

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THỊ XÃ P
TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU**

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

Bản án số: 01/2023/DS-ST
Ngày: 05-01-2023
Về việc “T/c hợp đồng hợp tác đầu tư”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ P, TỈNH BÀ RỊA-VŨNG TÀU

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

Thẩm phán– Chủ tọa phiên tòa: Bà Nông Thị Tình

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Trần Thị Ái Hà

Bà Nguyễn Thị Bạch Gương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Ngân – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã P, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã P tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Lan Hương – Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 01 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu xét xử công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 154/2021/TLST- DS ngày 30-11-2021 về việc “Tranh chấp hợp đồng hợp tác đầu tư” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 65/2022/QĐXXST-DS ngày 01-12-2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 53/2022/QĐST-DS ngày 21-12-2022; Quyết định thay đổi hội thẩm nhân dân số 03/2023/QĐ-TĐNTHTT ngày 04-01-2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Trần Thuý N, sinh năm 1979 (có mặt).

Địa chỉ: Đường C, Phường M, Quận N, thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển F.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Tô Việt T – Giám đốc (vắng mặt)

Địa chỉ: Tầng B, tòa nhà O, đường K, Phường N, Quận R, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Trọng A, sinh năm 1984; địa chỉ: đường X, phường Đ, quận Y, thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông Tô Lý I, sinh năm 1986; địa chỉ: đường U, đkhu phố V, phường L, Thành phố G, thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

- Bà Nguyễn Thị Phương S, sinh năm 1988; địa chỉ: đường U, đkhu phố V, phường L, Thành phố G, thành phố Hồ Chí Minh (có đơn xin vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện đề ngày 09-7-2021, quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn bà Trần Thuý N trình bày:

Do có nhu cầu mua nhà đất để ở, nên sau khi được môi giới đất đai, xem xét các giấy tờ pháp lý thì ngày 24-6-2019 bà Trần Thuý N ký kết Hợp đồng hợp tác đầu tư nhà ở hình thành trong tương lai số 37/19/HĐHTĐT, “Căn nhà: liên kết, thuộc dãy Lavender KDC Phố chuyên gia P 3, xã H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu” (gọi tắt là Hợp đồng số 37) với Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển F (gọi tắt là Công ty F) do ông Tô Việt T – chức vụ giám đốc làm đại diện. Đối tượng của hợp đồng là 01 căn nhà được xây dựng hoàn thiện hình thành trong tương lai thuộc Lô số 32, diện tích 106,30m², địa chỉ tại xã H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; Loại nhà xây dựng là nhà liên kết; diện tích xây dựng là 171,26m²; Giá căn nhà là: 1.417.505.150đ (Một tỷ, bốn trăm mười bảy triệu, năm trăm lẻ năm nghìn, một trăm năm mươi đồng), thanh toán thành 05 đợt, cụ thể:

+ Đợt 1: Ngay sau khi ký kết hợp đồng, bên B thanh toán cho bên A số tiền là 425.251.000đ (bốn trăm hai mươi lăm triệu, hai trăm năm mươi một nghìn đồng).

+ Đợt 2: Sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (dự kiến 6-8 tháng), kể từ ngày thanh toán đợt 1, bên B thanh toán tiếp cho bên A số tiền là 425.251.000đ (bốn trăm hai mươi lăm triệu, hai trăm năm mươi một nghìn đồng).

+ Đợt 3: Trong giai đoạn làm móng 30 ngày kể từ ngày có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, bên B thanh toán tiếp cho bên A số tiền là 283.501.000đ (hai trăm tám mươi ba triệu, năm trăm lẻ một nghìn đồng).

+ Đợt 4: Ngay sau khi bên A bàn giao căn nhà thô cho bên B, dự kiến 03 tháng (90 ngày) kể từ ngày thanh toán tiền đợt 3, bên B thanh toán tiếp cho bên A số tiền là 212.625.000đ (hai trăm mười hai triệu, sáu trăm hai mươi lăm nghìn đồng).

