐXX xem xét miễn toàn bộ án phí, vì các bị đơn đều là người cao tuổi. Do vậy, HĐXX miễn án phí dân sự sơ thẩm cho các bị đơn.

[5] Xét ý kiến của vị đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp, nên được HĐXX chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều: 26, 35, 39, 147, 227, 228, 266 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ các Điều: 117, 122, 123 và 131 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Huỳnh Minh C đối với các bị đơn bà Trịnh Thị Lệ D và ông Trần Ngọc K về việc: “Tranh chấp yêu cầu tuyên bố hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vô hiệu” như sau:

- Tuyên bố Hợp đồng mua bán (V/v: Chuyển nhượng hợp đồng thỏa thuận quyền sử dụng đất) lập ngày 08/12/2023 giữa bà Trịnh Thị Lệ D và ông Trần Ngọc K với ông Huỳnh Minh C bị vô hiệu.

- Buộc các bị đơn bà Trịnh Thị Lệ D và ông Trần Ngọc K phải có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho nguyên đơn ông Huỳnh Minh C số tiền là 1.046.944.443 đồng (trong đó: 1.000.000.000 đồng là tiền gốc và 46.944.443 đồng là tiền lãi).

Kể từ ngày 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, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Chi cục THADS thị xã (nay là thành phố) Bến Cát, tỉnh Bình Dương hoàn lại cho nguyên đơn ông Huỳnh Minh C số tiền tạm ứng đã nộp là 1.800.000 đồng theo Biên lai số 0004063 ngày 23/01/2024.

- Các bị đơn bà Trịnh Thị Lệ D, ông Trần Ngọc K được miễn án phí.

3. Về quyền kháng cáo:

- Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án sơ thẩm (ngày 27/5/2024).

- Đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết C1 khai theo quy định pháp luật.

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 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;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố Bến Cát;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, VT.

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

Vũ Phước Thành

