TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 3909/2023/DS-ST

Ngày: 26-9-2023

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 THỦ ĐỨC - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lương Minh Hiếu

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Phạm Văn Khuyến

2. Ông Phạm Văn Tâm

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Nguyễn Thị Nguyệt - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Trần Võ Hồng Duyên - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 9 năm 2023, tại phòng xử B Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 375/2020/TLST-DS ngày 03 tháng 7 năm 2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5784/2023/QĐXXST-DS ngày 31 tháng 8 năm 2023 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Minh C, sinh năm 1971

Địa chỉ: 1107/18/1, phường L, thành phố Đ, Thành phố Hồ Chí Minh

Bị đơn: Công ty TNHH B (đã giải thể)

Địa chỉ trụ sở chính: 121 B, phường 9, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh

Hội đồng thành viên:

- Ông Lâm X, sinh năm 1977
- Bà Võ Thụy Huyền L, sinh năm 1979

Địa chỉ: 214B/14 B, phường N, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Ông Lâm X, sinh năm 1977
- Bà Võ Thụy Huyền L, sinh năm 1979

Địa chỉ: 214B/14 B, phường N, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh

- Ngân hàng N- Chi nhánh K

Địa chỉ: phường T, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Ngọc T

(Văn bản ủy quyền số /UQ-KĐO-HCNS ngày 21/7/2020)

Nguyên đơn ông Nguyễn Minh C có mặt; Hội đồng thành viên của bị đơn Công ty TNHH B là ông Lâm X, bà Võ Thụy Huyền L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lâm X, bà Võ Thụy Huyền L vắng mặt; ông Ngô Ngọc T đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan xin giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 18 tháng 6 năm 2020 và lời khai tại Tòa án, nguyên đơn ông Nguyễn Minh C trình bày:

Ngày 07/12/2017, Công ty TNHH B (gọi tắt là Công ty A do ông Lâm X - Giám đốc công ty và ông Nguyễn Minh C ký hợp đồng số 7B/2017/HĐCN về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở tại dự án khu dân cư Anh K, đường G, phường P, Quận (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh đối với lô đất số B7, diện tích 65,42 m^2, thuộc thửa 726, 727, tờ bản đồ 47, phường P, giá 1.570.080.000 đồng, lô đất này ông X đang làm thủ tục phân lô, tách thửa từ phần đất thuộc giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CC984391; số vào sổ cấp GCN CH05014 do Ủy ban nhân dân Quận (nay là thành phố Thủ Đức) cấp ngày. Ngay trong ngày 07/12/2017, ông C nộp 137.000.000 đồng (đây là tiền thanh toán đợt 1 về việc mua nền đất số B7 nói trên) cho Công ty A. Đến ngày 02/02/2018, ông C nộp 345.799.500 đồng (đây là tiền thanh toán đợt 2 về việc mua nền đất số B7 nói trên) cho Công ty A vào tài khoản cá nhân số 10100057196 của ông Lâm X, mở tại Ngân hàng V - Chi nhánh C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tổng cộng, số tiền mà ông C đã thanh toán cho Công ty A là 482.799.600 đồng, số tiền còn lại sẽ thanh toán theo thỏa thuận trong hợp đồng và trả hết khi hai bên Công chứng sang tên. Nhưng do Ủy ban nhân dân Quận (nay là thành phố T) yêu cầu diện tích phải là 85m^2 thì mới được tách thửa và ra Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, nên việc tách thửa, ra giấy chứng nhận quyền sử dụng làm rất chậm, không đúng như thỏa thuận ban đầu.

Ngày 13 tháng 12 năm 2018, ông Cvà ông Lâm X - Giám đốc Công ty A ký phụ lục thỏa thuận số 3B/ANH KIỆT G- TT ĐB về việc đảm bảo mua nền đất KDC ANH K đường Gò Cát, phường P, Quận (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh. Nội dung: Ông C đồng ý mua lô đất B3 (đổi số lô từ B7 sang B3), diện tích 85,70 m^2, tại vị trí B của dự án khu dân cư Anh K, với giá bán: 2.056.800.000 đồng, thời gian chuyển nhượng tối đa là 105 ngày làm việc kể từ ngày 30/10/2018.

