

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN HẢI CHÂU
THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

Bản án số: 35/2021/DS-ST

Ngày: 16-6-2021

V/v “Hủy bỏ hợp đồng dân sự”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN HẢI CHÂU, THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thu Thảo

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Nguyễn Xuân Tùng
2. Ông Phạm Xoa

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Trần Minh Tâm, Thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng tham gia phiên tòa: Bà Hà Thị Thu Hiền – Kiểm sát viên

Ngày 16 tháng 6 năm 2021, tại Trụ sở Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 246/2020/TLST-DS ngày 14 tháng 12 năm 2020 về việc “Hủy bỏ hợp đồng dân sự” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 30/2021/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 4 năm 2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 36/2021/QĐST-DS ngày 12 tháng 5 năm 2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 39/2021/QĐST-DS ngày 27 tháng 5 năm 2021 giữa các đương sự:

* *Nguyên đơn:* Bà **Hồ Thị T** – Sinh năm 19xx - Địa chỉ: Đường Đ, quận K, thành phố Đà Nẵng (có mặt) – Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà *Trần Thị H* (có mặt) và bà *Ngô Thị Mỹ M* (vắng mặt) - Địa chỉ: Đường O, phường Y, quận C, thành phố Đà Nẵng. (Hợp đồng ủy quyền ngày 18/11/2020)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông *Lê Văn C* – Luật sư Công ty Luật TNHH MTV F - Địa chỉ: Đường O, phường Y, quận C, thành phố Đà Nẵng. (vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt)

* *Bị đơn:* **Công ty Cổ phần Đầu tư N** - Địa chỉ: Đường D, quận C, thành phố Đà Nẵng – Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà *Nguyễn Thị H1* (có mặt) và bà *Đàm Thị G* (có mặt) - Địa chỉ: Đường X, phường U, quận C, thành phố Đà Nẵng. (Giấy ủy quyền số 001/2021/GUQ-HNN ngày 04/01/2021)

* *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* **Công ty Cổ phần A** – Địa chỉ: Khu đô thị S, phường Đ, thị xã B, tỉnh Quảng Nam – Người đại diện hợp pháp: Ông *Lê Văn K* – Chức vụ: Tổng Giám đốc. (vắng mặt, có đơn không tham gia phiên tòa)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Tại đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:*

Vào khoảng đầu năm 2018, thông qua phương tiện thông tin đại chúng, bà Hồ Thị T được biết Công ty Cổ phần Đầu tư N (viết tắt là Công ty N) đang mở bán đất nền Dự án “Hera Complex Riverside” tại đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam do Công ty Cổ phần A (viết tắt là Công ty A) làm Chủ đầu tư. Ngày 12/4/2018, bà Hồ Thị T ký với Công ty N Phiếu đăng ký mua sản phẩm số A114NN/PĐKMSP-KĐTHR/2018, theo đó bà Hồ Thị T đăng ký mua nền đất Lô A1-14 Block A1, diện tích 137,5m² thuộc trục đường 33m của Dự án này, tổng giá đăng ký mua là 1.129.500.000 đồng; tiến độ và thời hạn thanh toán như sau:

- Ngày 12/4/2018 bên B (bà Hồ Thị T) đặt mua số tiền 30.000.000 đồng.
- Đợt 1: Ngày 12/4/2018 bên B thanh toán 50% tổng giá trị sản phẩm đặt mua.
- Đợt 2: Ngày 12/4/2018 bên B thanh toán 10% tổng giá trị sản phẩm đặt mua.
- Đợt 3: Ngày 10/7/2018 bên B thanh toán 10% tổng giá trị sản phẩm đặt mua.
- Đợt 4: Ngày 08/10/2018 bên B thanh toán 15% tổng giá trị sản phẩm đặt mua.
- Đợt 5: Ngày 06/01/2019 bên B thanh toán 10% tổng giá trị sản phẩm đặt mua.
- Đợt 6: Nhận Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất và thanh toán 5% giá trị còn lại của sản phẩm (30-45 ngày làm việc kể từ khi ký công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất).

Tại thời điểm ký kết hợp đồng, Công ty N thông báo với bà Hồ Thị T là đã được chủ đầu tư là Công ty A ủy quyền trực tiếp ký kết các văn bản giao dịch mua bán và nhận tiền của các khách hàng. Tính đến thời điểm hiện tại, bà Hồ Thị T đã thanh toán đầy đủ, đúng hạn 04 đợt thanh toán đầu tiên với tổng số tiền là 960.075.000 đồng, tương ứng với 85% giá trị lô đất. Riêng đối với việc thanh toán đợt 5, do phát hiện thấy các rủi ro pháp lý của dự án cũng như có vấn đề tranh chấp giữa chủ đầu tư dự án và Công ty N nên bà Hồ Thị T đã tạm dừng thanh toán. Việc tạm dừng thanh toán của bà Hồ Thị T đã được Công ty N xác nhận đồng ý, không áp dụng các điều khoản xử lý vi phạm theo Phiếu đăng ký mua sản phẩm ngày 12/4/2018.

