

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN PHÚ GIÁO
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 64/2024/DS-ST
Ngày 23/9/2024
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 HUYỆN PHÚ GIÁO, TỈNH BÌNH DƯƠNG

- **Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:**
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Thanh Ân.

Các Hội thẩm nhân dân:
Ông Hoàng Quốc Hương;
Bà Lê Thị Phương Dung.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Trịnh Thu Thảo - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Phú Giáo tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Phương Linh - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 02/2024/TLST - DS ngày 04 tháng 01 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 72/2024/QĐXXST-DS ngày 15 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Lê Thị N, sinh năm 1967. Địa chỉ: Số nhà I, đường N, khu phố Đ, thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn: Ông Đậu Văn C, sinh năm 1988. Địa chỉ: Tổ G, ấp H, xã L, huyện B, tỉnh Bình Dương (theo Hợp đồng uỷ quyền ngày 09/01/2024 tại Văn phòng C1, tỉnh Bình Dương; địa chỉ: Khu phố B, thị trấn L, huyện B, tỉnh Bình Dương; số công chứng: 177, quyền số: 01/2024 TP/CC-SCC/HĐGD). Có mặt.

- **Bị đơn:** Công ty TNHH Đ. Địa chỉ trụ sở chính: Số C, đường số D, khu dân cư H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Đào Thị Lệ Q - Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo uỷ quyền của bà Đào Thị Lệ Q: Ông Trần Đức A, sinh năm 1992. Địa chỉ: Khu phố T, phường H, thị xã C, tỉnh Bình Phước (theo Giấy uỷ quyền số 11/2023/HGP-GUQ ngày 09 tháng 11 năm 2023 của Công ty TNHH Đ). Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, biên bản hòa giải và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, ông Đậu Văn C trình bày:

Vào ngày 18 tháng 9 năm 2020, bà N và Công ty TNHH Đ có ký hợp đồng nguyên tắc số: LK2226-ATP-HDNT/HGP/2020 để chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại “Dự án Khu đô thị A”, bà N nhận chuyển nhượng lô đất số LK22 Ô 26, tổng diện tích đất 70m², tọa lạc tại xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương. Tổng giá trị bà N nhận chuyển nhượng là 840.000.000đ (tám trăm bốn mươi triệu đồng). Với hình thức thanh toán như sau:

Đợt 1: Ngày 18 tháng 9 năm 2020, ngay sau khi ký hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất bà N đã thanh toán cho công ty 65% tổng giá trị hợp đồng tương ứng với số tiền là 546.000.000đ (năm trăm bốn mươi sáu triệu đồng) có phiếu thu kèm theo.

Đợt 2: Ngày 03/11/2020, bà N thanh toán số tiền là 252.000.000đ (hai trăm năm mươi hai triệu đồng), có phiếu thu kèm theo.

Tổng số tiền bà N đã thanh toán cho công ty là 798.000.000đ (bảy trăm chín mươi tám triệu đồng) tương ứng với 95% giá trị hợp đồng.

Trong hợp đồng nguyên tắc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất hai bên thỏa thuận trong vòng 540 ngày tương ứng với 18 tháng kể từ ngày bà N thanh toán đủ 95% bên công ty thực hiện các thủ tục để bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N. Tuy nhiên, từ thời điểm bà N thanh toán đủ 95% từ ngày 03 tháng 11 năm 2020 đến nay phía công ty không thực hiện các thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N.

Đến tháng 3 năm 2023, bà N có liên hệ với công ty để biết về tiến độ thực hiện các thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà N. Tuy nhiên phía công ty có hẹn trong vòng 6 tháng để giải quyết và thanh toán toàn bộ số tiền gốc và lãi cho bà N. Đến ngày 17 tháng 9 năm 2023, phía công ty có liên hệ và bà N đã trực tiếp làm việc tại công ty, tuy nhiên công ty đã không thực hiện theo như văn bản ngày 17/3/2023 và tiếp tục hứa hẹn.

Từ những nội dung trên, bà N trình bày và căn cứ vào khoản 3.1 Điều 3 và khoản 7.3 Điều 7 của hợp đồng cho thấy Công ty TNHH Đ đã vi phạm nghiêm trọng hợp đồng thỏa thuận giữa hai bên nên bà N yêu cầu Tòa án giải quyết như sau.

1. Tuyên vô hiệu Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và Công Ty TNHH Đ vào ngày 18 tháng 9 năm 2020 tại “Dự án Khu đô thị A”, bà N nhận chuyển nhượng lô đất số LK22 Ô 26, tổng diện tích đất 70m², tọa lạc tại xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương.