Như vậy, số tiền ông C đã nộp cho Công ty A do ông Lâm X làm giám đốc là 482.799.600 đồng bằng 23,473% của lô đất B3, diện tích 85,70 m^2 tại vị trí B của dự án khu dân cư A, với giá bán: 2.056.800.000 đồng.

Đến ngày 31/05/2019 lô đất B3, diện tích 85,70 m^2, thửa đất số: 1103, tờ bản đồ 47, phường P, Quận (nay là thành phố T) tại vị trí B của dự án khu dân cư Anh Kiệt, đã được Ủy ban nhân dân Quận (nay là thành phố T) cấp giấy Chứng nhận quyền sử dụng đất, số CO 660201, số vào số cấp GCN: CH09564, cho ông Lâm X và bà Võ Thụy Huyền L.

Sau đó, ông Crất nhiều lần gặp gỡ, trao đổi và yêu cầu ông X đi công chứng và sang tên lô đất B3 theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng giữa hai bên đã ký kết đối với Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 660201, số vào số cấp GCN: CH09564, thửa đất số: 1103, tờ bản đồ 47, phường Phú Hữu, thành phố Thủ Đức do ông Lâm X và bà Võ Thụy Huyền L đứng tên nhưng ông X cứ hứa hẹn rất nhiều lần và trây ì không thực hiện dẫn đến tranh chấp giữa hai bên.

Qua tìm hiểu tại Ngân hàng V - chi nhánh K được biết: Tháng 9/2019 ông Lâm X và bà Võ Thụy Huyền L là người đứng tên trên Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 66020, số vào số cấp GCN: CH09564, thửa đất số: 1103, tờ bản đồ 47, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (đây là lô đất B3 mà ông X là đại diện Công ty A đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở tại dự án khu dân cư A tại đường G, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh cho ông C) đã thế chấp để vay tiền tại Ngân hàng V - chi nhánh K, Quận N, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Lâm X - Giám đốc Công ty Akhông thực hiện đúng theo hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với thửa đất số: 1103, tờ bản đồ 47, phường Phú Hữu, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh và không thực hiện đúng lời hứa, cam kết giữa ông Cvà ông Lâm X - Giám đốc Công ty Anh Kiệt, khi gặp mặt trao đổi.

Nên tháng 6/2020, ông Ckhởi kiện yêu cầu Công ty A (do ông Lâm X làm giám đốc) tiếp tục thực hiện hợp đồng số 7B/2017/HĐCN ngày 07/12/2017 về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại dự án khu dân cư A, đường G, phường P, Quận (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh và Phụ lục số 3B ngày 13/12/2018 đối với chuyển nhượng, sang tên cho ông C phần đất có diện tích 85,70m^2, thửa đất số: 1103, tờ bản đồ 47, phường P, Quận (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 66020, số vào số cấp GCN: CH, thửa đất số: 1103, tờ bản đồ 47, phường P, Quận (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh.

Đến ngày 25/02/2021, ông C làm đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện với nội dung:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở tại dự án khu dân cư A số 7B/2017/HĐCN ngày 07/12/2017 và Phụ lục đảm bảo mua nền đất KDC A, đường G, phường P số 3B/ANH KIỆT G - TTĐB ngày 13/12/2018.

-Yêu cầu Công ty A (do ông Lâm X làm giám đốc) trả lại cho ông C số tiền 482.799.600 đồng mà ông C đã thanh toán cho Công ty A về việc chuyển

nhượng quyền sử dụng đất tại dự án khu dân cư A, đường G, phường P, Quận (nay là thành phố T) và tiền lãi theo theo mức lãi xuất 1%/tháng, tạm tính từ ngày 07/12/2017 đến ngày 07/02/2021 là 176.547.820 đồng.

