

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ ĐỒNG XOÀI
TỈNH BÌNH PHƯỚC**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc Lập – Tự Do – Hạnh Phúc**

Bản án số 14/2022/DS-ST
Ngày 08 tháng 4 năm 2022
V/v “tranh chấp HĐ mua bán
nhà”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ ĐỒNG XOÀI

Thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Bà Phan Thị Mỹ Dung

Các hội thẩm nhân dân: Ông Trần Kim Thành và ông Nguyễn Văn Được

Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Hoàng Long – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Đồng Xoài tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Huê - Kiểm sát viên

Ngày 08 tháng 4 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước mở phiên tòa công khai xét xử sơ thẩm vụ án dân sự thụ lý số 29/2021/TLST-DS ngày 10 tháng 3 năm 2021 về tranh chấp: “*Hợp đồng mua bán nhà (biệt thự)*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 06/2022/QĐXX – ST ngày 22 tháng 02 năm 2022 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: **bà Nguyễn Thị B**, sinh năm 1970; trú tại: khu phố Phú Lộc, phường Tân Phú, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước.

Ủy quyền cho bà Trần Phương Thúy, sinh năm 1962; Trú tại: Khu phố Xuân Lộc, phường Tân Xuân, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước tham gia tố tụng theo Giấy ủy quyền ngày 03 tháng 02 năm 2021 (có mặt)

Bị đơn: **Công ty TNHH MTV sản xuất thương mại dịch vụ Thành Vinh**; Địa chỉ: số 305, đường Quốc Lộ 14, phường Tân Thiện, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước; Người đại diện theo pháp luật bà Lâm Thị Kim Tước

Bà Tước ủy quyền cho:

Ông Nguyễn Văn Đ, sinh năm 1976; trú tại: Phòng 3.09, chung cư Phố Đông, tổ 7, khu phố 6, phường Phước Long, Quận 9, thành phố Hồ Chí Minh (có mặt)

Hoặc ông Đặng Văn T, sinh năm 1975; trú tại: Số 163/6A, liên khu 5-6, phường Bình Hưng Hòa B, quận Bình Tân, thành phố Hồ Chí Minh

Hoặc ông Võ Phạm Khôi N, sinh năm 1989; trú tại: Số 296, Phú Riềng Đỏ, khu phố Phước Thọ, phường Tân Thiện, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (có mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Ông Võ Thành V, sinh năm 1960; trú tại: Số 305, đường Quốc Lộ 14, phường Tân Thiện, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn – bà Trần Phương Thúy - trình bày: Năm 2017, Công ty TNHH MTV sản xuất thương mại dịch vụ Thành Vinh do ông Vinh làm chủ có giới thiệu về dự án: “*Làng biệt thự Dovillas*”, được xây dựng trên diện tích đất công ty Thành Vinh đã được cấp giấy CNQSD, tọa lạc tại: Số 305, Quốc lộ 14, phường Tân Thiện, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước. Ông Vinh cam kết rằng dự án là hợp pháp, vì không đủ vốn để xây dựng dự án nên cần tiền ứng trước của người mua, nếu bà Bông đồng ý thì ngay sau khi ký hợp đồng, nhận tiền ứng trước, công ty Thành Vinh sẽ xây biệt thự và chuyển nhượng cho bà Bông và cam kết sẽ làm thủ tục cấp giấy CNQSD đất, QSH nhà cho bà Bông. Thấy Dự án nằm trong khu dân cư đông đúc, bà Bông đã đồng ý và hai bên ký kết 03 hợp đồng, các phụ lục hợp đồng kèm theo với nội dung: Bà Bông mua của công ty Thành Vinh 03 biệt thự trong “*Làng biệt thự Dovillas*”, gồm: Căn biệt thự Phú Quý số 10; căn biệt thự Tài Lộc 11 và căn biệt thự Tài Lộc 12.

Cụ thể các hợp đồng như sau:

Hợp đồng mua bán biệt thự và Phụ lục hợp đồng kèm theo số 03/HĐKT ngày 30 tháng 11 năm 2017. Theo hợp đồng, bà Bông mua của Công ty Thành Vinh căn Biệt thự Phú Quý số 10; với giá 6.990.000.000đ.

Hợp đồng mua bán biệt thự và Phụ lục hợp đồng kèm theo số 04/HĐKT ngày 30 tháng 11 năm 2017. Theo hợp đồng, bà Bông mua của Công ty Thành Vinh căn Biệt thự Phú Quý số 11; với giá 5.990.000.000đ.

Hợp đồng mua bán biệt thự và Phụ lục hợp đồng kèm theo số 05/HĐKT

ngày 30 tháng 11 năm 2017. Theo hợp đồng, bà B mua của Công ty Thành Vinh căn Biệt thự Phú Quý số 12; với giá 6.500.000.000đ.

Tổng cộng 19.480.000đồng - 5 % được giảm còn phải thanh toán là 18.700.000đồng.

Sau khi ký 03 hợp đồng trên, tính đến tháng 4/2018 bà B đã thanh toán cho công ty Thành Vinh nhiều lần với tổng số tiền là 10.000.000.000đồng theo biên bản xác nhận tiền ngày 09 tháng 9 năm 2019 mà ông Võ Thành V đã ký.

Tuy nhiên, phía công ty Thành V đã vi phạm hợp đồng như không có động thái gì về việc xây dựng; một số thửa đất nằm trong dự án vẫn chưa được ông V sang tên cho công ty; chưa tiến hành lên thổ cư theo quy định nên chưa đủ điều kiện pháp lý để xây dựng dự án,...do công ty Thành Vinh đã không thực hiện đúng với thỏa thuận trong các hợp đồng đã ký với bà Bông, nên bà B khởi kiện ra Tòa.

Nay, tôi là người đại diện theo ủy quyền của bà Bông có các yêu cầu sau:

Chấm dứt thực hiện các Hợp đồng mua bán biệt thự đã ký giữa bà Nguyễn Thị Bông và Công ty Thành Vinh;

Buộc Công ty TNHH MTV SXTMDV Thành V phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị B các khoản tiền sau: Số tiền đã nhận là 10.000.000.000đ (Mười tỷ đồng), tiền lãi của số tiền 10.000.000.000đ (Mười tỷ đồng) tính theo lãi suất quá hạn của Ngân hàng, tính từ tháng 9/2019 cho đến khi thanh toán xong

Nguyên đơn tự nguyện rút yêu cầu tính tiền phạt 10% giá bán biệt thự do vi phạm hợp đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty TNHH MTV SXTMDV Thành Vinh – ông Nguyễn Văn Đ - trình bày:

Công ty TNHH MTV sản xuất thương mại dịch vụ Thành Vinh ký kết một số hợp đồng mua bán nhà ở (biệt thự) hình thành trong tương lai tại Dự án KDC Thành V với bà Nguyễn Thị B, cụ thể:

Ngày 30/11/2017, Công ty Thành V và bà B (Khách hàng) ký kết 03 hợp đồng sau:

- (i) Hợp đồng mua bán biệt thự số 03/HĐKT/2017 (V/v: chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở tại Dự án Khu dân cư Tân Thiện –Tên thương mại Làng Biệt thự Dovillas, ngày 30/11/2017 (sau đây gọi tắt là “Hợp đồng 03/HĐHT/2017”) với nội dung thỏa thuận: Mua bán căn biệt thự Phú Quý số

10, giá 6.990.000.000 đồng, thanh toán liên tục trong vòng 10 tháng kể từ ngày ký hợp đồng.