2. Yêu cầu Công ty TNHH Đ trả lại cho bà N số tiền 798.000.000đ (bảy trăm chín mươi tám triệu đồng) mà bà N đã thanh toán cho công ty.

Đối với số tiền trên bà N yêu cầu lãi suất mà hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng là 15%/năm tương đương 1,25%/tháng tiền lãi được tính từ thời điểm do Công ty TNHH Đ vi phạm hợp đồng từ ngày 04 tháng 6 năm 2022 đến khi vụ án giải quyết xong bằng bản án hoặc quyết định của Tòa án, thời gian từ ngày 04/6/2022 đến ngày 23/9/2024 là 02 năm 03 tháng 19 ngày tương đương 27 tháng 19 ngày, tiền lãi tạm tính như sau:

$798.000.000đ \times (27 \times 1,25\% / \text{tháng} + 19 \times 1,25\% / 30 \text{ ngày}) = 275.642.500đ$ (hai trăm bảy mươi lăm triệu sáu trăm bốn mươi hai nghìn năm trăm đồng)

Tổng số tiền Công ty TNHH Đ thanh toán cho bà N là 1.073.642.500 đồng (một tỷ không trăm bảy mươi ba triệu sáu trăm bốn mươi hai nghìn năm trăm đồng); trong đó: Tiền gốc là 798.000.000 đồng (bảy trăm chín mươi tám triệu đồng) và tiền lãi tạm tính từ ngày 04/6/2022 đến 23/9/2024, với lãi suất 1,25%/tháng là 275.642.500 đồng (hai trăm bảy mươi lăm triệu sáu trăm bốn mươi hai nghìn năm trăm đồng).

Đối với yêu cầu buộc Công ty TNHH Đ, tiếp tục thực hiện thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị N theo hợp đồng nguyên tắc vào ngày 18 tháng 9 năm 2020, giữa bà N và Công ty TNHH Đ số: LK2226-ATP-HDNT/HGP/2020 để chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại “Dự án Khu đô thị A”, nguyên đơn không yêu cầu giải quyết.

Theo biên bản hòa giải, người đại diện hợp pháp của bị đơn, ông Trần Đức A trình bày:

Công ty TNHH Đ được sự chấp thuận của UBND tỉnh B cho đăng ký đầu tư dự án Khu nhà ở nông thôn xã A. Tuy nhiên, quá trình Công ty TNHH Đ tiến hành các dự án thì phần đất này liên quan đến hướng tuyến đường cao tốc Thành phố Hồ Chí Minh - T - C. Công ty TNHH Đ đã nhiều lần làm đơn kiến nghị đến Sở Giao thông Vận tải UBND tỉnh B và các cơ quan ban ngành có liên quan đến dự án này để làm rõ ranh mốc nhưng đến hiện nay Công ty TNHH Đ vẫn chưa nhận được kết quả.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Công ty TNHH Đ đưa ra 03 phương án như sau:

- Phương án 1: Nguyên đơn cho Công ty TNHH Đ thời gian để công ty chuyển nhượng phần đất như đã ký hợp đồng;
- Phương án 2: Công ty TNHH Đ sẽ hoán đổi phần đất khác cho nguyên đơn.
- Phương án 3: Công ty TNHH Đ đồng ý thanh toán tiền cho nguyên đơn. Tuy nhiên, Công ty TNHH Đ đang gặp khó khăn, công ty M được nguyên đơn cho thời gian và việc thanh toán tiền chia thành nhiều lần và trả theo tiến độ.

Về phía Công ty TNHH Đ vẫn ưu tiên phương án 2.

Công ty TNHH Đ sẽ cung cấp thông tin về dự án dự kiến sẽ hoán đổi cho nguyên đơn.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, ông Đậu Văn C trình bày bổ sung:

Đối với phương án 1, không khả thi nên nguyên đơn không đồng ý; phương án 2, nguyên đơn đã xem phần đất mà bị đơn đề nghị hoán đổi tuy nhiên giữa nguyên đơn và bị đơn không thống nhất được giá và các chi tiết khác nên không thực hiện được. Nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa phát biểu:

- Về việc tuân theo pháp luật: Trong quá trình thụ lý, chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa, Thẩm phán, Hội thẩm nhân dân, Thư ký và những người tham gia tố tụng đã tiến hành đúng, đầy đủ các thủ tục và thực hiện theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Đây là tranh chấp hợp đồng dân sự về Hợp đồng nguyên tắc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số: LK2226 - ATP - HDNT/HGP/2020 (Lô: LK22, Ô số: 26) giữa Công ty TNHH Đ và bà Lê Thị N vào ngày 18 tháng 9 năm 2020 về việc chuyển nhượng một phần diện tích đất ở dự án khu đô thị A, bên bán (bên A) Công ty TNHH Đ, bên mua (bên B) Lê Thị N đối với Lô LK22, Ô 26, diện tích 70m² tọa lạc tại xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Nguyên đơn bà Lê Thị N có đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Phú Giáo 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 thời hiệu khởi kiện: Các đương sự không có yêu cầu áp dụng thời hiệu.