Tháng 5/2022, ông C đề nghị Tòa án Nhân dân thành phố Thủ Đức cho tiến hành thẩm định giá thửa đất số: 1103, tờ bản đồ 47 (diện tích 85,70m^2) đường G, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, sau khi thẩm định giá thửa đất số: 1103, tờ bản đồ 47 (diện tích 85,70m^2) đường G, phường P, thành phố T, Công ty Cổ phần Thẩm định giá T ra chứng thư: thửa đất số: 1103, tờ bản đồ 47 (diện tích 85,70m^2) đường G, phường P, thành phố T có giá trị là 4.117.000.000 đồng (Bốn tỷ một trăm mười bảy triệu đồng).

Đến đầu tháng 7/2022, ông C làm đơn xác định yêu cầu khởi kiện và yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức giải quyết:

- Hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở tại dự án khu dân cư A số 7B/2017/HĐCN ngày 07/12/2017 và Phụ lục đảm bảo mua nền đất KDC A, đường G, phường P số 3B/ANH KIỆT G - TTĐB ngày 13/12/2018.

-Yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức buộc Công ty A (do ông Lâm X làm giám đốc) phải trả cho ông C số tiền: 482.799.600 đồng (thanh toán đợt 1, ngày 07/12/2017 là 137.000.000 đồng; thanh toán đợt 2, ngày 02/02/2018 là 345.799.500 đồng) và bồi thường số tiền 526.546.336 đồng (đây là số tiến trượt giá của giá trị đất thửa đất số: 1103, tờ bản đồ 47 (diện tích 85,70m^2) đường G, phường P, thành phố T (526.546.336 đồng = 23,473% của số tiền 2.243.200.000 đồng - Tiền trượt giá của giá trị đất thửa đất số: 1103, tờ bản đồ 47 (diện tích 85,70m^2) đường G, phường P, thành phố T), tính từ thời điểm Công ty A bán cho ông C, thửa đất này giá bán là 2.056.800.000 đồng, đến tháng 5/2022 giá trị của thửa đất số: 1103, tờ bản đồ 47 (diện tích 85,70m^2) đường G, phường P, thành phố T tăng giá lên là 4.117.000.000 đồng (đây ra giá do Công ty Cổ phần Thẩm định giá T định giá) nên ông C yêu cầu Công ty A phải trả cho ông C tổng số tiền là 1.009.345.936 đồng.

Theo kết quả xác minh của Sở kế hoạch và đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh thì Công ty TNHH B đã giải thể ngày 07/01/2022 nên ông C có đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau: yêu cầu ông Lâm X và bà Võ Thụy Huyền L là thành viên của Công ty TNHH A trả lại cho ông C số tiền 482.799.600 đồng mà ông C đã thanh toán cho Công ty A về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Dự án khu dân cư A ở phường P và bồi thường số tiền 526.546.336 đồng là tiền trượt giá của lô đất theo kết quả thẩm định giá tài sản. Tổng cộng là 1.009.353.010 đồng; Cụ thể ông C yêu cầu ông Lâm X trả số tiền 908.417.709 đồng (tương đương 90% tỷ lệ vốn góp) và bà Võ Thụy Huyền L trả số tiền 100.935.301 đồng (tương đương 10% vốn góp).

Bị đơn, Hội đồng thành viên của bị đơn Công ty TNHH B là ông Lâm X, bà Võ Thụy Huyền L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lâm X, bà Võ Thụy Huyền L đã được dù đã được Tòa án tống đạt, triệu tập hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vắng mặt không có lý do và không có văn bản trình bày ý

kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Do đó, Tòa án không ghi nhận được ý kiến và không tiến hành hòa giải được.

Ông Ngô Ngọc T là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP N - Chi nhánh K trình bày: Ngày 09/8/2019, ông Lâm X và bà Võ Thụy Huyền L đặt vấn đề quan hệ tín dụng với Ngân hàng TMCP N - Chi nhánh K.

