

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN X
TỈNH LA**

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

Bản án số: 57/2018/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/ Ông Phan Văn Kính

2/ Bà Lê Thị Vân

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

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện X: Ông Phạm Văn Lương - 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 144/2018/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 89/2018/QĐXXST-DS, ngày 04 tháng 9 năm 2018 giữa các đương sự:

* Nguyên đơn: Bà **Phùng Thị Thu V**, sinh năm 1981. Địa chỉ: phường 4, quận 8, thành phố Hồ Chí Minh.

- Người đại diện theo ủy quyền là:

1. Ông Nguyễn Hồ Z, sinh năm 1976. Địa chỉ: quận 1, thành phố Hồ Chí Minh. Theo giấy ủy quyền ngày 30/6/2018).

2. Ông Trần Minh T, sinh năm 1977. Địa chỉ: phường 4, quận 8, thành phố Hồ Chí Minh. (Theo giấy ủy quyền ngày 18/6/2018).

* 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 Lâu Nam T– Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền là: Ông Nguyễn Phước Đ, sinh năm: 1992. Địa chỉ: xã TT, huyện CB, tỉnh Tiền Giang. (Theo giấy ủy quyền số 21/UQ/2018-TP ngày 07/8/2018)

* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Công ty ML. Địa chỉ: ấp 3, 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 Trần Minh T, sinh năm 1977. Địa chỉ: phường 4, quận 8, thành phố Hồ Chí Minh.

(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 02/7/2018 của nguyên đơn bà Phùng Thị Thu V và lời trình bày của người đại diện nguyên đơn ông Nguyễn Hồ Z trong suốt quá trình giải quyết vụ án có nội dung như sau:*

Ngày 16/8/2011, bà V có ký 02 “Hợp đồng hợp tác đầu tư” số 029/Đ4GD2/HĐHTĐT và số 030/Đ4GD2/HĐHTĐT” với Công ty TP (Gọi tắt là công ty Tường Phong) về việc mua nền đất dự án khu dân cư cao cấp “Everluck Residence” tại thị trấn TT, huyện X, tỉnh LA do công ty TP làm chủ đầu tư. Số nền 02, mã nền: V-11, V-19. Tổng giá trị hai hợp đồng là 884.057.200đ.

Theo hợp đồng, đến tháng 07/2012 bà V đã đóng đủ cho công ty TP số tiền là 857.535.500đ tương đương 97% giá trị hợp đồng (Có phiếu thu đầy đủ). Cụ thể như sau:

- Đối với nền V-11, bà V đã đóng: Ngày 16/8/2011 là 101.666.578đ; ngày 08/10/2011 là 88.405.720đ; tháng 01/2012 là 97.245.292đ; tháng 08/4/2012 là 75.144.862đ; ngày 08/10/2011 là 66.304.290đ.

- Đối với nền V-19, bà V đã đóng: Ngày 16/8/2011 là 20.000.000đ; ngày 08/10/2011 là 88.405.720đ; tháng 01/2012 là 97.246.292đ; ngày 09/4/2012 là 75.144.862đ; ngày 24/7/2012 là 66.304.290đ.

Công ty TP cam kết tháng 07/2012 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 bà V. Nếu thời gian chậm giao nền quá 12 tháng từ tháng 07/2012 thì công ty TP sẽ hoàn trả toàn bộ số tiền đã nhận của bà V và chịu phạt 30% giá trị hợp đồng, chịu thêm lãi suất 0.033% trên mỗi ngày chậm giao nền tính trên số tiền đã nhận, tiến hành thủ tục thanh lý hợp đồng. Ngày 02/11/2012, công ty TP đã làm giấy bàn giao nền cho bà V.

Tuy nhiên, đến nay công ty TP vẫn chưa giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền trên đất cho bà V. Hiện tại, công ty TP đã chuyển nhượng toàn bộ dự án cho một nhà đầu tư mới nhưng chưa có sự đồng ý và không thông báo với bà V. Như vậy, công ty TP đã không thực hiện đúng như hợp đồng đã ký kết.