[3] Về việc vắng mặt của bị đơn Công ty TNHH Đ: Bị đơn đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không lý do, bị đơn không có yêu cầu phản tố đối với nguyên đơn. Do vậy, Tòa án căn cứ vào Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự để giải quyết vắng mặt bị đơn.

[4] Về việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Tại phiên tòa, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày: Đối với yêu cầu buộc Công ty TNHH Đ, tiếp tục thực hiện thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Lê Thị N theo hợp đồng nguyên tắc vào ngày 18 tháng 9 năm 2020, giữa bà N và Công ty TNHH Đ số: LK2226-ATP-HDNT/HGP/2020 để chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở tại “Dự án Khu đô thị A”, nguyên đơn không yêu cầu giải quyết. Xét thấy, việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn tại phiên tòa không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, phù hợp quy định tại khoản 1 Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[5] Về nội dung tranh chấp:

[5.1] Nguyên đơn bà Lê Thị N yêu cầu Tòa án giải quyết:

[5.1.1] Tuyên vô hiệu Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà N và Công Ty TNHH Đ vào ngày 18 tháng 9 năm 2020 tại “Dự án Khu đô thị A”, bà N nhận chuyển nhượng lô đất số LK22 Ô 26, tổng diện tích đất 70m², tọa lạc tại xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương.

[5.1.2] Yêu cầu Công ty TNHH Đ trả lại cho bà N tổng số tiền là 1.073.642.500 đồng (một tỷ không trăm bảy mươi ba triệu sáu trăm bốn mươi hai nghìn năm trăm đồng); trong đó: Tiền gốc là 798.000.000 đồng (bảy trăm chín mươi tám triệu đồng) và tiền lãi tính từ ngày 04/6/2022 đến 23/9/2024, với lãi suất 1,25%/tháng là 275.642.500 đồng (hai trăm bảy mươi lăm triệu sáu trăm bốn mươi hai nghìn năm trăm đồng).

[5.2] Trước toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn có ý kiến như sau: Phương án 1: Nguyên đơn cho Công ty TNHH Đ thời gian để công ty chuyển nhượng phần đất như đã ký hợp đồng; Phương án 2: Công ty TNHH Đ sẽ hoán đổi phần đất khác cho nguyên đơn; Phương án 3: Công ty TNHH Đ đồng ý thanh toán tiền cho nguyên đơn. Tuy nhiên, Công ty TNHH Đ đang gặp khó khăn, công ty M được nguyên đơn cho thời gian và việc thanh toán tiền chia thành nhiều lần và trả theo tiến

độ.

[6] Hội đồng xét xử xét thấy:

[6.1] Hợp đồng nguyên tắc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số: LK2226 - ATP - HDNT/HGP/2020 (Lô: LK22, Ô số: 26) giữa Công ty TNHH Đ và bà Lê Thị N vào ngày 18 tháng 9 năm 2020 về việc chuyển nhượng một phần diện tích đất ở dự án khu đô thị A, bên bán (bên A) Công ty TNHH Đ, bên mua (bên B) Lê Thị N đối với Lô LK22, Ô 26, diện tích 70m² tọa lạc tại xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương có các chủ thể tham gia giao dịch dân sự là bên bán (bên A) Công ty TNHH Đ; bên mua (bên B) Lê Thị N.

[6.2] Tại Công văn số 1035/ĐKKD ngày 26 tháng 6 năm 2024 của Sở Kế hoạch và đầu tư tỉnh B về việc cung cấp thông tin Công ty TNHH Đ có nội dung như sau:

“Căn cứ dữ liệu lưu trữ tại Cơ sở dữ liệu Quốc gia về đăng ký doanh nghiệp: Công ty TNHH Đ, mã số doanh nghiệp C2 đăng ký lần đầu ngày 25/7/2019; đăng ký thay đổi lần ba ngày 17/02/2023; địa chỉ công ty: Số C, đường số D, KDC H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Người đại diện theo pháp luật: Bà Đào Thị Lệ Q, sinh ngày 04/6/1983...”

