

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỨC HÒA
TỈNH LONG AN**

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

Bản án số: 80/2022/DS-ST

Ngày: 24-6-2022

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 ĐỨC HÒA, TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Hải An

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Rạt
2. Ông Nguyễn Văn Ghên

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Huỳnh Như – Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Lê Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 6 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 20/2022/TLST-DS ngày 12 tháng 01 năm 2022 theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 90/2022/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 4 năm 2022; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số: 24/2022/QĐST-DS ngày 06 tháng 6 năm 2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Anh Phạm Văn T, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Ấp C, xã H, huyện T, tỉnh Cà Mau

Người đại diện theo ủy quyền:

1/ Ông Lê Thanh D, sinh năm 1952. (có mặt)

2/ Ông Nguyễn Thanh Đ, sinh năm 1966. (có mặt)

Cùng địa chỉ: Số 57 N, khóm 5, phường 1, thành phố C, tỉnh Cà Mau.

2. Bị đơn: Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Xây dựng G. (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 433-435 V, phường B, quận B, thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo pháp luật: ông Nguyễn Công T – Chức vụ: Giám đốc.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại Đơn khởi kiện ngày 04 tháng 9 năm 2019 và trong quá trình xét xử, nguyên đơn anh Phạm Văn T do ông Nguyễn Thanh Đ và ông Lê Thanh D đại diện trình bày:

Ngày 29/12/2018, anh Phạm Văn T và Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên (TNHH MTV) Dịch vụ và Xây dựng G (gọi tắt là Công ty G) đã ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) để xây dựng nhà ở tại dự án điểm dân cư A số 014/2018/HĐCN/KĐTTBA với nội dung Công ty G chuyển nhượng cho anh Phạm Văn T quyền sử dụng lô đất số A04, diện tích 50.1m², loại đất ở tại đô thị, thuộc Dự án điểm dân cư A do công ty G làm chủ đầu tư, tọa lạc tại thị trấn Đức Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An với giá chuyển nhượng là 731.400.000 đồng; phương thức thanh toán chia làm 04 đợt: đợt 1 thanh toán số tiền 510.000.000 đồng, đợt 2 thanh toán số tiền 100.000.000 đồng trong vòng 2 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, đợt 3 thanh toán số tiền 100.000.000 đồng trong vòng 4 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, đợt 4 thanh toán số tiền 21.400.000 đồng trong vòng 6 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, công chứng chuyển quyền sử dụng đất. Thực hiện hợp đồng, anh Phạm Văn T đã nộp cho Công ty G số tiền đợt 1 là 510.000.000 đồng cùng ngày 29/12/2018. Đến hạn 02 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, anh T đến công ty G để thanh toán tiền đợt 2 nhưng không đóng được do Giám đốc công ty không có tại công ty, công ty hẹn sẽ thông báo sau. Tuy nhiên, phía công ty vẫn không có thông báo lịch hẹn thanh toán tiền. Ngày 19/8/2019, công ty G gửi thông báo về việc tạm ngưng thu tiền của khách hàng với nội dung “Chờ chủ trương của UBND huyện Đức Hòa, tỉnh Long An để mở rộng tuyến đường từ tỉnh lộ 825 vào dự án.”

Theo thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ thì trong vòng 06 tháng kể từ ngày ký hợp đồng sẽ lập hồ sơ công chứng chuyển QSDĐ, nhưng hết thời hạn 6 tháng, công ty vẫn không lập hồ sơ công chứng chuyển QSDĐ như đã thỏa thuận nên đã vi phạm điểm c Điều 5 của hợp đồng, phía công ty thông báo chờ chủ trương của UBND huyện Đức Hòa nhưng không thông báo về thời hạn nên anh T không đồng ý với thông báo của công ty G.

Anh T liên hệ đến công ty để yêu cầu thực hiện hợp đồng thì công ty không thực hiện được và thỏa thuận sẽ thanh lý hợp đồng, trả lại tiền đợt 1 và lãi suất phát sinh. Ngày 09/6/2020, anh T và công ty G cùng nhau ký “Cam kết điều khoản hợp đồng” số 01/CKTBA với nội dung công ty G sẽ trả lại cho anh T số tiền 510.000.000 đồng và lãi suất phát sinh là 49.725.000 đồng; thanh toán thành hai đợt, đợt 1 vào ngày 30/10/2020, đợt 2 vào ngày 30/12/2020. Tuy nhiên, đến ngày 10/11/2020, công ty G chỉ trả lại cho anh T được số tiền 100.000.000 đồng, số tiền còn lại đến nay công ty vẫn né tránh chưa thanh lý hợp đồng, trả lại đầy đủ cho anh T.

