

Bản án số: 03/2022/ST-DS
Ngày 24-01-2022
“Về HĐ mua bán công trình XD”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN T - TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Quốc Tiên.

Các Hội thẩm nhân dân: 1- Ông Trần Văn Nhị.
2- Ông Nguyễn Văn Năm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Thu Hường – Thư ký Tòa án nhân dân huyện T.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T, tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Phạm Văn Lương - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 01 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện T, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 34/2021/TLST- DS ngày 29 tháng 3 năm 2021 về tranh chấp Hợp đồng mua bán công trình xây dựng nền nhà ở, theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 102/2021/QĐST-DS ngày 17 tháng 12 năm 2021, giữa:

Nguyên đơn: Bà Lê Thị Hồng V, sinh năm 1975. Địa chỉ: phường T, Quận B, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Hồ Z, sinh năm 1976. Địa chỉ: Số 116N, phường Đ, Quận 1, Thành phố H và ông Trịnh Văn B, sinh năm 1997. Địa chỉ: Số 69/19, phường T, Quận 9, Thành phố H, theo giấy ủy quyền ngày 11-3-2021. (ông B vắng mặt, ông Z có mặt)

Bị đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn xây dựng dịch vụ thương mại đầu tư bất động sản T. Địa chỉ: đường L, Phường 10, Quận 11, Thành phố H. Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Mỹ L - Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Phước Đ, sinh năm 1992. Địa chỉ: Tổ 10 ấp 1, xã A, huyện C, tỉnh T, theo giấy ủy quyền ngày 06-01-2022. (có mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện ngày 10-3-2021, nguyên đơn là bà Lê Thị Hồng V trình bày: Ngày 06-5-2011, bà V có ký “Hợp đồng hợp tác đầu tư” với Công ty Trách nhiệm hữu hạn xây dựng dịch vụ thương mại đầu tư bất động sản T (sau đây gọi tắt

là Công ty T) về việc mua đất nền dự án khu dân cư “E” tại thị trấn T huyện T tỉnh Long An do Công ty T làm chủ đầu tư, bà V mua 01 lô nền có mã nền là I-27, trị giá 252.000.000 đồng. Bà V đã đóng từng đợt cho Công ty T từ ngày ký hợp đồng đến ngày 10-6-2013 với số tiền là 244.440.000 đồng, tương đương 97 % giá trị hợp đồng. Ngày 10-10-2012, Công ty T có làm giấy bàn giao nền lô I-27 cho bà V mặc dù nền chưa hoàn thành xong cơ sở hạ tầng, Công ty T chưa giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà V, nay Công ty T đã chuyển nhượng toàn bộ dự án cho nhà đầu tư mới. Công ty T đã không thực hiện đúng hợp đồng đã ký, trong khi đó bà V đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ như đã cam kết trong hợp đồng. Do vậy, bà V yêu cầu Tòa án hủy Hợp đồng hợp tác đầu tư số 16-Đ3GD2/HĐHTĐT ký ngày 06-5-2011 và buộc Công ty T phải trả lại số tiền 244.440.000 đồng. Đồng thời Công ty T phải bồi thường thiệt hại theo hợp đồng bao gồm: Lãi của số tiền đã đóng tính từ ngày 01-10-2012 đến ngày 05-01-2022 (là 3.383 ngày) với mức lãi suất là 0.033%/ngày, phạt 30% giá trị hợp đồng, tổng số tiền phải bồi thường là 348.490.371 đồng. Tổng cộng Công ty T phải trả bà V số tiền là 592.930.371 đồng.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Nguyễn Phước Đ trình bày: Ngày 06-5-2011, bà V có ký “Hợp đồng hợp tác đầu tư” với Công ty T về việc mua nền đất thuộc dự án khu dân cư “E” tại thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An do Công ty T làm chủ đầu tư. Bà V mua 01 lô nền có mã nền là I-27, trị giá 252.000.000 đồng. Bà V đã đóng cho Công ty T số tiền là 244.440.000 đồng, tương đương 97 % giá trị hợp đồng. Công ty T đồng ý hủy hợp đồng và trả lại tiền gốc mà bà V đã nộp. Đại diện Công ty T yêu cầu áp dụng thời hiệu về tranh chấp hợp đồng do thời hạn phát sinh tranh chấp đã quá 3 năm.

