

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: 4884/2024/DS-ST
Ngày: 30-9-2024
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 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 Tâm
2. Ông Trần Đăng Vạn

- 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 Trương Thị Ngọc H - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2024, tại phòng xử B Tòa án nhân dân thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1001/2024/TLST-DS ngày 14 tháng 5 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5672/2024/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 7827/2024/QĐST-DS ngày 12/9/2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H1, sinh năm 1979

Địa chỉ: I Chung cư H, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Huỳnh Khắc T

Địa chỉ: C N, phường A, Quận T, Thành phố Hồ Chí Minh

(Văn bản ủy quyền ngày 20/4/2024)

Bị đơn: Công ty Cổ phần N1

Địa chỉ: I đường C, Khu Đô thị V, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo pháp luật: Ông Đặng Thái H2

(Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có mặt; bị đơn và người đại diện theo pháp luật của bị đơn vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện nộp ngày 22/4/2024 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn trình bày:

Ngày 01 tháng 10 năm 2020 tại Văn phòng Công ty Cổ phần N1, Công ty Cổ phần N1 có người đại diện theo pháp luật ông Đỗ Trung N (Bên A) và ông Nguyễn Văn H1 (Bên B) có ký Hợp đồng nguyên tắc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất. Cụ thể:

- Quyền sử dụng đất:

Mã nền: C08

Thuộc một phần thửa số 115, 181, 180, 191, 116, 117, 179, 119, 120, 178 - tờ bản đồ số 9 và một phần thửa 529, 530, 507, 556, 557 tờ bản đồ số 30

Địa chỉ thửa đất: xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh

Diện tích: 80,2m²

Hình thức sử dụng: sử dụng riêng

Thời hạn sử dụng đất: ở lâu dài

- Giá chuyển nhượng là 16.500.000 đồng/m²

Tổng giá trị chuyển nhượng của nền đất là: 1.323.300.000 đồng.

Chiếu khấu: 3.300.000 đồng. Giá trị của nền đất sau khi chiết khấu là 1.320.000.000 đồng.

Phương thức thanh toán:

+ Thanh toán lần 1: Bên B thanh toán số tiền là 660.000.000 đồng, tương ứng với 50% tổng giá trị hợp đồng khi ký kết hợp đồng này;

+ Thanh toán lần 2: Bên B thanh toán số tiền là 610.000.000 đồng ngay khi hai bên ký Hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng, dự kiến 150 ngày (\pm 60 ngày) kể từ ngày thanh toán lần 1;

+ Thanh toán lần 3: Bên B thanh toán số tiền còn lại là 50.000.000 đồng ngay khi Bên B nhận được phiếu hẹn sổ hồng mang tên Bên B (trong vòng khoảng 30 ngày kể từ ngày thanh toán lần 2).

Quá trình thực hiện hợp đồng Công ty Cổ phần N1 đã vi phạm hợp đồng nên giữa ông H1 và Công ty đã thoả thuận như sau:

Tại biên bản thoả thuận ngày 17 tháng 3 năm 2022 hai bên đi đến thống nhất nội dung thoả thuận sau:

Công ty Cổ phần N1 cam kết thời gian ra Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu nhà và tài sản gắn liền với đất chậm nhất là ngày 30/06/2022. Nếu đến thời hạn nêu trên mà Công ty Cổ phần N1 vẫn chưa ra được sổ thì:

+ Phương án 1: Bên B tiếp tục chờ đến khi ra sổ;

+ Phương án 2: Thanh lý Hợp đồng, Bên A sẽ trả lại cho Bên B toàn bộ số tiền Bên B đã thanh toán và trả cho Bên B tiền lãi theo lãi suất là 12%/năm trên tổng số tiền Bên B đã thanh toán tương ứng với thời gian thanh toán của mỗi đợt.

Tại biên bản thanh lý hợp đồng số: 591/2022/NNCIC/BBTLHD ngày 29 tháng 10 năm 2022 các bên thống nhất thanh lý hợp đồng, Công ty Cổ phần N1 sẽ trả lại cho ông H1 toàn bộ số tiền đã đóng là 660.000.000 và số tiền lãi là 150.805.479 đồng theo các đợt như sau:

Đợt 1: số tiền là 405.402.740 đồng, thời gian 30 ngày làm việc kể từ khi hai bên ký vào Biên bản thanh lý này.

