

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ T
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 154/2023/DS-ST.

Ngày: 27/9/2023.

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 T, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Ngọc Chung.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Ngọc Nghĩa.

2. Ông Nguyễn Minh Trí.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Cẩm Thơ - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố T tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Hoài - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 441/2023/TLST-DS ngày 27 tháng 7 năm 2023 về việc Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 157/2023/QĐXXST-DS ngày 31 tháng 8 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 100/2023/QĐST-DS ngày 18 tháng 9 năm 2023, giữa các đương sự:

1. **Nguyên đơn:** Bà Bùi Thị Thúy Đ, sinh năm 1990; địa chỉ: Khu phố Lộc P, phường Lộc H, thị xã Trảng B, tỉnh Tây Ninh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

1.1. Ông Trần Bảo A, sinh năm 1998; địa chỉ thường trú: Tổ A, ấp Thuận B, xã Truông M, huyện Dương Minh Ch, tỉnh Tây Ninh; địa chỉ liên hệ: Số B, đường Phạm Ngọc T, phường Phú M, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

1.2. Bà Nguyễn Thị Yến N, sinh năm 1999; địa chỉ: Ấp C, xã Hưng H, huyện Bàu B, tỉnh Bình Dương

Ông Trần Bảo A và bà Nguyễn Thị Yến N là người đại diện theo ủy quyền của bà Bùi Thị Thúy Đ (Văn bản ủy quyền ngày 29/6/2023).

2. **Bị đơn:** Công ty TNHH Bất Động Sản Kiên Cường P; địa chỉ trụ sở chính: Số D, đường Lê Hồng P, phường Phú H, thành phố T, tỉnh Bình Dương;

địa chỉ hiện nay: Số 69, đường Hồ Văn Công, khu phố 4, phường Tương Bình Hiệp, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Trần Văn K, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm Giám đốc, là người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH Bất Động Sản Kiên Cường P.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị Thúy Đ và quá trình giải quyết, ông Trần Bảo A và bà Nguyễn Thị Yến N là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 06/10/2019, bà Bùi Thị Thúy Đ và Công ty TNHH TM DV địa ốc Gia Đ ký kết giấy biên nhận đặt cọc để thực hiện việc đặt cọc đối với lô đất F1, diện tích 114,05m², loại đất ONT, tọa lạc tại xã Nha B, huyện Chơn T, tỉnh Bình Phước với tổng giá trị là 550.000.000 đồng. Bà Đ đã thanh toán số tiền là 522.500.000 đồng theo các phiếu thu ngày 06/10/2019, ngày 24/10/2019, ngày 29/10/2019. Sau đó, bà Đ được Công ty địa ốc Gia Đ thông báo việc ký kết hợp đồng nguyên tắc với Công ty TNHH Bất Động Sản Kiên Cường P về việc chuyển nhượng lô đất nêu trên và bà Đ đồng ý.

Ngày 29/10/2019, giữa bà Đ và Công ty TNHH Bất Động Sản Kiên Cường P tiến hành ký kết hợp đồng nguyên tắc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại KDC The First Home số .../2019/HĐNT-KCP có nội dung:

- Tài sản chuyển nhượng thuộc quyền sở hữu hợp pháp của Công ty TNHH Bất Động Sản Kiên Cường P thuộc KDC The First Home (tên thương mại CENTRAL MALL CITY); địa chỉ ấp A, xã Nha B, huyện Chơn T, tỉnh Bình Phước; Lock F, số lô F thuộc Khu dân cư The First Home; diện tích 114,05m², loại đất ONT.

- Giá bán là 550.000.000 đồng, hình thức thanh toán: đợt 1: thanh toán 95% giá trị hợp đồng (bao gồm tiền đặt cọc) ngay khi ký hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng bất động sản ngày 29/10/2019, thanh toán đủ đợt 1 số tiền tương ứng là 522.500.000 đồng; đợt 2: thanh toán 5% số tiền còn lại khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số tiền là 27.500.000 đồng.

