

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: 75/2023/DS-ST
Ngày: 25-8-2023
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 TÂN UYÊN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Lê.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Nguyễn Thanh Cần;
- Bà Huỳnh Anh Thư.

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mỹ Hạnh - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Giáp - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 và 25 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 120/2023/TLST-DS ngày 16 tháng 5 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 88/2023/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Trần Duy T, sinh năm 1986; địa chỉ thường trú: tổ 3, khu phố H, phường L, thị xã C, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: ông Đặng Văn Q, sinh năm 1968; địa chỉ liên hệ: số 33/32/32 S, phường 15, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo uỷ quyền (Hợp đồng uỷ quyền ngày 15/3/2023); có mặt.

- **Bị đơn:** Công ty Cổ phần kinh doanh Bất động sản Th; địa chỉ: số 50/3, khu phố T, phường A, thành phố A, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Thanh T, sinh năm 1986; địa chỉ thường trú: Khu vực 6, phường B, thành phố Q, tỉnh Bình Định; địa chỉ

liên hệ: số 50/3, khu phố T, phường A, thành phố A, tỉnh Bình Dương; là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 10/7/2023); có đơn xin vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên toà đại diện nguyên đơn ông Đặng Văn Q thống nhất trình bày: Ngày 05/12/2020, ông Trần Duy T và Công ty Cổ phần kinh doanh Bất động sản Th (sau đây gọi tắt là Công ty Th) có ký kết Hợp đồng thoả thuận số A5-14/2020/HĐ-TV1 với những nội dung chủ yếu như sau: Ông T thanh toán cho Công ty Th số tiền là 820.000.000 đồng (tám trăm hai mươi triệu đồng) để cùng thực hiện dự án đầu tư khu nhà ở Th- Vĩnh Tân toạ lạc tại DT 742 phường Vĩnh Tân, thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên, tỉnh Bình Dương do Công ty Th làm chủ đầu tư (nhưng thực chất là Công ty Th bán nền đất cho ông T). Sau khi dự án đã hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng thì ông T được nhận nền tại vị trí: LK – Ô 14 - Block A5, với diện tích đất: 72m² thổ cư được phê duyệt theo quy hoạch chi tiết 1/500. Trong vòng 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng này, Công ty Th hoàn tất thủ tục và thông báo cho ông T đến Công ty làm thủ tục Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Văn phòng Công ty tại địa chỉ Số 50/3 khu phố T, phường A, thị xã (nay là thành phố) A, tỉnh Bình Dương.

Sau khi ký Hợp đồng, ông T đã nộp cho Công ty Th tổng số tiền là 656.000.000 đồng (sáu trăm năm mươi sáu triệu đồng) theo đúng thoả thuận nhưng phía Công ty Th đã vi phạm hợp đồng là “không giao nền đất cho ông T theo thoả thuận”. Công ty Th cứ viện đủ lý do để không giao nền đất cho ông T, thời gian kéo dài cho nên ngày 23/11/2022, giữa ông T và Công ty Th thống nhất lập Biên bản thanh lý hợp đồng số A5-14/TLHĐ với nội dung chủ yếu như sau: “Trong vòng 90 ngày sau khi ký biên bản, Công ty Th sẽ thực hiện hoàn trả số tiền của ông Tân là 656.000.000 đồng và một khoản tiền lãi suất 10% tương đương số tiền là 65.600.000 đồng (sáu mươi lăm triệu sáu trăm ngàn đồng). Tổng số tiền Công ty Th phải trả cho ông Tân là 721.600.000 đồng (bảy trăm hai mươi một triệu sáu trăm ngàn đồng)”. Mặc dù, đã quá hạn thoả thuận nhưng Công ty Th vẫn chưa trả cho ông T khoản tiền nào. Do đó, ông T đã nộp đơn khởi kiện.

Tại phiên toà, đại diện nguyên đơn yêu cầu Công ty Th có nghĩa vụ trả cho ông Trần Duy T số tiền 721.600.000 đồng theo Biên bản thanh lý hợp đồng số A5-14/TLHĐ ngày 23/11/2022 và tiền lãi chậm trả với lãi suất 1%/tháng tính từ ngày 23/02/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 23/8/2023) là 43.296.000 đồng. Tổng số tiền là 764.896.000 đồng (bảy trăm sáu mươi bốn triệu tám trăm chín mươi sáu nghìn đồng).