Mục đích vay: bù đắp tiền nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại thửa đất số 1097, 1103, 1113, 1122, 1106, tờ bản đồ số 47, phường P, Quận (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh

Số tiền vay: 17.000.000.000 đồng

Lãi suất theo quy định của Ngân hàng

Thời gian vay: 240 tháng kể từ ngày tiếp theo của ngày giải ngân vốn vay lần đầu

Hợp đồng tín dụng số 0102/HDTD-PN/19DH ký kết vào ngày 17/9/2019

Hợp đồng thế chấp: Quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở tại thửa đất số 1097, 1103, 1113, 1122, 1106, tờ bản đồ số 47, phường Phú Hữu, Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh theo Hợp đồng thế chấp tài sản số 0102/HDTD-PN/19DH ngày 17/9/2019; Hợp đồng thế chấp tài sản số 0106/HDTD-PN/19DH ngày 17/9/2019; Hợp đồng thế chấp tài sản số 0107/HDTD-PN/19DH ngày 17/9/2019; Hợp đồng thế chấp tài sản số 0108/HDTD-PN/19DH ngày 17/9/2019; Hợp đồng thế chấp tài sản số 0109/HDTD-PN/19DH ngày 17/9/2019 đã được công chứng chứng thực và đăng ký giao dịch bảo đảm theo quy định của Nhà nước.

Trong quá trình cho vay, cán bộ ngân hàng đã đi kiểm tra thực tế. Bên cho vay và bên vay thống nhất thuê bên thứ ba độc lập định giá là Công ty cổ phần thẩm định giá E.

Khoản vay đã chuyển sang nợ quá hạn và Ngân hàng đã khởi kiện ông Lâm X và bà Võ Thụy Huyền L ở Tòa án nhân dân Quận T, Thành phố H.

Ngân hàng TMCP N - Chi nhánh K chỉ cho vay đối với cá nhân ông Lâm X và bà Võ Thụy Huyền L, khoản cho vay này đúng mục đích và đúng theo quy định pháp luật.

Đối với việc khởi kiện của ông Nguyễn Minh C đối với Công ty cổ phần B thì đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật, Ngân hàng không có ý kiến gì khác.

Tại phiên tòa hôm nay:

Do có sự nhầm lẫn về số liệu, nguyên đơn xác định yêu cầu khởi kiện như sau: Tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở tại dự án khu dân cư A số 7B/2017/HĐCN ngày 07/12/2017 và phụ lục đảm bảo mua nền đất KDC A, đường G, phường P số 3B/ANH KIỆT G - TTĐB ngày 13/12/2018 do vô hiệu; yêu cầu ông Lâm X và bà Võ Thụy Huyền L là thành

viên của Công ty A trả lại cho ông C số tiền 482.799.600 đồng mà ông C đã thanh toán cho Công ty A về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Dự án khu dân cư A ở phường P và bồi thường số tiền 483.590.746 đồng là tiền trượt giá của lô đất theo kết quả thẩm định giá tài sản. Tổng cộng là 966.390.346 đồng; Cụ thể ông C yêu cầu ông Lâm X trả số tiền 869.751.311đồng (tương đương 90% tỷ lệ vốn góp) và bà Võ Thụy Huyền L trả số tiền 96.639.035 đồng (tương đương 10% vốn góp).

Hội đồng thành viên của bị đơn Công ty A là ông Lâm X, bà Võ Thụy Huyền L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lâm X, bà Võ Thụy Huyền L vắng mặt không có lý do.

Ông Ngô Ngọc T là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP N - Chi nhánh K có đơn xin giải quyết vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức phát biểu ý kiến:

+ Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử đúng theo quy định của pháp luật. Thẩm phán vi phạm thời hạn đưa vụ án ra xét xử.

+ Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: các đương sự thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình đúng quy định pháp luật, tuân theo nội quy phiên tòa. Đương sự có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự đúng quy định pháp luật.