+ Đợt cuối: Ngay sau khi bên A thông báo bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất cho bên B; bên B thanh toán cho bên A số tiền là 70.877.150đ (bảy mươi triệu, tám trăm bảy mươi bảy nghìn, một trăm năm mươi đồng).

Ngay sau khi ký Hợp đồng số 37, cùng ngày 24-6-2019, bà N đã thanh toán đợt 1 số tiền là: 425.251.000đ cho Công ty F.

Ngày 02-7-2019, Công ty F và bà N ký kết Phụ lục Hợp đồng hợp tác đầu tư nhà ở hình thành trong tương lai KDC Phố chuyên gia P 3, xã H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu số 37/19/PLHĐHTĐT, với nội dung: Chính sách tặng nội

thất; Hỗ trợ cho thuê lại với mức thuê là 7.000.000đ/tháng; Thời gian áp dụng là 12 tháng kể từ ngày bàn giao căn nhà.

Ngày 02-3-2020, Công ty F gửi cho bà N Thư thông báo số: 009/TTB-FTL/2020 về việc thanh toán đợt 2, với nội dung: Khu đất mà Công ty hợp tác với bà N đã được cơ quan chức năng cho phép chuyển mục đích đất. Công ty yêu cầu bà N thanh toán đợt 2, để Công ty đóng thuế chuyển mục đích đất. Thời hạn thanh toán đến hết ngày 10-3-2020. Quá thời gian nêu trên mà bà N chưa thanh toán, Công ty sẽ xử lý theo cam kết của các bên.

Ngày 16-6-2020, Công ty F gửi cho bà N Thư thông báo số: 066/TTB-FTL/2020 về việc thông báo thanh toán đợt 2, với nội dung: "... Do tình hình công ty khó khăn về tài chính.... Công ty mong muốn quý khách hàng hỗ trợ và hợp tác để công ty tiếp tục thực hiện KDC Phô chuyên gia ... và công ty sẽ trả lợi nhuận tương ứng 10%/năm trên số tiền thanh toán do Quý khách hàng thanh toán trước hạn.... Khi ra giấy chứng nhận quyền sử dụng đất công ty sẽ không trả lãi và thay vào đó là thanh toán đợt 2 của Quý khách..."

Ngày 27-8-2020, Công ty F gửi cho bà N Thông báo số: 115/2020/TB-FTL, về việc bàn giao nền đất thuộc KDC H, với nội dung: KDC tại xã H do Công ty F thực hiện đã được triển khai, sẵn sàng bàn giao nền đất cho Quý khách hàng, khách hàng vui lòng thanh toán đợt 2 để Công ty tiếp tục tiến độ xây Khu dân cư.

Tuy nhiên, tại khoản 2.3 Điều 2 của Hợp đồng số 37 quy định là, sau khi có Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (dự kiến 6-8 tháng kể từ ngày thanh toán tiền đợt 1) thì bà N mới thanh toán tiền đợt 2. Tính từ ngày bà N thanh toán tiền đợt 1 cho Công ty F (ngày 24-6-2019), là hơn 24 tháng, nhưng phía Công ty F chưa cung cấp cho bà Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, là phía Công ty đã vi phạm nghĩa vụ được quy định tại khoản 3, Điều 2, Hợp đồng số 37 nên bà không thanh toán tiền đợt 2 theo yêu cầu của phía Công ty F. Ngoài ra, theo khoản 3.1, Điều 3, Hợp đồng số 37 thì Công ty phải xây dựng xong phần thô của căn nhà trong thời hạn 12 tháng và Công ty có trách nhiệm bàn giao căn nhà thô đó cho bà trong thời hạn 30 ngày, trừ trường hợp bất khả kháng. Nhưng đến thời điểm hiện tại đã quá thời hạn giao nhà hơn 12 tháng nhưng Công ty vẫn không thực hiện nghĩa vụ giao nhà cho bà.