(ii) Hợp đồng mua bán biệt thự số 04/HĐKT/2017 (V/v: chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở tại Dự án Khu dân cư Tân Thiện –Tên thương mại Làng Biệt thự Dovillas) ngày 30/11/2017 (*sau đây gọi tắt là “Hợp đồng 04/HĐHT/2017”*) với nội dung thỏa thuận: Mua bán căn biệt thự Phú Quý số 11, giá 5.990.000.000đồng, thanh toán liên tục trong vòng 10 tháng kể từ ngày ký hợp đồng.

(iii) Hợp đồng mua bán biệt thự số 05/HĐKT/2017 (V/v: chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở tại Dự án Khu dân cư Tân Thiện –Tên thương mại Làng Biệt thự Dovillas) ngày 30/11/2017 (*sau đây gọi tắt là “Hợp đồng 05/HĐHT/2017”*) với nội dung thỏa thuận: Mua bán căn biệt thự Phú Quý số 12, giá 6.500.000.000đồng, thanh toán liên tục trong vòng 10 tháng kể từ ngày ký hợp đồng.

Sau khi ký kết 03 hợp đồng nêu trên, bà Bông mới thanh toán được số tiền 7.830.000.000đồng như sau:

Ngày 30/11/2017, bà Bông thanh toán 2.000.0000.000đồng (theo Phiếu thu số 01/11-17 ngày 30/11/2017)

Ngày 02/01/2018, bà Bông thanh toán 1.670.000.000đồng (theo Phiếu thu số 03/3PQ-2017 ngày 02/01/2018)

Ngày 06/01/2018, bà Bông thanh toán 1.670.000.000đồng.

Ngày 07/4/2018, bà Bông đưa cho ông Võ Phạm Khôi Nguyên số tiền 190.000.000 đồng, được ghi nhận vào mặt sau của Hợp đồng 05/HĐHT/2017.

Sau ngày 07/4/2018, bà Bông có đưa cho ông Vinh – Giám đốc Công ty Thành Vinh mượn số tiền 2.000.000.000đồng (với tư cách cho vay mượn cá nhân giữa bà Bông và ông Vinh). Sau này, bà Bông đề nghị tính số tiền vay này vào tiền thanh toán cho Hợp đồng 03/HĐHT/2017, Hợp đồng 04/HĐHT/2017, Hợp đồng 05/HĐHT/2017.

Đến tháng 9/2019, do ông Vinh – Giám đốc Công ty Thành Vinh có phát sinh tranh chấp vay tài sản với bà Lê Thị Hoa (*trong một vụ án khác hiện TAND thành phố Đồng Xoài đang thụ lý giải quyết*), bà Lê Thị Hoa đã thuê nhóm giang hồ đến đe dọa, ép buộc ông Vinh trả tiền; ép ông Vinh nhận số nợ gốc từ 6.769.000.000đồng lên đến 130 tỷ đồng, đồng thời, còn ép buộc ông Vinh/Công ty

Thành V phải bán dự án cho người của bà Lê Thị H đưa đến với giá 190 tỷ đồng (để có tiền trả nợ cho bà Lê Thị Hoa). Biết được sự kiện nêu trên, bà Bông đề nghị không muốn tiếp tục thực hiện (hủy bỏ) 03 hợp đồng đã ký nêu trên với Công ty Thành V, và đề nghị Công ty Thành V hoàn trả lại toàn bộ số tiền bà Bông đã thanh toán (khi Công ty Thành Vinh bán được dự án). Để bảo vệ quyền lợi của mình, bà Bông yêu cầu ông Vinh –Giám đốc Công ty Thành V phải xác nhận, và hoàn trả cho bà Bông số tiền bà Bông đã thanh toán (7.830.000.000 đồng) cho 03 hợp đồng, và tiền lãi (2.170.000.000 đồng), tổng cộng là 10 tỷ đồng.

Ngày 09/9/2019, với yêu cầu nêu trên của bà B, ông V và bà B đã lập Biên bản xác nhận tiền, theo đó, các bên đã đồng ý tính gộp cả số tiền đã thanh toán (nợ gốc) cộng với tiền lãi (như đã nêu trên) là 10 tỷ đồng

Đến tháng 8/2020, bà Bông nhận thấy: Công ty Thành Vinh vẫn không có tiền để hoàn trả cho bà Bông (để các bên hủy bỏ, thanh lý 03 hợp đồng đã ký nêu trên) do Công ty Thành V không bán được Dự án KDC Thành Vinh cho người mua do bà Lê Thị H đưa đến (giới thiệu). Vì lo sợ Công ty Thành V không có tiền trả cho bà B, và để đảm bảo quyền lợi của mình (bà Bông), bà B đã yêu cầu Công ty Thành Vinh lập liên tiếp nhiều Biên bản thỏa thuận sau:

Ngày 04/8/2020, công ty Thành Vinh và bà Bông lập biên bản thỏa thuận v/v: *‘Thỏa Thuận Thanh Toán Và Rút đơn khởi kiện’*) ngày 04/8/2020, theo đó, bà Bông yêu cầu Công ty Thành Vinh phải tiến hành thủ tục chuyển công ty Thành Vinh thành công ty cổ phần để bà Bông là cổ đông trong trong thời hạn từ ngày 04/8/2020 đến ngày 28/02/2020, nếu Công ty Thành V không hoàn tất thủ tục nêu trên, thì công ty Thành Vinh phải giao quyền sử dụng đất mặt tiền phía sau dự án cho bà B tương đương số tiền 10 tỷ đồng. Thực tế, công ty Thành Vinh không thể thực hiện được thủ tục nêu trên, và Công ty Thành V cũng không thể giao phần đất nào phía sau dự án cho bà B.

Ngày 23/12/2020, Công ty Thành Vinh và bà B lập biên bản thỏa thuận v/v: *Thỏa thuận hoán đổi đất và đồng ý để công ty xin thu nhỏ dự án theo quy hoạch 1/500 mới*) ngày 23/12/2020, theo đó, các bên thỏa thuận: Công ty Thành V xin thu nhỏ đất dự án; đưa phần diện tích đất (ngang 40m, dài 27m) có 03 căn biệt thự mà bà B đã mua theo 03 hợp đồng đã ký nêu trên ra khỏi đất dự án để giao cho bà B, đồng thời, bà Bông yêu cầu Công ty Thành V phải giao cho bà B giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 191081, số vào sổ cấp GCN: CT09450

(thửa đất số 68, tờ bản đồ số: 43, diện tích 3.193,3m² tọa lạc tại phường Tân Thiện, TP.Đồng Xoài) do UBND tỉnh Bình Phước cấp cho Công ty Thành Vinh. Công ty Thành Vinh đã giao cho bà Bông giữ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nêu trên.

