TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN X
TỈNH LA

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

Bản án số: 58/2018/DS-ST
Ngày: 18/9/2018
"V/v Tranh chấp hợp đồng hợp tác đầu tư"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN X - TỈNH LA

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Mỹ Phượng

Các Hội thẩm nhân dân: 1/ Bà Lê Thị Vân

2/ Ông Phan Văn Kỉnh

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy An– Thư ký Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh LA.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện X: Bà Hà Thị Quy - Kiểm sát viên.

Ngày 18/9/2018, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện X mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 145/2018/TLST- DS, ngày 10 tháng 7 năm 2018 về việc "Tranh chấp hợp đồng hợp tác đầu tư".

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 90/2018/QĐXXST-DS, ngày 04 tháng 9 năm 2018 giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Ông **Dương Thái H**, sinh năm: 1981. Địa chỉ: phường A, quận 9, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền là: Ông Nguyễn Hồ Z, sinh năm 1976. Địa chỉ:, phường ĐK, quận 1, thành phố Hồ Chí Minh.

* Bị đơn: **Công ty TP.**

Địa chỉ hiện nay: phường 10, quận 11, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật là: Ông Lầu Nam T – Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền là: Ông Nguyễn Phước Đ, sinh năm: 1992. Địa chỉ: Tổ 10, ấp 1, xã TT, huyện CB, tỉnh Tiền Giang.

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Công ty ML. Địa chỉ: thị trấn TT, huyện X, tỉnh LA.

Người đại diện theo pháp luật là: Ông Võ Văn T, sinh năm 1959. Địa chỉ: phường 4, quận 3, thành phố Hồ Chí Minh.

- Cục thi hành án dân sự tỉnh LA.

Địa chỉ: xã BT, thành phố TA, tỉnh LA.

Người đại diện theo pháp luật là: Ông Bùi Phú H – Cục trưởng

(Ông Z, ông Đạt có mặt. Các đương sự còn lại có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện ngày 23/6/2018 của nguyên đơn ông Dương Thái H và lời trình bày của người đại diện nguyên đơn là ông Nguyễn Hồ Zdu trong suốt quá trình giải quyết vụ án có nội dung như sau:*

Ngày 6/12/2010, ông H có ký "Hợp đồng hợp tác đầu tư số 140/2010/HĐHTĐT/ER" với Công ty TP) về việc mua nền đất dự án khu dân cư cao cấp "Everluck Residence" tại thị trấn Thủ Thừa, huyện X tỉnh LA. Số nền: 01, mã nền S2-11. Tổng giá trị hợp đồng là 219.999.600đ.

Theo hợp đồng, ông H đã đóng tiền 04 đợt như sau: Ngày 28/11/2010 đóng 20.000.000đ; ngày 04/12/2010 đóng 34.999.900đ; ngày 20/01/2011 đóng 32.999.940đ; ngày 19/3/2011 đóng 54.999.900đ; ngày 20/5/2011 đóng 44.000.000đ. Tổng cộng ông H đã đóng được 186.999.740đ tương đương 85% giá trị hợp đồng (Có phiếu thu).

Công ty TPcam kết tháng 7/2011 sẽ hoàn thiện cơ sở hạ tầng kỹ thuật đầy đủ (Điện chiếu sáng, cấp thoát nước, internet), giao nền của dự án "Everluck Residence" cho ông H. Nếu thời gian chậm giao nền quá 12 tháng từ 25/7/2011 thì công ty TPsẽ hoàn trả toàn bộ số tiền đã nhận của ông H và chịu phạt 30% giá trị hợp đồng, chịu thêm lãi xuất 0.033% trên mỗi ngày chậm giao nền tính trên số tiền đã nhận, tiến hành thủ tục thanh lý hợp đồng.

Ngày 12/07/2011, công ty TP gửi cho ông H "Bản thông báo số 0104-2011/TPC/TC-KT/ER" với nội dung dời ngày giao nền cho ông H đến ngày 31/12/2012.

Ngày 22/12/2012, công ty TP tiếp tục gửi cho ông H "Thông báo số 271/2012-TPC-KD" với nội dung tiếp tục dời ngày giao nền cho ông H sang quý 2/2013.

Ngày 21/4/2014, ông Lầu Nam T ký với ông H 1 bản phụ lục hợp đồng "PL01-140/2010/HĐHTĐT/ER" với nội dung cam kết đến quý 2/2015 sẽ giao nền S2-11 cho ông H và ông H không còn nghĩa vụ thanh toán 15% còn lại cho công ty TP.

