TÒA ÁN NHÂN DÂN **HUYỆN CHƠN THÀNH** **TỈNH BÌNH PHƯỚC** Bản án số: 23/2020/DS-ST Ngày: 10 -*7 - 2020* V/v tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng Quyền sử dụng đất	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN CHƠN THÀNH, TỈNH BÌNH PHƯỚC

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ung Thị Ngọc Thanh

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Phạm Xuân Đính

Ông Nguyễn Việt Thành

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Vi Thư ký Tòa án nhân dân huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chơn Thành tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hằng - Kiểm sát viên.

Trong ngày 10 tháng 7 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 72/2019/TLST-DS ngày 10 tháng 5 năm 2019, về tranh chấp hợp đồng nguyên tắc về chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 35/2020/QĐXXST-DS ngày 15/5/2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Cao Thị Thanh H, sinh năm 1977

Địa chỉ: Số 364/36, đường Nguyễn Thị minh Khai, tổ 6, KP.3, Phường H, TP. M, tỉnh Bình Dương

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Ông Đào Văn T, sinh năm 1975

Địa chỉ: Số 137, đường ĐX, KP.3, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương

Bị đơn: Công ty Cổ phần Đầu tư và dịch vụ M.

Địa chỉ: Số 320, Nguyễn Văn Lượng, phường X, quận V, TP. Hồ Chí Minh

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

Ngân hàng thương mại cổ phần P

Địa chỉ: Số 45, đường Lê Duẩn, quận Y, thành phố H

Ngân hàng thương mại cổ phần ngoại thương V

Địa chỉ: Số 198, đường Trần Quang Khải, quận H, thành phố N

Công ty TNHH MTV K

Địa chỉ: ấp 3, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 02/5/2019 của bà Cao Thị Thanh H và quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Đào Văn T trình bày:

Ngày 11/01/2019 giữa bà H và Công ty Cổ phần Đầu tư và dịch vụ M (gọi tắt là công ty M) ký kết hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng bất động sản số 28A13/MĐ-ĐN/2018 với nội dung:

Công ty M sẽ chuyển nhượng cho bà H lô đất có diện tích 286,80m^2 thuộc ô số 28, lô A 13 tại khu dân cư Đ, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước với giá chuyển nhượng là 2.151.000.000 đồng. Dự án này do công ty M và công ty TNHH MTV K hợp tác đầu tư. Tuy nhiên, khi ký kết hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng thì cơ sở hạ tầng khu dân cư chưa được xây dựng. Sau khi ký kết hợp đồng, bà H đã thanh toán cho công ty M được 1.076.000.000 đồng, bà H đã thanh toán ½ giá trị hợp đồng thì công ty M đưa ra nhiều lý do không thể tiếp tục thực hiện giao dịch và không giao đất cho bà H. Bà H yêu cầu công ty M phải trả cho bà H 1.076.000.000 đồng mà bà H đã nộp cho công ty M nhưng công ty M cho rằng bà H đã vi phạm hợp đồng nên khấu trừ 25% của số tiền mà bà H đã thanh toán. Việc công ty M ký kết hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng bất động sản trong khu dân cư khi chưa xây dựng kết cấu hạ tầng là trái quy định pháp luật. Do đó, nội dung của hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng bất động sản là vô hiệu. Do đó, bà H đã khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết như sau:

- Hủy hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng bất động sản số 28A13/MĐ-ĐN/2018 ngày 11/01/2019 do bị vô hiệu

- Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư và dịch vụ M trả lại cho bà H số 1.076.000.000 đồng (một tỷ không trăm bảy mươi sáu triệu đồng)

Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn cung cấp chứng cứ gồm: Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 28A13/HĐ-ĐN/2018 (bản sao); Phụ lục số 01 ngày 11/01/2019 (bản sao); Sơ đồ phân lô (photo); Bản tường trình nội dung ghi âm; Đĩa USB; 04 hình ảnh (photo); Thông báo ngày 11/10/2019 của Công ty TNHH MTV K (bản chụp)

Quá trình giải quyết vụ án bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư và dịch vụ M trình bày:

Vào ngày 06/12/2018 bà Cao Thị Thanh H đã chuyển tiền 50.000.000 đồng đặt chỗ ưu tiên Block A 14 – 40 lô 28 dự án khu dân cư Đ và số tiền 350.000.000 đồng đặt chỗ ưu tiên Block A 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 vào tài khoản Công ty Cổ phần Đầu tư và dịch vụ M theo phiếu xác nhận có đóng dấu của công ty

