

Bản án số: 531/2017/DS - ST

Ngày: 13/10/2017

V/v: Tranh chấp hợp đồng đền bù nhà
đất và tài sản trên đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 8 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Văn Phúc.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Ông Phạm Thanh Bình.

2. Bà Lại Thị Đắc.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lâm Cao Sơn – Thư ký Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 8 tham gia phiên tòa: Bà Phan
Tuyệt Trinh - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 10 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 8, Thành
phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 276/2012/TLST-
DS ngày 13/7/2012 về “ Tranh chấp hợp đồng đền bù nhà đất và tài sản trên đất”
theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 180/2017/ QĐST-DS ngày 05/9/2017
và Quyết định hoãn phiên tòa số: 174/QĐST-DS ngày 21/9/2017 giữa các
đương sự :

1. Nguyên đơn: Công ty Cổ phần HL.

Trụ sở: 234 Ngô Tất Tố, Phường A, Quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Vũ Thanh H, sinh năm: 1987. Theo văn
bản ủy quyền ngày 29/7/2015

Địa chỉ: 384/8^B Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ
Chí Minh (Có mặt).

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:

Ông Hồ Nguyên L, sinh năm: 1970 - Luật sư của Văn phòng Luật sư Luật
Tín Nghĩa thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ: 384/8^B Nam Kỳ Khởi Nghĩa, Phường A, Quận B, Thành phố Hồ
Chí Minh (Có mặt).

2. Bị đơn: Ông Đặng Văn S, sinh năm: 1954 (Có mặt).

Bà Đỗ Thị T, sinh năm 1959 (Vắng mặt).

Cùng địa chỉ HKTT: 318 Lô B chung cư Ấn Quang, Phường A, Quận C,
Thành phố Hồ Chí Minh.

Cùng địa chỉ tạm trú: 1107/178/3/13 Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận D,
Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan vụ án:

- Bà Đặng Thị Hồng N, sinh năm 1979

Địa chỉ: 1107/178/3/13 Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận D, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

- Công ty cổ phần đầu tư xây dựng V.

Trụ sở: B40 khu Qh K34 Trần Thiện Chánh, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Tống Thị Thu N1, sinh năm: 1993 Theo văn bản ủy quyền ngày 20/01/2017

Địa chỉ: 529 Hoàng Sa, Phường A, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 26/4/2012 cùng các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ và tại phiên tòa của nguyên đơn Công ty Cổ phần HL có người đại diện theo ủy quyền bà Vũ Thanh H trình bày: Trước đây Công ty Cổ phần HL có tên gọi Công ty TNHH thương mại HL. Vào năm 2002 được sự cho phép Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về thực hiện dự án khu dân cư dọc rạch Hiệp Ân I, Phường 05, Quận 8, theo công văn số 724/CV-UB ngày 03/4/2002 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh và căn cứ theo công văn số 1427/CV-UB ngày 27/4/2004 của Ủy ban nhân dân Quận 8 chấp thuận cho Công ty TNHH thương mại HL làm chủ đầu tư dự án xây dựng khu dân cư dọc rạch Hiệp Ân I, phường 05, Quận 8. Ngay sau khi được chấp thuận thì Công ty TNHH thương mại HL đã tiến hành thực hiện dự án khu dân cư dọc rạch Hiệp Ân I, Phường 05, Quận 8. Ngày 08/6/2005 Công ty TNHH thương mại HL (Bên chủ đầu tư) ký hợp đồng đền bù nhà đất, tài sản đối với hộ ông Đặng Văn S, bà Đỗ Thị T (bên chủ tài sản). Theo hợp đồng đền bù nhà đất, tài sản số 16-6/HĐĐB-HA-P5Q8 ngày 08/6/2005. Nội dung hợp đồng đền bù nhà đất, tài sản là quyền sử dụng đất có diện tích 55,1m² tại căn nhà số 1107/178/3/13 Phạm Thế Hiển, Phường 05, Quận 8 và các công trình trên đất gồm một căn nhà tường xây, cột xây, máy tole, công trình xây dựng có diện tích 43,8m². Giá đền bù và hỗ trợ số tiền 217.000.000 đồng. Chủ tài sản đồng ý nhận toàn bộ tiền đền bù bằng tiền mặt và không yêu cầu tái định cư. Thời hạn thanh toán ứng đợt 1: trong vòng 30 ngày kể từ ngày hai bên hoàn tất việc ký hợp đồng. Số tiền còn lại sẽ thanh toán sau khi bàn giao mặt bằng cho bên chủ đầu tư. Chủ tài sản cam kết bàn giao mặt bằng trước ngày 31/8/2005. Sau khi ký hợp đồng Công ty TNHH thương mại HL đã tiến hành đền bù và hỗ trợ cho hộ ông S, bà T gồm: Đợt 1 bà T nhận số tiền 17.000.000 đồng, theo phiếu chi ngày ngày 04/10/2005. Đợt 2 bà T nhận số tiền 20.000.000 đồng, theo phiếu chi ngày 25/01/2006. Đợt 3 bà T nhận số tiền 5.000.000 đồng, theo phiếu chi ngày 15/8/2006. Đợt 4 bà T nhận số tiền 5.000.000 đồng theo phiếu chi ngày 08/9/2006. Đợt 5 bà T nhận số tiền 8.000.000 đồng, theo phiếu chi ngày 20/11/2006. Tổng cộng hộ ông S, bà T đã nhận là 55.000.000 đồng và còn lại số tiền 162.000.000 đồng, Công ty TNHH thương mại HL chưa thanh toán cho hộ ông S, bà T. Thực hiện đúng thỏa thuận hợp đồng nhưng hộ ông S, bà T vẫn không bàn giao mặt bằng. Công ty cổ phần HL thừa nhận có vi phạm thời hạn thanh toán nên Công ty nhiều lần thương