Ngày 23/01/2021, Công ty Thành Vinh và bà Bông lập biên bản thỏa thuận v/v: *Thỏa thuận hoán đổi đất và đồng ý để công ty xin thu nhỏ dự án theo quy hoạch 1/500 mới*, ngày 23/01/2012, theo đó, các bên thỏa thuận: Sau khi công ty Thành Vinh xin điều chỉnh thu nhỏ dự án, công ty Thành Vinh sẽ hoán đổi trả lại cho bà Bông phần diện tích đất (ngang 40m, dài 27m) có 03 căn biệt thự mà bà Bông đã mua theo 03 hợp đồng đã ký nêu trên. Trong thời gian chờ đợi, bà Bông vẫn giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 191081, sổ vào sổ cấp GCN: CT09450 do UBND tỉnh Bình Phước cấp cho Công ty Thành Vinh.

Thực tế, do Công ty Thành V và bà Bông chưa chính thức thỏa thuận hủy bỏ Hợp đồng 03/HĐHT/2017, Hợp đồng 04/HĐHT/2017, Hợp đồng 05/HĐHT/2017, bà Bông đã khởi kiện Công ty Thành V ra Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài ; yêu cầu hủy bỏ Hợp đồng 03/HĐHT/2017, Hợp đồng 04/HĐHT/2017, Hợp đồng 05/HĐHT/2017; buộc Công ty Thành V trả lại số tiền 10 tỷ đồng, tiền lãi của số tiền 10 tỷ đồng, và tiền phạt 10% giá bán biệt thự do vi phạm hợp đồng.

Ngày 10/3/2021, Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài đã thụ lý giải quyết yêu cầu khởi kiện nêu trên của bà Bông. Sau khi xem xét những yêu cầu khởi kiện của bà Bông, Công ty Thành Vinh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Bông. Cụ thể: Công ty Thành Vinh không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn về đòi tiền đã thanh toán (tiền gốc), tiền lãi, và yêu cầu phạt vi phạm 10% giá bán biệt thự do vi phạm hợp đồng, bởi lẽ:

Ngày 09/9/2019, Công ty Thành V đã tính số tiền lãi 2.170.000.000đồng (tính trên số tiền bà Bông thực tế đã thanh toán 6.769.000.000đồng. Nay bà Bông đã yêu cầu Công ty Thành V phải trả tiền lãi trên số tiền 10 tỷ đồng, tức tính lãi lần 2 (trên số tiền bà Bông thực tế đã thanh toán 6.769.000.000đồng), và tính lãi trên cả số tiền lãi đã tính trả cho bà B (2.170.000.000 đồng, như đã nêu trên) là không phù hợp với thực tế, và quy định pháp luật.

Theo quy định tại Khoản 2.2 Điều 2 của Hợp đồng 03/HĐHT/2017, Hợp đồng 04/HĐHT/2017, Hợp đồng 05/HĐHT/2017, Nguyên đơn (bà B) có nghĩa vụ phải thanh toán tổng số tiền là 19.480.000.000 đồng trong thời hạn 10 tháng kể từ ngày 01/12/2017, tức đến hết ngày 30/9/2018, bà B phải thanh toán hết số tiền

19.480.000.000 đồng cho Công ty Thành V, nhưng thực tế, Nguyên đơn mới thanh toán được tổng số tiền 7.830.000.000 đồng, như vậy, bà B đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán, vi phạm Hợp đồng 03/HĐHT/2017, Hợp đồng 04/HĐHT/2017, Hợp đồng 05/HĐHT/2017.

Ngoài các lý do nêu trên, do Hợp đồng 03/HĐHT/2017, Hợp đồng 04/HĐHT/2017, Hợp đồng 05/HĐHT/2017 được ký kết vào thời điểm Dự án KDC Thành Vinh vẫn chưa đủ điều kiện kinh doanh theo quy định pháp luật (*Điều 55 Luật kinh doanh bất động sản; Khoản 1 Điều 41 Nghị định 43/2017/NĐ-CP; Điểm b Khoản 2 Điều 19 Nghị định 99/2015/NĐ-CP*) nên Hợp đồng 03/HĐHT/2017, Hợp đồng 04/HĐHT/2017, Hợp đồng 05/HĐHT/2017 được xác định là vô hiệu (không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên) nên Nguyên đơn yêu cầu phạt vi phạm là không có cơ sở.

Đối với các Biên bản thỏa thuận nêu trên (Biên bản thỏa thuận ngày 04/8/2020, Biên bản thỏa thuận ngày 23/12/2020, Biên bản thỏa thuận ngày 23/01/2021) do các bên chưa chính thức thỏa thuận hủy bỏ, thanh lý Hợp đồng 03/HĐHT/2017, Hợp đồng 04/HĐHT/2017, Hợp đồng 05/HĐHT/2017, việc nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận lập các Biên bản thỏa thuận (nêu trên) để thỏa thuận hoán đổi một phần đất dự án, và yêu cầu giữ bản chính giấy chứng nhận quyền sử dụng đất của Công ty Thành V là không phù hợp với quy định pháp luật, do đó, Bị đơn có cơ sở xác định Hợp đồng 03/HĐHT/2017, Hợp đồng 04/HĐHT/2017, Hợp đồng 05/HĐHT/2017 là vô hiệu. Theo đó, bà Bông đang giữ bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 191081, sổ vào sổ cấp GCN: CT09450 do UBND tỉnh Bình Phước cấp cho Công ty Thành Vinh là không có cơ sở.

Từ thực tế trình bày ở trên, với mong muốn giải quyết dứt điểm các quyền lợi và nghĩa vụ liên quan đến Hợp đồng 03, Hợp đồng 04, và Hợp đồng 05 với bà Bông, bị đơn (Công ty Thành V) đề nghị Quý Tòa án xem xét giải quyết yêu cầu phản tố của bị đơn (Công ty Thành V) được trình bày ở dưới.

Yêu cầu phản tố của bị đơn đề nghị quý Tòa án xem xét giải quyết :

- (iv) tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng mua bán biệt thự số 03/HĐKT/2017 (V/v: chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở tại Dự án Khu dân cư Tân Thiện –Tên thương mại Làng Biệt thự Dovillas) ngày 30/11/2017 ký kết giữa Công ty Thành Vinh và bà Nguyễn Thị B.