Vào ngày 16/12/2018 sau khi tìm hiểu vụ án Khu Dân Cư Đ –M huyện C, Bình Phước do Công ty Cổ phần Đầu tư và dịch vụ M hợp tác đầu tư và phân phối độc quyền với công ty TNHH MTV K. Bên bà Cao Thị Thanh H đồng ý chuyển tiền giữ chỗ thành tiền đặc cọc theo phiếu chuyển cọc số 27/PCC-KDCĐN-2018 để được mua bất động sản và giữ chỗ trên cơ sở thỏa thuận tự

nguyện của hai bên. Ngày 16/12/2018 bà H chuyển số tiền 50.000.000 đồng đặt cọc lô đất A13 ô số 28 – Khu dân cư Đ thuộc M, huyện C, Bình Phước theo phiếu chuyển cọc số 027/-PCC-KDCĐN-2018 thì ngày 23/12/2018 bà H phải thanh toán số tiền tiếp theo là 1.025.500.000 đồng theo như thảo thuận và tư vấn ban đầu để hoàn thành thanh toán đợt 2 để kí hợp đồng cọc nếu không là mất cọc. Tuy nhiên bà H đã không thanh toán theo đúng tiến độ. Ngày 21/12 /2018 bà H chuyển tiền 5 lô giữ chỗ qua được 150.000.000 đồng. Ngày 07/01/2019 bà H chuyển tiền đặt chỗ lô A 14-17, A 14- 27 qua với số tiền 100.000.000 đồng. Ngày 07/01/2019 bà H chuyển tiền đặt chỗ lô A 14-12, 13, 14, 15, 16, 17 thành tiền đợt 2 lô A 13-28 với số tiền là 300.000.000 đồng và thanh toán tiền mặt là 475.500.000 đồng. Ngày 10/01/2019 bà H thanh toán tiền mặt là 50.000.000 đồng

Theo phiếu chuyển cọc nếu khách hàng đóng không đúng tiến độ thì mất cọc, và theo quá trình thanh toán của bà H đã vi phạm điều khoản trong phiếu chuyển cọc đã trễ hạn thanh toán theo tiến độ 17 ngày. Tuy nhiên công ty M vẫn tạo điều kiện để bà H được kí hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng bất động sản số 28A13/MĐ –ĐN/2018 vào ngày 11/1/2019. Theo hợp đồng phụ lục 1 thì ngày 19/2/2019 bà H phải thanh toán đợt 3 với số tiền là 645.000.000 đồng tuy nhiên bà H không đóng đúng thời hạn và công ty M đã nhiều lần thông báo qua điện thoại nhưng bà H không chịu hợp tác. Không có bất kì văn bản thông báo nào về tiến độ thanh toán cũng nhưng phản hồi thông tin đến công ty M .

Theo khoản B mục 10.2 Điều 10 của hợp đồng sau thời gian trễ hẹn 30 ngày của mỗi đợt thanh toán bên bà H vẫn chưa thanh toán công ty M được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng này và bà H chịu 25 % giá trị hợp đồng (theo điểm iii khoản 2 mục 10.2 Điều 10 của hợp đồng) .

Vào ngày 26/3/2019 công ty M đã thông báo bằng văn bản đến bà H về việt chấm dứt hợp đồng và phạt vi phạm hợp đồng, lên làm thanh lý hợp đồng với công ty vì bà H ngay từ đầu đã không đảm bảo tiến độ thanh toán và đợt 3 cũng vậy

Công ty M quyết định tiến hành thanh lý hợp đồng nguyên tắc chuyền nhượng bất động sản số 28A13/MĐ –ĐN/2018 và phạt bà H 25 % giá trị hợp đồng theo điểm iii khoản 2 mục 10.2 Điều 10 của hợp đồng

Bị đơn cung cấp chứng cứ gồm: Quyết định số 1094/QĐ-UBND (photo); Quy định quản lý xây dựng theo đồ án quy hoạch (photo); Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh (photo); Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 28A13/MĐ –ĐN/2018 (bản photo); Phụ lục số 01 ngày 11/01/2019 (bản photo); 02 Phiếu xác nhận (photo); Phiếu chuyển cọc (photo); Các phiếu thu (photo); Phiếu thông tin sản phẩm (photo); Thông báo chấm dứt hợp đồng (photo); Hợp đồng góp vốn ngày 06/11/2019 (photo); Sơ đồ phân lô (photo)

Quá trình giải quyết vụ án người quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP Ngoại thương V trình bày:

Về nội dung liên kết cho vay dự án Khu dân cư Đ: Vào ngày 30/11/2018 Ngân hàng thương mại cổ phần ngoại thương V, Chi nhánh Đ có tham dự lễ ra mắt dự án khu dân cư Đ do công ty TNHH MTV K làm chủ đầu tư, theo đó

ngân hàng V chi nhánh Đ có thỏa thuận về nguyên tắc sẽ liên kết với chủ đầu tư về việc hỗ trợ cho khách hàng có nhu cầu vay vốn để mua đất tại dự án khu dân cư Đ. Việc thỏa thuận này chỉ được thực hiện giữa ngân hàng V chi nhánh Đ và công ty TMHH MTV K và không thỏa thuận nào khác với bất kỳ bên thứ ba nào. Việc thỏa thuận này không được lập thành văn bản.