Đợt 2: số tiền là 405.402.740 đồng, thời gian 90 ngày làm việc kể từ ngày thanh toán đợt 1.

Bên A sẽ trả thêm cho Bên B tiền lãi theo lãi suất là 12%/năm trên số tiền thanh toán của đợt 2 tương ứng với thời gian thanh toán chậm. Khi đó, Bên B sẽ bàn giao lại toàn bộ Hợp đồng và Thông báo nhận tiền bản chính cho Bên A.

Công ty Cổ phần N1 đã thanh toán cho ông H1 số tiền đợt 1 là 405.402.740 đồng và một phần tiền trong đợt 2 là 130.000.000 đồng. Số tiền đợt 2 chưa thanh toán và lãi đến ngày 31/12/2023 Công ty đã chốt lại (theo nội dung tin nhắn) còn nợ ông H1 là 313.000.000 đồng. Ông H1 đã nhiều lần yêu cầu Công ty Cổ phần N1 thanh toán số tiền trên nhưng đến nay Công ty Cổ phần N1 vẫn không thanh toán.

Nay ông H1 yêu cầu Công ty Cổ phần N1 thanh toán số tiền còn nợ là 313.000.000 đồng và lãi suất tính từ ngày 01/01/2024 đến 30/9/2024 là 274 ngày theo mức lãi suất 12%/năm là $313.000.000 \text{ đồng} \times 12\%/\text{năm} \times 274 \text{ ngày} = 28.195.726 \text{ đồng}$. Tổng số tiền Công ty Cổ phần N1 phải trả cho ông H1 là 341.195.726 đồng.

Bị đơn Công ty Cổ phần N1 có người đại diện theo pháp luật cũ ông Đỗ Trung N trình bày: Ông N thống nhất với trình bày của ông H1 về việc thỏa thuận mua bán đất và thanh lý hợp đồng. Ông N xác định là còn nợ ông H1 số tiền 313.000.000 đồng và tiền lãi theo mức lãi suất 12%/năm. Công ty Cổ phần N1 đồng ý thanh toán số tiền còn nợ cho ông H1 nhưng do tình hình kinh tế khó khăn, việc mua bán và thực hiện dự án không đúng như tiến độ, hiện nay Công ty không còn tiền để thanh toán cho ông H1 nên đề nghị Tòa án giải quyết theo quy định pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay:

Nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện là yêu cầu Công ty Cổ phần N1 thanh toán số tiền còn nợ là 313.000.000 đồng và lãi suất tính từ ngày 01/01/2024 đến 30/9/2024 là 274 ngày theo mức lãi suất 12%/năm là $313.000.000 \text{ đồng} \times 12\%/\text{năm} \times 274 \text{ ngày} = 28.195.726 \text{ đồng}$. Tổng số tiền Công ty Cổ phần N1 phải trả cho ông H1 là 341.195.726 đồng.

Bị đơn Công ty Cổ phần N1 và người đại diện theo pháp luật của bị đơn vắng mặt tại phiên tòa.

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.

+ 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, người đại diện ủy quyền có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự, văn bản ủy quyền 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, buộc Công ty Cổ phần N1 thanh toán cho ông H1 số tiền còn nợ là 313.000.000 đồng và tiền lãi tính từ ngày 01/01/2024 đến 30/9/2024 là 274 ngày theo mức lãi suất 12%/năm là 313.000.000 đồng x 12%/năm x 274 ngày = 28.195.726 đồng. Tổng số tiền Công ty Cổ phần N1 phải trả cho ông H1 là 341.195.726 đồng.

Công ty Cổ phần N1 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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn ông Nguyễn Văn H1 khởi kiện bị đơn Công ty Cổ phần N1 về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nội dung là yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đã nhận còn lại là 313.000.000 đồng và tiền lãi do hai bên thỏa thuận theo Biên bản thanh lý hợp đồng số: 591/2022/NNCIC/BBTLHĐ ngày 29 tháng 10 năm 2022, trụ sở bị đơn ở phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, T1 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:

Bị đơn Công ty Cổ phần N1 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 Công ty Cổ phần N1 theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[3] Về yêu cầu của nguyên đơn:

Nguyên đơn yêu cầu Công ty Cổ phần N1 trả số tiền đã nhận còn lại là 313.000.000 đồng và tiền lãi do hai bên thỏa thuận theo Biên bản thanh lý hợp đồng số: 591/2022/NNCIC/BBTLHĐ ngày 29 tháng 10 năm 2022.