- (v) tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng mua bán biệt thự số 04/HĐKT/2017 (V/v: chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở tại Dự án Khu dân cư Tân Thiện –Tên thương mại Làng Biệt thự Dovillas) ngày 30/11/2017 ký kết giữa Công ty Thành V và bà Nguyễn Thị B
- (vi) tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng mua bán biệt thự số 05/HĐKT/2017 (V/v: chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở tại Dự án Khu dân cư Tân Thiện –Tên thương mại Làng Biệt thự Dovillas) ngày 30/11/2017 ký kết giữa Công ty Thành Vinh và bà Nguyễn Thị Bông.
- (vii) tuyên vô hiệu đối với Biên bản thỏa thuận (V/v: *‘Thỏa Thuận Thanh Toán Và Rút đơn khởi kiện’* này 04/8/2020), Biên bản thỏa thuận (V/v: *Thỏa thuận hoán đổi đất và đồng ý để công ty xin thu nhỏ dự án theo quy hoạch 1/500 mới*) ngày 23/12/2020, và Biên bản thỏa thuận (V/v: *Thỏa thuận hoán đổi đất và đồng ý để công ty xin thu nhỏ dự án theo quy hoạch 1/500 mới*) ngày 23/01/2021 ký kết giữa bà Nguyễn Thị Bông và ông Võ Thành Vinh, bà Lâm Thị Kim Tước; buộc bà Nguyễn Thị Bông phải giao trả lại cho Công ty Thành Vinh bản chính Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số CI 191081, số vào sổ cấp GCN: CT09450 (thửa đất số 68, tờ bản đồ số: 43, diện tích 3.193,3m² tọa lạc tại phường Tân Thiện, thành phố Đồng Xoài) do UBND tỉnh Bình Phước cấp cho Công ty Thành Vinh.

Người có quyền nghĩa vụ liên quan: ông Võ Thành V trình bày: Thống nhất như lời trình, ý kiến và cả yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty TNHH MTV SXTMDV Thành Vinh

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Xoài phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và nguyên đơn đã tuân thủ các quy định của thủ tục tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án.

Về nội dung vụ án: Căn cứ Điều 385, khoản 5 Điều 422 BLDS, Điều 7.5 hợp đồng 03, 04, 05 ngày 30/11/2017 chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc chấm dứt hợp đồng mua bán biệt thự số 03,04,05 ngày 30/11/2017 và các phụ lục hợp đồng (số 01, 02 ngày 30/11/2017), văn bản thỏa thuận liên quan đến các hợp đồng trên.

Căn cứ khoản 2 Điều 244 BLTTDS đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu tiền

phạt 10% giá trị bán biệt thự buộc bà B giao trả cho Công ty Thành V 01 giấy CNQSDĐ số CI191081 do UBND tỉnh Bình Phước cấp cho Công ty Thành Vinh thửa đất số 68, tờ bản đồ số 43, diện tích 3.193,3 m².

Căn cứ Điều 7.5 của hợp đồng mua bán biệt thự số 03, 04, 05 ngày 30/11/2017 chấp nhận 1 phần yêu cầu tính lãi của nguyên đơn, thời điểm tính lãi tính từ 09/9/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm: 10.000.000.000 đồng x 9%/năm x 150.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn: Buộc bà Nguyễn Thị B phải trả lại 01 giấy CNQSDĐ số CI191081 do UBND tỉnh Bình Phước cấp cho Công ty Thành V thửa đất số 68, tờ bản đồ số 43, diện tích 3.193,3 m² cho Công ty Thành Vinh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra công khai tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử sơ thẩm xét thấy:

[1] Về thủ tục tố tụng:

Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Căn cứ vào nội dung đơn khởi kiện, chứng cứ thu thập trong hồ sơ vụ án bà Nguyễn Thị B khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty TNHH MTV SXTMDV Thành Vinh phải: Chấm dứt thực hiện các Hợp đồng mua bán biệt thự đã ký giữa bà Nguyễn Thị B và Công ty Thành Vinh; Buộc Công ty TNHH MTV SXTMDV Thành V phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị B các khoản tiền sau: Số tiền đã nhận là 10.000.000.000đ (Mười tỷ đồng) và tiền lãi của số tiền 10.000.000.000đ (Mười tỷ đồng) tính theo lãi suất quá hạn của Ngân hàng, tính từ tháng 9/2019 cho đến khi thanh toán xong. Bị đơn - Công ty TNHH MTV SXTMDV Thành V – có yêu cầu phản tố: Tuyên vô hiệu đối với các Hợp đồng mua bán biệt thự, ngày ngày 30/11/2017 ký kết giữa Công ty Thành Vinh và bà Nguyễn Thị B. Do vậy, đây là vụ án dân sự về tranh chấp “*Hợp đồng mua bán nhà (biệt thự)*” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn Công ty TNHH MTV SXTMDV Thành Vinh có địa chỉ tại số 305, đường Quốc Lộ 14, phường Tân Thiện, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước theo quy định tại khoản 1 Điều 35, Điều 39 và Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa người có quyền nghĩa vụ liên quan ông Võ Thành V vắng mặt, song Tòa án nhân dân thành phố Đồng Xoài đã thông báo, tổng đạt đầy đủ hợp lệ về thời gian, địa điểm mở phiên tòa, theo đó người đại diện theo ủy quyền của bị đơn cũng như Võ Phạm Khôi N có mặt, do vậy, mặc dù ông V vắng mặt, song căn cứ vào các điều 72, điều 199, điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, thấy rằng:

Ngày 30/11/2017, Công ty TNHH MTV SXTMDV Thành Vinh và bà Nguyễn Thị B ký 03 hợp đồng, cụ thể:

Hợp đồng mua bán biệt thự số 03/HĐKT/2017 v/v: chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở tại dự án Khu dân cư Tân Thiện – Tên thương mại Làng Biệt thự Dovillas - (sau đây gọi tắt là “Hợp đồng 03/HĐHT/2017”) với nội dung thỏa thuận: mua bán căn biệt thự Phú Quý số 10, giá 6.990.000.000 đồng.

Hợp đồng mua bán biệt thự số 04/HĐKT/2017 v/v: chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở tại dự án Khu dân cư Tân Thiện, (sau đây gọi tắt là “Hợp đồng 04/HĐHT/2017”) với nội dung thỏa thuận: Mua bán căn biệt thự Phú Quý số 11, giá 5.990.000.000 đồng.

Hợp đồng mua bán biệt thự số 05/HĐKT/2017 v/v: chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở và nhà ở tại dự án Khu dân cư Tân Thiện, (sau đây gọi tắt là “Hợp đồng 05/HĐHT/2017”) với nội dung thỏa thuận: Mua bán căn biệt thự Phú Quý số 12, giá 6.500.000.000 đồng.

