

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN BÌNH CHÁNH
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 350/2022/DS-ST

Ngày: 18/8/2022

V/v Tranh chấp hợp đồng dân sự

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN BÌNH CHÁNH-THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Châu.

Các Hội thẩm nhân dân:

1- Ông Trần Hữu Ngôn.

2- Ông Đặng Văn Ân.

Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Kim Ngân - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 8 năm 2022, tại Phòng xử án của Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 850/2018/TLST-DS ngày 28 tháng 12 năm 2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng dân sự” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 262/2022/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 7 năm 2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 239/2022/QĐST-DS ngày 28 tháng 7 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Trần Thị Diễm T**; sinh năm: 1970;

Địa chỉ: 329 Đường A, Phường B, Quận C, Thành phố H.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông **Lê Nhật H**, sinh năm 1992; Địa chỉ: Xóm 14, xã T, huyện D, tỉnh N (Giấy ủy quyền lập ngày 01/10/2018 tại Văn phòng công chứng Ninh Thị H; Số công chứng: 014604, quyền số: 10TP/CC-SCC/HĐGD).

Bị đơn:

1. Ông **Nguyễn Văn K**, sinh năm: 1974; Địa chỉ: 163/14/24 Đường T, Phường X, Quận Y, Thành phố H;

2. **Công ty cổ phần tư vấn quản lý và đào tạo nghề BK**; Địa chỉ trụ sở chính: 12 Đường 9A, Khu dân cư T, xã B, huyện B, Thành phố H. Đại diện theo pháp luật: Ông **Nguyễn Văn K**, sinh năm: 1974; Địa chỉ: 163/14/24

Đường T, Phường X, Quận Y, Thành phố H-Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện và quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Trần Thị Diễm T và đại diện theo ủy quyền là ông Lê Nhật H trình bày:

Qua tìm hiểu, bà Trần Thị Diễm T được biết ông Nguyễn Văn K có nhu cầu chuyển nhượng đất nền tại huyện B, Thành phố H nên đã liên hệ với ông K. Khi gặp, ông K giới thiệu là chủ đầu tư dự án đất ở, nhà ở BK – Chợ P tại xã P, huyện B, Thành phố H.

Ngày 04/4/2017, bà T và ông Nguyễn Văn K có ký kết Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở. Theo đó ông K chuyển nhượng cho bà T một lô đất để thực hiện xây dựng nhà ở trong khu nhà ở BK – chợ P, ký hiệu lô đất A9 với tổng diện tích lô đất là 73,05m², mục đích sử dụng đất ở tại xã P, huyện B, Thành phố H. Vị trí khu đất được ông K xây dựng cơ sở hạ tầng đầy đủ bao gồm đường đi vào theo bản vẽ, hệ thống cấp thoát nước và hệ thống điện, giá chuyển nhượng là 647.450.000 đồng, thanh toán bằng tiền mặt thông qua Công ty cổ phần tư vấn quản lý và đào tạo nghề BK (Sau đây gọi tắt là Công ty BK) ra phiếu thu, nhận hộ cho ông K theo phương thức thanh toán theo 05 đợt như sau:

- Đợt 1: Ngay khi ký hợp đồng, thanh toán đủ 70% giá trị hợp đồng;
- Đợt 2: 30 ngày sau kể từ đợt 1, thanh toán đủ 10% tổng giá trị hợp đồng;
- Đợt 3: 30 ngày sau kể từ đợt 2, thanh toán đủ 10% tổng giá trị hợp đồng;
- Đợt 4: Ngay khi có biên nhận giấy phép xây dựng, thanh toán 8% giá trị hợp đồng;
- Đợt 5: Tại thời điểm công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thanh toán 2% giá trị còn lại.

Thời hạn bàn giao phân đất: Giao nhận nền đất ngay sau khi ký hợp đồng này”.

Ông K có cam kết: “Tháng 3/2018, sẽ có giấy phép xây dựng” để bà T xây nhà. Công ty BK tham gia với tư cách là người làm chứng và cam kết “Thay ông K hoàn trả lại số tiền mà ông K phải trả lại cho bà T trong trường hợp ông K không thể hoàn trả số tiền đó cho bà T”.

Sau khi ký hợp đồng, bà T đã thanh toán cho ông K số tiền là 517.960.000 đồng nhưng ông K vẫn không thể bàn giao đất cho bà T.

