

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
THỊ XÃ TU  
TỈNH BÌNH D**

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

Bản án số: 74/2020/DS-ST

Ngày: 30-9-2020

Về việc tranh chấp hợp đồng  
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT N  
TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ TU, TỈNH BÌNH D**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Đỗ Thị Lan Hương.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Ông Lê Quang Xệt
2. Bà Lê Thị Ngọc Anh

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Ngọc Yến, Thư ký Tòa án nhân dân thị xã TU, tỉnh Bình D.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã TU, tỉnh Bình D tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Đình Kiên – Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2020 tại Tòa án nhân dân thị xã TU, tỉnh Bình D xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 157/2020/TLST-DS ngày 21/7/2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 92/2020/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 9 năm 2020, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Tăng Văn N, sinh năm 1979; địa chỉ: Số 1A7/160, Tổ 7, khu phố H 2, phường G, thành phố A, tỉnh Bình D; có mặt.

2. Bị đơn: Công ty TNHH Xây dựng phát triển địa ốc P, địa chỉ: Số 352, đường XM1, Khu 3, phường H, thành phố M, tỉnh Bình D;

Người đại diện hợp pháp: Ông Trương Anh H1, sinh năm 1960; thường trú: Số 146/2F, đường số 30, Phường 6, quận V, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: Số A17-J4, đường L, phường H, Thành phố M, tỉnh Bình D (Theo Giấy ủy quyền ngày 21/8/2020); có mặt.

**NỘI DUNG VỤ ÁN**

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 14/10/2019, các lời khai trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Tăng Văn N trình bày:

Ông Đoàn Minh K, sinh năm 1967; CMND số 281073429, do công an tỉnh Bình D cấp ngày 08/5/2010 đã ký hợp đồng đặt cọc với Công ty bất động sản N D (là công ty thu hộ tiền chuyển nhượng đất cho Công ty TNHH Xây dựng phát

triển địa ốc P) để nhận chuyển nhượng thửa đất số LK07, ô số 28 thuộc dự án khu nhà ở L 2, phường U, thị xã TU, tỉnh Bình D. Ông Đoàn Minh K đã nhiều lần thanh toán tiền nhận chuyển nhượng đất cho Công ty N D đúng thời hạn và tiến độ thanh toán ghi trong hợp đồng, với tổng số tiền 752.625.000 đồng.

Tuy nhiên, ông K không có nhu cầu sử dụng đất nên ngày 28/6/2019 ông N nhận chuyển nhượng lại của ông Đoàn Minh K thửa đất số LK07, ô số 28 thuộc dự án khu nhà ở L 2, phường U, thị xã TU, tỉnh Bình D. Cùng ngày, ông N cùng ông Đoàn Minh K đến Công ty N D làm thủ tục đổi tên hợp đồng từ ông Đoàn Minh K sang tên ông Tăng Văn N, ông N phải đóng phí đổi tên cho Công ty N D theo phiếu thu số 000023 với số tiền 7.800.000 đồng do thời điểm tháng 6/2019 thửa đất trên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Sau khi đóng phí sang tên, ngày 28/6/2019 Công ty TNHH Xây dựng phát triển địa ốc P ký kết với ông N “Hợp đồng về quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai số LK07-28/2018/PT”. Theo nội dung hợp đồng, Công ty hứa chuyển nhượng cho ông N lô đất số LK07, ô số 28 thuộc dự án khu nhà ở L 2, phường U, thị xã TU, tỉnh Bình D do công ty làm chủ đầu tư, giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 547.500.000 đồng. Tại thời điểm ký kết hợp đồng ông N được công ty cung cấp thông tin là đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (điểm iii, điều 1.2 của hợp đồng).

Ngày 23/3/2019, Công ty TNHH Xây dựng phát triển địa ốc P đã bàn giao vị trí đất theo thỏa thuận tại điều 6.5 của hợp đồng. Theo điểm iii điều 3.2 của Hợp đồng và điểm iv điều 4.1 của Hợp đồng thì Công ty TNHH Xây dựng phát triển địa ốc P có nghĩa vụ giao cho ông N giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên chủ đầu tư đối với lô đất LK07, ô số 28 thuộc dự án khu nhà ở L 2 theo đúng tiến độ và thời hạn thỏa thuận tại điều 6.5 của Hợp đồng trong thời hạn 15 tháng kể từ ngày bàn giao vị trí đất, nếu chậm trễ cũng không được kéo dài quá 03 tháng.