Do đây là vụ án về trách chấp hợp đồng mua bán biệt thự nên trước hết cần xem xét về hiệu lực của hợp đồng:

Về chủ thể ký kết hợp đồng: Bên bán là Công ty TNHH MTV SXTMDV Thành V. Xét thấy, Công ty TNHH MTV SXTMDV Thành Vinh được Sở kế hoạch đầu tư tỉnh Bình Phước cấp giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp lần đầu vào ngày 18 tháng 7 năm 2011, có địa chỉ trụ sở chính: Số 305, QL 14, khu phố Tân Đồng 1, phường Tân Thiện, thành phố Đồng Xoài, tỉnh Bình Phước với 18 ngành nghề kinh doanh trong có có hạng mục xây dựng nhà các loại và chủ sở hữu công ty cũng như người đại diện theo pháp luật ông Võ Thành V, sinh ngày 30 tháng 7 năm 1960. Tại thời điểm ký hợp đồng – ngày 30 tháng 11 năm 2017 - Công ty TNHH MTV SXTMDV Thành V vẫn hoạt động theo giấy chứng nhận đăng ký

doanh nghiệp đã được cấp và được đăng ký thay đổi lần thứ 3 vào ngày 02 tháng 6 năm 2016, vẫn với 18 ngành nghề kinh doanh và chủ sở hữu, người đại diện theo pháp luật vẫn là ông Võ Thành Vinh, như vậy, Công ty TNHH MTV SXTMDV Thành Vinh do ông Võ Thành Vinh là người đại diện theo pháp luật có đầy đủ năng lực chủ thể để ký kết hợp đồng theo quy định tại điểm a khoản 1 điều 117 của Luật doanh nghiệp. Bên mua là cá nhân bà Nguyễn Thị Bông, sinh ngày 07 tháng 10 năm 1970 cũng có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự và năng lực hành vi dân sự theo quy định tại khoản 1 Điều 122 của Bộ luật dân sự, do vậy, các bên tham gia ký kết hợp đồng mua bán là đúng chủ thể.

Về đối tượng của hợp đồng: Công ty TNHH MTV SXTMDV Thành Vinh ký hợp đồng với bà Nguyễn Thị Bông để mua và bán các căn biệt thự Phú Quý 10 -11-12 thuộc dự án khu dân cư Tân Thiện (*tên thương mại là Làng biệt thự Dovillas*), tại thời điểm ký hợp đồng, dự án khu dân cư Tân Thiện đã được UBND tỉnh Bình Phước ký quyết định chủ trương đầu tư số 3129/QĐ- UBND ngày 02 tháng 12 năm 2016, như vậy, đối tượng của hợp đồng là các tài sản đã được xác định cụ thể là các căn biệt thự Phú Quý 10 -11-12 thuộc dự án khu dân cư Tân Thiện đã được phép giao dịch theo quy định.

Cũng tại thời điểm ký kết hợp đồng, các bên hoàn toàn tự nguyện, hình thức và nội dung của hợp đồng phù hợp với quy định của pháp luật tại Điều 385, 398, 403 và Điều 430 của Bộ luật dân sự

Do vậy, theo quy định tại Điều 401 của Bộ luật dân sự các Hợp đồng mua bán biệt thự số 03/HĐKT/2017; Hợp đồng mua bán biệt thự số 04/HĐKT/2017 và Hợp đồng mua bán biệt thự số 05/HĐKT/2017 có giá trị pháp lý và hiệu lực thi hành đối với các bên.

Xét yêu cầu tuyên bố chấm dứt Hợp đồng mua bán biệt thự số 03/HĐKT/2017, biệt thự số 04/HĐKT/2017, biệt thự số 05/HĐKT/2017 của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Bông:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn, bị đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan giao nộp và như nội dung của các Hợp đồng mua bán biệt thự số 03/HĐKT/2017, số 04/HĐKT/2017 và số 05/HĐKT/2017 thì bên bán – tức Công ty TNHH MTV SXTMDV Thành Vinh có nghĩa vụ xây thô các căn Biệt thự Phú Quý 10 -11-12 thuộc Phú Quý 10 -11-12 để bàn giao cho bên mua – bà Nguyễn Thị B, theo đó, bà Nguyễn Thị Bông có nghĩa vụ phải thanh toán bằng tiền

mặt tổng số tiền là 19.480.000.000đồng - 5 % được giảm còn phải thanh toán là 18.700.000.000đồng cho Công ty TNHH MTV SXTMDV Thành Vinh

Sau khi ký 03 hợp đồng trên, tính đến tháng 4/2018 bà Bông đã thanh toán cho Công ty TNHH MTV SXTMDV Thành Vinh nhiều lần với tổng số tiền là 10 tỷ đồng theo biên bản xác nhận tiền ngày 09 tháng 9 năm 2019 mà ông Võ Thành Vinh đã ký, cụ thể:

Ngày 30/11/2017 – ngày ký hợp đồng - bà Bông thanh toán số tiền 2.000.000.000đồng (*hai tỷ đồng*) có phiếu thu số 01/11 -17 (BL 122, bị đơn nộp)

Ngày 04/12/2017 trả thêm số tiền 100 triệu (kế toán Huỳnh Thị Thuận nhận, được ghi ở phiếu thu số 01/11 -17, BL 80)

Ngày 02/01/2018 thanh toán tiền đợt 1 là 1.670.000.000đồng (*ông Võ Thành Vinh ký nhận ở mặt sau của phụ lục hợp đồng số 01 (BL 20, 27 sau đó có lập phiếu thu số 02/3PQ -2017 ghi ngày 30/12/2017, BL79)*

Khoảng tháng 4 năm 2018 bà Bông thanh toán tiền đợt 2 là 1.670.000.000đồng (có phiếu thu số 03/3PQ-2017 (Bl 123, bị đơn nộp)

Ngày 07/4/2018 trả thêm số tiền 190.000.000đồng (*ông Võ Phạm Khôi Nguyên ký nhận, BL 46)*

Ngày 23/12/2020 số tiền 50.000.000đồng (*bà Lâm Thị KimTrúc nhận*)

Như vậy, tổng số tiền bà Bông đã thanh toán cho Công ty TNHH MTV SXTMDV Thành Vinh là 5.680.000.000đồng.

Bên cạnh đó, Công ty TNHH MTV SXTMDV Thành V thống nhất do trước đó, ông Võ Thanh Vinh có mượn của bà Bông số tiền là 3.850.000.000đồng (*giấy mượn tiền ngày 09/9/2019 – BL 78*). Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thay đổi từ việc bị đơn là Công ty TNHH MTV SXTMDV Thành Vinh cùng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Võ Thành Vinh đồng ý trả cho bà Nguyễn Thị Bông số tiền gốc là 10.000.000.000đồng xuống chỉ đồng ý trả số tiền là 5.680.000.000đồng và yêu cầu tách số tiền 3.850.000.000đồng ra giải quyết trong vụ án khác vì là khoản vay riêng của ông Võ Thành Vinh. Tuy nhiên, theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh được đăng ký thay đổi lần thứ 4, ngày 03 tháng 12 năm 2018 thì đến ngày 09/9/2019 chủ sở hữu và người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH MTV SXTMDV Thành V vẫn là ông Võ Thành V, theo biên bản nhận tiền ngày 09 tháng 9 năm 2019 (BL 28) ghi rõ bên nhận tiền là Công ty TNHH MTV SXTMDV Thành Vinh, người ký nhận tiền là ông Võ Thành V.