Trong quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty N đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng, cụ thể như sau:

- Công ty N đã vi phạm về điều kiện pháp lý của Dự án “Hera Complex Riverside”.

Qua quá trình tìm hiểu bà T nhận thấy tại thời điểm mua bán, lô đất A1-14 Block A1 không đủ điều kiện pháp lý để được phép kinh doanh, dự án chưa đủ điều kiện để mở bán, chưa được phép huy động vốn. Chủ đầu tư chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính nộp tiền sử dụng đất, chưa có Biên bản bàn giao mốc giới đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, Sở Xây dựng tỉnh Quảng Nam cũng chưa có văn bản thông báo đủ điều kiện để huy động vốn hay Dự án đủ điều kiện để được bán... Trên thực tế, bà Hồ Thị T đã phải thanh toán cho Công ty N ngay từ lần đầu đến 50% giá trị lô đất và đến nay đã phải thanh toán đến 85% giá trị lô đất. Chủ đầu tư và Công ty N, biết rõ

được Dự án không đủ điều kiện nhưng cố ý thực hiện. Do đó, Công ty N đã vi phạm thỏa thuận “Chịu trách nhiệm mọi vấn đề pháp lý của lô đất và làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Bên B đúng thời hạn cam kết” (điểm a Khoản 2.1 Điều 2 Phiếu đăng ký).

- Công ty N vi phạm về thời hạn ra Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bàn giao đất theo quy định của pháp luật.

Tại Điều 3.1 Phiếu đăng ký mua sản phẩm A1-14 [Cam kết của các bên] có quy định: “Chậm nhất tháng 10/2019, Chủ đầu tư sẽ tiến hành tập trung ký hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên B (tức bà Hồ Thị T). Bên A sẽ gửi thông báo thời gian đăng ký công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên B.” Như vậy, Công ty N phải có trách nhiệm đảm bảo chủ đầu tư dự án (Công ty A) phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng cho bà Hồ Thị T trong thời gian chậm nhất là tháng 10/2019. Tuy nhiên, cho đến nay, Công ty N vẫn chưa hoàn thành các thủ tục công chứng, ra Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Hồ Thị T. Theo Khoản 2 Điều 278 Bộ luật dân sự 2015 quy định: “Bên có nghĩa vụ phải thực hiện nghĩa vụ đúng thời hạn, trừ trường hợp Bộ luật này, luật khác có liên quan quy định khác.” Có thể thấy Công ty N đã không thực hiện nghĩa vụ đúng thời hạn, vi phạm nghĩa vụ theo các thỏa thuận của các bên.

Như vậy, Công ty N đã vi phạm nghĩa vụ về việc đảm bảo các điều kiện pháp lý của lô đất chuyển nhượng và vi phạm thời hạn làm thủ tục công chứng, chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà Hồ Thị T. Việc Công ty N không thực hiện đúng trách nhiệm và nghĩa vụ đã cam kết đã làm cho mục đích của hợp đồng không thực hiện được, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của bà T. Do đó, căn cứ điểm b Khoản 1 Điều 423 Bộ luật Dân sự 2015, bà Hồ Thị T khởi kiện yêu cầu hủy bỏ Phiếu đăng ký mua sản phẩm số A114NN/PĐKMSP-KĐTHR/2018 ngày 12/4/2018 và yêu cầu Công ty N bồi thường thiệt hại. Tại đơn khởi kiện, bà T yêu cầu Công ty N bồi thường thiệt hại với số tiền là 791.359.213 đồng. Tại phiên tòa, bà T thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền bồi thường thiệt hại, cụ thể như sau:

Theo quy định tại khoản 1 Điều 427 của Bộ luật Dân sự 2015: “Khi hợp đồng bị hủy bỏ thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết...” nên Công ty N phải có nghĩa vụ trả lại số tiền 960.075.000 đồng cho bà T ngay từ thời điểm nhận tiền ngày 12/4/2018. Căn cứ khoản 3 Điều 427 của Bộ luật Dân sự 2015: “Bên bị thiệt hại do hành vi vi phạm nghĩa vụ của bên kia được bồi thường”, bà T yêu cầu Công ty N bồi thường thiệt hại cho bà số tiền lãi chậm trả của số tiền đã nhận được tính trên số tháng tương ứng Công ty N đã giữ tiền của bà T. Lãi suất được áp dụng theo khoản 2 Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015 là 10%/năm, tương ứng 0,0274%/ngày. Cụ thể như sau:

STT	Thời gian	Số ngày	Tiền thực nộp	Tiền lãi (đồng)
	Từ ngày 12/4/2018 đến	1.159 ngày	564.750.000	179.345.398 đồng

1	ngày 16/6/2021			
2	Từ ngày 12/4/2018 đến ngày 16/6/2021	1.159 ngày	112.950.000	35.869.079 đồng
3	Từ ngày 04/7/2018 đến ngày 16/6/2021	1.076 ngày	112.950.000	33.300.370 đồng
4	Từ ngày 24/9/2018 tạm tính đến ngày 16/6/2021.	994 ngày	169.425.000	46.143.915 đồng
			Tổng cộng : 294.658.762 đồng	

Như vậy, bà Hồ Thị T yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Hủy bỏ Phiếu đăng ký mua sản phẩm số A114NN/PĐKMSP-KĐTHR/2018 ngày 12/4/2018 giữa bà Hồ Thị T và Công ty Cổ phần Đầu tư N.

- Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư N có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Hồ Thị T toàn bộ số tiền 960.075.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho bà Hồ Thị T với số tiền là 294.658.762 đồng. Tổng số tiền bà Hồ Thị T yêu cầu Công ty N trả là: 1.254.733.762 đồng.

** Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, bị đơn là Công ty Cổ phần Đầu tư N trình bày:*

Ngày 24/07/2017, Công ty Cổ phần Đầu tư N và Công ty Cổ phần A ký kết Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc và phân phối đất nền Dự án Hera Complex Riverside số 01/2017-SĐBS. Thực hiện các công việc theo thỏa thuận tại Hợp đồng, với tư cách là đơn vị môi giới, Công ty N đã tiến hành giới thiệu các sản phẩm của Dự án và ký kết Phiếu đăng ký mua sản phẩm với khách hàng đăng ký mua 326 lô đất thuộc Dự án Hera Complex Riverside trong đó có lô đất A1-14.

Ngày 14/01/2018, bà Lê Thị U đã thực hiện ký kết Phiếu đăng ký mua sản phẩm số A114-NN/PĐKMSP-HERA3/2018 với Công ty N. Đến ngày 12/04/2018, bà Lê Thị Thu đã đề nghị Công ty N thực hiện việc sang tên Phiếu đăng ký mua sản phẩm A1-14 Dự án Hera Complex Riverside cho bà Hồ Thị T. Dựa trên yêu cầu của khách hàng, ngày 12/04/2018 Công ty N đã thanh lý Phiếu đăng ký mua sản phẩm số A114-NN/PĐKMSP-HERA3/2018 và tiến hành ký kết Phiếu đăng ký mua sản phẩm số A114NN/PĐKMSP-KĐTHR/2018 với khách hàng mới là bà Hồ Thị T. Việc bà Hồ Thị T ký kết Phiếu đăng ký mua sản phẩm với Công ty N là hoàn toàn tự nguyện, thể hiện ý chí mong muốn đăng ký mua lô đất A1-14 từ phía bản thân bà Hồ Thị T sau khi đã tìm hiểu rõ về tình trạng pháp lý dự án cũng như các thông tin về lô đất thông qua khách hàng cũ là bà Lê Thị Thu. Điều này được thể hiện ngay tại mục I của Phiếu đăng ký mua sản phẩm số A114NN/PĐKMSP-KĐTHR/2018: “Trên cơ sở Bên B đã tìm hiểu về tình trạng pháp lý quy hoạch và pháp lý bất động sản cùng địa điểm thực tế của dự án, bên B đã đồng ý với tình trạng pháp lý hiện tại của dự án và cam kết không tranh chấp khiếu nại về sau, theo đó bên B đồng ý đăng ký mua 01 (một) sản phẩm của

dự án với các thông tin sau:...” Công ty N chỉ thực hiện các thủ tục liên quan nhằm hỗ trợ việc sang tên trên Phiếu đăng ký mua sản phẩm từ bà Lê Thị U sang bà Hồ Thị T mà không có bất kỳ sự tư vấn hay cung cấp thông tin nào khác đối với lô đất A1-14 hay Dự án Hera Complex Riverside cho bà Hồ Thị T như nội dung trong Đơn khởi kiện đưa ra.