Nay anh Phạm Văn T khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ để xây dựng nhà ở tại dự án điểm dân cư A số

014/2018/HĐCN/KĐTTBA ngày 29/12/2018; đồng thời yêu cầu Công ty G trả lại cho anh Phạm Văn T số tiền chuyển nhượng đã nộp là số tiền 410.000.000 đồng và bồi thường lãi phạt vi phạm hợp đồng theo mức lãi suất đã thỏa thuận trên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Ngoài ra không còn yêu cầu nào khác.

Bị đơn công ty TNHH MTV Dịch vụ và Xây dựng G do ông Lê Minh Kha đại diện có lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án: Ngày 29/12/2018, anh Phạm Văn T và Công ty trách nhiệm hữu hạn một thành viên (TNHH MTV) Dịch vụ và Xây dựng G có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất (QSDĐ) để xây dựng nhà ở tại dự án điểm dân cư A số 014/2018/HĐCN/KĐTTBA với nội dung Công ty G chuyển nhượng cho anh Phạm Văn T quyền sử dụng lô đất số A04, diện tích 50.1m², loại đất ở tại đô thị, thuộc Dự án điểm dân cư A do công ty G làm chủ đầu tư, tọa lạc tại thị trấn Đức Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An với giá chuyển nhượng là 731.400.000 đồng.

Theo hợp đồng, đến ngày 29/4/2019 công ty G sẽ công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T. Nhưng vì một số lý do khách quan công ty chưa hoàn tất thủ tục công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho anh T.

Ngày 10/11/2020, công ty G trả lại cho anh T được số tiền 100.000.000 đồng.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của anh T, công ty G đồng ý hoàn trả số tiền còn lại là 410.000.000 đồng và lãi suất phạt theo hợp đồng.

Sau khi thụ lý vụ án, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có đơn đề nghị không tiến hành hòa giải, Tòa án đã tiến hành tổng đạt thông báo thụ lý, các văn bản tố tụng cần thiết, đã tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và các thủ tục theo pháp luật quy định.

Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp phát biểu quan điểm như sau:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự; các đương sự có mặt đã chấp hành pháp luật kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Về nội dung: Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và qua tranh tụng tại phiên tòa thì có chứng cứ chứng minh giữa Công ty G với anh Phạm Văn T có giao kết Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ để xây dựng nhà ở tại dự án điểm dân cư A số 014/2018/HĐCN/KĐTTBA ngày 29/12/2018 để thỏa thuận chuyển nhượng QSDĐ lô đất số A04, diện tích 50.1m², loại đất ở tại đô thị, thuộc Dự án điểm dân cư A do công ty G làm chủ đầu tư, tọa lạc tại thị trấn Đức Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Tuy nhiên, quá trình thực hiện hợp

đồng, công ty G đã không đảm bảo được điều kiện chuyển nhượng QSDĐ theo quy định của pháp luật, do đó không thể thực hiện đúng thời hạn đã cam kết trong hợp đồng, công ty đã vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng nên nguyên đơn có quyền yêu cầu hủy hợp đồng, trả lại số tiền chuyển nhượng và phạt vi phạm theo thỏa thuận trong hợp đồng.

Từ những phân tích như trên, Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ 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 tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Nguyên đơn anh Phạm Văn T tranh chấp Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ để xây dựng nhà ở tại dự án điểm dân cư A số 014/2018/HĐCN/KĐTTBA ngày 29/12/2018 với Công ty G; hợp đồng có đối tượng là QSDĐ, tọa lạc tại khu vực 4, thị trấn Đức Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Căn cứ các khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án xác định quan hệ pháp luật tố tụng là “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ” nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An theo thủ tục sơ thẩm.