Tòa án đã tổ chức hòa giải nhưng các bên không thỏa thuận được.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện T phát biểu: 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: Ngày 06-5-2011, bà V có ký “Hợp đồng hợp tác đầu tư” với Công ty T về việc mua 01 lô đất nền thuộc dự án khu dân cư “E” tại thị trấn T, huyện T, tỉnh Long An do Công ty T làm chủ đầu tư, trị giá 252.000.000 đồng. Bà V đã nộp cho Công ty T số tiền là 244.440.000 đồng, tương đương 97 % giá trị hợp đồng. Ngày 10-10-2012, Công ty T có làm giấy bàn giao nền lô I-27 cho bà V nhưng chưa hoàn thành xong cơ sở hạ tầng, chưa giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất cho bà V, hiện tại Công ty T đã chuyển nhượng toàn bộ dự án cho nhà đầu tư mới. Như vậy Công ty T vi phạm nội dung hợp đồng đã ký, bà V khởi kiện yêu cầu hủy bỏ hợp đồng và bồi thường là có căn cứ, đề nghị xem xét chấp nhận yêu cầu của bà V.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

[1] 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: Ngày 06-5-2011, bà Lê Thị Hồng V có ký hợp đồng hợp tác đầu tư với Công

ty T về việc mua nền đất thuộc dự án khu dân cư “E” tại thị trấn T, huyện T, tỉnh L do Công ty T làm chủ đầu tư. Bà V cho rằng Công ty T đã vi phạm hợp đồng nên bà V khởi kiện. Như vậy tranh chấp giữa bà V với Công ty T là tranh chấp về hợp đồng mua bán công trình xây dựng nền nhà ở. Tại phiên tòa bên nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và các bên không thỏa thuận được.

[2] Xét yêu cầu của nguyên đơn:

[2.1] Theo lời trình bày của các đương sự và Hợp đồng hợp tác đầu tư số 16-Đ3GD2/HĐHTĐT ngày 06-5-2011 được ký kết giữa bà V với Công ty T xác định Công ty T bán cho bà V 01 lô đất nền có mã nền là I-27 thuộc dự án khu dân cư “E” tại thị trấn T, huyện T do Công ty T làm chủ đầu tư. Giá trị lô nền là 252.000.000 đồng. Thực hiện hợp đồng, bà V đã nộp tiền cho Công ty T theo từng đợt, tổng số tiền bà V nộp cho Công ty T đến ngày 10-6-2013 là 244.440.000 đồng, tương đương 97% giá trị hợp đồng. Ngày 10-10-2012, Công ty T lập biên bản bàn giao nền Lô I-27 cho bà V nhưng chưa làm xong cơ sở hạ tầng. Ngày 16-5-2018, Công ty T có cam kết với đại diện khách hàng mua lô nền là Công ty T cam kết giao nền sau 12 tháng và sẽ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau 18 tháng kể từ ngày có văn bản không bị kê biên của cơ quan nhà nước. Thực tế Công ty T chưa giao được giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà V, vì đất nền chuyển giao để sử dụng chưa đủ điều kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 39 Luật Kinh doanh bất động sản và Điều 194 Luật Đất đai. Ngày 23-5-2018, Công ty T đã chuyển nhượng một phần dự án khu dân cư “E” tại thị trấn T, huyện T cho nhà đầu tư khác trong đó có lô nền I-27. Như vậy, Công ty T đã vi phạm khoản 3.2 Điều 3 và khoản 3.4 Điều 3 của hợp đồng. Nay bà V khởi kiện yêu cầu hủy bỏ hợp đồng do Công ty T không có khả năng thực hiện là có căn cứ, phù hợp với quy định tại Điều 425 Bộ luật dân sự nên được chấp nhận.