Bên cạnh đó, những nội dung Công ty N đã cam kết với bà Hồ Thị T tại Phiếu đăng ký mua sản phẩm số A114NN/PĐKMSP-KĐTHR/2018 đều dựa trên cơ sở từ Hợp đồng số 01/2017-SĐBS ngày 24/7/2017 và các Phụ lục đính kèm đã ký kết giữa Công ty N và Công ty A. Cụ thể tại Điểm 7.2.3 Điều 7 Hợp đồng số 01/2017-SĐBS quy định về nghĩa vụ của Công ty Bách Đạt An như sau: “Hoàn thành các thủ tục pháp lý liên quan đến Dự án và bảo đảm triển khai xây dựng Dự án theo đúng tiến độ đã cam kết; cam kết Dự án đủ điều kiện bán cho Bên B và ký Hợp đồng cọc/chuyển quyền sử dụng Lô đất với Bên Thứ Ba do Bên B chỉ định.” Tại Khoản 3.1 Điều 3 của Phụ lục Hợp đồng số 01A/2017-SĐBS-pl cũng quy định cụ thể về tiến độ Dự án như sau: “Hoàn thành việc xin cấp Giấy chứng nhận quyền sở hữu đất và tài sản gắn liền trên đất (“Sổ đỏ”), tối đa trong vòng 24 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng này và Bên B thanh toán tiền lần 1.”, tức là đến ngày 24/7/2019 các lô đất Công ty N thực hiện môi giới sẽ có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo những nội dung mà chủ đầu tư - Công ty A cam kết với Công ty N như trên, Công ty đã cam kết về thời gian ký Hợp đồng công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với bà Hồ Thị T là chậm nhất tháng 10/2019. Đến nay, việc Dự án Hera cũng như lô đất A1-14 chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất hoàn toàn không phải xuất phát từ lỗi của Công ty N. Với vai trò là đơn vị môi giới, Công ty N đã liên tục cập nhật tiến độ pháp lý dự án đến bà Hồ Thị T trên cơ sở các thông tin từ chủ đầu tư các ngày 26/9/2020 và ngày 14/12/2020. Như vậy, tính đến thời điểm hiện tại, Dự án Hera Complex Riverside vẫn đang được triển khai thực hiện để bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho các khách hàng đã đăng ký mua.

Ngoài ra, vào thời điểm tháng 10/2018, giữa Công ty N và Công ty A phát sinh vấn đề tranh chấp liên quan đến việc thực hiện Hợp đồng số 01/2017-SĐBS. Phía Công ty A đã nộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng yêu cầu chấm dứt Hợp đồng số 01/2017-SĐBS, thu hồi lại toàn bộ các lô đất theo Hợp đồng số 01/2017-SĐBS ngày 24/07/2017 và các phụ lục kèm theo Hợp đồng. Ngày 13/11/2018, Tòa án nhân dân quận Hải Châu đã ra Thông báo về việc thụ lý vụ án số 85/2018/TB-TLVA về việc: Tranh chấp Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc và phân phối đất nền giữa nguyên đơn là Công ty A và bị đơn là Công ty N. Ngày 29,30/05/2020, Tòa án nhân dân quận Hải Châu đã ban hành Bản án số 05/2020/KDTM-ST về việc tranh chấp Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc và phân phối đất nền giữa Công ty N và Công ty A. Tại bản án đã quyết định:

“Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần A về việc chấm dứt Hợp đồng môi giới đất nền số 01/2017/SĐBS ngày 24/07/2017.

- Buộc Công ty Cổ phần A phải tiếp tục thực hiện Hợp đồng môi giới đất nền số

01/2017/SĐBS ngày 24/07/2017 và Biên bản thỏa thuận ngày 23/05/2019 giữa Công ty Cổ phần A và Công ty Cổ phần Đầu tư N.

- Công ty Cổ phần A có trách nhiệm liên hệ với UBND tỉnh Quảng Nam, sở Xây dựng tỉnh Quảng Nam, Sở TNMT tỉnh Quảng Nam và UBND thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam thực hiện việc giao nhận đất, lập các thủ tục cấp GCN QSDĐ cho những người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án.

- UBND tỉnh Quảng Nam, sở Xây dựng tỉnh Quảng Nam, Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Quảng Nam và UBND thị xã Điện Bàn có trách nhiệm ban hành các văn bản liên quan đến Dự án Khu đô thị Hera Complex Riverside, khu đô thị Điện Ngọc, phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam, do Công ty Cổ phần A làm chủ đầu tư.”