Tại phiên tòa, bị đơn công ty G đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt, căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn

[2]. Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Căn cứ vào Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ để xây dựng nhà ở tại dự án điểm dân cư A số 014/2018/HĐCN/KĐTTBA ngày 29/12/2018 thấy rằng giữa anh Phạm Văn T và Công ty G có tồn tại giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất số A04, diện tích 50.1m², loại đất ở tại đô thị, thuộc Dự án điểm dân cư A do công ty G làm chủ đầu tư, tọa lạc tại thị trấn Đức Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An với giá chuyển nhượng là 731.400.000 đồng; phương thức thanh toán chia làm 04 đợt: đợt 1 thanh toán số tiền 510.000.000 đồng, đợt 2 thanh toán số tiền 100.000.000 đồng trong vòng 2 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, đợt 3 thanh toán số tiền 100.000.000 đồng trong vòng 4 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, đợt 4 thanh toán số tiền 21.400.000 đồng trong vòng 6 tháng kể từ ngày ký hợp đồng, công chứng chuyển quyền sử dụng đất.

Căn cứ vào Phiếu thu ngày 29/12/2018 thì anh Phạm Văn T đã nộp cho Công ty G số tiền đợt 1 là 510.000.000 đồng.

Xét thấy, hợp đồng giao kết dựa trên sự tự nguyện của hai bên. Theo thỏa thuận tại Điều 3 của Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ được giao kết thì đến ngày 29/4/2019, công ty G sẽ công chứng chuyển quyền sử dụng đất cho anh

Phạm Văn T. Tuy nhiên, hết thời hạn này, công ty vẫn không lập hồ sơ công chứng chuyển QSDĐ là vi phạm hợp đồng. Xét thấy, việc công ty vi phạm nghĩa vụ dẫn đến mục đích của việc giao kết hợp đồng không đạt được. Do đó, căn cứ vào Điều 423 Bộ luật dân sự năm 2015, yêu cầu của anh T về việc hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ để xây dựng nhà ở tại dự án điểm dân cư A số 014/2018/HĐCN/KĐTTBA ngày 29/12/2018 là có căn cứ nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.2]. Các đương sự có lời trình bày thống nhất về việc anh Phạm Văn T đã nộp cho Công ty G số tiền đợt 1 là 510.000.000 đồng theo Phiếu thu ngày 29/12/2018 và ngày 10/11/2020, công ty G đã hoàn trả cho anh T số tiền 100.000.000 đồng. Cho nên, anh Phạm Văn T yêu cầu Công ty G trả lại số tiền 410.000.000 đồng là phù hợp với Điều 427 Bộ luật dân sự 2015 nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.3]. Về yêu cầu lãi suất:

Theo điểm 7.4 Điều 7 của hợp đồng thì “Sau 6 tháng kể từ ngày ký hợp đồng này, nếu bên A (công ty G) vẫn chưa tiến hành công chứng chuyển QSDĐ cho bên B (anh T) thì phải chịu khoản phạt bằng lãi suất Ngân hàng BIDV hiện hành với số tiền mà bên B đã thanh toán tính theo năm và được chỉ trả một lần khi thanh lý hợp đồng”. Theo nội dung tại “Cam kết điều khoản hợp đồng” số 01/CKTBA ngày 09/6/2020 thì công ty G xác nhận “vì một số lý do khách quan bên A chưa hoàn thành thủ tục để công chứng chuyển quyền cho bên B”, do đó, anh T không có lỗi làm cho hợp đồng bị hủy. Anh T yêu cầu công ty trả lãi suất đối với số tiền đã thanh toán là phù hợp. Tuy nhiên, cần xem xét lại đối với thời gian tính lãi suất và mức lãi suất.

Căn cứ vào Cam kết điều khoản hợp đồng ngày 09/6/2020, thì anh T và công ty G đã thống nhất được tiền lãi phạt phát sinh cho đến ngày 09/6/2020 là 49.725.000 đồng nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn yêu cầu mức lãi suất được áp dụng từ ngày 10/6/2020 đến ngày xét xử theo mức lãi suất thỏa thuận tại hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất do công ty G không thanh toán đầy đủ theo cam kết ngày 09/6/2020. Tại Bản tự khai, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cũng có lời trình bày đồng ý thanh toán lãi phạt theo thỏa thuận trong hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Căn cứ vào Biểu lãi suất huy động dành cho khách hàng cá nhân áp dụng tại Chi nhánh Long An của Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam – Chi nhánh Long An thì mức lãi suất tiền gửi kỳ hạn 12 tháng là 5.5%/năm.

