

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: 91/2024/DS-ST  
Ngày: 22-7-2024  
V/v Tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng  
đất là bất động sản hình thành  
trong tương lai

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN THÀNH PHỐ TÂN UYÊN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

**Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:** Bà Võ Thị Hồng Thêm.

**Các Hội thẩm nhân dân:**

1. Ông Nguyễn Văn Thảo;

2. Ông Nguyễn Thanh Cẩn.

- **Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Trọng Nam - 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:** Bà Lê Thị Ngọc Trinh - Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 402/2023/TLST-DS ngày 26 tháng 12 năm 2023 về việc: Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 95/2024/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 6 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số: 76/2024/QĐST-DS ngày 05 tháng 7 năm 2024 giữa các đương sự:

**Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị Tuyết L, sinh năm 2002; địa chỉ: 2 khu phố H, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Bùi Duy H, sinh năm 1984; địa chỉ: tổ A, khu phố A, phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền (Hợp đồng ủy quyền ngày 25/12/2023); có mặt.

**Bị đơn:** Công ty Cổ phần K; địa chỉ: 5 khu phố Đ, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Nguyễn Thị L1, sinh năm 1963; địa chỉ: Khu phố H, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương; là người đại diện theo pháp luật; vắng mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo đơn khởi kiện đề ngày 20 tháng 11 năm 2023, các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày như sau:

Ngày 12/01/2021, bà L và Công ty Cổ phần K (viết tắt Công ty K) ký Hợp đồng thỏa thuận số A431/2021/HĐ-TV chuyển nhượng lô đất khu nhà ở V có vị trí LK-A4; Ô 31 diện tích 72m<sup>2</sup> giá 1.014.400.000 đồng. Bà L đặt cọc 50.000.000 đồng. Ngày 12/01/2021, bà L thanh toán 355.760.000 đồng. Tổng cộng 405.760.000 đồng.

Số tiền còn lại là 608.640.000 đồng bà L sẽ thanh toán từng đợt theo thỏa thuận. Tuy nhiên, Công ty chưa hoàn thiện các hệ thống xây dựng, công trình công viên, hệ thống thoát nước, đèn đường, trồng cây xanh, trải nhựa như cam kết nên Công ty chưa thu tiền của khách hàng.

Từ tháng 5/2021 đến tháng 10/2021 do dịch bệnh C và cho đến nay Công ty không có liên hệ bà L để tiếp tục thực hiện hợp đồng và cũng không trả tiền lại cho bà L.

Qua tìm hiểu bà L được biết Công ty K đã bị UBND tỉnh B xử phạt vi phạm hành chính vì vi phạm kinh doanh khi chưa đủ điều kiện. Công ty chưa được phê duyệt dự án, cũng chưa được phê duyệt quy hoạch 1/500, Công ty chưa đủ điều kiện kinh doanh dự án khu nhà ở V. Do đó, bà L yêu cầu:

1. Hủy Hợp đồng thỏa thuận số A431/2021/HĐ-TV1 mua lô đất khu nhà ở V giữa Công ty cổ phần K và bà Nguyễn Thị Tuyết L do đối tượng mua bán không thể thực hiện được cụ thể: Vị trí lô đất: LK-A4; Ô số 31; diện tích 72m<sup>2</sup> giá 1.014.400.000 đồng. Hợp đồng vô hiệu do bị lừa dối, trái quy định pháp luật;

2. Buộc Công ty cổ phần K trả cho bà Nguyễn Thị Tuyết L số tiền 405.760.000 đồng;

3. Công ty cổ phần K phải trả số tiền lãi 12%/năm từ ngày 12/01/2021 đến khi vụ án được đưa ra xét xử tạm tính đến ngày 20/3/2024 là 38 tháng là 154.188.800 đồng.

Tổng cộng: 559.948.800 đồng.

Tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện: Công ty cổ phần K không thực hiện dự án đúng theo nội dung thỏa thuận trong hợp đồng là điều kiện bà L yêu cầu chấm dứt hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 7 của hợp đồng. Do đó bà L yêu cầu:

Chấm dứt Hợp đồng thỏa thuận số A431/2021/HĐ-TV1 mua lô đất khu nhà ở V giữa Công ty cổ phần K và bà Nguyễn Thị Tuyết L.

Buộc Công ty có trách nhiệm thành toán cho bà L số tiền đã nhận là 405.760.000 đồng là chịu phạt 12% của 405.760.000 đồng là 48.691.200 đồng

Nguyên đơn rút yêu cầu buộc Công ty cổ phần K phải trả số tiền lãi 154.188.800 đồng.

Bị đơn vắng mặt và không có vắng bản trình bày ý kiến.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Tân Uyên phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người tiến hành tố tụng và đương sự đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Thẩm phán xác định quan hệ pháp luật đúng theo quy định tại Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

- Về nội dung: Căn cứ các chứng cứ có trong hồ sơ có căn cứ xác nhận Công ty K đã nhận 405.760.000 đồng từ nguyên đơn. Dự án Khu nhà ở T đã ngừng hoạt động do Công ty K chưa đủ điều kiện chuyển nhượng, huy động vốn của người dân. Công ty K ký thỏa thuận đặt cọc ngày 12/01/2021 với nguyên đơn là trái quy định của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014. Do đó hợp đồng trên bị vô hiệu tại thời điểm ký kết. Công ty có trách nhiệm hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận là 405.760.000 đồng.

Về lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu, hai bên đều có lỗi. Theo kết quả xác minh, Công ty K hiện vẫn còn hoạt động nhưng không tham gia tố tụng, không có ý kiến trình bày trước yêu cầu của nguyên đơn là từ bỏ quyền lợi của mình trong vụ án.

Tại phiên tòa nguyên đơn rút yêu cầu thanh toán tiền lãi và đề nghị Tòa án xem xét áp dụng Điều 7.1 của hợp đồng về phạt vi phạm do hành vi đơn phương chấm dứt hợp đồng của bị đơn. Hợp đồng thỏa thuận giữa các đương sự vô hiệu, lỗi thuộc về cả hai bên đương sự nên không có căn cứ chấp nhận việc phạt vi phạm hợp đồng theo đề nghị của nguyên đơn.

Đề nghị HĐXX: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hợp đồng thỏa thuận ngày 12/01/2021 vô hiệu, buộc bị đơn trả lại 405.760.000 đồng cho nguyên đơn; Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc thanh toán tiền lãi.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ đã được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Bà Nguyễn Thị Tuyết L khởi kiện Công ty Cổ phần K liên quan đến hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai nên quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là bất động sản hình thành trong tương lai” được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự và vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án. Diện tích đất hai bên thỏa thuận chuyển nhượng tại thành phố T, 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 c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Bị đơn Công ty Cổ phần K đã được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa đến lần thứ hai nhưng vắng mặt nên Tòa án xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của bà L, nhận thấy: Hợp đồng thỏa thuận số A431/2021/HĐ-TV1 ngày 12/01/2021 giữa Công ty Cổ phần K với bà Nguyễn Thị Tuyết L về việc thanh toán để thực hiện dự án khu nhà ở T - V tại DT G phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Sau khi dự án đã hoàn chỉnh bà L được nhận nền đất tại vị trí LK-A4 Ô 31 với giá 1.014.400.000 đồng. Phương thức thanh toán như sau:

Đợt 1: Ngày 12/12/2020, đặt cọc 50.000.000 đồng khi dự án có Công văn phê duyệt đồ án quy hoạch tổng thể mặt bằng chi tiết tỷ lệ 1/500;

Đợt 2: Ngày 12/01/2021, ký hợp đồng thỏa thuận (đã bao gồm tiền đặt cọc) 40% giá trị hợp đồng là 405.760.000 đồng khi cơ sở hạ tầng cơ bản như rải đá đường, làm vỉa hè;

Đợt 3: Ngày 26/02/2021, thanh toán 25% giá trị hợp đồng là 253.600.000 đồng khi hoàn thành công viên; xây dựng hệ thống thoát nước;

