| | |
|---|---|
| **TÒA ÁN** NHÂN **DÂN**<br>**THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC**<br>**THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH** | **CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**<br>**Độc lập - Tự do - Hạnh phúc** |

Bản án số: 779 /2021/DS-ST
Ngày: 13-4-2021
V/v tranh chấp hợp đồng
thỏa thuận đặt mua.

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa*: *Bà Nguyễn Thị Phương Thảo*

*Các Hội thẩm nhân dân*:

1. *Ông Phạm Văn Tâm*

2. *Bà Phan Thị Bé*

***- Thư ký phiên tòa*:** *Bà Nguyễn Nhật Phương Giang - Thư ký Toà án nhân dân thành phố Thủ Đức - Thành phố Hồ Chí Minh.*

***- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:*** *Bà Trần Võ Hồng Duyên - Kiểm sát viên sơ cấp.*

Ngày 13 tháng 4 năm 2021, tại phòng xử B Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 275/2020/TLST-DS ngày 27 tháng 4 năm 2020 về việc "Tranh chấp hợp đồng thỏa thuận đặt mua" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 854/2021/QĐST-DS ngày 19 tháng 3 năm 2021, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* Ông Tôn Thất T, sinh năm 1991 (có mặt)
Địa chỉ: Tổ 8, phường N, thị xã Tr, tỉnh Thừa Thiên Huế.

*Bị đơn:* Công ty cổ phần đầu tư xây dựng nhà D
Địa chỉ: 1457 Nguyễn Duy Trinh, khu phố P, phường Th, thành phố Thủ Đức (Quận 9 cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.
Đại diện theo pháp luật: Ông Vũ Hoàng T1 – Giám đốc (vắng mặt)
Địa chỉ: L2-46 KDC R, đường C, phường B, thành phố Thủ Đức (Quận 9 cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

*Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:*
Bà Cao Thị H, sinh năm 1993
Địa chỉ: 35/11/33 L, phường X, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.
Đại diện ủy quyền: Ông Tôn Thất T (có mặt)
(Văn bản ủy quyền 15/5/2020)

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện ngày 25/02/2020, bổ sung ngày 06/3/2020 và lời khai tại Tòa án, nguyên đơn ông Tôn Thất T trình bày:

Ngày 07/3/2019, ông T ký Hợp đồng thỏa thuận đặt mua số 04/2019/HĐTT với Công ty cổ phần đầu tư xây dựng nhà D ( gọi tắt Công ty D) phần đất diện tích 59m$^2$ thuộc thửa 482 tờ bản đồ 12 phường L, Quận 9 với giá trị 1.618.960.000 đồng ( thanh toán thành 07 đợt). Ông T đã giao cho Công ty D số tiền 971.376.000 đồng (tương đương 60% giá trị hợp đồng). Công ty D không thực hiện san lấp mặt bằng và các thủ tục pháp lý để cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất sang tên cho ông T nên ông T nhắn tin yêu cầu ông Vũ Hoàng T1 – Giám đốc Công ty D hoàn trả số tiền đã nhận. Ngày 28/3/2020, ông T1 có viết bản cam kết đến ngày 01/4/2020 hoàn trả cho ông T số tiền đã nhận 971.376.000 đồng theo Hợp đồng thỏa thuận đặt mua số 04/2019/HĐTT giữa ông T với Công ty cổ phần đầu tư xây dựng nhà D. Tuy nhiên, Công ty D không thực hiện trả tiền như cam kết cho ông T nên ông T khởi kiện yêu cầu hủy Hợp đồng thỏa thuận đặt mua số 04/2019/HĐTT ngày 07/3/2019 giữa ông với Công ty cổ phần đầu tư xây dựng nhà D, buộc Công ty D trả cho ông số tiền 971.376.000 đồng và bồi thường 10% trên số tiền này là 97.137.600 đồng. Tổng cộng 1.068.513.600 đồng.