Ông N đã nhiều lần tới Công ty P yêu cầu giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên công ty theo thỏa thuận trong hợp đồng nhưng công ty không đồng ý giao mà yêu cầu ông N phải xây dựng nhà trên đất hoặc công ty sẽ xây dựng nhà hoàn chỉnh và bàn giao nhà cùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông N.

Ông Tăng Văn N không có nhu cầu xây dựng nhà trên đất nên không đồng ý phương án Công ty sẽ xây dựng nhà theo bản vẽ thiết kế và bàn giao nhà cùng giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo đề nghị của Công ty. Ông N cũng không đồng ý điều kiện của Công ty là ông N phải xây dựng nhà trên lô đất số LK07, ô số 28 thì mới được nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất.

Tại phiên tòa, ông N yêu cầu Tòa án buộc Công ty TNHH Xây dựng phát triển địa ốc P căn cứ theo điều 2.4, điểm iii điều 3.2, điểm iv điều 4.1; điều 6.5 trong Hợp đồng về quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai số LK07-28/2018/PT ký kết ngày 28/6/2019, có trách nhiệm bàn giao ông Tăng Văn N Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất

của lô đất số LK07, ô số 28, diện tích 75m<sup>2</sup> thuộc khu nhà ở L 2, phường U, thị xã TU, tỉnh Bình D, người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng là Công ty TNHH Xây dựng phát triển địa ốc P.

Ông K là người chuyển nhượng lại đất cho ông N đã đóng tổng số tiền 752.625.000 đồng cho Công ty bất động sản N D là Công ty môi giới sản phẩm theo ủy quyền thu hộ của Công ty TNHH Xây dựng địa ốc P. Ông N chỉ đóng cho Công ty bất động sản N D 7.800.000 đồng lệ phí sang tên hợp đồng từ ông K sang ông N ngoài ra ông N không đóng thêm số tiền nào cho Công ty TNHH Xây dựng địa ốc P. Kể từ thời điểm Công ty TNHH Xây dựng địa ốc P ký với ông N Hợp đồng về quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai ngày 28/6/2019, toàn bộ quyền và nghĩa vụ của ông K đối với lô đất số LK07, ô số 28 thuộc dự án khu nhà ở L 2 đã được chuyển giao cho ông N bao gồm cả số tiền ông K đã đóng cho Công ty. Tuy nhiên, ông N chỉ yêu cầu Công ty TNHH Xây dựng địa ốc P giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên công ty theo đúng thỏa thuận tại Hợp đồng về quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai ký ngày 28/6/2019. Ông N không đồng ý lời trình bày của công ty về việc đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố Hợp đồng về quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai ký ngày 28/6/2019 giữa ông N và Công ty TNHH Xây dựng phát triển địa ốc P vô hiệu nên không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu, không yêu cầu nhận lại số tiền 752.625.000 đồng, không yêu cầu công ty thanh toán tiền lãi 150% theo lãi suất Ngân hàng hoặc 15% tiền phạt trên số tiền mà ông K đã đóng để ông N đủ điều kiện ký hợp đồng nhận chuyển nhượng lô đất số LK07, ô số 28.

Ông N thống nhất với kết quả thẩm định tại chỗ và kết quả định giá ngày 11/9/2020, không yêu cầu định giá lại.

*- Trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn, ông Trương Anh H1 trình bày:*

Công ty TNHH Xây dựng địa ốc P (gọi tắt là Công ty P) thừa nhận có ký kết với ông Tăng Văn N Hợp đồng về quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai vào ngày 28/6/2019.

Ngày 10/09/2019 Ủy ban nhân dân tỉnh Bình D ban hành Quyết định số 2611/QĐ-UBND “Về việc cho phép chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở tại dự án Khu nhà ở L 2, phường U, thị xã TU. Tại Điều 1 của Quyết định ghi rõ Chấp thuận cho Công ty P được phép chuyển quyền sử dụng đất cho người dân tự xây nhà đối với 267 lô đất trên tổng cộng 403 lô đất thuộc dự án Khu nhà ở L 2 tại phường U, thị xã TU, tỉnh Bình D.