Ngày 23-11-2020, bà N đã gửi đến ông I, bà S và Công ty F văn bản về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng, yêu cầu Công ty F, ông I và bà S, chậm nhất là ngày 30-11-2020, phải thanh toán cho bà số tiền đã nhận, tiền vi phạm hợp đồng và phạt vi phạm nhưng ông I, bà S và Công ty F không có ý kiến gì nên bà N đã làm đơn khởi kiện Công ty F để yêu cầu huỷ Hợp đồng số 37/19/HĐHTĐT ngày 24-6-2019 được ký kết giữa bà Trần Thuý N và Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển F và yêu cầu Công ty F phải trả cho bà số tiền là 489.038.650 đồng. Nếu Công ty F không trả được tiền thì ông I, bà S phải có trách nhiệm liên đới trả tiền cho bà.

Tại phiên toà, bà N xác nhận, do Công ty F đã trả cho bà N được một phần tiền là 315.000.000đ, nên nay bà N yêu cầu Toà án huỷ Hợp đồng số

37/19/HĐHTĐT ngày 24-6-2019 được ký kết giữa bà Trần Thuý N và Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển F. Buộc Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển F, ông I và bà S liên đới có trách nhiệm trả cho bà số tiền còn lại là 174.038.650đ (một trăm bảy mươi bốn triệu, không trăm ba mươi tám nghìn, sáu trăm năm mươi đồng).

Theo bản tự khai và tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Nguyễn Trọng A trình bày:

Ngày 24-6-2019, Công ty F có ký Hợp đồng số 37/19/HĐHTĐT với bà Trần Thuý N. Trong quá trình thực hiện hợp đồng do một số nguyên nhân khách quan và chủ quan dẫn đến việc tách thửa và cấp giấy chứng nhận cho bà N gặp khó khăn.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của bà N, bị đơn đồng ý huỷ Hợp đồng số 37/19/HĐHTĐT ngày 24-6-2019 và đồng ý trả cho bà N số tiền gốc và bồi thường do vi phạm hợp đồng tổng cộng là 489.038.650đ (bốn trăm tám mươi chín triệu, không trăm ba mươi tám nghìn, sáu trăm năm mươi đồng).

Trong quá trình tố tụng, Công ty F đã trả cho bà N được 315.000.000đ (ba trăm mười lăm triệu đồng). Còn lại là 174.038.650đ (một trăm bảy mươi bốn triệu, không trăm ba mươi tám nghìn, sáu trăm năm mươi đồng) Công ty sẽ trả cho bà N trong thời gian thoả thuận.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tô Lý I trình bày:

Vào năm 2019, ông có uỷ quyền cho Công ty F để thực hiện cải tạo, san lấp mặt bằng, cảnh quan, xin giấy phép xây dựng, điện nước, cơ sở hạ tầng và tìm đối tác hợp tác vào khu đất nhằm đòi lấy một phần đất sau khi tách thửa theo quy định tách thửa hiện hành. Trong thời gian đó Công ty F có ký Hợp đồng số 37/19/HĐHTĐT ngày 24-6-2019 với bà Trần Thuý N với số tiền là 1.417.505.150đ, bà N đã thanh toán được số tiền là 425.251.000đ cho Công ty F. Nay do chậm trễ tiến độ bàn giao theo hợp đồng do thay đổi chính sách của cơ quan nhà nước nên bà Trần Thuý N mong muốn được lấy lại số tiền nêu trên, cụ thể là 425.251.000đ và tiền lãi là 63.787.650đ.

Nay ông I đồng ý cùng với Công ty F trả cho bà Trần Thuý N số tiền nêu trên và chấm dứt Hợp đồng số 37/19/HĐHTĐT ngày 24-6-2019 theo yêu cầu khởi kiện của bà N.

Tại bản tự khai, văn bản xác nhận và xin vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Phương S trình bày:

Vào năm 2019, bà và ông Tô Lý I có ký Hợp đồng uỷ quyền về việc thực hiện nghĩa vụ của thửa đất số 167, 188 tờ bản đồ số 21 xã Tân Hoà, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu cho bên nhận uỷ quyền là Công ty F.