[6.3] Nguyên đơn bà Lê Thị N và bị đơn Công ty TNHH Đ có ký Hợp đồng nguyên tắc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số: LK2226 - ATP - HDNT/HGP/2020 (Lô: LK22, Ô số: 26) giữa Công ty TNHH Đ và bà Lê Thị N vào ngày 18 tháng 9 năm 2020 về việc chuyển nhượng một phần diện tích đất ở dự án khu đô thị A, bên bán (bên A) Công ty TNHH Đ, bên mua (bên B) Lê Thị N đối với Lô LK22, Ô 26, diện tích 70m² tọa lạc tại xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương. Bà Lê Thị N đã thanh toán tổng số tiền là 798.000.000 đồng (bảy trăm chín mươi tám triệu đồng) cho Công ty TNHH Đ: Đợt 1 vào ngày 18/9/2020 số tiền 546.000.000 đồng theo Phiếu thu số 0001055 và đợt 2 vào ngày 03/11/2020 số tiền 252.000.000 đồng theo Phiếu thu số 00062. Từ thời điểm giao kết hợp đồng và nguyên đơn thanh toán tiền cho bị đơn đến nay, bị đơn vẫn chưa thực hiện việc ký công chứng và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn. Đây đều là những sự kiện, sự việc đã được 02 bên nguyên đơn và bị đơn thống nhất nên không cần chứng minh.

[6.4] Về nguyên nhân khiến cho bị đơn Công ty TNHH Đ không thực hiện việc ký chuyển nhượng và bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn bà Lê Thị N được bị đơn đưa ra là do phát sinh tuyến đường Hồ Chí Minh sau khi được phê duyệt quy hoạch và do các cơ quan ban ngành chưa thống nhất được hướng tuyến đường H nên các thủ tục khác chưa tiến hành được.

[6.5] Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ do đương sự cung cấp: Tại Công văn số 935/SGTVT-QLCL ngày 15/3/2021 của Sở G - Ủy ban nhân dân tỉnh B có nêu: *“..... qua rà soát hướng tuyến đường H phân đoạn qua huyện P, tỉnh Bình Dương đã được Ban Q1, Công ty Cổ phần T1 bàn giao cọc tim tuyến và phạm vi quy hoạch tuyến theo Biên bản bàn giao tháng 7 năm 2016, trong đó hướng tuyến đường H có giao cắt với khu nhà ở nông thôn xã A”*. Do đó, từ trước cho đến khi nguyên đơn và bị đơn giao kết hợp đồng chuyển nhượng một phần diện tích đất ở thuộc lô LK22, ô số 26, diện tích 70m² thuộc dự án Khu nhà ở nông thôn xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương thì trong hợp đồng có đối tượng không thể thực hiện được. Vì vậy, hợp đồng vô hiệu theo Điều 408 của Bộ luật Dân sự 2015.

[7] Từ những phân tích trên, căn cứ vào các Điều 116, 117, 131, 132, 398, 404, 407 và Điều 408 của Bộ luật Dân sự. Hội đồng xét xử xét thấy, “Hợp đồng nguyên tắc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số: LK2226 - ATP - HDNT/HGP/2020 (Lô: LK22, Ô số: 26) giữa Công ty TNHH Đ và bà Lê Thị N vào ngày 18 tháng 9 năm 2020 về việc chuyển nhượng một phần diện tích đất ở dự án khu đô thị A, bên bán (bên A) Công ty TNHH Đ, bên mua (bên B) Lê Thị N đối với Lô LK22, Ô 26, diện tích 70m² tọa lạc tại xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương” là vô hiệu.

[8] Về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu: Theo quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự thì giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. Hiện tại, Công ty TNHH Đ là người quản lý và sử dụng đối với Lô LK22, Ô 26, diện tích 70m² tọa lạc tại xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương. Do đó, cần buộc bị đơn Công ty TNHH Đ có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn bà Lê Thị N số tiền 798.000.000 đồng (bảy trăm chín mươi tám triệu đồng).