Căn cứ Hợp đồng nguyên tắc về việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 01/10/2020 giữa ông H1 và Công ty Cổ phần N1 thì Công ty Cổ phần N1 đồng ý chuyển nhượng và ông Nguyễn Văn H1 đồng ý nhận chuyển nhượng nền đất C08, thuộc một phần thửa số 115, 181, 180, 191, 116, 117, 179, 119, 120, 178 - tờ bản đồ số 9 và một phần thửa 529, 530, 507,

556, 557 tờ bản đồ số 30; địa chỉ thửa đất: xã B, huyện C, Thành phố Hồ Chí Minh; diện tích: 80,2m²; giá chuyển nhượng là 16.500.000 đồng /m². Chiết khấu 3.300.000 đồng. Tổng giá trị chuyển nhượng của nền đất sau khi trừ chiết khấu là: 1.320.000.000 đồng.

Phương thức thanh toán:

+ Thanh toán lần 1: Bên B thanh toán số tiền là 660.000.000 đồng, tương ứng với 50% tổng giá trị hợp đồng khi ký kết hợp đồng này;

+ Thanh toán lần 2: Bên B thanh toán số tiền là 610.000.000 đồng ngay khi hai Bên ký Hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng, dự kiến 150 ngày (\pm 60 ngày) kể từ ngày thanh toán lần 1;

+ Thanh toán lần 3: Bên B thanh toán số tiền còn lại là 50.000.000 đồng ngay khi Bên B nhận được phiếu hẹn sổ hồng mang tên Bên B (trong vòng khoảng 30 ngày kể từ ngày thanh toán lần 2).

Thực hiện Hợp đồng nguyên tắc trên, ông H1 đã thanh toán cho Công ty Cổ phần N1 số tiền 660.000.000 đồng theo Thông báo xác nhận thanh toán ngày 01/10/2020 của Công ty Cổ phần N1. Như vậy, giữa Công ty Cổ phần N1 và bà H1 phát sinh giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 116, Điều 120 Bộ luật Dân sự.

Do Công ty Cổ phần N1 vi phạm hợp đồng nên hai bên đã thỏa thuận về việc thanh lý hợp đồng.

Căn cứ Biên bản thanh lý hợp đồng số: 591/2022/NNCIC/BBTLHĐ ngày 29 tháng 10 năm 2022 và lời trình bày của các đương sự có cơ sở xác định ngày 29/10/2022, ông H1 và Công ty Cổ phần N1 đã thỏa thuận về việc thanh lý hợp đồng với nội dung: Công ty Cổ phần N1 sẽ trả lại cho ông H1 toàn bộ số tiền đã đóng là 660.000.000 và số tiền lãi là 150.805.479 đồng theo các đợt như sau:

Đợt 1: số tiền là 405.402.740 đồng, thời gian 30 ngày làm việc kể từ khi hai bên ký vào Biên bản thanh lý này.

Đợt 2: số tiền là 405.402.740 đồng, thời gian 90 ngày làm việc kể từ ngày thanh toán đợt 1.

Công ty Cổ phần N1 sẽ trả thêm cho ông H1 tiền lãi theo lãi suất là 12%/năm trên số tiền thanh toán của đợt 2 tương ứng với thời gian thanh toán chậm. Khi đó, ông H1 sẽ bàn giao lại toàn bộ Hợp đồng và Thông báo nhận tiền bản chính cho Công ty Cổ phần N1.

Xét, Biên bản thanh lý hợp đồng, lời trình bày của ông H1, lời trình bày của người đại diện theo pháp luật cũ của Công ty Cổ phần N1, nội dung tin nhắn ông H1 cung cấp có căn cứ xác định số tiền Công ty Cổ phần N1 còn nợ ông H1 tính đến ngày 31/12/2023 là 313.000.000 đồng. Công ty Cổ phần N1 cũng đồng ý trả lại tiền cho ông H1 nhưng do tình hình kinh tế khó khăn, hiện nay Công ty không có tiền nên không trả cho ông H1 được.

Xét, theo Thỏa thuận tại Biên bản thanh lý hợp đồng thì thời gian trả số tiền đợt hai là 90 ngày kể từ ngày trả số tiền đợt 01, tức là ngày 29/01/2023 nhưng cho đến nay Công ty Cổ phần N1 vẫn chưa thanh toán lại hết tiền cho ông H1 là đã vi phạm thỏa thuận trong Biên bản thanh lý hợp đồng.