Bản án cũng đã ghi nhận quyền lợi của các khách hàng đăng ký mua sản phẩm của Dự án Hera Complex Riverside như sau: “Sau khi UBND tỉnh Quảng Nam, Sở Xây dựng tỉnh Quảng Nam, Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Quảng Nam và UBND thị xã Điện Bàn ban hành các văn bản liên quan đến Dự án Khu đô thị Hera Complex Riverside, khu đô thị Điện Ngọc, phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam, những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, được xác định họ và tên, địa chỉ theo số lô đất nhận chuyển nhượng tại các Block: A1; A2; A3; A4; A5; A6; A7; A8; A9; B1 được quyền liên hệ với UBND tỉnh Quảng Nam, Sở Xây dựng tỉnh Quảng Nam, Sở Tài nguyên & Môi trường tỉnh Quảng Nam, UBND thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam, Công ty A, Công ty N và các cơ quan liên quan để làm thủ tục nhận đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với lô đất đã nhận chuyển nhượng và thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định.”

Như vậy trên cơ sở Bản án số 05/2020/KDTM-ST, xét về mục đích khi ký kết Phiếu đăng ký mua sản phẩm số A114NN/PĐKMSP-KĐTHR/2018 của bà Hồ Thị T là được đăng ký mua 01 sản phẩm A1-14 thuộc Dự án Hera Complex Riverside vẫn được đảm bảo. Do đó, Công ty N không vi phạm nghiêm trọng những cam kết thỏa thuận với bà Hồ Thị T đến mức làm cho bà Hồ Thị T không đạt được mục đích giao kết của Hợp đồng như trong đơn khởi kiện mà bà Hồ Thị T đưa ra.

Vì vậy, Công ty N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Bà Hồ Thị T đưa ra.

- * Trong quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã nhiều lần triệu tập người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty Cổ phần A tham gia tố tụng để giải quyết vụ án nhưng Công ty Cổ phần A vắng mặt và không gửi văn bản trình bày ý kiến nên không thể hiện ý kiến gì.

- * Tại phiên tòa:

- Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là ông Lê Văn Cao vắng mặt nhưng tại bản luận cứ gửi kèm theo đơn xin xét xử vắng mặt, ông Cao đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị T.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hải Châu phát biểu quan điểm:

+ Về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của các đương sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án đảm bảo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; các đương sự trong vụ án cũng đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình.

+ Về nội dung: Đề nghị Tòa án nhân dân quận Hải Châu căn cứ các điều 423, 427 của Bộ luật Dân sự chấp nhận yêu cầu của bà Hồ Thị T về việc hủy bỏ Phiếu đăng ký mua sản phẩm số A114NN/PĐKMSP-KĐTHR/2018 ngày 12/4/2018; chấp nhận một phần yêu cầu bồi thường thiệt hại của bà Hồ Thị T, tính lãi trên số tiền 960.075.000 đồng từ ngày 01/11/2019.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Về thủ tục tố tụng:

[1] Thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn là Công ty Cổ phần Đầu tư N có trụ sở tại quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng nên vụ án do Tòa án nhân dân quận Hải Châu thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty Cổ phần A đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt; người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn là ông Lê Văn C đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng Công ty Cổ phần A và ông Lê Văn C là phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 227 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Tại phiên tòa, nguyên đơn là bà Hồ Thị T thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền yêu cầu bồi thường thiệt hại. Xét thấy việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu nên Tòa án căn cứ Điều 244 của Bộ luật Tố tụng dân sự chấp nhận.

Về nội dung vụ án:

[4] Xét Phiếu đăng ký mua sản phẩm số A114NN/PĐKMSP-KĐTHR/2018 ngày 12/4/2018:

Theo nhận định tại Bản án số 05/2020/KDTM-ST ngày 29, 30 tháng 5 năm 2020 của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng về việc tranh chấp hợp đồng môi giới đất nền giữa Công ty Cổ phần Đầu tư N và Công ty Cổ phần A (đã có hiệu lực pháp luật): Ngày 24/7/2017 Công ty Cổ phần A và Công ty Cổ phần Đầu tư N ký Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc và phân phối đất nền dự án Dự án Hera Complex Riverside số 01/2017-SBĐS. Theo đó, Công ty A giao cho Công ty N môi giới bán 326 lô đất nền ở dự án Dự án Hera Complex Riverside tại đô thị mới Điện Nam - Điện Ngọc, phường Điện Ngọc, thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam do Công ty Cổ phần Đầu tư A làm Chủ đầu tư. Trên cơ sở này, Công ty N đã ký kết phiếu đăng ký mua sản phẩm và thu tiền của những người liên quan, trong đó có bà Hồ Thị T. Bản án nhận