+ Về giải quyết nội dung vụ kiện: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Hội đồng thành viên của bị đơn Công ty TNHH B là ông Lâm X, bà Võ Thụy Huyền L phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

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 lời khai của đương sự, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Ông Nguyễn Minh C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết về tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, phần đất đang tranh chấp tọa lạc tại phường Phú Hữu, Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 9 nay là Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh theo khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Theo kết quả xác minh của Công an phường N, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh có nội dung: "*ông Lâm X, sinh năm 1977, bà Võ Thụy Huyền L, sinh năm 1979 có hộ khẩu thường trú tại 214B/14 Bis Nguyễn Trãi, phường Nguyễn*

Cư Trinh, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh, hiện cả hai đương sự trên đã đi khỏi địa phương từ tháng 6/2014, đến tạm trú tại số 9/2B Phú Mỹ Hưng, phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh". Kết quả xác minh của Công an phường Tân Phong, Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh có nội dung: "*Trên địa bàn phường không có địa chỉ xác minh trên*" nên xác định nơi cư trú cuối cùng của ông Lâm X, bà Võ Thụy Huyền L theo hộ khẩu thường trú là 214B/14 Bis Nguyễn Trãi, phường Nguyễn Cư Trinh, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức đã có Công văn số 2520/TATP.TĐ và số 2521/TATP.TĐ ngày 12/5/2023 về thủ tục đăng báo, nhắn tin đối với ông Lâm X, bà Võ Thụy Huyền L theo quy định tại Điều 180 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Hội đồng thành viên của bị đơn Công ty TNHH B là ông Lâm X, bà Võ Thụy Huyền L và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lâm X, bà Võ Thụy Huyền L đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông Lâm X, bà Võ Thụy Huyền L theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Ông Ngô Ngọc Tuấn là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam - Chi nhánh Kỳ Đồng xin giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông Tuấn theo quy định tại khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[3] Về yêu cầu của nguyên đơn:

Ông Nguyễn Minh C yêu cầu tuyên hủy hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở tại dự án khu dân cư A số 7B/2017/HĐCN ngày 07/12/2017 và phụ lục đảm bảo mua nền đất KDC Anh Kiệt, đường Gò Cát, phường Phú Hữu số 3B/ANH KIỆT G - TTĐB ngày 13/12/2018 do vô hiệu; yêu cầu hội đồng thành viên của Công ty TNHH B là ông Lâm X và bà Võ Thụy Huyền L là trả lại cho ông Csố tiền 482.799.600 đồng mà ông C đã thanh toán cho Công ty TNHH B về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Dự án khu dân cư A ở phường P, thành phố T và bồi thường số tiền 483.590.746 đồng là tiền trượt giá của lô đất theo kết quả thẩm định giá tài sản. Tổng cộng là 966.390.346 đồng; Cụ thể ông Cyêu cầu ông Lâm X trả số tiền 869.751.311đồng (tương đương 90% tỷ lệ vốn góp) và bà Võ Thụy Huyền L trả số tiền 96.639.035 đồng (tương đương 10% vốn góp).

Xét, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở tại dự án khu dân cư A số 73/2017/HĐCN ngày 07/12/2017 và Phụ lục thỏa thuận đảm bảo mua nền đất KDC A đường G, Quận (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh số 3B/ANH KIỆT G - TTĐB ngày 13/12/2018 cho thấy giữa ông C và Công ty A có chuyển nhượng phần đất có diện tích 85,70m^2, thửa đất số: 1103, tờ bản đồ 47, phường P, Quận (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh, thời điểm chuyển nhượng phần đất này chưa tách sổ, đôi bên thỏa thuận khi nào tách sổ bên mua sẽ giao tiền và bên bán làm thủ tục sang tên bên mua. Tuy nhiên, khi tách sổ có Giấy chứng nhận đối với phần đất ông C mua thì ngày