Ngoài ra, tại hợp đồng nguyên tắc, hai bên còn thỏa thuận về phạt chậm thanh toán, chậm tiến độ, chấm dứt và hủy hợp đồng.

Tuy nhiên, Công ty TNHH Bất Động Sản Kiên Cường P đã không thực hiện đúng nội dung hợp đồng. Ngày 11/3/2023, Công ty TNHH Bất Động Sản Kiên Cường P và bà Đ ký kết biên bản cam kết về việc thanh lý hợp đồng và trả lại tiền cho khách hàng. Theo đó, Công ty TNHH Bất Động Sản Kiên Cường P đồng ý hoàn lại số tiền gốc mà khách hàng đã đóng cho công ty là 540.500.000 đồng, cụ thể :

- Ngày 30/3/2023, Công ty TNHH Bất Động Sản Kiên Cường P sẽ thanh lý hợp đồng trước một phần cho khách hàng là 100.000.000 đồng.

- Ngày 29/4/2023, Công ty TNHH Bất Động Sản Kiên Cường P sẽ thanh lý hợp đồng trước một phần cho khách hàng là 200.000.000 đồng.

- Ngày 27/5/2023, Công ty TNHH Bất Động Sản Kiên Cường P sẽ thanh toán phần còn lại cho khách hàng.

Nhưng cho đến nay, Công ty TNHH Bất Động Sản Kiên Cường P vẫn chưa thanh toán cho bà Đ như cam kết nêu trên. Nay bà Đ khởi kiện yêu cầu Công ty TNHH Bất Động Sản Kiên Cường P phải thanh toán cho bà Đ số tiền theo biên bản cam kết về việc thanh lý hợp đồng và trả lại tiền cho khách hàng ngày 11/3/2023 là 540.500.000 đồng và tiền lãi tạm tính đến ngày 27/8/2023 là 13.458.000 đồng. Tổng số tiền yêu cầu là 553.958.450 đồng.

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án không tổng đạt được các văn bản tố tụng cho bị đơn Công ty TNHH Bất Động Sản Kiên Cường P tại trụ sở chính của công ty số A, đường Lê Hồng P, phường Phú H, thành phố T, tỉnh Bình Dương, lý do công ty đóng cửa, không có nhân viên nhận văn bản. Theo thông tin do Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Bình Dương cung cấp thì Công ty TNHH Bất Động Sản Kiên Cường P có đăng ký kinh doanh tại địa chỉ trụ sở chính số A, đường Lê Hồng P, phường Phú H, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Người đại diện theo pháp luật là ông Trần Văn K, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm Giám đốc. Hiện tại, Phòng Đăng ký kinh doanh - Sở Kế hoạch Đầu tư tỉnh Bình Dương chưa nhận hồ sơ đăng ký thay đổi nội dung giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, thông báo thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp, hồ sơ chia tách, sáp nhập hay giải thể của Công ty Kiên Cường P.

Đồng thời, trong quá trình giải quyết, Tòa án tiến hành xác minh và sao lục hồ sơ đã xác định được hiện Công ty TNHH Bất Động Sản Kiên Cường P đang hoạt động tại địa chỉ số B đường Hồ Văn C, khu phố D, phường Tương Bình H, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Vì vậy, Tòa án đã thực hiện việc tổng đạt trực tiếp thông báo về việc thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, thông báo hoãn phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa và giấy triệu tập tham gia phiên tòa sơ thẩm cho bị đơn tại địa chỉ số B đường Hồ Văn C, khu phố D, phường Tương Bình H, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Tuy nhiên, bị đơn không đến Tòa án tham gia tố tụng, không gửi văn bản trình bày ý kiến trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cũng không có đơn yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn.