Khoảng đầu năm 2018, bà T phát hiện ông K đã chuyển nhượng phần đất đã nêu trên cho nhiều người khác và đến hết tháng 03/2018 vẫn chưa có giấy phép xây dựng nên đã tìm gặp ông K yêu cầu giải thích thì ông K đề nghị thanh lý hợp đồng với bà T.

Ngày 03/4/2018, bà T và ông K đã ký Biên bản thỏa thuận chấm dứt hợp đồng với nội dung: “Các bên thống nhất chấm dứt việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ở số: A9/2017/HĐNT/ĐVR ngày 04/03/2017. Ông K trả lại cho bà T số tiền 569.756.000 đồng trong 01 lần duy nhất sau 03 tháng kể từ ngày ký biên bản thỏa thuận (Ngày 03/4/2018)”.

Tuy nhiên, đến nay, dù bà T đã nhiều lần yêu cầu nhưng ông K vẫn chưa trả số tiền trên cho bà T. Do đó, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc ông K và Công ty cổ phần tư vấn quản lý và đào tạo nghề BK liên đới trả lại số tiền trên cho bà T và lãi suất 1%/tháng từ ngày 03/7/2018 đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm.

Tại Bản tự khai đề ngày 11/8/2022, bị đơn ông Nguyễn Văn K trình bày:

Vào ngày 04/4/2017 ông và bà Trần Thị Diễm T có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở số A9/2017/HĐNT/BK (Khu nhà ở BK Chợ P). Công ty BK là người làm chứng trong hợp đồng trên. Hợp đồng có nội dung như sau: Nền đất số A9, tổng diện tích 73,05m² tại khu nhà ở P, xã P, huyện B, giá trị hợp đồng chuyển nhượng là 647.450.000 đồng theo như hợp đồng thì việc thanh toán như sau:

- Đợt 1: Ngay khi ký hợp đồng, thanh toán đủ 70% hợp đồng;
- Đợt 2: 30 ngày sau kể từ đợt 1, thanh toán đủ 10% giá trị hợp đồng;
- Đợt 3: 30 ngày sau kể từ đợt 2, thanh toán đủ 10% giá trị hợp đồng;
- Đợt 4: Ngay khi có biên nhận giấy phép xây dựng, thanh toán 0,8% giá trị hợp đồng;
- Đợt 5: Tại thời điểm công chứng hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thanh toán 2% giá trị còn lại.

Ngày 03/4/2018 bà T và ông đã ký Biên bản thỏa thuận chấm dứt hợp đồng với nội dung: “Các bên thống nhất chấm dứt việc thực hiện hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ ở số: A9/2017/HĐNT/ĐVR ngày 04/03/2017. Ông K trả lại cho bà T số tiền 569.756.000 đồng trong 01 lần duy nhất sau 03 tháng kể từ ngày ký biên bản thỏa thuận”.

Do ông gặp khó khăn về kinh tế nên chưa thể hoàn trả lại bà T số tiền như đã thỏa thuận ngày 03/4/2018. Nay bà T khởi kiện thì ông đồng ý trả cho bà T số tiền 678.040.000 đồng, trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa, ông Lê Nhật H đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định:

- Số tiền 517.960.000 đồng nêu trên là tài sản riêng của bà T, không liên quan đến chồng của bà T là ông Đỗ Thiện T.

- Ngày 03/4/2018 Công ty BK, đại diện là ông Nguyễn Văn K và bà Trần Thị Diễm T đã ký Biên bản thỏa thuận chấm dứt hợp đồng, hai bên thống