Quá trình giải quyết vụ án ông V, bà Lâm Thị Kim T - *người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH MTV SXTMDV Thành Vinh theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp được đăng ký thay đổi lần thứ 7, ngày 02 tháng 01 năm 2020* – thừa nhận tại biên bản lấy lời khai ngày 27 tháng 4 năm 2021 (BL 99) cũng như tại phiên hòa giải vào ngày 25 tháng 5 năm 2021 (BL 107, 108): Số tiền mượn 3.850.000.000đồng đã được bà Bông, ông Vinh và Công ty TNHH MTV SXTMDV Thành Vinh thống nhất chuyển thành số tiền bà Bông thanh toán vào việc mua bán biệt thự theo các hợp đồng số 03/HĐKT/2017; Hợp đồng mua bán biệt thự số 04/HĐKT/2017; Hợp đồng mua bán biệt thự số 05/HĐKT/2017 đã ký, do vậy việc thay đổi và yêu cầu tách số tiền 3.850.000.000đồng ra của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn không có cơ sở.

Như vậy, mặc dù phía Công ty TNHH MTV SXTMDV Thành Vinh đã nhận của bà Nguyễn Thị Bông tổng số tiền là 10.000.000.000đồng (*mười tỷ đồng*) trong tổng số tiền phải thanh toán là 18.700.000.000đồng, song, theo quyết định chủ trương đầu tư số 3129/QĐ- UBND ngày 02 tháng 12 năm 2016 của UBND tỉnh Bình Phước cấp cho Công ty TNHH MTV SXTMDV Thành Vinh được thực hiện dự án khu dân cư Tân Thiện và đến tháng 01 năm 2018 dự án đi vào hoạt động kinh dân cư Tân Thiện, nhưng sau khi được chấp thuận, ông Võ Thanh Vinh – chủ sở hữu công ty- không thực hiện việc cam kết góp vốn bằng quyền sử dụng đất vào dự án, Công ty TNHH MTV SXTMDV Thành Vinh thì triển khai dự án chậm tiến độ, chưa thực hiện thủ tục về đất đai – môi trường – xây dựng theo quy định, tuy vậy, theo đề xuất của công ty, ngày 30 tháng 5 năm 2018 Sở kế hoạch đầu tư tỉnh Bình Phước đã ban hành Quyết định số 905/QĐ – SKĐT chấp thuận giãn tiến độ thực hiện dự án đến tháng 9 năm 2019, do vậy, bà Bông vẫn tiếp tục thực hiện việc thanh toán tiền cho Công ty TNHH MTV SXTMDV Thành V, nhưng Công ty TNHH MTV SXTMDV Thành Vinh cũng chỉ thực hiện được thủ tục quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 của dự án.

Nhận thấy, Công ty TNHH MTV SXTMDV Thành Vinh chưa làm tròn những điều khoản theo quyết định chủ trương đầu tư của UBND tỉnh mà điểm chính là ông Vinh – chủ sở hữu công ty không thực hiện việc góp vốn bằng quyền sử dụng đất vào công ty, thêm vào đó ngày 02 tháng 01 năm 2020 Công ty TNHH MTV SXTMDV Thành Vinh lại thay đổi chủ sở hữu công ty từ ông Võ Thành Vinh sang bà Lâm Thị Kim T là vi phạm vào khoản 1 điều 23 của Luật nhà ở và

khoản 1 Điều 75 của Luật đầu tư nên bà Nguyễn Thị Bông đã nhiều lần yêu cầu chấm dứt hợp đồng. Vì vậy, ngày 04 tháng 8 năm 2020 Công ty TNHH MTV SXTMDV Thành Vinh và bà Nguyễn Thị B đã lập và ký biên bản thỏa thuận (Bl 102 và 125), theo đó Công ty Thành V xác nhận có nhận của bà B tổng số tiền 10.000.000.000đồng và thỏa thuận công ty Thành V phải hoàn hành thủ tục cổ phần để bà B tham gia cổ phần với công ty 51% trong thời hạn từ ngày 04/8/2020 đến ngày 28/02/2020 hoặc nếu Công ty Thành V không hoàn tất thủ tục nêu trên, thì Công ty Thành Vinh phải giao quyền sử dụng đất mặt tiền phía sau dự án cho bà Bông tương đương số tiền 10 tỷ đồng. Tuy nhiên, như lời thừa nhận của bị đơn ở đơn phản tố thực tế, Công ty Thành V không thể thực hiện được thủ tục nêu trên, và Công ty Thành V cũng không thể giao phần đất nào phía sau dự án cho bà B.

Do vậy, ngày 23/12/2020, Công ty TNHH MTV SXTMDV Thành V và bà Nguyễn Thị B lại lập và ký biên bản về việc thỏa thuận hoán đổi đất và đồng ý để công ty xin thu nhỏ dự án theo quy hoạch 1/500 mới (BL 77 và 128) và biên bản thỏa thuận ngày 23 tháng 01 năm 2021 (Bl 127, 127) theo đó, các bên thỏa thuận: Công ty Thành Vinh xin thu nhỏ dự án và hoán đổi trả lại cho bà B thành 40m ngang mặt tiền phí sau với giá 220.000.000đồng/m và nếu như phương án không thực hiện được thì công ty phải chịu trách nhiệm trả cho bà Bông số tiền đã nhận.

Mặc dù đã ký kết biên bản thỏa thuận và nhằm tạo điều kiện cho công ty khắc phục. Hơn nữa, ngày 09 tháng 3 năm 2021, UBND tỉnh đã ra thông báo kết luận số 120/TB – UBND chấp thuận cho Công ty TNHH MTV SXTMDV Thành V lập hồ sơ điều chỉnh giảm diện tích dự án khu dân cư Tân Thiện trong thời hạn 60 ngày, tiếp đến ngày 22 tháng 4 năm 2021 lại được gia hạn thêm 90 ngày, tuy nhiên Công ty TNHH MTV SXTMDV Thành V vẫn không thực hiện. Xét thấy dự án không còn khả thi, nhà đầu tư không còn khả năng thực hiện dự án, dự án đã chậm thực hiện tiến độ quá 24 tháng, do vậy, ngày 23 tháng 11 năm 2021 UBND tỉnh Bình Phước đã chấp thuận và ngày 30 tháng 11 năm 2021 Sở kế hoạch đầu tư tỉnh Bình Phước đã ban hành quyết định số 2594/QĐ– SKHĐT –ĐKKD về việc chấm dứt hoạt động của dự án đầu tư xây dựng khu dân cư Tân Thiện (BL 113 đến 115).

Từ những phân tích và hơn nữa, do dự án khu dân cư Tân Thiện đã bị chấm dứt hoạt động theo quyết định số 2594/QĐ– SKHĐT –ĐKKD, như vậy, đối tượng của các hợp đồng mua bán biệt thự số 03/HĐKT/2017, số 04/HĐKT/2017 và số 05/HĐKT/2017 không còn, do vậy, các hợp đồng trên không thể thực hiện được.