định Công ty N căn cứ vào danh mục các lô đất theo phụ lục đính kèm làm cơ sở rao bán là phù hợp và quyết định: Buộc Công ty Cổ phần A phải tiếp tục thực hiện hợp đồng môi giới đất nền số 01/2017-SBĐS ngày 24/7/2017. Công ty Cổ phần A có trách nhiệm liên hệ với UBND tỉnh Quảng Nam, Sở Xây dựng tỉnh Quảng Nam và Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Nam và UBND thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam thực hiện việc giao nhận đất, lập các thủ tục để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Như vậy, bản án trên đã công nhận hiệu lực của Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc và phân phối đất nền dự án Dự án Hera Complex Riverside số 01/2017-SBĐS cũng như hiệu lực của các phiếu đăng ký mua sản phẩm của những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án, trong đó có Phiếu đăng ký mua sản phẩm số A114NN/PĐKMSP-KĐTHR/2018 ngày 12/4/2018 ký kết giữa bà Hồ Thị T và Công ty Cổ phần Đầu tư N.

[5] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị T về việc hủy bỏ Phiếu đăng ký mua sản phẩm số A114NN/PĐKMSP-KĐTHR/2018 ngày 12/4/2018:

Bà Hồ Thị T cho rằng Công ty Cổ phần Đầu tư N đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng và căn cứ điểm b khoản 1 Điều 423 của Bộ luật Dân sự để yêu cầu Tòa án hủy bỏ Phiếu đăng ký mua sản phẩm số A114NN/PĐKMSP-KĐTHR/2018 ngày 12/4/2018. Bà T đã đưa ra những vi phạm sau của Công ty Cổ phần Đầu tư N:

[5.1] Công ty N đã vi phạm về điều kiện pháp lý của Dự án Hera Complex Riverside. Cụ thể: Tại thời điểm mua bán, Dự án Hera Complex Riverside chưa đủ điều kiện để mở bán, Dự án chưa hoàn thành việc đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật theo yêu cầu, Chủ đầu tư chưa thực hiện nghĩa vụ tài chính nộp tiền sử dụng đất, chưa có Biên bản bàn giao mốc giới đất của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, Sở Xây dựng tỉnh Quảng Nam cũng chưa có văn bản thông báo đủ điều kiện để huy động vốn hay Dự án đủ điều kiện để được bán... Công ty N nhận thức rõ vấn đề này nhưng vẫn cố ý thực hiện nên đã vi phạm thỏa thuận “Chịu trách nhiệm mọi vấn đề pháp lý của lô đất và làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Bên B đúng thời hạn cam kết” (điểm a Khoản 2.1 Điều 2 Phiếu đăng ký).

Tòa án xét thấy:

Theo nhận định tại Bản án số 05/2020/KDTM-ST: Tại thời điểm Công ty A và Công ty N ký kết Hợp đồng số 01/2017-SBĐS nhằm mục đích huy động vốn thì hồ sơ pháp lý chưa đầy đủ, chưa có cơ sở hạ tầng, chưa hoàn thành nghĩa vụ tài chính với Nhà nước. Đối với Công ty N đã có nhiều thiếu sót trong việc ký kết hợp đồng, đã không tìm hiểu, xem xét đến tính pháp lý và tiến độ thi công Dự án của chủ đầu tư, không có động thái kịp thời, cương quyết thực hiện trách nhiệm của bên môi giới... Tuy nhiên, sau khi Công ty A và Công ty N thống nhất thỏa thuận hướng giải quyết vụ quyết vụ việc trên vào ngày 23/5/2019 thì vào ngày 12/7/2019 Thanh tra tỉnh Quảng Nam đã kiến nghị UBND tỉnh Quảng Nam đồng ý cho Công ty A phối hợp với các Sở, Ban, Ngành tiếp tục hoàn thiện thủ tục hồ sơ pháp lý về đầu tư dự án, về đất đai, về quản lý dự án đầu tư xây dựng, về bảo vệ môi trường và nhanh chóng hoàn thiện cơ sở hạ tầng của dự án theo đúng quy định của pháp luật. Đến ngày 16/9/2019 UBND tỉnh Quảng Nam thống nhất cho Công ty A phối

hợp với Sở Xây dựng để bổ sung hoàn thiện hồ sơ, thủ tục theo yêu cầu. Đến ngày 18/10/2019, UBND tỉnh Quảng Nam có Công văn 6261/UBND –KTN đồng ý chấp nhận chủ trương dự án Hera Complex Riverside tại Khu đô thị mới Điện Nam – Điện Ngọc và đề nghị Công ty A căn cứ nội dung Công văn này để tiếp tục triển khai dự án theo đúng quy định và đến nay Công ty A đã được UBND tỉnh Quảng Nam có văn bản chấp nhận đầu tư Dự án. Như vậy, tuy ban đầu dự án có vi phạm các điều kiện pháp lý nhưng đã được các cơ quan có thẩm quyền cho phép khắc phục để tiếp tục thực hiện nhằm đảm bảo quyền lợi của các bên liên quan.