Ông H1 trình bày là Công ty Cổ phần N1 có thanh toán cho ông một phần tiền trong số tiền đợt hai là 130.000.000 đồng. Số tiền còn lại của đợt 02 chưa thanh toán và tiền lãi, ông H1 và Công ty Cổ phần N1 có thống nhất lại và tính đến ngày 31/12/2023 Công ty Cổ phần N1 còn nợ ông H1 là 313.000.000 đồng.

Xét, lời trình bày của ông Đỗ Trung N là người đại diện theo pháp luật cũ của Công ty Cổ phần N1 cũng thống nhất với số tiền mà Công ty còn nợ ông H1 tính đến ngày 31/12/2023 là 313.000.000 đồng. Do đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông H1 về việc yêu cầu Công ty Cổ phần N1 thanh toán số tiền 313.000.000 đồng.

Xét, theo Biên bản thanh lý hợp đồng giữa Công ty Cổ phần N1 và ông H1 cũng thỏa thuận về mức lãi suất: *“Bên A sẽ trả thêm cho Bên B tiền lãi theo lãi suất 12%/năm trên số tiền thanh toán của đợt 2 tương ứng với thời gian thanh toán chậm”*.

Do đó, ông H1 yêu cầu Công ty Cổ phần N1 trả số tiền lãi của số tiền 313.000.000 đồng tính từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/9/2024 theo mức lãi suất 12%/năm là có căn cứ chấp nhận.

Xét quan điểm của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H1 đối với bị đơn Công ty Cổ phần N1. Buộc Công ty Cổ phần N1 thanh toán số tiền còn nợ là 313.000.000 đồng và lãi suất tính từ ngày 01/01/2024 đến 30/9/2024 là 274 ngày theo mức lãi suất 12%/năm là $313.000.000 \text{ đồng} \times 12\%/\text{năm} \times 274 \text{ ngày} = 28.195.726 \text{ đồng}$. Tổng số tiền Công ty Cổ phần N1 phải trả cho ông H1 là 341.195.726 đồng.

[3] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận nên Công ty N1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 17.059.786 đồng.

H3 lại cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào Điều 5; khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; b khoản 2 Điều 227, Điều 271; khoản 1 Điều 273; Điều 280 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều Điều 116, Điều 120, Điều 166, Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ quốc hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H1 đối với bị đơn Công ty Cổ phần N1.

Công ty Cổ phần N1 có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Văn H1 tổng số tiền tính đến ngày 30/9/2024 là 341.195.786 (ba trăm bốn mươi một triệu một trăm chín mươi lăm ngàn bảy trăm tám mươi sáu) đồng, trong đó: 313.000.000 đồng (gốc và lãi đến ngày 31/12/2023) và 28.195.726 đồng tiền lãi tính từ ngày 01/01/2024 đến ngày 30/9/2024 theo Biên bản thanh lý hợp đồng số: 591/2022/NNCIC/BBTLHĐ ngày 29 tháng 10 năm 2022.

Khi Công ty Cổ phần N1 thanh toán hết tiền cho ông Nguyễn Văn H1 thì ông Nguyễn Văn H1 có trách nhiệm trả lại những giấy tờ liên quan cho Công ty Cổ phần N1 theo thỏa thuận trong Biên bản thanh lý hợp đồng số: 591/2022/NNCIC/BBTLHĐ ngày 29 tháng 10 năm 2022.

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 do hai bên thỏa thuận theo Biên bản thanh lý hợp đồng số: 591/2022/NNCIC/BBTLHĐ ngày 29 tháng 10 năm 2022, tương ứng với số tiền và thời gian còn phải thi hành.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Công ty Cổ phần N1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 17.059.786 (mười bảy triệu không trăm năm mươi chín ngàn bảy trăm tám mươi sáu) đồng, nộp tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

H3 lại cho ông Nguyễn Văn H1 số tiền 8.150.000 (tám triệu một trăm năm mươi ngàn) đồng là tiền tạm ứng án phí ôn H1 đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0026831 ngày 13/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. 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 niêm yết.

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:

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

- TAND TP. HCM;
- VKSND TP. HCM;
- VKSND TP. Thủ Đức;
- Chi cục THADS TP. Thủ Đức;
- Các đương sự
- Lưu hồ sơ vụ án.

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Lương Minh Hiếu