Căn cứ vào khoản 5 Điều 422 của Bộ luật dân sự, bà Nguyễn Thị B khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố chấm dứt các hợp đồng mua bán biệt thự số 03/HĐKT/2017, số 04/HĐKT/2017 và số 05/HĐKT/2017 là có cơ sở và phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Và do vậy, yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng mua bán biệt thự số 03/HĐKT/2017; Hợp đồng mua bán biệt thự số 04/HĐKT/2017; Hợp đồng mua bán biệt thự số 05/HĐKT/2017 cùng các biên thỏa thuận về việc thỏa thuận thanh toán và rút đơn khởi kiện ngày 04/8/2020; biên bản thỏa thuận về việc hoán đổi đất và đồng ý để công ty xin thu nhỏ dự án theo quy hoạch 1/500 mới) ngày 23/12/2020 và biên bản thỏa thuận về việc hoán đổi đất và đồng ý để công ty xin thu nhỏ dự án theo quy hoạch 1/500 mới ngày 23/01/2021 ký kết giữa bà Nguyễn Thị B và ông Võ Thành V, bà Lâm Thị Kim T không được chấp nhận.

Đối với yêu cầu phản tố bổ sung về việc trừ số tiền 580.000.000đồng vào số tiền gốc mà Công ty TNHH MTV SXTMDV Thành V đã nhận của bà B do vào ngày 23 tháng 3 năm 2022, tại phiên đối chất ông Vinh đã thừa nhận số tiền trên được Công ty TNHH MTV SXTMDV Thành V hoàn trả cho bà B trong một khoản nợ khác và không liên quan gì đến vụ án này, do vậy, ông V rút yêu cầu trên nên HĐXX không xem xét giải quyết.

Cũng tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thay đổi từ việc bị đơn là Công ty TNHH MTV SXTMDV Thành Vinh cùng người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Võ Thành V đồng ý trả cho bà Nguyễn Thị B số tiền gốc là 10.000.000.000đồng xuống chỉ đồng ý trả số tiền là 5.680.000.000đồng và yêu cầu tách số tiền 3.850.000.000đồng ra giải quyết trong vụ án khác vì là khoản vay riêng của ông V, bà Quỳnh A. Tuy nhiên, theo giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh được đăng ký thay đổi lần thứ 4, ngày 03 tháng 12 năm 2018 thì chủ sở hữu và người đại diện theo pháp luật của Công ty TNHH MTV SXTMDV Thành Vinh vẫn là ông Võ Thành Vinh, theo biên bản nhận tiền ngày 09 tháng 9 năm 2019 đã ghi rõ bên nhận tiền là Công ty TNHH MTV SXTMDV Thành Vinh và người ký nhận tiền là ông Võ Thành V. Quá trình giải quyết vụ án ông Vinh, bà Lâm Thị Kim Tước cũng thừa nhận khoản vay này đã được ông V, bà Quỳnh A và bà B thống nhất chuyển sang thành số tiền bà B thanh toán cho Công ty TNHH MTV SXTMDV Thành V theo các Hợp đồng mua bán biệt thự số 03/HĐKT/2017; Hợp

đồng mua bán biệt thự số 04/HĐKT/2017; Hợp đồng mua bán biệt thự số 05/HĐKT/2017, do vậy ý kiến thay đổi của người đại diện theo ủy quyền của bị đơn không được chấp nhận.

Về yêu cầu phản tố của bị đơn buộc bà B phải hoàn trả cho Công ty TNHH MTV SXTMDV Thành V giấy chứng nhận QSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất – bản gốc – số CI 191081 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho Công ty TNHH MTV SXTMDV Thành Vinh ngày 25 tháng 7 năm 2017, xét thấy tại các biên bản biên bản thỏa thuận ngày 23/12/2020 và biên bản thỏa thuận ngày 23/01/2021 công ty Thành Vinh tự nguyện đồng ý giao cho bà Bông để đảm bảo cho số tiền bà B đã thanh toán cho công ty Thành Vinh, tuy nhiên đây chỉ là sự thỏa thuận của hai bên mà không lập hợp đồng thế chấp, hơn nữa, ngày 13 tháng 3 năm 2020 Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đồng Xoài đã có quyết định tạm dừng việc đăng ký, chuyển quyền sở hữu, sử dụng, thay đổi hiện trạng tài sản đối với thửa đất đã được giấy chứng nhận QSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CI 191081. Do vậy, khi Công ty TNHH MTV SXTMDV Thành Vinh có trách nhiệm hoàn trả tiền cho bà Bông thì bà Bông có trách nhiệm hoàn trả giấy chứng nhận QSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất – bản gốc – số CI 191081 cho Công ty TNHH MTV SXTMDV Thành Vinh.

Xét yêu cầu tính tiền lãi của nguyên đơn thấy rằng: Tại các hợp đồng Hợp đồng mua bán biệt thự số 03/HĐKT/2017; Hợp đồng mua bán biệt thự số 04/HĐKT/2017; Hợp đồng mua bán biệt thự số 05/HĐKT/2017 đã ký giữa Công ty TNHH MTV SXTMDV Thành Vinh và bà Bông có thỏa thuận về Điều 7: Trách nhiệm do vi phạm hợp đồng, theo đó có thỏa thuận về trách nhiệm của bên vi phạm phải thanh toán khoản tiền lãi được tính theo lãi suất quá hạn trên số tiền chậm thanh toán, cụ thể *“trường hợp đến thời hạn bàn giao biệt thự mà bên bán vẫn không để bên mua được tiếp nhận biệt thự....thì bên mua có quyền yêu cầu chấm dứt hợp đồng, bên bán có trách nhiệm trả cho bên mua các khoản tiền: mọi khoản tiền bên mua thanh toán cho bên bán, khoản tiền phạt vi phạm 10% giá bán biệt thự, khoản tiền lãi theo lãi suất quá hạn trên tổng số tiền bên mua đã thanh toán cho bên bán từ ngày kết thúc thời hạn bàn giao”*...Vì các hợp đồng Hợp đồng mua bán biệt thự số 03/HĐKT/2017; Hợp đồng mua bán biệt thự số 04/HĐKT/2017; Hợp đồng mua bán biệt thự số 05/HĐKT/2017 không thực hiện tiếp được là do lỗi

của bên bán và hiện Công ty TNHH MTV SXTMDV Thành Vinh vẫn đang giữ số tiền 10.000.000.000đồng của bà B, do vậy, Công ty TNHH MTV SXTMDV Thành Vinh phải có trách nhiệm trả tiền lãi của số tiền 10.000.000.000đồng, được tính từ ngày Công ty TNHH MTV SXTMDV Thành V ký biên bản xác nhận tổng số tiền đã nhận của bà B.