Tuy nhiên, đến nay công ty TP đã không thực hiện đúng như hợp đồng đã ký kết. Tháng 6/2018, công ty TP đã chuyển nhượng toàn bộ dự án cho một nhà đầu tư mới, nhưng không thông báo với ông H.

Do vậy, ông H đề nghị Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh LA tuyên hủy Hợp đồng hợp tác đầu tư số 140/2010/HĐHTĐT/ER, ngày 06/12/2010 (Nền S2-11) và buộc công ty TPphải bồi thường cho ông H như sau:

Lãi phạt chậm giao nền 0.033%/ngày tính từ ngày 25/7/2011 đến ngày 18/9/2018 là 2.612 ngày + Phạt 30% của tổng giá trị hợp đồng 219.999.600đ = 227.186.176đ.

Tổng số tiền ông H yêu cầu Công ty TP trả là (0.033% x 186.999.740đ x 2.612 ngày) + (219.999.600đ x 30%) + 186.999.740đ = 414.185.916đ.

** Bị đơn Công ty TP do ông Nguyễn Phước Đ làm đại diện trình bày trong suốt quá trình giải quyết vụ án có nội dung như sau:*

Công ty TP thừa nhận lời trình bày của ông Dương Thái H và người đại diện của ông H về thời gian, diễn biến sự việc ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư số 140/2010/HĐHTĐT/ER, ngày 06/12/2010 (Nền S2-11) giữa ông H và công ty TPlà đúng. Số tiền công ty TPđã nhận của ông H là 186.999.740đ.

Do không đủ điều kiện xây dựng cơ sở hạ tầng như đã thỏa thuận và hiện nay công ty TP đã chuyển nhượng dự án lại cho công ty ML do ông Võ Văn T là người đại diện theo pháp luật. Việc chuyển nhượng dự án "Everluck Residence" là để đảm bảo cho việc thi hành các bản án, quyết định đã có hiệu lực mà công ty TP phải thi hành án. Việc chuyển nhượng dự án là hợp pháp và đã được sự đồng ý của Ủy ban nhân dân tỉnh LA.

Nay, ông H khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng nêu trên công ty TP đồng ý và trả cho ông H tiền gốc đã nhận là 186.999.740đ.

Về phần phạt hợp đồng: Công ty TP chỉ đồng ý bồi thường 30% giá trị của hợp đồng là 65.999.880đ, còn phần phạt chậm giao nền 0.033%/ngày công ty TPchỉ đồng ý phạt lãi từ ngày 01/7/2011 đến ngày 30/6/2015. Lý do là căn cứ vào mục 2 của phụ lục hợp đồng ngày 06/12/2010.

* Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Công ty ML do ông Võ Văn T là người đại diện trình bày tại văn bản ngày 15/8/2018 và ngày 31/8/2018 có nội dung như sau:

Công ty ML là người mua tài sản kê biên để đảm bảo thi hành án đối với các nghĩa vụ phải thi hành của công ty TP là thửa đất ODT số 196, tờ bản đồ số 2, tọa lạc ấp 3, thị trấn TT, huyện X, tỉnh LA thông qua Cục thi hành án dân sự tỉnh LA, được Ủy ban nhân dân tỉnh LA chấp thuận tại văn bản số 2172/UBND-KT ngày 28/5/2018; Văn bản số 3155/UBND-KT ngày 24/7/2018 và đã thanh toán tiền xong cho Cục thi hành án dân sự tỉnh LA.

Các tranh chấp liên quan đến công ty TP của dự án này công ty ML không liên quan và không có nghĩa vụ, trách nhiệm gì. Công ty ML xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng.

- Cục thi hành án dân sự tỉnh LA:

Tại Công văn số 290/CTHADS-NV, ngày 05/7/2018 và Công văn số 357/CTHADS-NV ngày 13/8/2018 của Cục thi hành án tỉnh LA có nội dung như sau: Ngày 23/5/2018, công ty TP có gửi đơn đến Ủy ban nhân dân tỉnh LA, Cục thi hành án dân sự tỉnh LA và các Sở ban ngành có liên quan xin được

chuyển nhượng quyền sử dụng đất thửa số 196, tờ bản đồ số 2, tọa lạc ấp 3, thị trấn TT, huyện X, tỉnh LA và tài sản trên đất đã bị kê biên để thi hành án. Toàn bộ số tiền chuyển nhượng được đã chuyển cho Cục thi hành án quản lý. Người nhận chuyển nhượng là ông Huỳnh Văn M.