18/9/2019, ông Lâm X và bà Võ Thụy Huyền L ký Hợp đồng thế chấp quyền sử dụng đất và nhà ở số 0106/HĐTC-PN/19 thế chấp phần đất có diện tích 85,70m^2, thửa đất số: 1103, tờ bản đồ 47, phường P, Quận (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 66020, số vào sổ cấp GCN: CH09564 do Ủy ban nhân dân Quận (nay là thành phố T) cấp ngày 31/5/2019 cho ông Lâm X và bà Võ Thụy Huyền L cho Ngân hàng TMCP N để vay tiền. Như vậy, Công ty TNHH B đã vi phạm thỏa thuận về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Phần đất đang tranh chấp đã thế chấp cho Ngân hàng nên ông C không thể yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng theo thỏa thuận của hai bên. Đồng thời, Công ty TNHH B đã giải thể vào ngày 07/01/2022. Theo Công văn trả lời kết quả xác minh số 73/UBND-TNMT ngày 06/01/2023 của Uỷ ban nhân dân thành phố T thì khu đất thuộc thửa 1103, tờ bản đồ 47, phường P, thành phố T không nằm trong danh sách các dự án được cơ quan có thẩm quyền giao đất, thuê đất, chuyển mục đích sử dụng đất trên địa bàn phường P, thành phố T. Uỷ ban nhân dân thành phố T, không có thông tin về Dự án khu dân cư A của Công ty TNHH B.

Từ những phân tích trên cho thấy, phần đất đang tranh chấp không thuộc quyền sử dụng của Công ty A nên Công ty A không có quyền chuyển nhượng cho ông C nên hợp đồng và thỏa thuận ký giữa hai bên bị vô hiệu do quy phạm quy định tại Điều 117, 122, 131, 408 Bộ luật Dân sự 2015.

Theo quy định tại Điều 133 Bộ luật Dân sự 2015, hậu quả hợp đồng vô hiệu là các bên có nghĩa vụ hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên gây thiệt hại phải bồi thường. Công ty TNHH B (do ông Lâm X làm giám đốc) đã nhận số tiền 482.799.600 đồng của ông C theo Phiếu thu ngày 07/12/2017 và Sao kê chi tiết giao dịch tài khoản của ông Lâm X ngày 02/02/2018 nhưng Công ty TNHH B đã giải thể nên Hội đồng thành viên của bị đơn Công ty TNHH B là ông Lâm X, bà Võ Thụy Huyền L có nghĩa vụ trả lại số tiền đã nhận.

Theo kết quả chứng thư thẩm định giá của Công ty cổ phần thẩm định giá T thì phần đất có diện tích 85,70m^2, thửa đất số: 1103, tờ bản đồ 47, phường P, Quận (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CO 66020, số vào sổ cấp GCN: CH09564 do Ủy ban nhân dân Quận (nay là thành phố T) cấp ngày 31/5/2019 có giá 4.117.000.000 đồng, giá lúc mua bán là 2.056.800.000 đồng, tăng so với thời điểm chuyển nhượng là 2.060.200.000 đồng. Hợp đồng này vô hiệu do lỗi của bị đơn bên bị đơn phải bồi thường tỷ lệ phần trăm theo như ông C đã thanh toán là 23,473%, phần giá trị chênh lệch (2.060.200.000 x 23,473%) = 483.590.746 đồng.

Tổng cộng số tiền Công ty TNHH B có nghĩa vụ trả cho ông C là 966.390.346 đồng.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty TNHH hai thành viên trở lên của Công ty A thì thành viên góp vốn công ty gồm ông Lâm X (tỷ lệ góp vốn 90%), bà Võ Thụy Huyền L (tỷ lệ góp vốn 10%) nên Công ty A đã giải thể thì ông Lâm X, bà Võ Thụy Huyền L là Hội đồng thành viên của Công ty A

phải có nghĩa vụ trả cho ông C số tiền là 966.390.346 đồng theo tỷ lệ vốn góp của mình.

Ông C yêu cầu Hội đồng thành viên của Công ty A ông Lâm X, bà Võ Thụy Huyền L có nghĩa vụ thanh toán lại cho ông C chi phí đo vẽ là 3.948.230 đồng theo Hợp đồng số 23905/TTĐĐBĐ-CNTĐ ngày 21/1/2/2021; Chi phí thẩm định giá là 6.000.000 đồng theo Hợp đồng tư vấn dịch vụ thẩm định giá số 0060422/SCV/TĐG ngày 05/4/2022; Chi phí đăng báo thanh niên là 1.296.000 đồng theo Hợp đồng quảng cáo số 1164/2023/HĐ.BTN ngày 19/5/2023; Chi phí đăng tin trên đài tiếng nói Việt Nam là 1.000.000 đồng theo Hợp đồng thông tin số 138/TTHCM-HĐTT ngày 17/5/2023.