Nay, bà V khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện X, tỉnh LA “Hủy 02 Hợp đồng hợp tác đầu tư số 029/Đ4GD2/HĐHTĐT và số 030/Đ4GD2/HĐHTĐT cùng ngày 16/8/2011” và buộc công ty TP phải trả và bồi thường cho bà V gồm:

Phạt chậm giao nền: 0.033%/ngày của tổng số tiền đã đóng 857.535.500đ từ ngày 01/8/2012 đến 18/9/2018 là 2239 ngày + phạt 30% của tổng giá trị hợp đồng 884.057.200đ + trả số tiền đã đóng 857.535.500đ.

$(0.033\% \times 857.535.500\text{đ} \times 2239 \text{ ngày}) + (884.057.200\text{đ} \times 30\%) + 857.535.500\text{đ} = 1.756.359.915\text{đ}.$

Đồng thời yêu cầu tiếp tục thực hiện quyết định áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời số 20/2018/QĐ-BPKCTT, ngày 18/7/2018 để đảm bảo thi hành án.

** Bị đơn Công ty TP do ông Nguyễn Phước Đ làm đại diện trình bày:*

Công ty TP thừa nhận lời trình bày của bà Phùng Thị Thu V và người đại diện của bà V về thời gian, diễn biến sự việc ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư số 029/Đ4GD2/HĐHTĐT (nền V-11), số 030/Đ4GD2/HĐHTĐT (Nền V-19) cùng ngày 16/8/2011” nêu trên giữa bà V và công ty TP là đúng. Số tiền công ty TP đã nhận của bà V là 857.535.500đ.

Hợp đồng không thực hiện được do công ty TP không có 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, bà V khởi kiện yêu cầu hủy hai hợp đồng nêu trên, công ty TP đồng ý và trả cho bà V số tiền gốc đã nhận là 857.535.500đ. Còn về phạt hợp đồng thì theo khoản 3.3 Điều 3 của Hợp đồng đã ghi “Nếu bên A chậm giao nền trong vòng 30 ngày kể từ tháng 7/2012 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”. Do đã quá thời hạn 12 tháng để giao nền, nên thanh lý hợp đồng và công ty TP chỉ đồng ý bồi thường 30% giá trị hợp đồng cho bà V.

** 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 ML 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 thi hành 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.

** Ông Trần Minh T trình bày tại đơn xin xác nhận ngày 10/9/2018 có nội dung như sau:*

Vào năm 2011, ông có đến công ty TP để nộp tiền thay cho bà Phùng Thị Thu V để mua 2 nền V-11, V-19. Tiền này không thuộc quyền sở hữu của ông. Ông không khiếu nại hay liên quan gì đến hai hợp đồng trên. Đồng thời ông xin vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng của Tòa án các cấp.

** 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 bà V và công ty Tường Phong; yêu cầu bồi thường thiệt hại nêu trên của bà V 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 bà Phùng Thị Thu V 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 và ông T có đơn xin xét xử vắng mặt. Vì vậy Tòa án xét xử vắng mặt các 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 bà V và đại diện Công ty TP cùng với tài liệu đã thu thập có trong hồ sơ xác định: Ngày 16/8/2011, bà V và Công ty TP đã ký hai hợp đồng số 029/Đ4GD2/HĐHTĐT và số 030/Đ4GD2/HĐHTĐT để bà V mua hai nền nhà ký hiệu V-11, V-19, mỗi nền có diện tích 200m² (10m x 20m), nằm trong dự án khu dân cư Everluck Residence tại thị trấn TT, huyện X, tỉnh LA do Công ty TP làm chủ đầu tư.

Giá của mỗi lô nền là 442.028.600đ. Bà V đã trả tiền đầy đủ và đúng thời gian như đã thỏa thuận theo Điều 2 trong hợp đồng. Tổng cộng bà V đóng được 857.535.500đ, bằng 97% giá trị hợp đồng. Thời điểm giao nền dự kiến là tháng 7/2012 nhưng công ty TP không giao được do chưa xây dựng cơ sở hạ tầng và đã chuyển nhượng toàn bộ dự án lại cho công ty ML vào tháng 6/2018.