Đối với 136 lô đất trên tổng cộng 403 lô đất thuộc dự án Công ty P phải xây dựng nhà để bán, cụ thể: 54 lô đất ở trên tuyến đường D18 ( LK3, từ ô số 1 đến ô số 3; LK6 từ ô số 4 đến ô số 19; LK 7 từ ô số 1 đến ô số 6; LK 8 ô số 1; LK 9 ô số 1; LK 10 từ ô số 1 đến ô số 6; LK 12 từ ô số 1 đến ô số 16; LK 16 ô số 1 đến ô số 5. Và 82 lô đất ở tuyến đường N37 (LK 5: từ ô số 19 đến ô số 35; LK6 từ ô số 1 đến ô số 3; LK 12 từ ô số 32 đến ô số 34; LK 13 từ ô 17 đến ô số 33; LK 14 ô số 1; Lk 11 ô số 1; LK10 từ ô số 7 đến ô số 29, LK7 từ ô số 19 đến ô số 35).

Ông Tăng Văn N mua lô đất số LK07, ô số 28 thuộc trường hợp Công ty P bắt buộc phải xây dựng nhà trước khi cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất để bàn giao cho ông Tăng Văn N đây là sự kiện bất khả kháng được hai bên thỏa thuận trong hợp đồng. Hiện nay, lô đất số LK07, ô số 28 vẫn là đất trống do Công ty P quản lý, chưa xây nhà nên bên bị đơn không thể bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất theo nguyện vọng của nguyên đơn vì chủ đầu tư đang phải làm các thủ tục xây dựng nhà theo quy định của pháp luật.

Trước khi ông N khởi kiện tại Tòa án, trong quá trình thương lượng giải quyết hợp đồng tại Văn phòng Công ty và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án bị đơn xác định không thể đáp ứng được yêu cầu của nguyên đơn nhưng với tinh thần hợp tác, tôn trọng thỏa thuận và quan tâm tạo mọi điều kiện để hỗ trợ, đảm bảo tối đa quyền và lợi ích của khách hàng, Công ty vẫn mong muốn thực hiện tiếp những thỏa thuận ghi trong hợp đồng không bị các quy định của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền làm cho vô hiệu nên đã đưa ra nhiều phương án cho khách hàng lựa chọn:

Một là: Công ty P sẽ đồng ý thanh lý hợp đồng, hoàn trả lại toàn bộ số tiền đã nhận và đồng ý bồi thường thiệt hại cho khách hàng theo đúng quy định tại điểm ii khoản 9.2 Điều 9 của Hợp đồng số LK07-28/2018/PT mà hai bên đã ký kết. Nếu khách hàng muốn tiếp tục giao dịch với công ty ở các dự án khác do công ty làm chủ đầu tư, Công ty sẽ có chính sách giảm giá để hỗ trợ khách hàng.

Hai là: Trên tinh thần tôn trọng và đảm bảo quyền lợi của khách hàng, nếu khách hàng mong muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng, Công ty P tiếp tục xây nhà, làm các thủ tục hoàn công theo quy định của pháp luật và làm các thủ tục xin cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất và sẽ bàn giao nhà cho khách hàng trong vòng 90 ngày (giá trị tài sản nhà ở do bên mua chịu). Nếu khách hàng có nhu cầu tự xây dựng nhà theo đúng mẫu nhà của chủ đầu tư đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, Công ty sẽ tạo điều kiện cho khách hàng tự xây dựng và sẽ hỗ trợ các thủ tục để hoàn công. Sau khi hoàn công sẽ giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất cho ông N.

Tuy nhiên, ông N không thiện chí hòa giải và kiên quyết yêu cầu Công ty phải thực hiện bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất mang tên Công ty cho ông N, đây là yêu cầu mà công ty không thực hiện được vì không được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cho phép (Vi phạm nội dung Quyết định số 2611/QĐ-UBND ngày 10/9/2019 UBND tỉnh Bình D).