Mặc khác, tại mục I của Phiếu đăng ký mua sản phẩm số A114NN/PĐKMSP-KĐTHR/2018 về thông tin sản phẩm ghi rõ: “Trên cơ sở Bên B (bà Hồ Thị T) đã tìm hiểu về tình trạng pháp lý quy hoạch và pháp lý bất động sản cùng địa điểm thực tế của dự án, bên B đã đồng ý với tình trạng pháp lý hiện tại của dự án và cam kết không tranh chấp khiếu nại về sau”. Như vậy, khi ký kết Phiếu đăng ký mua sản phẩm với nội dung như trên đồng nghĩa với việc bà T phải có trách nhiệm tìm hiểu các vấn đề pháp lý của dự án Dự án Hera Complex Riverside. Vì vậy, Tòa án không chấp nhận ý kiến của nguyên đơn cho rằng việc Công ty N vi phạm về điều kiện pháp lý của Dự án Hera Complex Riverside là vi phạm nghĩa vụ nghiêm trọng.

[5.2] Công ty Cổ phần Đầu tư N vi phạm về thời hạn ra Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bàn giao đất theo quy định của pháp luật.

Tòa án xét thấy:

Mục đích của bà Hồ Thị T khi ký kết hợp đồng là được nhận chuyển nhượng Lô A1-14 Block A1 thuộc Dự án Hera Complex Riverside vào thời điểm tháng 10 năm 2019 theo thỏa thuận của các bên tại Điều 3.1 Phiếu đăng ký mua sản phẩm số A114NN/PĐKMSP-KĐTHR/2018. Tại điểm a Khoản 2.1 Điều 2 Phiếu đăng ký mua sản phẩm quy định nghĩa vụ của Công ty N “Chịu trách nhiệm mọi vấn đề pháp lý của lô đất và làm thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho Bên B đúng thời hạn cam kết”. Như vậy, Công ty N phải có trách nhiệm đảm bảo chủ đầu tư dự án (Công ty A) phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng cho bà Hồ Thị T trong thời gian chậm nhất là tháng 10/2019. Tuy nhiên, cho đến nay Công ty N vẫn chưa thực hiện được cam kết trên của mình, bà T chưa được ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cũng như chưa nhận giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mặc dù bà T đã thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ của mình theo thỏa thuận tại hợp đồng. Tại phiên tòa, Công ty N cũng không thể xác định được chắc chắn thời gian nào sẽ thực hiện được thỏa thuận trên. Do đó, Tòa án có cơ sở xác định Công ty N đã không thực hiện đúng nghĩa vụ của mình, dẫn đến bà Hồ Thị T không đạt được mục đích của việc giao kết hợp đồng, thuộc trường hợp vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng nên bà Hồ Thị T yêu cầu Tòa án hủy bỏ Phiếu đăng ký mua sản phẩm số A114NN/PĐKMSP-KĐTHR/2018 là có căn cứ theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 423 của Bộ luật Dân sự, cần được chấp nhận.

Do yêu cầu hủy bỏ hợp đồng của nguyên đơn được chấp nhận nên không chấp nhận ý kiến của Công ty N về việc bị đơn không vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng.

[6] Xét yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị T về việc buộc Công ty Cổ phần Đầu tư N có trách nhiệm hoàn trả lại cho bà Hồ Thị T toàn bộ số tiền 960.075.000 đồng và bồi thường thiệt hại cho bà Hồ Thị T với mức bồi thường là 294.658.762 đồng:

[6.1] Theo quy định tại Điều 427 của Bộ luật Dân sự, khi hợp đồng bị hủy bỏ thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bà Hồ Thị T đã chuyển cho Công ty N số tiền là 960.075.000 đồng nên khi hủy bỏ hợp đồng, Công ty N phải có nghĩa vụ trả cho bà T số tiền 960.075.000 đồng như nguyên đơn yêu cầu là có cơ sở.