[9] Đối với yêu cầu tính lãi, Hội đồng xét xử nhận thấy, nguyên đơn bà N yêu cầu lãi suất mà hai bên đã thỏa thuận trong hợp đồng là 15%/năm tương đương 1,25%/tháng tiền lãi được tính từ thời điểm do Công ty TNHH Đ vi phạm hợp đồng từ ngày 04 tháng 6 năm 2022 đến khi vụ án giải quyết xong bằng bản án hoặc quyết định của Tòa án, thời gian tạm tính từ ngày 04/6/2022 đến ngày 23/9/2024 là 02 năm 03 tháng 19 ngày tương đương 27 tháng 19 ngày, tiền lãi tạm tính như sau: $798.000.000 \times (27 \times 1,25\% / \text{tháng} + 19 \times 1,25\% / 30 \text{ ngày}) = 275.642.500$ đồng (hai trăm bảy mươi lăm triệu sáu trăm bốn mươi hai nghìn năm trăm đồng). Yêu cầu của nguyên đơn phù hợp quy định tại các Điều 357, 468 của Bộ luật Dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[10] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Tổng số tiền Công ty TNHH Đ phải thanh toán cho bà N là 1.073.642.500 đồng (một tỷ không trăm bảy mươi ba triệu sáu trăm bốn mươi hai nghìn năm trăm đồng); trong đó: Tiền gốc là 798.000.000 đồng (bảy trăm chín mươi tám triệu đồng) và tiền lãi tính từ ngày 04/6/2022 đến 23/9/2024, với lãi suất 1,25%/tháng là 275.642.500 đồng (hai trăm bảy mươi lăm triệu sáu trăm bốn mươi hai nghìn năm trăm đồng).

[11] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân huyện Phú Giáo tham gia phiên tòa về việc chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hợp đồng nguyên tắc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số: LK2226 - ATP - HDNT/HGP/2020 (Lô: LK22, Ô số: 26) giữa Công ty TNHH Đ và bà Lê Thị N vào ngày 18 tháng 9 năm 2020 vô hiệu, buộc bị đơn Công ty TNHH Đ trả lại số tiền 798.000.000 đồng (bảy trăm chín mươi tám triệu đồng) cho nguyên đơn và tiền lãi phát sinh là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[12] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

[13] Về quyền kháng cáo: Đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các Điều 5, 68, 70, 91, 147, 186, 227, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Các Điều 116, 117, 131, 132, 357, 398, 404, 407, 408 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự;

- Các Điều 166, 167, 168 và 188 của Luật Đất đai;

- Điều 27 của 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị N đối với bị đơn Công ty TNHH Đ về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

2. T “Hợp đồng nguyên tắc để chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở số: LK2226 - ATP - HDNT/HGP/2020 (Lô: LK22, Ô số: 26) giữa Công ty TNHH Đ và bà Lê Thị N vào ngày 18 tháng 9 năm 2020 về việc chuyển nhượng một phần diện tích đất ở dự án khu đô thị A, bên bán (bên A) Công ty TNHH Đ, bên mua (bên B) Lê Thị N đối với Lô LK22, Ô 26, diện tích 70m² tọa lạc tại xã A, huyện P, tỉnh Bình Dương” là vô hiệu.

3. Bị đơn Công ty TNHH Đ phải có trách nhiệm trả lại cho nguyên đơn bà Lê Thị N tổng số tiền là 1.073.642.500 đồng (một tỷ không trăm bảy mươi ba triệu sáu trăm bốn mươi hai nghìn năm trăm đồng); trong đó: Tiền gốc là 798.000.000 đồng (bảy trăm chín mươi tám triệu đồng) và tiền lãi tính từ ngày 04/6/2022 đến 23/9/2024, với lãi suất 1,25%/tháng là 275.642.500 đồng (hai trăm bảy mươi lăm triệu sáu trăm bốn mươi hai nghìn năm trăm đồng).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Hoàn trả nguyên đơn bà Lê Thị N số tiền 20.514.000 đồng (hai mươi triệu năm trăm mười bốn nghìn đồng) do bà Lê Thị N đã nộp tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002837 ngày 24 tháng 11 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương.

4.2. Bị đơn Công ty TNHH Đ có trách nhiệm nộp số tiền 14.082.125 đồng (mười bốn triệu không trăm tám mươi hai nghìn một trăm hai mươi lăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

5. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, bà Lê Thị N có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Công ty TNHH Đ chậm thanh toán số tiền nêu trên thì Công ty TNHH Đ còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

6. Về quyền kháng cáo: Đương sự, đại diện hợp pháp của đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự, đại diện hợp pháp của 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 kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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 huyện Phú Giáo;
- Chi cục THADS huyện P;
- Những người tham gia tố tụng;
- Lưu hồ sơ vụ án, Văn phòng.

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

Lê Thanh Ân