Xét, Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ông C và Công ty TNHH B là vô hiệu, lỗi làm cho Hợp đồng vô hiệu là do bị đơn nên có căn cứ chấp nhận những chi phí hợp lý mà ông C đã bỏ ra để giải quyết vụ kiện.

Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu tuyên Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở tại dự án khu dân cư A số 73/2017/HĐCN ngày 07/12/2017 và Phụ lục thỏa thuận đảm bảo mua nền đất KDC A đường G, Quận (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh số 3B/ANH KIỆT G - TTĐB ngày 13/12/2018 giữa ông C và Công ty TNHH B là vô hiệu. Buộc Hội đồng thành viên của Công ty TNHH B là ông Lâm X và bà Võ Thụy Huyền L có nghĩa vụ thanh toán số tiền là 966.390.346 đồng theo tỷ lệ vốn góp của mình và phải có nghĩa vụ trả lại cho ông C những chi phí tố tụng ông C đã bỏ ra trong quá trình giải quyết vụ án.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Hội đồng thành viên của bị đơn Công ty TNHH B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Hoàn lại cho ông Nguyễn Minh C số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 166, Điều 186, Điều 227, Điều 228 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Áp dụng Điều 167 Luật Đất đai 2013;

Áp dụng Điều 117, Điều 122, Điều 131, Điều 407, Điều 408, Điều 584 và Điều 585 Bộ luật Dân sự;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Minh C đối với Công ty TNHH B (đã giải thể) có hội đồng thành viên của Công ty TNHH B là ông Lâm X và bà Võ Thụy Huyền L.

Tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất để xây dựng nhà ở tại dự án khu dân cư A số 73/2017/HĐCN ngày 07/12/2017 và Phụ lục thỏa thuận đảm bảo mua nền đất KDC A đường G, Quận (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh số 3B/ANH KIỆT G - TTĐB ngày 13/12/2018 giữa ông Nguyễn Minh C và Công ty TNHH B là vô hiệu.

Buộc Hội đồng thành viên của Công ty TNHH B gồm ông Lâm X và bà Võ Thụy Huyền L trả lại cho ông Nguyễn Minh C tổng số tiền là 966.390.346 (chín trăm sáu mươi sáu triệu ba trăm chín mươi ngàn ba trăm bốn mươi sáu) đồng. Cụ thể ông Lâm X trả số tiền 869.751.311(tám trăm sáu mươi chín triệu bảy trăm năm mươi mốt ngàn ba trăm mười một) đồng tương đương 90% tỷ lệ vốn góp và bà Võ Thụy Huyền L trả số tiền 96.639.035 (chín mươi sáu triệu sáu trăm ba mươi chín ngàn không trăm ba mươi lăm) đồng tương đương 10% vốn góp.

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

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Hội đồng thành viên của Công ty TNHH B gồm ông Lâm X phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 38.092.539 (ba mươi tám triệu không trăm chín mươi hai ngàn năm trăm ba mươi chín) đồng; bà Võ Thụy Huyền L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 4.831.952 (bốn triệu tám trăm ba mươi mốt ngàn chín trăm năm mươi hai) đồng, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Hoàn lại cho ông Nguyễn Minh C số tiền 36.568.000 (ba mươi sáu triệu năm trăm sáu mươi tám ngàn) đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2019/0013872 ngày 29/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 9 nay là Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Các chi phí tố tụng: Buộc Hội đồng thành viên của Công ty TNHH B gồm ông Lâm X và bà Võ Thụy Huyền L trả lại cho ông Nguyễn Minh C tổng các chi phí tố tụng là 12.244.230 (mười hai triệu hai trăm bốn mươi bốn ngàn hai trăm ba mươi) đồng.

4. Các đương sự được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Trường hợp vắng mặt, thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được tống đạt hợp lệ.

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 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:
- TANDTP. HCM;
- Viện KSND TP. Thủ Đức;
- Chi cục THADS TP. Thủ Đức;
- Các đương sự
- Lưu hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Lương Minh Hiếu