[2.2] Về yêu cầu trả lãi, phạt hợp đồng: Đại diện Công ty T không đồng ý và yêu cầu áp dụng thời hiệu khởi kiện về hợp đồng theo quy định tại Điều 429 Bộ luật dân sự. Xét thấy tại Biên bản làm việc ngày 16-5-2018 giữa Công ty T với đại diện khách hàng mua lô nền thì Công ty T có thừa nhận nghĩa vụ với khách hàng là cam kết giao nền sau 12 tháng và sẽ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sau 18 tháng kể từ ngày có văn bản không bị kê biên của cơ quan nhà nước, trường hợp đột xuất thì công ty sẽ thông báo. Tuy nhiên khi chuyển nhượng đất dự án cho nhà đầu tư khác thì Công ty T không thông báo cho bà V biết. Tính từ ngày 16-5-2018 đến ngày 11-3-2021 là ngày bà V gửi đơn khởi kiện chưa quá 3 năm, vì vậy theo quy định tại Điều 157 Bộ luật dân sự thời hiệu khởi kiện về hợp đồng giữa bà V với Công ty T chưa hết. Do đó, ngoài việc trả lại số tiền đã nhận của bà V thì Công ty T phải chịu phạt hợp đồng và bồi thường thiệt hại theo quy định tại Điều 427 Bộ luật dân sự. Căn cứ theo khoản 3.3 Điều 3 của Hợp đồng số 16-Đ3GD2/HĐHTĐT thì yêu cầu của bà V là phù hợp. Vì vậy buộc Công ty T phải trả bà V tiền đã nhận là 244.440.000 đồng; tiền lãi của số tiền đã nhận từ ngày 01-10-2012 đến ngày 05-01-2022 là 272.890.000 đồng; tiền phạt 30% giá trị hợp đồng là 75.600.000 đồng. Tổng số tiền Công ty T phải trả bà V là 592.930.000 đồng.

[3] Về tiền 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/UBTVQH ngày 30/12/2016

của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án thì Công ty Tường Phong phải chịu toàn bộ tiền án phí là 28.017.200 đồng. Bà Lê Thị Hồng V không phải chịu tiền án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 1 Điều 39 Luật Kinh doanh bất động sản; Điều 194 Luật Đất đai; Điều 157, Điều 425, Điều 427 Bộ luật dân sự; khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội về án phí, lệ phí Tòa án;

1- Chấp nhận yêu cầu của bà Lê Thị Hồng V đối với Công ty TNHH Xây dựng Dịch vụ thương mại Đầu tư bất động sản T.

Hủy bỏ Hợp đồng hợp tác đầu tư số 16-Đ3GD2/HĐHTĐT ngày 06-5-2011 giữa Công ty TNHH Xây dựng Dịch vụ thương mại Đầu tư bất động sản T với bà Lê Thị Hồng V.

Buộc Công ty TNHH Xây dựng Dịch vụ thương mại Đầu tư bất động sản T phải trả bà Lê Thị Hồng V số tiền là 592.930.000 (Năm trăm chín mươi hai triệu chín trăm ba mươi ngàn) đồng.

2- Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành xong khoản tiền trên, hàng tháng Công ty TNHH Xây dựng Dịch vụ thương mại Đầu tư bất động sản T phải chịu thêm khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự.

3- Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty TNHH Xây dựng Dịch vụ thương mại Đầu tư bất động sản T phải chịu là 28.017.200 (Hai mươi tám triệu không trăm mười bảy ngàn hai trăm) đồng.

Bà Lê Thị Hồng V không phải chịu tiền án phí, hoàn trả bà Lê Thị Hồng V tiền tạm ứng án phí đã nộp là 13.373.000 đồng (Mười ba triệu ba trăm bảy mươi ba ngàn đồng), theo biên lai thu số 0007749 ngày 29-3-2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện T, tỉnh Long An.

Án này xử sơ thẩm, nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án 24-01-2022.

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**

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Long An;
- VKSND huyện T;
- Các đương sự;
- THADS huyện T;
- Lưu hồ sơ, án văn.

Trần Quốc Tiến