Tòa án đã tống đạt Thông báo thụ lý, giấy triệu tập và Thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải cho Công ty D và ông Vũ Hoàng T1 – Giám đốc Công ty D nhưng ông T1 không lên Tòa làm việc, không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của ông Tùng.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Cao Thị H thống nhất với trình bày và yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa: Ông T vẫn yêu cầu hủy Hợp đồng đồng thỏa thuận đặt mua số 04/2019/HĐTT ngày 07/3/2019 giữa ông với Công ty cổ phần đầu tư xây dựng nhà D, buộc Công ty trả cho ông số tiền 971.376.000 đồng. Ông T rút yêu cầu bồi thường trả 10% trên số tiền 971.376.000 đồng là 97.137.600 đồng.

Bị đơn Công ty cổ phần đầu tư xây dựng nhà D vắng mặt.

Ông T đại diện ủy quyền của bà Cao Thị H thống nhất yêu cầu của nguyên đơn.

Phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa:

- Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử đúng theo qui định của pháp luật.

- Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng dân sự kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: các đương sự thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình đúng quy định pháp luật, tuân theo nội quy phiên tòa. Đương sự, người đại diện ủy quyền có đầy đủ năng lực pháp luật và năng lực hành vi dân sự, văn bản ủy quyền đúng quy định pháp luật.

- Về việc giải quyết nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện nguyên đơn, tuyên hủy hợp đồng thỏa thuận đặt mua số 04/2019/HĐTT ngày 07/3/2019 giữa ông Tôn Thất T với Công ty cổ phần đầu tư xây dựng nhà D, buộc Công ty D trả cho ông T số tiền 971.376.000 đồng. Đình chỉ xét xử yêu cầu bồi thường 10% trên số tiền 971.376.000 đồng. Công ty cổ phần đầu tư xây dựng nhà D phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

## NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]Về tố tụng: Ông Tôn Thất T khởi kiện Công ty cổ phần đầu tư xây dựng nhà D ( địa chỉ: phường Th, thành phố Thủ Đức) với yêu cầu hủy Hợp đồng thỏa thuận đặt mua giữa đôi bên và buộc Công ty cổ phần đầu tư xây dựng nhà D trả tiền đã nhận nên đây là vụ án tranh chấp hợp đồng thỏa thuận đặt mua thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần, mã số doanh nghiệp 0313450159 thì Công ty cổ phần đầu tư xây dựng nhà D có trụ sở chính tại 1457 Nguyễn Duy T2, khu phố L, phường Th, Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh, do ông Vũ Hoàng T1 – chức danh Giám đốc làm đại diện theo pháp luật của Công ty D. Và theo công văn 5383/ĐKKD-THKT ngày 27/7/2020 của Phòng đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh thì đến nay Công ty cổ phần đầu tư xây dựng nhà D chưa đăng ký giải thể.

Bị đơn Công ty cổ phần đầu tư xây dựng nhà D ( đại diện theo pháp luật ông Vũ Hoàng T1) đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt tại phiên tòa nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

[2]. Về yêu cầu của nguyên đơn:

[2.1] Căn cứ Hợp đồng thỏa thuận đặt mua ngày 07/3/2019 giữa ông Tôn Thất T và Công ty cổ phần đầu tư xây dựng nhà D với nội dung: Ông T đặt mua 01 sản phẩm thuộc khu đất Dự án LP, mã số nền LP12, diện tích 59m$^2$ với giá 1.618.960.000 đồng. Thanh toán tiền thành 07 đợt. Công ty D có nghĩa vụ hoàn thành đầu tư cơ sở hạ tầng khu đất, chuyển mục đích đất thành đất ở đô thị, tách thửa, cấp Giấy chứng nhận sổ riêng cho ông T.

Thực hiện hợp đồng ông T đã thanh toán cho Công ty D số tiền 971.376.000 đồng, tương đương 60% giá trị hợp đồng. Ông Vũ Hoàng T1 cũng đã xác nhận số tiền ông T đóng theo Hợp đồng số 04/2019/HĐTT là 971.376.000 đồng tại Bản cam kết ngày 28/3/2020.