nhất thỏa thuận thanh lý Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở số A09/2017/HĐNT/BK ngày 04/4/2017. Theo đó, bà T và Công ty BK đã xác nhận việc bà T đã nộp vào Công ty BK số tiền 517.960.000 đồng. Công ty BK sẽ thanh toán lại cho bà T số tiền 569.756.000 đồng sau 3 tháng kể từ ngày 03/4/2018. Bà T yêu cầu Công ty BK và ông Nguyễn Văn K liên đới trả cho bà T số tiền 569.756.000 đồng và lãi suất 10%/năm kể từ ngày 03/7/2018 đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm là 232.650.000 đồng. Tổng cộng là 802.406.000 đồng.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh 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, Thư ký, việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự, từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định pháp luật.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Trần Thị Diễm T. Về án phí: Đương sự chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của 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 và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Nguyên đơn bà Trần Thị Diễm T khởi kiện yêu cầu ông Nguyễn Văn K và Công ty BK liên đới trả cho bà T số tiền 569.756.000 đồng theo Biên bản thỏa thuận chấm dứt hợp đồng đề ngày 03/4/2018 và lãi suất 10%/năm phát sinh do chậm trả từ ngày 03/7/2018 đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm là 232.650.000 đồng. Bị đơn Công ty BK có trụ sở chính tại xã B, huyện B, Thành phố H; Nguyên đơn có đơn yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh giải quyết vụ án. Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm h khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân huyện Bình Chánh có thẩm quyền giải quyết.

[2] Về áp dụng pháp luật: Do giao dịch dân sự giữa các bên được thực hiện vào thời điểm Bộ luật dân sự năm 2015 có hiệu lực nên Hội đồng xét xử áp dụng Bộ luật dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án.

[3] Ông Nguyễn Văn K có đơn yêu cầu vắng mặt tại phiên tòa. Do đó Tòa án đưa vụ án ra xét xử vắng mặt ông K là phù hợp với khoản 1 Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Ông Đỗ Thiện T là chồng hợp pháp của bà Trần Thị Diễm T có văn bản xác định số tiền mà bà T thanh toán cho bị đơn là tài sản riêng của bà T. Do đó, Hội đồng xét xử không đưa ông Đỗ Thiện T vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp.

Tại phiên tòa, ông Lê Nhật H đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Trần Thị Diễm T yêu cầu Tòa án buộc ông Nguyễn Văn K và Công ty BK liên đới trả cho bà T số tiền 569.756.000 đồng và lãi suất 10%/năm kể từ ngày 03/7/2018 đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm là 232.650.000 đồng. Nguyên đơn đã thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện. Việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là tự nguyện và không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, phù hợp quy định tại Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về yêu cầu của đương sự, Hội đồng xét xử xét thấy như sau:

** Tại Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở số A09/2017/HĐNT/BK ngày 04/4/2017 giữa bà Trần Thị Diễm T, ông Nguyễn Văn K và Công ty BK:*

Tại Điều 2 của Hợp đồng, Ông Nguyễn Văn K cam kết chuyển nhượng cho bà Trần Thị Diễm T lô đất là 73,05m², ký hiệu lô đất A09, mục đích sử dụng đất ở tại xã P, huyện B, Thành phố H, giá trị chuyển nhượng là 647.450.000 đồng;

Tại khoản 3 Điều 4 của Hợp đồng, các bên thỏa thuận bà T thanh toán cho ông K bằng tiền mặt thông qua Công ty BK (Công ty BK ra phiếu thu nhận hộ cho ông K) hoặc bà T chuyển khoản vào tài khoản của Công ty BK theo tiến độ thanh toán;

Tại điểm c khoản 3 Điều 7 của Hợp đồng, ghi nhận quyền và trách nhiệm của Công ty BK sẽ thay ông K hoàn trả số tiền mà ông K phải trả lại cho bà T trong trường hợp ông K không thể hoàn trả lại số tiền đó cho bà T;

** Tại Biên bản thỏa thuận ngày 03/4/2018 giữa Công ty BK (Đại diện là ông Nguyễn Văn K) và bà Trần Thị Diễm T về việc chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở số A09/2017/HĐNT/BK ngày 04/4/2017:*

Hai bên xác định số tiền mà bà T đã nộp vào Công ty Bách Khoa 517.960.000 đồng; Bà T đồng ý thanh lý lô đất A09 với giá 569.756.000 đồng. Công ty BK sẽ thanh toán lại cho bà T số tiền 569.756.000 đồng trong một lần duy nhất sau 03 tháng kể từ ngày ký biên bản thỏa thuận ngày 03/4/2018; Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở số A09/2017/HĐNT/BK ngày 04/4/2017 đương nhiên được thanh lý tại thời điểm bà T nhận đủ số tiền nêu trên;