Nay bà S thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đồng ý huỷ Hợp đồng số 37/19/HĐHTĐT ngày 24-6-2019 và phụ lục kèm theo giữa Công ty F và bà Trần Thuý N. Đồng ý liên đới cùng Công ty F trả lại số tiền gốc và lãi

cho bà N. Bà S đồng ý với toàn bộ ý kiến của ông Tô Lý I trong quá trình giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu phát biểu quan điểm về vụ án:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, Thẩm phán vi phạm thời hạn giải quyết vụ án theo quy định tại Điều 203 Bộ luật Tố tụng dân sự. Xác định đúng thành phần, tư cách của những người tham gia tố tụng, tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về việc xét xử vụ án.

Về quan điểm giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, hủy Hợp đồng số 37/19/HĐHTĐT ngày 24-6-2019, buộc bị đơn, ông I, bà S có trách nhiệm phải trả cho nguyên đơn 174.038.650đ (một trăm bảy mươi bốn triệu, không trăm ba mươi tám nghìn, sáu trăm năm mươi đồng).

Về án phí: Các đương sự đóng án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã P, Tòa án nhận định như sau:

Về tố tụng:

[1] Quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết: Nhận thấy sau khi thụ lý đơn khởi kiện của bà Trần Thuý N, Tòa án đã xác định đây là vụ việc “Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” là chưa chính xác. Do đó cần xác định lại vụ việc trên thuộc loại quan hệ “Tranh chấp hợp đồng hợp tác đầu tư” và việc Tòa án nhân dân thị xã P thụ lý, giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại các Điều 26, 35 và Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Đối với bị đơn Công ty F và người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn ông Nguyễn Trọng A; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Tô Lý I đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ lần thứ hai theo đúng quy định của pháp luật để tham gia phiên toà nhưng vẫn vắng mặt không có lý do.

Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Phương S đã có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

Do đó căn cứ vào Điều 227; Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự Tòa án vẫn tiến hành xét xử vụ án theo quy định.

Về nội dung vụ án:

[3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Căn cứ Hợp đồng hợp tác đầu tư nhà ở hình thành trong tương lai số 37/19/HĐHTĐ ngày 24-6-2019, bị đơn Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển F có ký hợp đồng về việc chuyển nhượng căn nhà: liên kế, thuộc dãy Lavender KDC Phố chuyên gia P 3, xã H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, đối tượng của hợp đồng là 01 căn nhà được xây dựng hoàn thiện hình thành trong tương lai thuộc Lô số 32, diện tích 106.30m², địa chỉ tại xã H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu; Loại nhà xây dựng là nhà liên kế; diện tích xây dựng là 171.26m². Giá căn nhà là: 1.417.505.150 đồng, thanh toán thành 05 đợt.

Quá trình thực hiện bà Trần Thuý N đã đóng tiền đợt 1 cho Công ty F số tiền là 425.251.000đ. Các đợt còn lại bà N chưa thanh toán. Theo thỏa thuận trong hợp đồng, sau khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất (dự kiến 6-8 tháng), kể từ ngày thanh toán đợt 1, bà N thanh toán tiếp cho Công ty F số tiền là 425.251.000 đồng của đợt 2. Vì bị đơn Công ty F có nghĩa vụ, nhưng không thực hiện đúng nghĩa vụ mà bên có quyền yêu cầu thực hiện nghĩa vụ trong một thời hạn hợp lý nhưng bên có nghĩa vụ không thực hiện thì bên có quyền có thể hủy bỏ hợp đồng. Do tính chất của hợp đồng hoặc do ý chí của các bên, hợp đồng sẽ không đạt được mục đích nếu không được thực hiện trong thời hạn nhất định mà hết thời hạn đó bên có nghĩa vụ không thực hiện đúng nghĩa vụ thì bên kia có quyền yêu cầu hủy bỏ hợp đồng.

Ngày 23-11-2020, bà N đã có văn bản về việc đơn phương chấm dứt hợp đồng gửi đến ông I, bà S và Công ty F.