Tại phiên tòa, Công ty TNHH Xây dựng địa ốc P không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và đề nghị Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự được ký kết dưới hình thức Hợp đồng về quyền sử dụng đất hình thành trong tương lai ngày 28/6/2019 vô hiệu vì các lý do:

- Thứ nhất: Về nội dung của Hợp đồng về quyền sử dụng đất và nhà ở hình thành trong tương lai số LK07-28/2018/PT ký kết ngày 28/06/2019 thuộc dự án

khu nhà ở L 2 chỉ là nguyên tắc thỏa thuận của các bên về việc sẽ chuyển nhượng quyền sử dụng các lô đất này. Hợp đồng ký trước khi có Quyết định số 2611/QĐ-UBND ngày 10/9/2019 UBND tỉnh Bình D và vi phạm nội dung quy định của Quyết định số 2611 là phải tiến hành xây dựng nhà theo mẫu nhà đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, phải làm các thủ tục nghiệm thu, hoàn công và trình cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất nên không phát sinh hiệu lực thi hành.

- Thứ hai: Về hình thức của hợp đồng chưa công chứng để đảm bảo tính có hiệu lực của hợp đồng, bởi tại Điều 1 của Hợp đồng thể hiện việc các Bên thỏa thuận sẽ tiến hành việc ký kết lại Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và được công chứng theo quy định của pháp luật, nên mặc nhiên thỏa thuận về thời điểm có hiệu lực của Hợp đồng giữa các bên là thời điểm hai bên ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất công chứng theo quy định tại Khoản 2 Điều 17 Luật Kinh doanh bất động sản và Điểm b Khoản 3 Điều 167 Luật Đất đai năm 2013.

- Thứ ba: Tại khoản 1 Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 quy định điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh khi có giấy tờ về quyền sử dụng đất, hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có giấy phép xây dựng, giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án. Tại khoản 1 Điều 41 Nghị định số 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật đất đai thì Chủ đầu tư dự án phải hoàn thành việc đầu tư xây dựng kết cấu hạ tầng gồm các công trình dịch vụ, công trình hạ tầng kỹ thuật, hạ tầng xã hội theo quy hoạch chi tiết xây dựng 1/500 đã được phê duyệt; đảm bảo kết nối với hệ thống hạ tầng chung của khu vực trước khi thực hiện việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho người dân tự xây dựng nhà ở; đảm bảo cung cấp các dịch vụ thiết yếu gồm cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải. Tại điểm b, khoản 2 Điều 19 Nghị định số 99/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định quy định “Trường hợp ký hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai mà thu tiền trả trước của người mua, thuê, thuê mua nhà ở theo quy định tại Khoản 3 Điều 69 của Luật Nhà ở thì phải tuân thủ các điều kiện và hình thức mua, thuê, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản. Chủ đầu tư phải có văn bản gửi Sở Xây dựng nơi có nhà ở kèm theo giấy tờ chứng minh nhà ở có đủ điều kiện được bán, cho thuê mua theo quy định tại Khoản 1 Điều 55 của Luật Kinh doanh bất động sản”

Thời điểm giao kết Hợp đồng, Công ty P đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các lô đất này nhưng chưa có bản vẽ thiết kế thi công đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt cùng giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án; chưa đảm bảo cung cấp các dịch vụ thiết yếu gồm cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải, chưa có giấy tờ chứng minh nhà ở có đủ điều kiện được bán, cho thuê

mua theo quy định tại Khoản 1 Điều 55 của Luật Kinh doanh bất động sản nên hợp đồng ngày 28/6/2019 vi phạm Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản.