Đại diện bị đơn ông Lê Thanh T trình bày: Ngày 05/12/2020, Công ty Cổ phần kinh doanh Bất động sản Th (sau đây gọi tắt là Công ty Th) và ông Trần

Duy T có ký kết Hợp đồng thoả thuận số A5-14/2020/HĐ-TV1 với những nội dung chủ yếu như sau: Ông T thanh toán cho Công ty Th số tiền là 820.000.000 đồng (tám trăm hai mươi triệu đồng) để cùng thực hiện dự án đầu tư khu nhà ở Th - Vĩnh Tân tọa lạc tại DT 742 phường Vĩnh Tân, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương do Công ty Th làm chủ đầu tư. Sau khi dự án đã hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng thì ông T được nhận nền đất tại vị trí: LK-Ô14-Block A5, với tổng diện tích đất là 72m². Sau khi ký Hợp đồng, ông T đã nộp cho Công ty Th tổng số tiền là 656.000.000 đồng (sáu trăm năm mươi sáu triệu đồng).

Tuy nhiên, quá trình thực hiện dự án do yếu tố khách quan nên Công ty Th không thực hiện đúng thời hạn như Hợp đồng mà hai bên đã ký kết. Do đó, vào ngày ngày 23/11/2022, giữa Công ty Th và ông T đã thống nhất ký kết Biên bản thanh lý hợp đồng số A5-14/TLHĐ ngày 23/11/2022 với nội dung là: Công ty Th đồng ý trả lại cho ông T số tiền 656.000.000 đồng (sáu trăm năm mươi sáu triệu đồng) mà Công ty đã nhận và một khoản tiền lãi suất 10% tương đương số tiền là 65.600.000 đồng (sáu mươi lăm triệu sáu trăm ngàn đồng). Như vậy, tổng số tiền Công ty Th đồng ý trả cho ông T là 721.600.000 đồng (bảy trăm hai mươi một triệu sáu trăm ngàn đồng). Tuy nhiên, do kinh tế khó khăn chung nên cho đến nay Công ty Th vẫn chưa trả cho ông T khoản tiền nào.

Trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện Công ty Th chỉ đồng ý trả cho ông T số tiền 721.600.000 đồng (bảy trăm hai mươi một triệu sáu trăm ngàn đồng) đúng như nội dung thảo thuận tại Biên bản thanh lý hợp đồng số A5-14/TLHĐ ngày 23/11/2022 nhưng không đồng ý trả tiền lãi chậm trả với lãi suất 1%/tháng tính từ ngày 23/02/2023 như nguyên đơn yêu cầu.

Đại diện Viện Kiểm sát phát biểu quan điểm tại phiên tòa sơ thẩm như sau:

- Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, những người tiến hành và tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của pháp 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Căn cứ hồ sơ vụ án, các tài liệu chứng cứ đã được Hội đồng xét xử xem xét tại phiên tòa, ý kiến tranh luận của đương sự, nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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 vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn ông Trần Duy T khởi kiện yêu cầu bị đơn Công ty Th có nghĩa vụ trả số tiền 721.600.000 đồng theo Biên bản thanh lý hợp đồng số A5-14/TLHD ngày 23/11/2022. Do đó, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự. Dự án khu nhà ở Th - Vĩnh Tân tọa lạc tại phường Vĩnh Tân, thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên, 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 a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về việc có mặt của các đương sự: Người đại diện hợp pháp của bị đơn vắng mặt nhưng đã có đơn xin vắng mặt. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại Điều 227, 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về nội dung: Nguyên đơn ông Trần Duy T yêu cầu bị đơn Công ty Th có nghĩa vụ trả số tiền 721.600.000 đồng theo Biên bản thanh lý hợp đồng số A5-14/TLHD ngày 23/11/2022 và tiền lãi chậm trả với lãi suất 1%/tháng tính từ ngày 23/02/2023 cho đến ngày xét xử sơ thẩm là 43.296.000 đồng. Như vậy, tổng số tiền Công ty Th có nghĩa vụ trả cho ông Trần Duy T là 764.896.000 đồng (*bảy trăm sáu mươi bốn triệu tám trăm chín mươi sáu nghìn đồng*). Bị đơn đồng ý trả số tiền 721.600.000 đồng theo Biên bản thanh lý hợp đồng số A5-14/TLHD ngày 23/11/2022 nhưng không đồng ý trả tiền lãi. Hội đồng xét xử thấy:

[3.1] Đối với yêu cầu về khoản tiền gốc: Đại diện nguyên đơn và đại diện bị đơn thừa nhận vào ngày 05/12/2020, giữa ông Trần Duy T và Công ty Th ký kết Hợp đồng thoả thuận số A5-14/2020/HĐ-TV1; nội dung thể hiện: “*Bên B (tức là ông T) thanh toán cho bên A (tức là Công ty Th) số tiền là 820.000.000 đồng (tám trăm hai mươi triệu đồng) để cùng thực hiện dự án đầu tư khu nhà ở Th - Vĩnh Tân tọa lạc tại DT 742 phường Vĩnh Tân, thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên, tỉnh Bình Dương. Sau khi dự án đã hoàn chỉnh cơ sở hạ tầng thì bên B được nhận nền tại vị trí: LK - Ô14 - Block A5, với tổng diện tích đất là 72m². Trong vòng 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng này, bên A hoàn tất thủ tục và thông báo cho bên B đến Công ty làm thủ tục Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại văn phòng công ty số 50/3 khu phố T, phường A, thị xã A, tỉnh Bình Dương ...*”. Sau khi ký hợp đồng thì ông T đã nộp cho Công ty Th tổng số tiền là 656.000.000 đồng (*sáu trăm năm mươi sáu triệu đồng*). Đây là tình tiết sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tuy nhiên, phía Công ty Th không thực hiện đúng như nội dung trong Hợp đồng mà hai bên đã ký kết nêu trên. Do đó, ngày 23/11/2022 tại Văn phòng Công ty Th giữa ông T và Công ty Th thống nhất lập Biên bản thanh lý hợp đồng số A5-14/TLHD với nội dung: “*Điều 1: Trong vòng 90 ngày sau khi ký biên bản, Bên A sẽ thực hiện hoàn trả số tiền của bên B là 656.000.000 đồng*