Vào ngày 31/5/2018, Sở kế hoạch đầu tư tỉnh LA cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh cho Công ty ML do ông Võ Văn T là người đại diện theo pháp luật, ông Huỳnh Văn M là thành viên.

Sau khi nhận chuyển nhượng đất, các bên thống nhất số tiền chuyển nhượng 200.000.000.000đ, công ty MT-Land trong đó có ông M là thành viên gửi tiền vào tài khoản của Cục thi hành án dân sự tỉnh LA để đảm bảo cho các bản án, quyết định có hiệu lực.

Các bên thống nhất ngày 21/6/2018 giao nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, tài sản trên đất và các hồ sơ liên quan. Công ty ML và ông M đã nộp đủ tiền cho Cục thi hành án dân sự tỉnh LA để xây dựng phương án chi trả tiền thi hành án.

Cục thi hành án dân sự tỉnh LA thông báo đến Tòa án nhân dân huyện X là đại diện Cục thi hành án xin vắng mặt suốt quá trình tố tụng.

* *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện X phát biểu:*

Về tố tụng: Quá trình giải quyết sơ thẩm vụ án Thẩm phán, Thư ký thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi đưa vụ án ra xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung: Căn cứ các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, yêu cầu hủy hợp đồng đã ký kết giữa ông H và công ty TP; yêu cầu bồi thường thiệt hại nêu trên của ông H là có căn cứ chấp nhận toàn bộ.

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 tố tụng:

Tranh chấp giữa ông Dương Thái H với Công ty TP là tranh chấp về hợp đồng mua bán công trình xây dựng nền nhà ở. Căn cứ vào địa chỉ đất tranh chấp thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện X theo quy định tại Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về sự vắng mặt của đương sự: Đại diện công ty ML, Cục thi hành án tỉnh LA có đơn xin xét xử vắng mặt. Vì vậy Tòa án xét xử vắng mặt những đương sự này theo quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung:

Theo lời trình bày của người đại diện ông Dương Thái H và đại diện công ty TP cùng với tài liệu đã thu thập có trong hồ sơ xác định: Ngày 06/12/2010,

ông H và công ty TP có ký hợp đồng số 140/2010/HĐHTĐT/ER để ông H cùng hợp tác, đầu tư xây dựng và khai thác đất của dự án Everluck Residence tại thị trấn Thủ Thừa do công ty TP làm chủ đầu tư. Ông H sẽ được hưởng thành quả là một nền nhà kí hiệu S2-11, nền có diện tích 79,71m^2 (ngang 5m x dài 16,07m + 15,82m).

Giá của lô nền là 219.999.600đ. Ông H đã đóng tiền 85% giá trị hợp đồng là 186.999.740đ. Cụ thể như sau: Ngày 28/11/2010 đóng 20.000.000đ; ngày 04/12/2010 đóng 34.999.900đ; ngày 20/01/2011 đóng 32.999.940đ; ngày 19/3/2011 đóng 54.999.900đ; ngày 20/5/2011 đóng 44.000.000đ.

Do không giao nền như đã cam kết, ngày 21/4/2014 ông Lầu Nam T đã ký với ông H 1 bản phụ lục hợp đồng "PL01-140/2010/HĐHTĐT/ER" với nội dung "Cam kết đến quý 2/2015 sẽ giao nền S2-11 cho ông H và ông H không còn nghĩa vụ thanh toán 15% còn lại cho công ty TP).

Đến nay, công ty TP cũng không thể bàn giao nền cho ông H được do không có kinh phí để xây dựng cơ sở hạ tầng như đã cam kết và đã chuyển nhượng toàn bộ dự án cho công ty ML.

Hội đồng xét xử xét thấy, thực chất hợp đồng ký kết giữa ông H và công ty TPlà hợp đồng mua bán công trình xây dựng nền nhà ở. Theo Điều 194 Luật Đất đai và khoản 1 Điều 39 Luật Kinh doanh bất động sản quy định điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc dự án nhà ở phải có các công trình hạ tầng tương ứng với nội dung và tiến độ của dự án đã được phê duyệt. Công ty TPchưa làm hoàn chỉnh được cơ sở hạ tầng nên không đủ điều kiện để giao nền và tách chuyển quyền sử dụng đất cho bên mua. Do đó, lỗi làm cho hợp đồng không thực hiện được là do công ty TP.