Tại phiên tòa, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán tổng số tiền là 558.444.600 đồng, trong đó: số tiền gốc theo biên bản ngày 11/3/2023 là 540.500.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 27/5/2023 đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm (ngày 27/9/2023) là $04 \text{ tháng} \times 0,83\% \times 540.500.000 \text{ đồng} = 17.944.600 \text{ đồng}$. Đối với bị đơn Công ty TNHH Bất Động Sản Kiên Cường P vắng mặt không có lý do trong suốt quá trình tố tụng tại Tòa án.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án đến khi khai mạc phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Thư ký đã tiến hành đúng, đầy đủ các thủ tục tố tụng theo quy định. Tính đến ngày Tòa án có quyết định đưa vụ án ra xét xử, vụ án còn trong thời hạn chuẩn bị xét xử theo Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Nguyên đơn đã thực hiện đúng và đầy đủ về quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định pháp luật. Đối với bị đơn đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và xét xử, nhưng bị đơn vắng mặt không có lý do là chưa thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng của bị đơn theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa sơ thẩm, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định pháp luật. Kiểm sát viên không kiến nghị khắc phục hay bổ sung gì khác.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị Thúy Đ đối với bị đơn Công ty TNHH Bất Động Sản Kiên Cường P về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn xác định Công ty TNHH TM DV địa ốc Gia Đ là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Tuy nhiên, qua xem xét các tài liệu nguyên đơn cung cấp thể hiện sau khi bà Bùi Thị Thúy Đ và Công ty TNHH TM DV địa ốc Gia Đ ký giấy biên nhận đặt cọc đối với lô đất F1, diện tích 114,05m², loại đất ONT, tọa lạc tại xã Nha Bích, huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước và thanh toán số tiền 522.500.000 đồng. Đến ngày 29/10/2019, bà Đ và Công ty TNHH Bất Động Sản Kiên Cường P đã ký kết với nhau hợp đồng nguyên tắc số/2019/HĐNT-KCP ghi nhận về thửa đất chuyển nhượng và số tiền thanh toán nêu trên. Như vậy, trong vụ án này, Công ty TNHH TM DV địa ốc Gia Đ không có quyền lợi hay nghĩa vụ gì liên quan. Do đó, Tòa án xác định không đưa Công ty TNHH TM DV địa ốc Gia Đ tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[1.2]. Về việc tham gia phiên tòa của các đương sự: Công ty TNHH Bất Động Sản Kiên Cường P là bị đơn trong vụ án đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa sơ thẩm nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ quy định tại các Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

[2] Về số tiền theo biên bản cam kết về việc thanh lý hợp đồng và trả lại tiền cho khách hàng ngày 11/3/2023:

[2.1] Ngày 29/10/2019, bà Bùi Thị Thúy Đ và Công ty TNHH Bất Động Sản Kiên Cường P đã ký kết với nhau hợp đồng nguyên tắc số/2019/HĐNT-KCP về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại KDC The First Home để thỏa thuận chuyển nhượng thửa đất tại Lock F, số lô F thuộc Khu dân cư The

First Home, diện tích 114,05m², loại đất ONT, địa chỉ ấp A, xã Nha B, huyện Chơn T, tỉnh Bình Phước. Giá chuyển nhượng là 550.000.000 đồng, thanh toán làm 02 đợt: đợt 1: thanh toán 95% giá trị hợp đồng (bao gồm tiền đặt cọc) ngay khi ký hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng bất động sản ngày 29/10/2019, thanh toán đủ đợt 1 số tiền tương ứng là 522.500.000 đồng; đợt 2: thanh toán 5% số tiền còn lại khi nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số tiền là 27.500.000 đồng.

[2.2] Do không tiếp tục thực hiện hợp đồng nguyên tắc, ngày 11/3/2023, Công ty TNHH Bất Động Sản Kiên Cường P và bà Bùi Thị Thúy Đ ký kết biên bản cam kết về việc thanh lý hợp đồng và trả lại tiền cho khách hàng. Theo đó, Công ty TNHH Bất Động Sản Kiên Cường P đồng ý hoàn lại số tiền gốc mà bà Đ đã đóng cho công ty là 540.500.000 đồng, phương thức thanh toán như sau: ngày 30/3/2023, thanh toán 100.000.000 đồng; ngày 29/4/2023, thanh toán tiếp 200.000.000 đồng và ngày 27/5/2023, sẽ thanh toán hết số tiền còn lại cho bà Đ. Từ đó, cho thấy bà Đ đã chấp nhận phương án giải quyết của Công ty Kiên Cường P đưa ra đối với hợp đồng nguyên tắc mà hai bên đã ký kết. Đây được xem là thỏa thuận mới của các bên, việc thỏa thuận là hoàn toàn tự nguyện và không trái quy định pháp luật nên Công ty Kiên Cường P phải có trách nhiệm thực hiện đúng theo cam kết ngày 11/3/2023 với bà Đ.