Như vậy, những thỏa thuận giữa Công ty P và ông Tăng Văn N tại các điều 2.4, điểm iii điều 3.2, điểm iv điều 4.1; điều 6.5 trong bản hợp đồng số LK07-28/2018/PT ký kết ngày 28/6/2019 trái với Quyết định số 2611/QĐ-UBND ngày 10/09/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình D về việc cho phép chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở tại dự án Khu nhà ở L 2, phường U, thị xã TU, chưa đủ điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 nên thuộc hành vi bị cấm tại Khoản 1 Điều 8 Luật Kinh doanh bất động sản nên không thể phát sinh hiệu lực thi hành.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và căn cứ Theo Điều 123 Bộ luật Dân sự và Khoản 1 Điều 8 Luật Kinh doanh bất động sản tuyên bố “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở hình thành trong tương lai số LK07-28/2018/PT ngày 28/06/2019” là giao dịch dân sự vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Việc Công ty hứa sẽ chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất hình thành trong tương lai đối với lô đất số LK07, ô số 28 cho ông N khi chưa đảm bảo các điều kiện theo quy định của pháp luật nên không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng vì sự thiếu thiện chí của ông N. Mặc dù việc không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng là sự kiện bất K kháng được dự tính và ghi rõ trong hợp đồng nhưng Công ty nhận 100% lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu. Công ty sẽ trả lại toàn bộ số tiền khách hàng đã thanh toán theo quy định của pháp luật và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Công ty TNHH Xây dựng địa ốc P thừa nhận đã nhận từ ông K thông qua Công ty bất động sản N D tổng số tiền 752.625.000 đồng cho lô đất số LK07, ô số 28. Công ty TNHH Xây dựng địa ốc P cũng đã ký với ông N “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở hình thành trong tương lai số LK07-28/2018/PT ngày 28/06/2019” nên kể từ ngày 28/6/2019 ông K không liên quan đến lô đất số LK07, ô số 28, ông N có toàn quyền và nghĩa vụ với lô đất số LK07, ô số 28 theo các thỏa thuận ghi trong Hợp đồng nêu trên.

Công ty thống nhất với kết quả thẩm định tại chỗ và kết quả định giá ngày 11/9/2020, không yêu cầu định giá lại.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã TU tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:*

- Về thủ tục tố tụng: Trong 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.

- Về nội dung vụ án:

Ông K nộp số tiền 511.000.000 đồng cho Công ty N D theo 02 phiếu thu ngày 17/11/2018 và ngày 28/12/2018, thời điểm này Công ty P chưa được cấp

giấy chứng nhận quyền sử dụng đất vì vậy giao dịch này vô hiệu. Nguyên đơn căn cứ vào số tiền trong giao dịch vô hiệu để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở hình thành trong tương lai ngày 28/06/2019 nên hợp đồng này cũng vô hiệu.

Ngày 25/11/2019, Công ty P mới được nghiệm thu các công trình cơ sở hạ tầng như điện, đường, hệ thống thoát nước, thu gom rác thải. Nguyên đơn và bị đơn ký Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở hình thành trong tương lai ngày 28/06/2019 là vi phạm khoản 1, điều 194 Luật Đất đai, vi phạm điều 41 Nghị định 43/2014/ND - CP ngày ngày 15/5/2014 của Chính phủ quy định chi tiết thi hành một số điều của luật đất đai, vi phạm điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản vì vậy toàn bộ nội dung của hợp đồng đều vô hiệu không phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

Quyết định số 2611/QĐ-UBND ngày 10/09/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình D xác định lô đất số LK07, ô số 28 phải xây dựng nhà mới được giao dịch. Bị đơn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn cũng là một giao dịch, giao dịch này diễn ra khi Công ty P chưa xây dựng nhà là vi phạm Quyết định số 2611/QĐ-UBND nên vô hiệu.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, tuyên bố Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở hình thành trong tương lai ngày 28/06/2019 vô hiệu do xâm phạm lợi ích công, vi phạm điều cấm của pháp luật đồng thời giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu theo quy định của pháp luật.

### **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:

[1]. Về tố tụng:

- Về quan hệ pháp luật: Đây là vụ án dân sự tranh chấp “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở hình thành trong tương lai. Địa chỉ thửa đất tại phường U, thị xã TU. Căn cứ Điều 26, 35 và 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã TU, tỉnh Bình D.

- Về việc không đưa ông Đoàn Minh K và Công ty bất động sản N D tham gia tố tụng vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, ông Tăng Văn N và Công ty TNHH Xây dựng phát triển địa ốc P đều thừa nhận toàn bộ quyền và nghĩa vụ của ông Đoàn Minh K đối với lô đất số LK07, ô số 28 đã được chuyển nhượng lại cho ông N kể từ ngày 28/6/2019 theo “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở hình thành trong tương lai số LK07-28/2018/PT ngày 28/06/2019” nên kể từ ngày 28/6/2019 ông K không liên quan đến lô đất số LK07, ô số 28.