(sáu trăm năm mươi sáu triệu đồng) và một khoản tiền lãi suất 10% tương đương số tiền là 65.600.000 đồng (sáu mươi lăm triệu sáu trăm ngàn đồng). Tổng số tiền bên A phải trả cho bên B là: 721.600.000 đồng (bảy trăm hai mươi một triệu sáu trăm ngàn đồng).

Điều 2: Ngay sau khi bên A hoàn trả đủ số tiền tại Điều 1 cho bên B, Hợp đồng số A5-14/2020/HĐ-TV1 được ký kết giữa bên A và bên B sẽ không còn hiệu lực... ”.

Trong quá trình giải quyết vụ án, đại diện bị đơn thừa nhận có nội dung thỏa thuận nêu trên và đồng ý trả cho nguyên đơn ông Trần Duy T tổng số tiền 721.600.000 đồng (bảy trăm hai mươi một triệu sáu trăm ngàn đồng). Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn có nghĩa vụ trả số tiền 721.600.000 đồng (bảy trăm hai mươi một triệu sáu trăm ngàn đồng) là có căn cứ chấp nhận.

[3.2] Đối với yêu cầu trả tiền lãi do chậm trả với mức lãi suất 01%/tháng, kể từ ngày 23/02/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 23/8/2023) là: 721.600.000 đồng x 01%/tháng x 06 tháng = 43.296.000 đồng. Hội đồng xét xử thấy:

Theo Điều 1 của Biên bản thanh lý hợp đồng số A5-14/TLHĐ 23/11/2022 có thỏa thuận: “Trong vòng 90 ngày sau khi ký biên bản, Bên A sẽ thực hiện hoàn trả số tiền của bên B ... là: 721.600.000 đồng (bảy trăm hai mươi một triệu sáu trăm ngàn đồng)... ”. Tuy nhiên, cho đến nay bị đơn chưa trả cho nguyên đơn bất kỳ khoản tiền nào. Do đó, nguyên đơn yêu cầu bị đơn có nghĩa vụ trả tiền lãi với lãi suất 01%/tháng, kể từ ngày 23/02/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm với số tiền 43.296.000 đồng là phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Từ sự phân tích nêu trên, xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Án phí dân sự sơ thẩm: Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí của Tòa án thì bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Các điều 26, 35, 39, 92, 147, 217, 227, 228, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Các điều 161, 166, 357, 468, 500, 501 của Bộ luật Dân sự;
- Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14, ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định 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 nguyên đơn ông Trần Duy T đối với bị đơn Công ty Cổ phần kinh doanh Bất động sản Th về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

1.1. Buộc Công ty Cổ phần kinh doanh Bất động sản Th có nghĩa vụ trả cho Trần Duy T tổng số tiền là 764.896.000 đồng (*bảy trăm sáu mươi bốn triệu tám trăm chín mươi sáu nghìn đồng*); trong đó tiền gốc là 721.600.000 đồng; tiền lãi chậm trả là 43.296.000 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, người được thi hành án nộp đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thanh toán xong số tiền phải thi hành thì còn phải trả tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm trả.

1.2. Chấm dứt Hợp đồng thỏa thuận số A5-14/2020/HĐ-TV1 giữa Công ty Cổ phần kinh doanh Bất động sản Th và ông Trần Duy T (ngày 05 tháng 12, không ghi năm).

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

+ Trả lại ông Trần Duy T số tiền 16.778 000 đồng (*mười sáu triệu bảy trăm bảy mươi tám nghìn đồng*) đã nộp tại Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0007644 ngày 11/5/2023 của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

+ Công ty Cổ phần kinh doanh Bất động sản Th phải chịu 34.596.000 đồng (*ba mươi bốn triệu năm trăm chín mươi sáu nghìn đồng*) án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được tổng 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 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 tỉnh Bình Dương;
- VKSND thị xã Tân Uyên;
- Chi cục THADS thị xã Tân Uyên;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, HS.

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

Võ Thị Lê