Tuy nhiên, Công ty TNHH Bất Động Sản Kiên Cường P đã không thực hiện đúng việc thanh toán tiền cho bà Bùi Thị Thúy Đ như đã cam kết, dẫn đến phát sinh tranh chấp. Do đó, việc bà Đ khởi kiện yêu cầu Công ty Kiên Cường P phải thanh toán số tiền 540.500.000 đồng theo bản cam kết về việc thanh lý hợp đồng và trả lại tiền cho khách hàng ngày 11/3/2023 là có căn cứ chấp nhận, phù hợp quy định tại các Điều 163, 166 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3] Về tiền lãi: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lãi tính từ ngày vi phạm đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm với số tiền lãi yêu cầu là 17.944.600 đồng. Xét thấy, do bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán đối với nguyên đơn nên ngoài việc thanh toán số tiền gốc, bị đơn còn phải trả lãi do chậm thanh toán cho nguyên đơn. Đối với mức lãi suất nguyên đơn yêu cầu 10%/năm (tương ứng 0,83%/tháng) là phù hợp quy định tại các Điều 357, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Về thời gian tính lãi nguyên đơn yêu cầu tính từ ngày Công ty Kiên Cường P vi phạm nghĩa vụ thanh toán (ngày 27/5/2023) đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm (ngày 27/9/2023) là 04 tháng là có căn cứ chấp nhận. Như vậy, số tiền lãi Công ty Kiên Cường P phải thanh toán cho bà Đ là 17.944.600 đồng.

[4] Từ phân tích nêu trên, có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn tổng số tiền là 540.500.000 đồng + 17.944.600 đồng = 558.444.600 đồng.

[6] Ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa về tố tụng và quan điểm giải quyết vụ án là có cơ sở.

[7] Về án phí sơ thẩm: Bị đơn phải nộp theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 26 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, các Điều 147, 227, 228, 266, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 163, 166, 357, 468, 500 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ các Điều 167, 188 Luật Đất đai năm 2013;

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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị Thúy Đ đối với bị đơn Công ty TNHH Bất Động Sản Kiên Cường P về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

- Về số tiền: Công ty TNHH Bất Động Sản Kiên Cường P có trách nhiệm thanh toán cho bà Bùi Thị Thúy Đ tổng số tiền là 558.444.600 đồng (Năm trăm năm mươi tám triệu bốn trăm bốn mươi bốn nghìn sáu trăm đồng); trong đó: số tiền theo biên bản cam kết về việc thanh lý hợp đồng và trả lại tiền cho khách hàng ngày 11/3/2023 là 540.500.000 đồng (Năm trăm bốn mươi triệu năm trăm nghìn đồng) và tiền lãi là 17.944.600 đồng (Mười bảy triệu chín trăm bốn mươi bốn nghìn sáu trăm đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền trên thì hàng tháng còn phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian và số tiền chậm thi hành án.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

+ Công ty TNHH Bất Động Sản Kiên Cường P phải nộp số tiền 26.338.000 đồng (Hai mươi sáu triệu ba trăm ba mươi tám nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

+ Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương hoàn trả cho bà Bùi Thị Thúy Đ số tiền 13.079.000 đồng (Mười ba triệu không trăm bảy mươi chín nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2021-0012581 ngày 21/7/2023.

3. Các đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đối với đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết theo luật định.

4. 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 Bình Dương;
- VKSND Tp. T;
- Chi cục THADS Tp.T;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VT.

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

Huỳnh Ngọc Chung