Trong quá trình tố tụng, các đương sự là bà N và Công ty F ông I, bà S có ý kiến thống nhất với nhau về việc hủy hợp đồng nên ghi nhận.

Do đó, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu của nguyên đơn về hủy Hợp đồng số 37/19/HĐHTĐ ngày 24-6-2019 giữa bà Trần Thuý N và Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển F là có căn cứ chấp nhận.

[4]. Về xác định trách nhiệm liên đới: Bà N yêu cầu Công ty F và ông I, bà S phải có trách nhiệm liên đới trả cho bà số tiền còn lại là 174.038.650đ.

Căn cứ vào Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số AL561094 ngày 25-02-2008 và Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số T 838602 ngày 06-02-2002 thì ông Tô Lý I và bà Nguyễn Thị Phương S là chủ sử dụng 02 thửa đất số 167, tờ bản đồ số 21 (nay là thửa đất số 469, tờ bản đồ số 22) và thửa đất số 188, tờ bản đồ số 21 (nay là thửa đất số 475, tờ bản đồ số 22) tọa lạc tại xã H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Căn cứ Hợp đồng ủy quyền số 01/2019/HĐHT giữa ông Tô Lý I, bà Nguyễn Thị Phương S và Công ty F thì ông I, bà S ủy quyền cho Công ty F toàn quyền thay ông I, bà S liên hệ với các cơ quan nhà nước, tổ chức có thẩm quyền để tiến hành thủ tục đo vẽ, đăng ký biến động diện tích (nếu có), xin chuyển mục đích sử dụng đất, hợp thửa, tách thửa, chuyển nhượng, tặng cho, cho thuê, thế chấp đảm bảo nghĩa vụ vay vốn cho bất kỳ cá nhân nào, tổ chức nào; ký kết, thực hiện phụ lục, văn bản sửa đổi, bổ sung, hủy bỏ, chấm dứt các hợp đồng giao dịch. Được đầu tư phát triển hạ tầng, được đăng ký hợp đồng góp vốn hoặc

hợp tác đầu tư xây dựng hạ tầng kỹ thuật với các nhà đầu tư góp vốn hoặc hợp tác đối với các thửa đất 167, 188 tờ bản đồ số 21 xã H, thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Căn cứ vào Hợp đồng ủy quyền nêu trên, ngày 24-6-2019, Công ty F đã ký kết Hợp đồng số 37/19/HĐHTĐT với bà N là đúng quy định.

Trong hợp đồng ủy quyền 01/2019/HĐHT và Hợp đồng số 37/19/HĐHTĐT không thỏa thuận về trách nhiệm liên đới giữa các bên. Tuy nhiên, Công ty F và ông I, bà S thống nhất cùng liên đới chịu trách nhiệm trả cho tiền cho bà N, do đó Hội đồng xét xử ghi nhận.

[5] Hậu quả pháp lý của việc hủy hợp đồng:

[5.1] Về yêu cầu trả lại số tiền gốc còn lại là 110.251.000 đồng:

Theo quy định tại khoản 2 Điều 427 BLDS 2015: *“Các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận sau khi trừ chi phí hợp lý trong thực hiện hợp đồng và chi phí bảo quản, phát triển tài sản.*

Việc hoàn trả được thực hiện bằng hiện vật. Trường hợp không hoàn trả được bằng hiện vật thì được trị giá thành tiền để hoàn trả.

Trường hợp các bên cùng có nghĩa vụ hoàn trả thì việc hoàn trả phải được thực hiện cùng một thời điểm, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác”.

Ngay khi ký kết Hợp đồng bà Trần Thuý N đã thanh toán cho Công ty F số tiền 425.251.000 đồng, ngoài ra các bên không giao nhận gì khác. Trong quá trình tố tụng, Công ty F đã trả cho bà N số tiền 315.000.000đ, còn lại là 110.251.000 đồng. Bà N yêu cầu Công ty F, ông I, bà S phải liên đới hoàn trả cho bà số tiền 110.251.000 đồng và Công ty F, ông I, bà S cũng đồng ý số tiền trên cho bà N nên ghi nhận. Do đó, yêu cầu của bà N là có cơ sở chấp nhận.