Về nội dung liên quan đến thỏa thuận cụ thể ai phải là người trực tiếp liên hệ với Ngân hàng để thực hiện vay vốn: Theo quy định của ngân hàng V, người đi vay phải tự liên hệ trực tiếp với ngân hàng V và ngân hàng V sẽ trực tiếp thẩm định khách hàng vay, ngân hàng V chỉ đồng ý cho khách hàng vay vốn nếu khách hàng đáp ứng đầy đủ các điều kiện về xét duyệt cho vay theo quy trình, quy định của ngân hàng V và pháp luật có liên quan .

ngân hàng V chi nhánh Đ chỉ đồng ý xét duyệt cho vay chỉ khi nào dự án khu dân cư Đ được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt dự án khu dân cư Đ đã đủ điều kiện và được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất (sang tên) cho người mua, đồng thời khách hàng vay vốn phải đáp ứng đầy đủ các quy định về điều kiện cho vay ngân hàng V và ngân hàng V đã có thông báo cho khách hàng biết về việc ngân hàng V đồng ý cho khách hàng vay vốn để mua đất tại dự án khu dân cư Đ.

Về nội dung khách hàng liên hệ với ngân hàng V để yêu cầu hỗ trợ vay vốn dự án khu dân cư Đ: Do có thỏa thuận về nguyên tắc với chủ đầu tư về việc liên kết cho khách hàng vay vốn để mua đất tại dự án khu dân cư Đ, ngân hàng V sẽ tiếp nhận trước yêu cầu vay vốn của người mua và việc tiếp nhận yêu cầu này chỉ dừng ở mức độ tư vấn cho khách hàng về chính sách cho vay mua đất theo dự án theo quy định của ngân hàng V như về điều kiện, hồ sơ vay vốn; chính sách về lãi suất cho vay, phí hiện hành của Vietcombank mà chưa tiếp nhận hồ sơ vay vốn của khách hàng. Ngân hàng V cũng nêu rõ chỉ tiếp nhận hồ sơ vay vốn của khách hàng chỉ khi dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt dự án khu dân cư Đ đã đủ điều kiện và được phép chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người mua và việc tư vấn này không được lập thành văn bản.

Quá trình giải quyết vụ án người quyền lợi nghĩa vụ liên quan Ngân hàng TMCP P trình bày:

Ngân hàng TMCP P – Chi nhánh D không liên kết với Công ty cổ phần đầu tư và dịch vụ địc ốc M về việc hỗ trợ khách hàng vay vốn trong việc mua bán đất dự án khu dân cư Đ

Sau thời điểm công bố mở bán khu dân cư Đ tại xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước ngày 30/11/2018 đến ngày 02/5/2019 thì bà H không liên hệ với Ngân hàng TMCP P – Chi nhánh D để yêu cầu hỗ trợ vay vốn

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện của mình

Bị đơn giữ nguyên quan điểm

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Chơn Thành phát biểu ý kiến.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán: Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán: chấp hành đúng quy định tại Điều 48 BLTTDS về thẩm quyền

thụ lý vụ án, xác định tư cách pháp lý và mối quan hệ giữa những người tham gia tố tụng trong vụ án, về thời hiệu khởi kiện, hình thức và nội dung đơn khởi kiện, về thủ tục nhận đơn khởi kiện, thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ, thủ tục tiến hành phiên họp kiểm tra về việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Tuân thủ về thủ tục tống đạt và giao các văn bản tố tụng cho đương sự và Viện kiểm sát, Quyết định đưa vụ án ra xét xử, chuyển hồ sơ vụ án, tạm ứng án phí. Về thời hạn chuẩn bị xét xử: Thụ lý ngày 10/5/2019 đến ngày 12/3/2020 ra Quyết định xét xử là vi phạm quy định về thời hạn chuẩn bị xét xử tại khoản 1 Điều 203 BLTTDS năm 2015 .

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử: Tại phiên tòa Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa dân sự sơ thẩm.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của những người tham gia tố tụng: Tuân thủ quy định tại Điều 70, 71 72, 73 BLTTDS.