Như vậy, lãi suất phạt mà công ty G có trách nhiệm trả cho anh T được tính cụ thể như sau:

- Từ ngày 10/6/2020 đến ngày 10/11/2020 (05 tháng):

$510.000.000 \text{ đồng} \times 05 \text{ tháng} \times 5.5\%/\text{năm} = 11.687.500 \text{ đồng}$

- Từ ngày 11/11/2020 đến ngày 24/6/2022 (01 năm 07 tháng 12 ngày):

410.000.000 đồng x 01 năm 07 tháng 12 ngày x 5.5%/năm = 36.455.832đồng

Tổng số tiền lãi phải thanh toán là: = 49.725.000 đồng + 11.687.500 đồng + 36.455.832đồng = 97.868.332đồng

Tổng số tiền phải thanh toán là: 410.000.000 đồng + 97.868.332đồng = 507.868.332 đồng

[3]. Xét về điều kiện chuyển nhượng của quyền sử dụng lô đất số A04, diện tích 50.1m², loại đất ở tại đô thị, thuộc Dự án điểm dân cư A do công ty G làm chủ đầu tư, tọa lạc tại thị trấn Đức Hòa, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An; công ty G là bên chuyển nhượng, chịu trách nhiệm về tính hợp pháp và điều kiện chuyển nhượng của đối tượng giao dịch nhưng quá trình giải quyết vụ án công ty G không cung cấp tài liệu, chứng cứ có liên quan; mặt khác, do bị đơn vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng chuyển nhượng nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ, không có yêu cầu về việc tiếp tục hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ do đó, Tòa án xét thấy không cần thu thập thêm tài liệu chứng cứ về điều kiện chuyển nhượng của phần đất trên.

[4]. Các đương sự có mặt tại phiên tòa không xuất trình, giao nộp thêm chứng cứ mới nên Hội đồng xét xử căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được công khai tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ để xét xử vụ án.

[5]. Xét ý kiến của Kiểm sát viên - Viện kiểm sát nhân dân cùng cấp là có cơ sở chấp nhận.

[6] Về án phí sơ thẩm: Công ty G phải chịu án phí sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng và án phí dân sự có giá ngạch là: 24.314.700 đồng, theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật tố tụng dân sự, Điều 26, Điều 27 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. Anh Phạm Văn T được trả lại tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, Điều 35, Điều 39 và các Điều 147, Điều 157, Điều 161, Điều 228, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 26, 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

Căn cứ vào các Điều 423, Điều 427 Điều 357, 468 Bộ luật dân sự năm 2015; Điều 188, Điều 194 của Luật đất đai năm 2013.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Phạm Văn T đối với bị đơn Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Xây dựng G.

Tuyên bố: Hủy Hợp đồng chuyển nhượng QSDĐ để xây dựng nhà ở tại dự án điểm dân cư A số 014/2018/HĐCN/KĐTTBA ngày 29/12/2018 giữa anh Phạm Văn T và Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Xây dựng G

Buộc Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Xây dựng G có nghĩa vụ trả cho anh Phạm Văn T số tiền là 507.868.332 đồng – Năm trăm lẻ bảy triệu tám trăm sáu mươi tám ngàn ba trăm ba mươi hai đồng (gồm gốc là 410.000.000 đồng, lãi là 97.868.332 đồng).

Khi án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, bên có nghĩa vụ chậm thi hành sẽ phải chịu thêm khoản tiền lãi tính trên số tiền chậm trả theo quy định tại Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự số 91/2015/QH13 tương ứng với thời gian chưa thi hành án, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác.

Về án phí sơ thẩm:

Buộc Công ty TNHH MTV Dịch vụ và Xây dựng G phải nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm là: 300.000 đồng và 24.314.700 đồng.

Trả lại cho anh Phạm Văn T tiền tạm ứng án phí là 12.771.200 đồng theo biên lai thu số 0008391 ngày 20/9/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh và 300.000 đồng theo biên lai thu số 0006931 ngày 23/6/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

Án xử sơ thẩm, các đương sự có mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết bản án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui định tại 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 Điều 30 của Luật thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Long An.
- VKSND huyện Đức Hoà;
- Chi cục THADS huyện Đức Hoà;
- Lưu: hồ sơ vụ án.

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

(Đã ký)

Nguyễn Hải An