Đợt 4: Ngày 10/4/2021, thanh toán 15% giá trị hợp đồng là 152.160.000 đồng khi hoàn thiện bó vỉa hè, hệ thống thoát nước, đèn đường;

Đợt 5: Ngày 25/5/2021, thanh toán 10% giá trị hợp đồng là 101.440.000 đồng khi trồng cây xanh, rải nhựa đường;

Đợt 6: Ngày 09/7/2021, thanh toán 5% giá trị hợp đồng là 50.720.000 đồng nghiệm thu cơ sở hạ tầng;

Đợt 7: Ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thanh toán 5% giá trị hợp đồng là 50.720.000 đồng khi có quyết định cho phép chuyển nhượng.

Trong vòng 12 tháng kể từ khi ký hợp đồng Công ty hoàn tất thủ tục và thông báo cho bà L đến Công ty ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Từ ngày 12/01/2021 cho đến khi bà L khởi kiện đã quá thời hạn 12 tháng nhưng hai bên đều không tiếp tục thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận. Do Công ty không hoàn thành tiến độ dự án theo thỏa thuận và không có thông báo cho bà L tiếp tục thực hiện hợp đồng đã ký là vi phạm thỏa thuận quy định tại Điều 3 của Hợp đồng. Việc hai bên không thực hiện được hợp đồng là lỗi của Công ty theo quy định tại điểm 7.3 Điều 7 của Hợp đồng nên bà L có quyền yêu cầu đơn phương chấm dứt hợp đồng. Do đó, bà L yêu cầu chấm dứt hợp đồng trên là có căn cứ chấp nhận.

[4] Hậu quả việc chấm dứt hợp đồng, Công ty có trách nhiệm thanh toán cho bà L số tiền đã nhận là 405.760.000 đồng và chịu phạt 12% của 405.760.000 đồng là 48.691.200 đồng. Do đó, bà L yêu cầu Công ty trả lại số tiền đã nhận và tiền phạt chấm dứt hợp đồng là có căn cứ chấp nhận. Riêng đối với yêu cầu trả lãi chậm thanh toán nguyên đơn rút yêu cầu nên Tòa án đình chỉ giải quyết.

[5] Xét đại diện viện kiểm sát tại phiên tòa sơ thẩm đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn trả tiền đã nhận là phù hợp với nhận định của hội đồng xét xử.

[6] Về án phí: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 157; Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ Điều 357, 409, 428, 468 Bộ luật Dân sự

Căn cứ Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP11/01/2019 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 26 của Nghị quyết 326/2016/UBTVQH1430 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án.

#### **Tuyên xử:**

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Tuyết L đối với Công ty Cổ phần K về Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là bất động sản hình thành trong tương lai cụ thể như sau:

Chấm dứt Hợp đồng thỏa thuận A431/2021/HĐ-TV1 ngày 12/01/2021 giữa Công ty Cổ phần K với bà Nguyễn Thị Tuyết L.

Buộc Công ty Cổ phần K có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị Tuyết L 454.451.200 đồng (Bốn trăm năm mươi bốn triệu bốn trăm năm mươi một nghìn hai trăm đồng)

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

#### **2. Về án phí:**

Công ty Cổ phần K phải chịu án phí sơ thẩm là 22.722.560 đồng (Hai mươi hai triệu bảy trăm hai mươi hai nghìn năm trăm sáu mươi đồng)

3.2. Bà Nguyễn Thị Tuyết L không phải chịu án phí, được nhận lại 13.198.976 đồng (Mười ba triệu một trăm chín mươi tám triệu chín trăm bảy mươi sáu đồng) tiền tạm ứng án phí theo biên lai số 0001794 ngày 25/12/2023 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Nếu vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt bản án hợp lệ.

*Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, 7a,7b và 9 của Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự./.*

**Nơi nhận:**

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Tân Uyên;
- Chi cục THA Dân sự thành phố Tân Uyên;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: HS, VT.

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

**Võ Thị Hồng Thâm**