** Tại Bản tự khai đề ngày 11/8/2022 của ông Nguyễn Văn Khải:*

Ông K xác định ngày 03/4/2018 ông và bà T ký biên bản thỏa thuận chấm dứt hợp đồng với nội dung đồng ý trả cho bà T số tiền 569.756.000 đồng trong một lần duy nhất sau 03 tháng kể từ ngày ký biên bản thỏa thuận. Do ông gặp khó khăn về kinh tế nên chưa thể hoàn trả lại bà T số tiền như đã thỏa thuận ngày 03/4/2018. Nay bà T khởi kiện thì ông đồng ý trả cho bà T số tiền 678.040.000 đồng, trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Từ những cơ sở nêu trên, Hội đồng xét xử thấy rằng ngày 04/4/2017 ông K đồng ý chuyển nhượng cho bà T lô đất 73,05m², ký hiệu lô đất A09, mục đích sử dụng đất ở tại xã P, huyện B, Thành phố H, giá trị chuyển nhượng là 647.450.000 đồng. Trên cơ sở chấp thuận của ông K, Công ty BK đã nhận hộ ông K số tiền 517.960.000 đồng của bà T nộp để thực hiện Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở số A09/2017/HĐNT/BK ngày 04/4/2017. Chính từ cam kết của Công ty BK vào ngày 03/4/2018 sẽ thanh toán lại số tiền 569.756.000 đồng, bà T mới đồng ý thanh lý Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở số A09/2017/HĐNT/BK ngày 04/4/2017 với ông K, Công ty BK mới được quyền đưa phần diện tích đất trong hợp đồng nêu trên vào thực hiện giao dịch và chuyển nhượng cho khách hàng khác, bà T không được quyền ngăn cản hay khiếu nại gì đối với nội dung giao dịch của Công ty BK liên quan đến phần diện tích lô đất A09 (*Điểm 4 của Biên bản thỏa thuận chấm dứt hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở ngày 03/4/2018*). Từ sau ngày 03/7/2018 đến nay, Công ty BK không thực hiện đúng theo Biên bản thỏa thuận ngày 03/4/2018 thanh toán số tiền 569.756.000 đồng cho bà T, vi phạm nghĩa vụ thanh toán trong một thời gian dài, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà T. Tại Bản tự khai đề ngày 11/8/2022, ông K cũng xác định do ông gặp khó khăn về kinh tế nên chưa thể hoàn trả lại bà T số tiền như đã thỏa thuận ngày 03/4/2018, ông đồng ý trả cho bà T số tiền 678.040.000 đồng, trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Bà T yêu cầu Tòa án buộc ông K và Công ty BK liên đới trả cho bà T số tiền 569.756.000 đồng cùng lãi suất chậm trả 10%/năm tính từ ngày 03/7/2018 đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm là 232.650.000 đồng là có cơ sở, phù hợp với quy định tại Điều 280, Điều 288, Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015 nên chấp nhận.

Xét, đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Bình Chánh là có cơ sở, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[5] Về án phí: Ông K và Công ty BK phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định tại 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, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, điểm h khoản 1 Điều 40, Điều 147, khoản 1 Điều 228; khoản 1 Điều 244; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 280, Điều 288, 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 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 bà Trần Thị Diễm T.

Buộc ông Nguyễn Văn K và Công ty cổ phần tư vấn quản lý và đào tạo nghề BK có nghĩa vụ liên đới trả cho bà Trần Thị Diễm T 802.406.000 đồng (Tám trăm lẻ hai triệu bốn trăm lẻ sáu ngàn đồng).

Thi hành tại Chi cục Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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, 7a, 7b 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 năm 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

2. Về án phí: Ông Nguyễn Văn K và Công ty cổ phần tư vấn quản lý và đào tạo nghề BK chịu 36.072.180 đồng (Ba mươi sáu triệu không trăm bảy mươi hai ngàn một trăm tám mươi đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Hoàn lại cho bà Trần Thị Diễm T 13.736.974 đồng (Mười ba triệu bảy trăm ba mươi sáu ngàn chín trăm bảy mươi bốn đồng) đã tạm nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2018/0006566 ngày 20 tháng 12 năm 2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. 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 hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tổng đạt hợp lệ.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi Nhận:

- TAND TP. HCM;
- VKSND H.BC;
- THADS H.BC;
- Các đương sự;
- Lưu VP, Hồ sơ (...)



Nguyễn Thị Ngọc Châu