Công ty P thừa nhận đã nhận từ Công ty bất động sản N D tổng số tiền 752.625.000 đồng cho lô đất số LK07, ô số 28. Do đó, Công ty bất động sản N D và ông Đoàn Minh K không còn quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến vụ án nên Tòa án không đưa vào tham gia tố tụng trong vụ án với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2]. Về nội dung: Ông Tăng Văn N yêu cầu Tòa án buộc Công ty TNHH Xây dựng phát triển địa ốc P căn cứ theo điều 2.4, điểm iii điều 3.2, điểm iv điều 4.1; điều 6.5 trong “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở hình thành trong tương lai số LK07-28/2018/PT ngày 28/06/2019” có trách nhiệm bàn giao cho ông N Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất của lô đất số LK07, ô số 28, diện tích 75m<sup>2</sup> thuộc khu nhà ở L 2, phường U, thị xã TU, tỉnh Bình D, người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng là Công ty TNHH Xây dựng phát triển địa ốc P.

Công ty TNHH Xây dựng địa ốc P không đồng ý giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo yêu cầu của ông N, đề nghị Tòa án tuyên bố giao dịch dân sự được ký kết dưới hình thức “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở hình thành trong tương lai số LK07-28/2018/PT ngày 28/06/2019” vô hiệu đồng thời căn cứ vào quy định của pháp luật để giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu. Công ty P sẽ trả lại toàn bộ số tiền 752.625.000 đồng đã nhận và chịu 100% lỗi do giao dịch dân sự vô hiệu.

[3] Xét tính hợp pháp của “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở hình thành trong tương lai số LK07-28/2018/PT ngày 28/06/2019” (gọi tắt là Hợp đồng ) ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn:

- Về hình thức: Hợp đồng được ông Tăng Văn N cùng người đại diện hợp pháp của Công ty TNHH Xây dựng địa ốc P ký xác nhận và có đóng dấu của công ty nhưng chưa được công chứng, chứng thực nên vi phạm quy định tại Điều 17 Luật Kinh doanh bất động sản, Điều 167 Luật Đất đai, các Điều 502, 503 Bộ luật Dân sự.

- Về nội dung: Các đương sự thừa nhận nội dung “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở hình thành trong tương lai ngày 28/06/2019” thỏa thuận ký kết dựa trên ý chí tự nguyện của các bên.

Ngày 25/11/2019, Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Bình D mới ban hành Công văn số 5705/STNMT-CCQLĐĐ thông báo kết quả kiểm tra cơ sở hạ tầng đối với dự án khu nhà ở L 2. Tại thời điểm ký kết Hợp đồng Công ty TNHH Xây dựng địa ốc P đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất số LK07, ô số 28 nhưng chưa được UBND tỉnh Bình D cho phép chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở, chưa có bản vẽ thiết kế, thi công nhà ở, chưa được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, nghiệm thu việc hoàn thành đầu tư xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án; chưa đảm bảo cung cấp các dịch vụ thiết yếu gồm cấp điện, cấp nước, thoát nước, thu gom rác thải, chưa có giấy tờ chứng minh nhà ở có đủ điều kiện được bán, cho thuê mua theo quy định tại Khoản 1 Điều 55 của Luật Kinh doanh bất động sản nên hợp đồng ngày 28/6/2019 vi phạm Điều 9, Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản, Điều 194 Luật đất đai và thuộc hành vi bị cấm tại Điều 8 Luật Kinh doanh bất động sản.

Công ty TNHH Xây dựng địa ốc P và ông Tăng Văn N ký “Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và nhà ở hình thành trong tương lai số LK07-28/2018/PT ngày 28/06/2019” trước khi Ủy ban nhân dân tỉnh Bình D ban hành



Quyết định số 2611/QĐ-UBND ngày 10/09/2019 về việc cho phép chuyển quyền sử dụng đất đã đầu tư xây dựng hạ tầng cho người dân tự xây dựng nhà ở tại dự án Khu nhà ở L 2, phường U, thị xã TU. Tại Điều 1 của Quyết định số 2611/QĐ-UBND ngày 10/09/2019 có nội dung: Đối với 136 lô đất (trong đó có lô đất số LK07, ô số 28) trên tổng cộng 403 lô đất thuộc dự án Công ty TNHH Xây dựng địa ốc P thuộc diện bắt buộc phải xây nhà theo mẫu đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, phải làm các thủ tục nghiệm thu, hoàn công và trình cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất. Do đó, thỏa thuận giữa công ty và ông N tại các điều 2.4, điểm iii điều 3.2, điểm iv điều 4.1; điều 6.5 trong Hợp đồng ký kết ngày 28/6/2019 vi phạm nội dung Quyết định số 2611/QĐ-UBND ngày 10/09/2019 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình D.