Xét Bản cam kết ngày 28/3/2020, ông Vũ Hoàng T1 – Giám đốc Công ty Delta cam kết hoàn trả cho ông T số tiền 971.376.000 đồng theo Hợp đồng số 04/2019/HĐTT và được ông T đồng ý, đã thể hiện ý chí của đôi bên không tiếp

tục thực hiện Hợp đồng số 04/2019/HĐTT ngày 07/3/2019. Do đó ông T yêu cầu hủy Hợp đồng số 04/2019/HĐTT ngày 07/3/2019 giữa ông Tôn Thất T với Công ty cổ phần đầu tư xây dựng nhà D và buộc Công ty D hoàn trả số tiền 971.376.000 đồng là có cơ sở chấp nhận.

[2.2] Tại phiên tòa ông T rút yêu cầu Công ty D bồi thường 10% trên số tiền 971.376.000 đồng là hoàn toàn tự nguyện nên Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử đối với yêu cầu này.

[3]. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Tôn Thất T không phải chịu án phí. Hoàn trả cho ông T tiền tạm ứng án phí đã nộp là 22.027.704 đồng theo Biên lai thu tiền số AA/2019/0013458 ngày 24/4/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty cổ phần đầu tư xây dựng nhà D phải chịu án phí (36.000.000 đồng + 3% x 171.376.000 đồng) = 41.141.280 đồng tại Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên;

## QUYẾT ĐỊNH:

- Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 273 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

- Áp dụng Điều 357, 423, 427 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Hủy hợp đồng thỏa thuận đặt mua số 04/2019/HĐTT ngày 07/3/2019 giữa ông Tôn Thất T với Công ty cổ phần đầu tư xây dựng nhà D đối với phần đất diện tích 59m$^2$ thuộc thửa 482 tờ bản đồ 12 phường L, Quận 9 (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty cổ phần đầu tư xây dựng nhà D có trách nhiệm trả cho ông Tôn Thất T số tiền 971.376.000 đồng ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu của ông Tôn Thất T về việc đòi bồi thường 10% trên số tiền 971.376.000 đồng.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Tôn Thất T không phải chịu án phí. Hoàn trả cho ông T tiền tạm ứng án phí đã nộp là 22.027.704 đồng theo Biên lai thu tiền số AA/2019/0013458 ngày 24/4/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 9, Thành phố Hồ Chí Minh.

Công ty cổ phần đầu tư xây dựng nhà D phải chịu án phí 41.141.280 đồng ( Bốn mươi mốt triệu một trăm bốn mươi mốt ngàn hai trăm tám mươi đồng) tại Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại 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, tự nguyện thi hành án hoặc 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.

Các đương sự có quyền làm đơn kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa hoặc không có mặt khi tuyên án mà có lý do chính đáng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt hợp lệ.

***Nơi nhận:***
- TAND TP.HCM;
- VKSND thành phố Thủ Đức;
- Chi cục THADS thành phố Thủ Đức;
- Các đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ.

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

(đã ký)

**Nguyễn Thị Phương Thảo**

Về yêu cầu trả 10% trên số tiền 971.367.000 đồng:

Theo Điều 7.1 Hợp đồng thỏa thuật đặt mua số 04/2019/HĐTT ngày 07/3/2019 " *... Bên B có quyền yêu cầu Bên A thanh toán lại toàn bộ số tiền đã thanh toán thực tế đồng thời bồi thường cho Bên B 150% lãi suất tiết kiệm kỳ*

*hạn 01 năm của Ngân hàng ACB trên số tiền đã thanh toán thực tế cho Bên A. Thời gian Bên A thực hiện thanh toán lại tiền cho Bên B trong vòng 30 ngày kể từ ngày nhận được yêu cầu của Bên B".*

Ngày 28/3/2020, ông Tú cam kết trả cho ông Tùng số tiền 971.346.000 đồng vào ngày 01/4/2020. Theo Công văn 15/KIT.20 ngày 07/12/2020 của Ngân hàng thương mại cổ phần Á Châu thì lãi suất gởi tiết kiệm 01 năm tại thời điểm ngày 17/3/2020 đến ngày 12/5/2020 là 6,70%/năm.

Như vậy Công ty Delta phải bồi thường cho ông Tùng là: (6,7%/năm x 150% x 971.376.000 đồng) = 97.623.288 đồng. Ông Tùng chỉ yêu cầu bồi thường số tiền 97.137.600 đồng là có lợi cho bị đơn nên chấp nhận.