Theo khoản 3.3 Điều 3 của Hợp đồng "Nếu bên A chậm giao nền trong vòng 30 ngày kể từ ngày 25/7/2011 thì phải chịu lãi xuất 0,033% trên mỗi ngày chậm giao nền tính trên số tiền đã nhận, đồng thời báo bên B biết và ký phụ lục hợp đồng. Nếu chậm giao nền quá 12 tháng thì bên A sẽ hoàn trả toàn bộ tiền đã nhận và chịu phạt 30% giá trị hợp đồng, tiến hành thanh lý hợp đồng" và theo mục 1, 2 của phụ lục hợp đồng "PL01-140/2010/HĐHTĐT/ER" ngày 21/4/2014 thì nếu đến quý 2/2015 mà công ty TP vẫn chưa giao nền S2-11 cho ông H thì phải chịu phạt 0.033%/ngày kể từ tháng 7/2011 đến quý 2/2015, đồng thời thanh lý hợp đồng và chịu phạt 30% giá trị hợp đồng.

Công ty TP vi phạm thời hạn giao nền và đã chuyển nhượng toàn bộ dự án trong đó có nền S2-11 cho công ty ML. Vì vậy ông H yêu cầu hủy hợp đồng đã ký với công ty TPvà yêu cầu bồi thường là có căn cứ, phù hợp với nội dung các bên đã thỏa thuận trong hợp đồng và quy định tại Điều 423, Điều 427 Bộ luật dân sự nên chấp nhận.

Như vậy, công ty TP phải trả số tiền ông H đã nộp là 186.999.740đ, bồi thường hợp đồng là 227.186.176đ. Tổng cộng là 414.185.916đ.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 09/7/2018 ông Nguyễn Hồ Z là người đại diện cho ông H (Được sự đồng ý của ông H) có đơn yêu cầu áp dụng

biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa số tiền 409.249.123đ là tiền chuyển nhượng dự án Everluck Residence của công ty TP đang được Cục thi hành án dân sự tỉnh LA quản lý và gửi giữ tại Kho bạc tỉnh LA để đảm bảo thi hành án.

Tòa án nhân dân huyện X đã ban hành Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2018/QĐ-BPKCTT, ngày 18/7/2018 phong tỏa số tiền 409.249.123đ. Nay, ông Z vẫn yêu cầu tiếp tục quyết định này để đảm bảo thi hành án. Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của đại diện nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

Từ các phân tích trên, yêu cầu khởi kiện của ông H là có căn cứ chấp nhận như lời đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện X.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm, theo quy định tại khoản 1 Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án thì Công ty TP phải chịu toàn bộ tiền án phí là 20.867.436đ. Ông Dương Thái H không phải chịu án phí, hoàn trả cho ông H tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 35, Điều 39, khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Áp dụng khoản 1 Điều 39 Luật Kinh doanh bất động sản, Điều 194 Luật Đất đai, Điều 423, Điều 427 Bộ luật dân sự 2015, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án;

Tuyên xử:

1/ Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Dương Thái H đối với Công ty TP.

Hủy Hợp đồng hợp tác đầu tư số 140/2010/HĐHTĐT/ER, ngày 06/12/2010 (Nền S2-11) đã được ký kết giữa Công ty TP với ông Dương Thái H.

Buộc Công ty TP phải trả cho ông Dương Thái H số tiền là 414.185.916đ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền trên, Công ty TP phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự.

2/ Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty TP phải chịu 20.867.436đ.

Ông Dương Thái H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Dương Thái H 10.200.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003444, ngày 06/7/2018 của Chi cục thi hành án dân sự huyện X, tỉnh LA.

3/ Tiếp tục thực hiện Quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 05/2018/QĐ-BPKCTT, ngày 18/7/2018 để đảm bảo thi hành án.

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

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án và người phải thi hành án 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; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại các Điều 6, 7, 9 và 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Lê Thị Mỹ Phượng

***Nơi nhận*:**
- TAND tỉnh;
- VKSND huyện X;
- Các đương sự;
- THADS huyện;
- Lưu hồ sơ, án văn.