Hợp đồng về quyền sử dụng đất và nhà ở hình thành trong tương lai thuộc dự án Khu nhà ở L 2 chỉ là nguyên tắc thỏa thuận của hai bên trong đó công ty thỏa thuận về việc sẽ chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất số LK07, ô số 28 cho ông N. Tuy nhiên, xét cả về mặt hình thức và nội dung của Hợp đồng đều vi phạm vi điều cấm của pháp luật, vi phạm các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự nên vô hiệu theo Điều 123 và Điều 129 Bộ luật dân sự và không phát sinh hiệu lực thi hành.

Tại điều 7.4 của hợp đồng có nội dung “Bên B thừa nhận rằng việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà cho bên B liên quan đến vị trí đất, quy trình xem xét và phê duyệt thuộc thẩm quyền quyết định duy nhất của cơ quan nhà nước có thẩm quyền.

Lô đất số LK07, ô số 28 thuộc diện bắt buộc phải xây nhà theo mẫu đã được cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, phải làm các thủ tục nghiệm thu, hoàn công và trình cơ quan Nhà nước có thẩm quyền cấp Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất là sự kiện bất K kháng đã được các bên thỏa thuận tại điều 11.1 của hợp đồng. Trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, Công ty TNHH Xây dựng phát triển địa ốc P đã căn cứ vào thỏa thuận tại điều 10.4 của hợp đồng để đưa ra hai phương án nhằm điều chỉnh các điều khoản bị vô hiệu để phù hợp với quy định của pháp luật và phù hợp với ý chí mong muốn của các bên nhưng ông N không đồng ý điều chỉnh Hợp đồng theo các phương án Công ty đưa ra.

[4] Như vậy, ông Tăng Văn N căn cứ theo điều 2.4, điểm iii điều 3.2, điểm iv điều 4.1; điều 6.5 trong Hợp đồng về quyền sử dụng đất và nhà ở hình thành trong tương lai số LK07-28/2018/PT ký kết ngày 28/6/2019 để yêu cầu Tòa án buộc Công ty TNHH Xây dựng phát triển địa ốc P có trách nhiệm bàn giao cho ông N Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất của lô đất số LK07, ô số 28, diện tích 75m<sup>2</sup> thuộc khu nhà ở L 2, phường U, thị xã TU, tỉnh Bình D, người được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng là Công ty TNHH Xây dựng phát triển địa ốc P không có cơ sở chấp nhận.

Công ty TNHH Xây dựng phát triển địa ốc P đề nghị Hội đồng xét xử tuyên bố Hợp đồng về quyền sử dụng đất và nhà ở hình thành trong tương lai số LK07-28/2018/PT ký kết ngày 28/6/2019 giữa ông Tăng Văn N và Công ty TNHH Xây

dựng phát triển địa ốc P đối với lô đất số LK07, ô số 28, diện tích 75m<sup>2</sup> thuộc khu nhà ở L 2, phường U, thị xã TU, tỉnh Bình D vô hiệu và yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu có cơ sở chấp nhận.

[5] Về giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu:

Căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự, khi Hợp đồng về quyền sử dụng đất và nhà ở hình thành trong tương lai số LK07-28/2018/PT ký kết ngày 28/6/2019 bị vô hiệu thì không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ cho các bên tham gia, các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trong quá trình tham gia tố tụng người đại diện hợp pháp của Công ty P và ông N thống nhất thừa nhận đã nhận tổng số tiền 752.625.000 đồng cho lô đất số LK07, ô số 28 thông qua công ty N D, thừa nhận kể từ ngày 28/6/2019 ông N có toàn quyền và nghĩa vụ với lô đất số LK07, ô số 28 theo các thỏa thuận ghi trong Hợp đồng, do đó Công ty có nghĩa vụ trả lại ông N số tiền 752.625.000 đồng.

Trong quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa Công ty P và ông N thừa nhận ngày 23/3/2019, Công ty P đã bàn giao vị trí lô đất số LK07, ô số 28 nhưng đến thời điểm xét xử đất vẫn do Công ty quản lý, trên đất không có công trình xây dựng hay cây trồng.