Bà V và đại diện của công ty TP thống nhất hủy hai Hợp đồng hợp tác đầu tư số 029/Đ4GD2/HĐHTĐT (Nền V-11) và số 030/Đ4GD2/HĐHTĐT (Nền V-19) cùng ngày 16/8/2011 đã ký giữa Công ty TP với bà V.

Về phần bồi thường hợp đồng: Bà V yêu cầu công ty TP bồi thường gồm phạt chậm giao nền 0.033%/ngày x 857.535.500đ x 2.239 ngày (từ ngày 01/8/2012 đến 18/9/2018) + phạt 30% của tổng giá trị hợp đồng 884.057.200đ và trả cho bà V số tiền đã nhận là 857.535.500đ.

Tổng cộng số tiền bà V yêu cầu là: $(0.033\% \times 857.535.500đ \times 2.239 \text{ ngày}) + (884.057.200đ \times 30\%) + 857.535.500đ = 1.756.359.915đ$.

Đại diện công ty TP không đồng ý trả cho bà V số tiền nêu trên vì cho rằng đã quá 12 tháng để giao nền, nên thanh lý hợp đồng. Công ty TP chỉ đồng ý trả cho bà V số tiền đã nhận và bồi thường 30% giá trị hợp đồng theo khoản 3.3 Điều 3 của Hợp đồng đã ký kết giữa hai bên.

Hội đồng xét xử xét thấy, thực chất hợp đồng ký kết giữa bà V và công ty TP là 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 TP

chưa làm hoàn chỉnh được 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 Tường Phong.

Theo khoản 3.3 Điều 3 của Hợp đồng “Nếu bên A chậm giao nền trong vòng 30 ngày kể từ tháng 7/2012 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”.

Công ty TP đã vi phạm nghiêm trọng về thời hạn giao nền, không tiến hành thanh lý hợp đồng mà đã chuyển nhượng toàn bộ dự án cho công ty ML làm thiệt hại đến quyền lợi của bà V. Vì vậy, bà V khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng hợp tác đầu tư số 029/Đ4GD2/HĐHTĐT (Nền V-11); số 030/Đ4GD2/HĐHTĐT (Nền V-19) cùng ngày 16/8/2011 và bồi thường như trên 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 được chấp nhận.

Như vậy, công ty TP phải trả cho bà V số tiền đã nộp của 2 hợp đồng là 857.535.500đ đồng, tiền phạt hợp đồng là 898.824.415đ, tổng cộng là 1.756.359.915đ.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ngày 09/7/2018 ông Nguyễn Hồ Z là người đại diện cho bà V (Được sự đồng ý của bà Vân) có đơn yêu cầu áp dụng biện pháp khẩn cấp tạm thời phong tỏa số tiền 1.734.286.951đ 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 giữ 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 20/2018/QĐ-BPKCTT ngày 18/7/2018. 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 bà V là có căn cứ chấp nhận toàn bộ như lời đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện X.

[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/UBTVQH14 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 65.290.797đ. Bà Phùng Thị Thu V không phải chịu án phí, hoàn trả bà V 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, 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 bà Phùng Thị Thu V đối với Công ty TP

Hủy Hợp đồng hợp tác đầu tư số 029/Đ4GD2/HĐHTĐT, ngày 16/8/2011 (Nền V-11);

Hủy Hợp đồng hợp tác đầu tư số 030/Đ4GD2/HĐHTĐT, ngày 16/8/2011 (Nền V-19).

(Hai hợp đồng trên đã được ký kết giữa Công ty TP với bà Phùng Thị Thu V.

Buộc Công ty TP phải trả bà Phùng Thị Thu V số tiền là 1.756.359.915đ.

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 65.290.797đ án phí sung công quỹ Nhà Nước.

Bà Phùng Thị Thu V không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho bà Phùng Thị Thu V 31.900.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003454, 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 20/2018/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 có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được 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.

Nơi nhận:

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

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

Đã ký

Lê Thị Mỹ Phượng