Theo Quyết định số 2868/QĐ ngày 23/11/2010 của Thống đốc Ngân hàng Nhà nước Việt Nam thì lãi suất từ thời điểm vay tới thời điểm xét xử mức lãi suất cơ bản của Ngân hàng là 9%, tức 0.75%/tháng. Do các bên thỏa thuận mức lãi được tính theo mức lãi suất quá hạn, căn cứ vào điểm b khoản 5 Điều 466 của Bộ luật dân sự thì lãi nợ quá hạn bằng 150% lãi suất vay, do vậy, mức lãi quá hạn mà bên vi phạm phải trả là $0.75\%/tháng \times 150\% = 1,125\%$ tháng và được tính từ ngày phát sinh nghĩa vụ thanh toán – *tức ngày 09 tháng 9 năm 2019* - đến ngày xét xử sơ thẩm - *ngày 08 tháng 4 năm 2022* – là 30 tháng 29 ngày

Như vậy, Công ty TNHH MTV SXTMDV Thành Vinh có trách nhiệm trả cho bà B tổng khoản tiền lãi cụ thể: $10.000.000.000\text{đồng} \times 1,125\%/tháng \times 30\text{ tháng} 29\text{ ngày} = 3.483.750.000\text{đồng}$.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc chấm dứt hợp đồng mua bán, Công ty TNHH MTV SXTMDV Thành V có trách nhiệm thanh toán số tiền gốc 10.000.000.000đồng và lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm là 3.483.750.000đồng; tổng cộng số tiền là: 13.483.750.000 đồng cho bà Nguyễn Thị B.

Sau ngày 08 tháng 4 năm 2022 người phải thi hành án còn phải chịu lãi suất của số tiền chậm thanh toán theo mức lãi suất quá hạn như thỏa thuận tại Điều 7 của các hợp đồng Hợp đồng mua bán biệt thự số 03/HĐKT/2017; Hợp đồng mua bán biệt thự số 04/HĐKT/2017; Hợp đồng mua bán biệt thự số 05/HĐKT/2017 đã ký ngày 30 tháng 11 năm 2017.

Đối với yêu cầu tính tiền phạt 10% giá bán biệt thự của nguyên đơn do tại phiên tòa nguyên đơn đã rút yêu cầu này, việc rút yêu cầu của nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện nên HĐXX không xem xét giải quyết.

Đối với bà Phạm Nguyễn Quỳnh A – vợ của ông Võ Thành V và có ký vào giấy vay tiền ngày 09 tháng 9 năm 2019 (BL 78), tuy nhiên số tiền này đã được chuyển sang thành số tiền bà B đã thanh toán cho việc các hợp đồng mua bán và được Công ty TNHH MTV SXTMDV Thành V xác nhận có trong số tiền gốc đã

nhận của B là 10.000.000.000đồng, do vậy nguyên đơn cũng đã có yêu cầu không đưa bà Phạm Nguyễn Quỳnh A vào tham gia trong vụ án này với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là phù hợp với quy định của pháp luật.

Tại phiên Tòa, ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Xoài đề nghị HĐXX: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc chấm dứt hợp đồng mua bán biệt thự số 03,04,05 ngày 30/11/2017 và các phụ lục hợp đồng (số 01, 02 ngày 30/11/2017), văn bản thỏa thuận liên quan đến các hợp đồng trên và yêu cầu tính lãi của nguyên đơn từ ngày 09/9/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm: 10.000.000.000 đồng x 9%/năm x 150%.

Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu tiền phạt 10% giá trị bán biệt thự

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn, buộc bà Bông giao trả cho Công ty Thành V 01 giấy CNQSDĐ số CI191081 do UBND tỉnh Bình Phước cấp cho Công ty Thành V thửa đất số 68, tờ bản đồ số 43, diện tích 3.193,3 m²

Các đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân thành phố Đồng Xoài là phù hợp và có căn cứ pháp luật nên được chấp nhận.

Về án phí:

Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí. Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền án phí đã nộp.

Bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu phản tố không được chấp nhận là 300.000đồng và 121.483.000đồng án phí dân sự có giá gạch được quy định tại điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự và Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 31/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

Về quyền kháng cáo:

Các đương sự có quyền kháng cáo bản án theo quy định tại Điều 271, Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên:

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng:

Các Điều 26, 35, 39, 70, 72; Điều 199, 227; Khoản 2 Điều 244; Điều 271, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Điểm a khoản 1 điều 117 của Luật doanh nghiệp

Các Điều 385, 398, 403; Khoản 5 Điều 422; Điều 430, 431; điểm b khoản 5 Điều 466 của Bộ luật dân sự;

Nghị quyết 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 yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Bông về việc chấm dứt các hợp đồng Hợp đồng mua bán biệt thự số 03/HĐKT/2017; Hợp đồng mua bán biệt thự số 04/HĐKT/2017; Hợp đồng mua bán biệt thự số 05/HĐKT/2017 và các phụ lục hợp đã ký ngày 30 tháng 11 năm 2017 giữa Công ty TNHH MTV SXTMDV Thành Vinh và bà Nguyễn Thị Bông.

Buộc Công ty TNHH MTV SXTMDV Thành Vinh phải thanh toán trả cho bà Nguyễn Thị Bông tổng số tiền 13.483.750.000 đồng (tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm 08/4/2022), trong đó:

+ Tiền gốc: 10.000.000.000đồng

+ Tiền lãi: 3.483.750.000 đồng

Sau ngày 08 tháng 4 năm 2022 người phải thi hành án còn phải chịu lãi suất của số tiền chậm thanh toán theo mức lãi suất quá hạn như thỏa thuận tại Điều 7 của các hợp đồng Hợp đồng mua bán biệt thự số 03/HĐKT/2017; Hợp đồng mua bán biệt thự số 04/HĐKT/2017; Hợp đồng mua bán biệt thự số 05/HĐKT/2017 và các phụ lục hợp đồng đã ký ngày 30 tháng 11 năm 2017.

Chấp nhận một phần yêu cầu phản tố của bị đơn: Bà Nguyễn Thị B có trách nhiệm hoàn trả cho Công ty TNHH MTV SXTMDV Thành V giấy chứng nhận QSD đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất – bản gốc – số CI 191081 do Sở tài nguyên và môi trường tỉnh Bình Phước cấp cho Công ty TNHH MTV SXTMDV Thành V ngày 25 tháng 7 năm 2017.

Đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu tiền phạt 10% giá trị bán biệt thự do nguyên đơn tự nguyện rút yêu cầu.

2. Về án phí: Bị đơn Công ty TNHH MTV SXTMDV Thành V phải chịu 121.483.000đồng

Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị B số tiền 59.000.000đồng.

3. Về quyền kháng cáo: Án xử công khai, các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Các đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật thi hành án dân sự, thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo qui định tại các điều 6,7 và 9 của luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 của Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- *Tòa án nhân dân tỉnh Bình Phước;*
- *VKSND thị xã Đồng Xoài;*
- *Chi cục THADS thị xã Đồng Xoài;*
- *Sở Tư pháp tỉnh Bình Phước.*
- *Người tham gia tố tụng;*
- *Lưu HS-VP*

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Phan Thị Mỹ Dung

.