[6] Xét lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu: Tại phiên tòa Công ty P tự nguyện nhận 100% lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu, đồng ý trả lại toàn bộ số tiền 752.625.000 đồng đã nhận khi chuyển nhượng lô đất số LK07, ô số 28 cùng thiệt hại phát sinh nên Hội đồng xét xử ghi nhận.

[7]. Về giải quyết thiệt hại do hợp đồng vô hiệu: Việc xác định thiệt hại căn cứ vào quy định tại Nghị quyết 02/2004/NQ-HĐTP ngày 10/8/2004 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao. Thiệt hại do hợp đồng vô hiệu được căn cứ trên số tiền chênh lệch giữa giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xác lập hợp đồng với giá trị quyền sử dụng đất tại thời điểm xét xử.

- Giá đất thỏa thuận tại thời điểm chuyển nhượng là 752.625.000 đồng, Giá đất tại thời điểm định giá là 900.000.000 đồng.

Số tiền chênh lệch 147.375.000 đồng là khoản tiền thiệt hại mà Công ty TNHH Xây dựng phát triển địa ốc P phải trả cho ông Tăng Văn N do hợp đồng bị vô hiệu.

[8]. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật và nội dung vụ án.

[9]. Về chi phí thẩm định, định giá: Ông Tăng Văn N phải chịu theo quy định tại Điều 157 Bộ luật tố tụng dân sự.

[10]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Tăng Văn N và Công ty TNHH Xây dựng phát triển địa ốc P phải chịu án phí theo quy định tại Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ các Điều 26, 35, 92, 147, 157, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều 123, 129, 131, 364, 501, 502, 503 của Bộ luật Dân sự;
- Căn cứ Điều 8, 9, 17 và 55 Luật Kinh doanh bất động sản;
- Căn cứ các Điều Điều 167 và Điều 188 Luật đất đai;
- Căn cứ 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 Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Tăng Văn N với bị đơn Công ty TNHH Xây dựng phát triển địa ốc P về việc tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền quyền sử dụng đất.

2. Tuyên bố Hợp đồng về quyền sử dụng đất và nhà ở hình thành trong tương lai số LK07-28/2018/PT ký kết ngày 28/6/2019 giữa ông Tăng Văn N và Công ty TNHH Xây dựng phát triển địa ốc P đối với lô đất số LK07, ô số 28, diện tích 75m<sup>2</sup> thuộc khu nhà ở L 2, phường U, thị xã TU, tỉnh Bình D vô hiệu.

3. Buộc Công ty TNHH Xây dựng phát triển địa ốc P có nghĩa vụ trả ông Tăng Văn N tổng số tiền 900.000.000 đồng (Chín trăm triệu đồng), trong đó: 752.625.000 đồng (Bảy trăm năm mươi hai triệu sáu trăm hai mươi năm nghìn đồng) là tiền Công ty TNHH Xây dựng phát triển địa ốc P đã nhận khi chuyển nhượng lô đất số LK07, ô số 28 thuộc khu nhà ở L 2, phường U, thị xã TU, tỉnh Bình D và 147.375.000 đồng (Một trăm bốn mươi bảy triệu ba trăm bảy mươi năm nghìn đồng) là tiền thiệt hại do lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án đến khi thi hành án xong, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi với số tiền chậm thi hành theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

4. Về chi phí thẩm định và định giá: Ông Tăng Văn N phải chịu số tiền 2.200.000 đồng (Hai triệu hai trăm nghìn đồng), ông Tăng Văn N đã thực hiện xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Ông Tăng Văn N phải chịu số tiền 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2016/0038240 ngày 14/7/2020.

- Công ty TNHH Xây dựng phát triển địa ốc P phải chịu 7.368.750 đồng (Bảy triệu ba trăm sáu mươi tám nghìn bảy trăm năm mươi đồng).

6. Về quyền kháng cáo :

Nguyên đơn, bị đơn có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

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.

**THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ**

**THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Lê Quang Xệt**

**Nguyễn Thị Ngọc Anh**

**Đỗ Thị Lan Hương**

***Nơi nhận:***

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Bình D;
- VKSND tỉnh Bình D;
- VKSND thị xã TU;
- Chi cục THADS thị xã TU  
(để thi hành);
- Lưu: VT, HS.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM  
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

**Đỗ Thị Lan Hương**