[5.2] Về yêu cầu phạt vi phạm hợp đồng: Bà N yêu cầu Công ty F, ông I, bà S phải có trách nhiệm liên đới trả cho bà số tiền phạt vi phạm là $452.251.000đ \times 15\% = 63.787.650đ$ (sáu mươi ba triệu, bảy trăm tám mươi bảy nghìn, sáu trăm năm mươi đồng).

Theo quy định tại khoản 1 Điều 427 BLDS 2015: *“Khi hợp đồng bị hủy bỏ thì hợp đồng không có hiệu lực từ thời điểm giao kết, các bên không phải thực hiện nghĩa vụ đã thỏa thuận, trừ thỏa thuận về phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và thỏa thuận về giải quyết tranh chấp”* và khoản 3 Điều 427 BLDS 2015 quy định: *“Bên bị thiệt hại do hành vi vi phạm nghĩa vụ của bên kia được bồi thường”.*

Căn cứ vào điểm g khoản 2 Điều 5 và điểm 8.1 Điều 8 của Hợp đồng số 37/19/HĐHTĐT ngày 24-6-2019 thì Công ty F phải có nghĩa vụ nộp phạt vi phạm hợp đồng do không thực hiện đúng nghĩa vụ giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo thời gian đã thỏa thuận trong hợp đồng; mức phạt vi phạm là 15% trên tổng số tiền bà N đã thanh toán cho Công ty F.

Do Công ty F, ông I, bà S đồng ý liên đới chịu trách nhiệm trả tiền phạt vi phạm hợp đồng theo thỏa thuận nên ghi nhận. Vì vậy, có cơ sở để chấp nhận yêu cầu phạt vi phạm của bà N.

[6] Về án phí dân sự: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên buộc bị đơn phải chịu án phí theo quy định.

[7] Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân thị xã P đề nghị chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng các Điều 26, 35, 39, 144, 147, 227, 228, 273 và Điều 288 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 420, 423, 424, 427 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Điều 26, 27 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thuý N.

- Huỷ Hợp đồng hợp tác đầu tư nhà ở hình thành trong tương lai số 37/19/HĐHTĐT ngày 24-6-2019 giữa bà Trần Thuý N và Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển F.

- Buộc Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển F, ông Tô Lý I và bà Nguyễn Thị Phương S phải có trách nhiệm liên đới trả cho bà Trần Thuý N số tiền 174.038.650đ (một trăm bảy mươi bốn triệu, không trăm ba mươi tám nghìn, sáu trăm năm mươi đồng); trong đó, tiền gốc là 110.251.000đ (một trăm mười triệu, hai trăm năm mươi một nghìn đồng) và tiền phạt vi phạm là 63.787.650đ (sáu mươi ba triệu, bảy trăm tám mươi bảy nghìn, sáu trăm năm mươi đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu thêm lãi suất của số tiền chưa thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty cổ phần Đầu tư và Phát triển F phải chịu 300.000đ án phí không có giá ngạch và 8.701.933đ án phí có giá ngạch. Tổng cộng là 9.001.933đ (chín triệu, không trăm lẻ một nghìn, chín trăm ba mươi ba đồng).

Hoàn trả cho bà Trần Thuý N 1.894.000đ (một triệu, tám trăm chín mươi bốn nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0005619 ngày 26 tháng 11 năm 2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã P, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

3. Về quyền kháng cáo: Trong hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án, các đương sự có mặt có quyền kháng cáo để yêu cầu Tòa án nhân dân tỉnh

Bà Rịa- Vũng Tàu xét xử phúc thẩm. (Riêng đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày tính 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 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 bị cưỡng chế thi hành án, theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh BR-VT;
- VKSND thị xã P;
- Chi cục THADS thị xã P;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nông Thị Tình