[6.2] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc Công ty N bồi thường thiệt hại với mức bồi thường là 294.658.762 đồng tính từ thời điểm ngày 12/4/2018. Bà T yêu cầu tính lãi trên số tiền đã giao cho Công ty N tương ứng với thời gian Công ty N giữ tiền theo từng giai đoạn. Lãi suất được áp dụng theo khoản 2 Điều 357, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự 2015 là 10%/năm, tương ứng 0,0274%/ngày.

Tòa án xét thấy: Căn cứ khoản 3 Điều 427 của Bộ luật Dân sự 2015: “Bên bị thiệt hại do hành vi vi phạm nghĩa vụ của bên kia được bồi thường”. Tòa án xác định hủy bỏ hợp đồng do Công ty N vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng nên yêu cầu bồi thường thiệt hại của bà T là có cơ sở.

Xét số tiền yêu cầu bồi thường thiệt hại: Như đã nhận định ở trên, việc không tìm hiểu kỹ tính pháp lý của dự án có một phần lỗi của bà T. Cơ sở để Tòa án chấp nhận hủy bỏ phiếu đăng ký mua sản là do Công ty N đã vi phạm cam kết về việc đảm bảo chủ đầu tư dự án (Công ty A) phải ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất có công chứng cho bà Hồ Thị T trong thời gian chậm nhất là tháng 10/2019. Do đó, Tòa án xác định thời điểm Công ty N vi phạm nghĩa vụ là từ sau tháng 10/2019 và tính thiệt hại phát sinh từ thời điểm 01/11/2019 đến ngày xét xử 16/6/2021 là 19 tháng 16 ngày tương đương 19 tháng x 30 ngày + 16 ngày = 586 ngày.

Về mức lãi suất 10%/năm, tương ứng 0,0274%/ngày: Mặc dù hợp đồng không thỏa thuận về trường hợp bồi thường thiệt hại khi hủy bỏ hợp đồng, nhưng tại khoản 3.2 Điều 3 của hợp đồng quy định: “Chậm nhất 30 ngày sau thời gian nêu trên (tại khoản 3.1 Điều 3) nếu chủ đầu tư vẫn chưa ký công chứng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bên B thì bên A sẽ hỗ trợ chi phí chậm ký cho bên B tính từ ngày chậm đến khi ký hợp đồng chuyển nhượng. Chi phí hỗ trợ được tính trên số tiền bên B đã thực nộp nhân với lãi suất 10%/năm”. Do đó, bà T đưa ra yêu cầu bồi thường thiệt hại là 10%/năm, tương ứng 0,0274%/ngày là có cơ sở, phù hợp với ý chí của các bên và phù hợp với quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự.

Số tiền bồi thường thiệt hại được Tòa án chấp nhận là: 960.075.000 đồng x 0,0274%/ngày x 586 ngày = 154.153.482 đồng.

[6.3] Như vậy, Công ty N có nghĩa vụ phải trả cho bà Hồ Thị T số tiền là 960.075.000 đồng + 154.153.482 đồng = 1.114.228.482 đồng.

[6.4] Không chấp nhận yêu cầu bồi thường thiệt hại của bà T đối với số tiền 294.658.762 đồng – 154.153.482 đồng = 140.505.280 đồng.

[7] Về án phí:

- Bà Hồ Thị T là người cao tuổi và có đơn xin miễn nộp án phí nên được miễn nộp án phí theo quy định tại khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

- Do chấp nhận một phần yêu cầu của bà Hồ Thị T nên Công ty Cổ phần Đầu tư N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 36.000.000 đồng + 3% $\times$ (1.114.228.482 đồng – 800.000.000 đồng) = 36.000.000 đồng + 9.426.854 đồng = 45.426.854 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào các điều 117, 423, 427, 357, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Căn cứ vào khoản 1 Điều 92, Điều 147, khoản 1 Điều 227, Điều 244, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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,

Xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị T.

- Hủy bỏ Phiếu đăng ký mua sản phẩm số A114NN/PĐKMSP-KĐTHR/2018 ngày 12/4/2018.

- Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư N phải trả cho bà Hồ Thị T số tiền là 1.114.228.482 đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị T đối với số tiền bồi thường thiệt hại là 140.505.280 đồng.

3. Về án phí:

- Bà Hồ Thị T được miễn nộp án phí theo quy định tại khoản 1 Điều 12 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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.

- Công ty Cổ phần Đầu tư N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 45.426.854 đồng.

4. Về quyền kháng cáo: Bà Hồ Thị T và Công ty Cổ phần Đầu tư N có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Công ty Cổ phần A vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo 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 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.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- VKSND quận Hải Châu;
- Chi cục THADS quận Hải Châu;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Thị Thu Thảo