*Quan điểm giải quyết vụ án của Viện kiểm sát***:** Đề nghị HĐXX căn cứ, Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147 BLTTDS 2015; Điều 131, 132, 407, 500, 501, 502 BLDS 2015; Điều 167, 168, 188, 194 Luật đất đai năm 2013, khoản 2 Điều 26 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 đề nghị HĐXX:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Cao Thị Thanh H:

Tuyên hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng bất động sản số 28A13/MĐ – ĐN/2018 ngày 11/01/2019 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và dịch vụ M với Cao Thị Thanh H là vô hiệu. Công ty Công ty Cổ phần Đầu tư và dịch vụ M có trách nhiệm trả cho bà Cao Thị Thanh H số tiền 1.076.000.000 đồng.

Về án phí: Bị đơn phải chịu theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về quan hệ pháp luật: Căn cứ vào yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và ý kiến của các đương sự trong quá trình giải quyết vụ án có cơ sở xác định đây là vụ án "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của BLTTDS năm 2015, thuộc thẩm quyền giải quyết của TAND huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm g khoản 1 Điều 40 BLTTDS.

[2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Tại phiên tòa, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên Ngân hàng TMCP Ngoại Thương V, Ngân hàng TMCP P và Công ty TNHHMTV K vắng Mặt nhưng Ngân hàng TMCP Ngoại Thương V, ngân hàng TMCP P có đơn xin vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án và Công ty TNHHMTV K đã được tống đạt hợp lệ quyết định hoãn phiên tòa số 30/QĐST-HPT nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Do đó, căn cứ vào Điều 228 BLTTDS, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[3] Về nội dung vụ án:

Vào ngày 11/01/2019 giữa bà Cao Thị Thanh H và Công ty Cổ phần Đầu tư và dịch vụ M ký kết hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng bất động sản số

28A13/MĐ-ĐN/2018 về việc công ty M sẽ chuyển nhượng cho bà H lô đất có diện tích 286,80m^2 thộc ô số 28, lô A 13 tại khu dân cư Đ, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước với giá chuyển nhượng là 2.151.000.000 đồng. Dự án này do công ty M và công ty TNHH MTV K hợp tác đầu tư. Mặc dù tên gọi của hợp đồng là "*Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng bất động sản*" nhưng nội dung của hợp đồng thể hiện các bên *đồng ý ký kết chuyển nhượng bất động sản* (bút lục số 0) trong đó các bên thỏa thuận các nội dung như vị trí đất, giá cả, phương thức thanh toán, quyền và nghĩa vụ các bên… và phía công ty M xác định hợp đồng nguyên tắc này có giá trị như một hợp đồng chuyển nhượng đất. Như vậy, đây là hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và hợp đồng nêu trên được lập thành văn bản, các bên ký kết trên cở sở hoàn toàn tự nguyện tuy nhiên hợp đồng lại không được công chứng, chứng thực theo quy định tại Điều 167 Luật đất đai năm 2013 nên về hình thức là chưa đúng quy định tại điều 385, 500, 502 Bộ luật dân sự năm 2015

Cả nguyên đơn và bị đơn đều xác định sau khi ký kết hợp đồng bà H đã thanh toán cho công ty M được 1.076.000.000 đồng thì không thanh toán nữa nên công ty M thông báo chấm dứt hợp đồng. Phía nguyên đơn cho rằng mặc dù bà H vi phạm thỏa thỏa thuận thanh toán theo hợp đồng mà các bên đã ký kết tuy nhiên lỗi do phía bị đơn có cam kết với khách hàng là sẽ có hỗ trợ của khách hàng cho vay tiền từ 70- 90 % giá trị của diện tích đất nhưng không có sự hỗ trợ này. Đồng thời phía bị đơn có đồng ý cho chậm thanh toán một tuần nhưng sau đó bà H mang tiền tới thanh toán thì phía bị đơn không đồng ý nữa nên bà H không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng. Phía công ty M cho rằng bà H đã vi phạm hợp đồng nên thông báo chấm dứt hợp đồng nên chỉ đồng ý trả tiền nhưng khấu trừ 25% theo hợp đồng đã thỏa thuận giữa các bên. Xét thấy, Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng bất động sản số 28A13/MĐ-ĐN/2018 giữa bà H và công ty M có đối tượng của hợp đồng là lô đất có diện tích 286,80m^2 thuộc Ô số 28, lô A 13 thuộc dự án khu dân cư Đ, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước được Ủy ban nhân tỉnh Bình Phước phê duyệt đồ án và quy định quản lý theo đồ án, quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư Đ, xã M, huyện C theo quyết định số 1094/QĐ-UBND ngày 23/5/2018 do công ty Trách nhiệm hữu hạn một thành viên K làm chủ đầu tư. Việc công ty M cho rằng công ty M có quyền chuyển nhượng thửa đất thông qua hợp đồng góp vốn hợp tác đầu tư ngày 06/11/2018. Theo đó, công ty K chịu trách nhiệm toàn bộ nghĩa vụ của chủ đầu tư và đã thực hiện hết các nghĩa vụ này theo quy định pháp luật như đầu tư cơ sở hạ tầng, phân lô, thực hiện nghĩa vụ tài chính, thuế… phía công ty M có nghĩa vụ của mình như thỏa thuận tại hợp đồng góp vốn ngày 06/11/2018. Công ty M có nghĩa vụ góp vốn theo thỏa thuận và được quyền lợi được hưởng là 06 Block đất (1 Block là tương đương 40 lô) và thửa đất mà phía công ty M ký hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng cho bà H thuộc Block đất mà phía công ty M được hưởng theo hợp đồng góp vốn. Tuy nhiên, tại Điều 3 của hợp đồng góp vốn hợp tác đầu tư thể hiện " *…Bên B sau khi có đủ điều kiện cơ bản để thực hiện chuyển nhượng, các bên sẽ lập và ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chính thức*...". Trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa

hôm nay phía bị đơn cũng không đưa ra được chứng cứ gì để chứng minh cho việc phía bị đơn đã hoàn thành hợp đồng góp vốn với công ty K và được công ty K bàn giao đất cũng như các chứng từ pháp lý có liên quan để công ty M được phép giao dịch chuyển nhượng đất đối với thửa đất nêu trên. Mặc khác, tại Văn bản số 2044/SKHĐT- ĐKKD ngày 27/11/2019 của Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Bình Phước cũng xác định tại đến tại thời điểm ngày 11/01/2019 công ty K là chủ đầu tư chưa hoàn thành hạ tầng nên chưa đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân theo quy định pháp luật. Như vậy việc công ty M chuyển nhượng đất khi công ty Tân Khai chưa đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định tại Điều 41 của nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật đất đai năm 2013. Do đó, căn cứ vào điểm điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 118, Điều 122, Điều 123 Bộ luật dân sự năm 2015 thì giao dịch chuyển nhượng giữa công ty M và bà H vô hiệu từ thời điểm giao kết nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015. Do đó cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố đồng nguyên tắc chuyển nhượng bất động sản số 28A13/MĐ-ĐN/2018 giữa bà H và công ty M là vô hiệu, buộc công ty M phải trả lại cho bà H số tiền đã nhận là 1.076.000.000 đồng mà công ty M đã nhận của bà H. Về hậu quả pháp lý của hợp đồng vô hiệu do các đương sự không yêu cầu nên Hội đồng xét xử không xem xét giải quyết.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty M phải chịu toàn bộ án phí trên toàn bộ yêu cầu phản tố của bà H được Tòa án chấp nhận, cụ thể 1.076.000.000 đồng x 5% = 44.280.000 đồng

Bà Cao Thị Thanh H không phải chịu

Vì các lẽ nêu trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26 điểm a khoản 1, Điều 35, điểm g khoản 1 Điều 40, Điều 143, Điều 165, Điều 184, Điều 147, Điều 266, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.
- Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 118, Điều 122, Điều 123, Điều Điều 328, Điều 385, Điều 500, Điều 502 Bộ luật dân sự năm 2015
- Căn cứ Điều 167 Luật đất đai năm 2013
- Căn cứ Điều 41 của Nghị định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của Luật đất đai năm 2013
- Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Uỷ 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

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Cao Thị Thanh H:

- Tuyên bố hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng bất động sản số 28A13/MĐ-ĐN/2018 ngày 11/01/2019 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư và dịch vụ M với bà Cao Thị Thanh H là vô hiệu

- Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư và dịch vụ M trả lại cho bà Cao Thị Thanh H số tiền 1.076.000.000 đồng

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án có cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản lãi của số tiền còn phải thi hành theo theo mức lãi quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Trong trường hợp bản án được thi hành theo Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án, 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 qui định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty Cổ phần Đầu tư và dịch vụ M phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 44.280.000 đồng. Bà Cao Thị Thanh H không phải chịu án phí, bà H được nhận lại số tiền tạm ứng án đã nộp tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Chơn Thành, tỉnh Bình Phước là 25.200.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0003541 ngày 10/5/2019 .

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. 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 tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- VKSND huyện Chơn Thành;
- Chi cục THADS huyện Chơn Thành;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

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

Ung Thị Ngọc Thanh