TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN G **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 58/2019/DS-ST
Ngày 15/10/2019
V/v tranh chấp hợp đồng thi công và mua bán đất san lấp

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN G– THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Với thành phần Hội đồng xét xử gồm có:
Chủ tọa phiên tòa – Thẩm phán: Ông Tô Văn Mạnh.
Hội thẩm nhân dân:
Ông Võ Thành Viên
Bà Lê Thị Thanh Hồng

- Thư ký phiên tòa: Bà Trương Thị Diễm – Thư ký Tòa án nhân dân quận Gò Vấp.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Gò Vấp tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Thảo – Kiểm sát viên.

Ngày 15/10/2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 07/2019/TLST-KDTM ngày 25/01/2019 về "Tranh chấp hợp đồng thi công và mua bán đất san lấp" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 223/2019/QĐST-KDTM ngày 28/8/2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Kim T, sinh năm: 1964; Địa chỉ: đường Đỗ Thúc T, Phường MH, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt)

Bị đơn: Công ty cổ phần Hưng Long Vĩnh L; Địa chỉ: ấp Phước H xã Hòa P, Huyện Long H, Tỉnh Vĩnh Long (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 21/01/2019, bản tự khai ngày 26/02/2019 nguyên đơn bà Phạm Thị Kim T trình bày:

Ngày 25/08/2018, bà T và Công ty Cổ phần Hưng Long Vĩnh L (Sau đây gọi tắt là Cty V) đã cùng nhau ký kết hợp đồng thi công cải tạo mặt bằng và mua bán đất san lấp số 02/2018/HĐTCCTMB-MBĐSL. Cụ thể như sau:

Bà T giao cho Cty V nhận cải tạo mặt bằng 02 lô đất thuộc thửa số 61 và thửa số 51 tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại ấp 6, xã Phước Minh, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai có tổng diện tích là 114.829,4 m^2. Đối với đất dư trong quá trình cải tạo, bà T sẽ bán lại cho Cty V với đơn giá 17.000 đồng/m^3 .

Mọi giấy tờ, hồ sơ xin cấp giấy phép cải tạo, thi công công trình sẽ do Cty V thực hiện trong vòng 45 ngày tại cơ quan có thẩm quyền. Tất cả giấy báo nộp thuế, hóa đơn, biên lai trong quá trình xin cấp giấy phép Cty V phải giao cho bà T giữ.

Trong vòng 07 ngày kể từ khi ký hợp đồng Cty V sẽ đặt cọc cho bà T số tiền 1.000.000.000 đồng và phải báo toàn bộ tiến độ xin cấp giấy phép hợp lệ, số lượng đất mỗi lần khai thác cho bà T.

Tuy nhiên, sau khi ký kết hợp đồng, Cty V chỉ mới giao cho cho bà T số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng chẵn) và sau đó bà T hoàn toàn không nhận được bất kỳ thông tin gì đối với công việc mà Cty V đang thực hiện.

Ngày 17/12/2018, bà T gửi cho Cty V thư thông báo về việc Cty V phải thực hiện việc báo cáo tiến độ công việc cho bà T và đề ra hướng giải quyết cho những thỏa thuận theo Hợp đồng của hai bên. Ông Thắng (giám đốc Cty V) đã nhận được nhưng không có bất cứ trả lời nào.

Ngày 24/12/2018, bà T tiếp tục gửi thư thông báo lần 02 về việc chậm trễ thực hiện hợp đồng cho Cty V và Cty V vẫn im lặng. Ngày 04/01/2019, bà T gửi thư thông báo lần 03 về việc đơn phương chấm dứt thực hiện hợp đồng và Biên bản hủy Hợp đồng thi công cải tạo mặt bằng và mua bán đất san lấp số 02/2018/HĐTCCTMB-MBĐSL. Tuy nhiên, đến nay bà T không nhận được bất kỳ thông báo nào về hai văn bản trên từ phía Cty V.

Nay bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án:

- Hủy hợp đồng thi công cải tạo mặt bằng và mua bán đất san lấp số 02/2018/HĐTCCTMB-MBĐSL ký ngày 25/08/2018 giữa bà T và Công ty Cổ phần Hưng Long Vĩnh Long vì hành vi vi phạm hợp đồng từ phía Cty V.
- Số tiền 200.000.000 đồng mà Cty V đã đặt cọc cho bà T sẽ thuộc về bà T theo thỏa thuận tại khoản 6.2 Điều 6 của hợp đồng.

Bà T có đơn xin xét xử vắng mặt.

Bị đơn Công ty Cổ phần Hưng Long Vĩnh Long vắng mặt trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Gò vấp:

- Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến thời điểm xét xử thấy rằng Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa hôm nay, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên toà sơ thẩm.
- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cũng như quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, 71 và Điều 234 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn không thực hiện đúng các Điều 70 và 72 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn,

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 tố tụng:

Về *thẩm quyền giải quyết vụ án:*

Theo Điều 12 khoản 12.2 của Hợp đồng thi công cải tạo mặt bằng và mua bán đất san lấp giữa bà T và Cty V có thỏa thuận: Trường hợp phát sinh

tranh chấp, Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai hoặc Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, thành phố Hồ Chí Minh sẽ là Tòa án có thẩm quyền giải quyết. Nay bà T chọn Tòa án nhân dân quận Gò Vấp, nơi cư trú của bà T để khởi kiện là phù hợp với thỏa thuận tại Điều 12 của hợp đồng và phù hợp với quy định tại điểm b khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự. Do đó, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Gò Vấp theo điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Theo thông báo thụ lý vụ án và Quyết định đưa vụ án ra xét xử thì vụ án tranh chấp trong lĩnh vực kinh doanh thương mại. Tuy nhiên, Hội đồng xét xử xét thấy bà T là cá nhân không có đăng ký kinh doanh, do đó, đây là tranh chấp về hợp đồng dân sự được quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về người tham gia tố tụng:

Nguyên đơn vắng mặt tại phiên tòa và có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt. Bị đơn Cty V đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn và bị đơn là đúng với thủ tục được quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Xét yêu cầu của đương sự:

Xét yêu cầu hủy hợp đồng thi công cải tạo mặt bằng và mua bán đất san lấp số 02/2018/HĐTCCTMB-MBĐSL của nguyên đơn; Hội đồng xét xử thấy rằng: Ngày 25/08/2018, bà T và Cty V đã cùng nhau ký kết hợp đồng thi công cải tạo mặt bằng và mua bán đất san lấp với nội dung: Bà T giao cho Cty V nhận cải tạo mặt bằng 02 lô đất thuộc thửa số 61 và thửa số 51 tờ bản đồ số 3 tọa lạc tại ấp 6, xã Phước Minh, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai có tổng diện tích là 114.829,4 m^2. Đối với đất dư trong quá trình cải tạo, bà T sẽ bán lại cho Cty V với đơn giá 17.000 đồng/m^3. Thực hiện hợp đồng, Cty V đã đặt cọc cho bà T số tiền mua đất san lấp là 200.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau đó phía Cty V đã không tiến hành công việc theo thỏa thuận trong hợp đồng. Phía bà T đã nhiều lần nhắc nhở nhưng Cty V vẫn không thực hiện cũng như không có thông tin gì về tiến độ công việc.

Ngày 20/8/2019 Tòa án đã tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ hai thửa đất số 51 và 61 tờ bản đồ số 3, xã Phước Bình, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. Kết quả xem xét thẩm định thể hiện hai thửa đất trên vẫn là đất đồi cỏ mọc tự nhiên, chưa được cải tạo, san lấp.

Như vậy, Cty V đã không thực hiện những công việc quy định tại Điều 1 của hợp đồng về nội dung thi công, cũng không có bất cứ thỏa thuận nào với bà T là đã vi phạm hợp đồng, đã tự đơn phương chấm dứt hợp đồng. Mặt khác, theo khoản 9.7 Điều 9 của Hợp đồng quy định "Bên A (bà T) được quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng trong trường hợp bên B (Cty V) không thực hiện theo những vấn đề đã thỏa thuận trong hợp đồng.

Như vậy, bà T yêu cầu hủy hợp đồng thi công cải tạo mặt bằng và mua bán đất san lấp số 02/2018/HĐTCCTMB-MBĐSL là có cơ sở, phù hợp với khoản 9.7 Điều 9 của hợp đồng, phù hợp với Điều 423 của Bộ luật dân sự. Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy cần chấp nhận.

Xét yêu cầu về việc Cty V sẽ mất số tiền 200.000.000 đồng đã đặt cọc cho bà T, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Theo khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự quy định: "*...nếu bên đặt cọc từ chối giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận cọc*.."

Theo khoản 6.2 Điều 6 của Hợp đồng thi công cải tạo mặt bằng và mua bán đất san lấp các bên có thỏa thuận: *"Trong trường hợp bên B chậm trễ thực hiện hợp đồng hoặc thực hiện không đúng những điều khoản trong hợp đồng này hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng trái pháp luật thì khoản tiền đặt cọc sẽ thuộc về bên A"*.

Như vậy, trong trường hợp này Cty V đã không thực hiện hợp đồng, đơn phương chấm dứt hợp đồng trái pháp luật, nên sẽ mất số tiền 200.000.000 đồng đã đặt cọc cho bà T. Do đó, yêu cầu của bà T là có cơ sở.

Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng xét xử nghĩ cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, tuyên hủy hợp đồng thi công cải tạo mặt bằng và mua bán đất san lấp số 02/2018/HĐTCCTMB-MBĐSL ngày 25/8/2018 giữa bà T và Cty V. Số tiền 200.000.000 đồng Cty V đã đặt cọc cho bà T sẽ thuộc về bà T.

Về án phí dân sự sơ thẩm.

Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 10.000.000 đồng.

Nguyên đơn không phải chịu án phí, được hoàn lại án phí tạm nộp theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm b khoản 1 Điều 39, Điều 147; điểm b khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự;

- Áp dụng các Điều 328, Điều 423 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Áp dụng khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Kim T đối với bị đơn Công ty Cổ phần Hưng Long Vĩnh L.

- Hủy hợp đồng thi công cải tạo mặt bằng và mua bán đất san lấp số 02/2018/HĐTCCTMB-MBĐSL ký ngày 25/08/2018 giữa bà Phạm Thị Kim T với Công ty Cổ phần Hưng Long Vĩnh L

- Số tiền 200.000.000 đồng mà Công ty Cổ phần Hưng Long Vĩnh L đã đặt cọc cho bà Phạm Thị Kim T sẽ thuộc quyền sở hữu của bà T.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty Cổ phần Hưng Long Vĩnh L phải chịu 10.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Bà Phạm Thị Kim T không phải chịu án phí, được hoàn lại tiền 3.000.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số 0000046 ngày 25/01/2019 của Chi cục thi hành án dân sự quận Gò Vấp.

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.

3. Về quyền kháng cáo:

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 tống đạt hợp lệ.

Nơi nhận:
- TAND TPHCM;
- VKSNDQGV;
- CCTHADS QGV;
- Các đương sự;
- Lưu VT, HS vụ án.

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

Tô Văn Mạnh