lượng với ông S, bà T nhưng không kết quả. Do đó, Công ty cổ phần HL khởi kiện ông S, bà T yêu cầu tiếp tục thực hiện hợp đồng đền bù nhà đất, tài sản số 16-6/HĐĐB-HA-P5Q8 ngày 08/6/2005. Công ty cổ phần HL sẽ thanh toán tiếp số tiền còn lại 162.000.000 đồng cho hộ ông S, bà T. Đồng thời Công ty cổ phần HL sẽ hỗ trợ cho hộ ông S, bà T số tiền 358.000.000 đồng.

Tại phiên tòa Công ty cổ phần HL yêu cầu công nhận hợp đồng đền bù nhà đất, tài sản số 16-6/HĐĐB-HA-P5Q8 ngày 08/6/2005 giữa Công ty cổ phần HL và ông Đặng Văn S, bà Đỗ Thị T. Trong quá trình giải quyết vụ án đến ngày 29/11/2013 Công ty cổ phần HL và Công ty cổ phần đầu tư xây dựng V ký biên bản thỏa thuận về việc giải phóng, bàn giao mặt bằng dự án khu dân cư dọc rạch Hiệp Ân I và thay đổi chủ đầu tư nên Công ty cổ phần đầu tư xây dựng V là người kế thừa quyền nghĩa vụ sẽ tiếp tục thực hiện hợp đồng đền bù nhà đất, tài sản số 16-6/HĐĐB-HA-P5Q8 ngày 08/6/2005. Giá đền bù và hỗ trợ theo hợp đồng số tiền là 217.000.000 đồng, nhưng hộ ông S, bà T đã nhận số tiền 55.000.000 đồng tương đương tỷ lệ 25%, còn lại số tiền 162.000.000 đồng chưa thanh toán cho hộ ông S, bà T tương đương tỷ lệ 75% thì Công ty cổ phần đầu tư xây dựng V đồng ý thanh toán cho hộ ông S, bà T số tiền 162.000.000 đồng tương đương tỷ lệ 75% giá trị tại thời điểm xét xử. Đồng thời sẽ khấu trừ số tiền 55.000.000 đồng, do hộ ông S, bà T đã nhận tương đương tỷ lệ 25% giá trị tại thời điểm xét xử.

Ngoài ra Công ty cổ phần đầu tư xây dựng V tự nguyện hỗ trợ chi phí di dời cho hộ ông S, bà T số tiền 30.000.000 đồng.

Theo các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ và tại phiên tòa bị đơn ông Đặng Văn S trình bày: Ngày 08/6/2005 Công ty TNHH thương mại HL (Bên chủ đầu tư) ký hợp đồng đền bù nhà đất, tài sản đối với ông Đặng Văn S, bà Đỗ Thị T (bên chủ tài sản). Theo hợp đồng đền bù nhà đất, tài sản số 16-6/HĐĐB-HA-P5Q8 ngày 08/6/2005. Nội dung hợp đồng đền bù nhà đất, tài sản là quyền sử dụng đất có diện tích 55,1m² tại căn nhà số 1107/178/3/13 Phạm Thế Hiển, Phường 05, Quận 8 và các công trình trên đất gồm một căn nhà tường xây, cột xây, máy tole, công trình xây dựng có diện tích 43,8m². Giá đền bù và hỗ trợ số tiền là 217.000.000 đồng. Chủ tài sản đồng ý nhận toàn bộ tiền đền bù bằng tiền mặt và không yêu cầu tái định cư. Thời hạn thanh toán ứng đợt 1: trong vòng 30 ngày kể từ ngày hai bên hoàn tất việc ký hợp đồng. Số tiền còn lại sẽ thanh toán sau khi bàn giao mặt bằng cho bên chủ đầu tư. Chủ tài sản cam kết bàn giao mặt bằng trước ngày 31/8/2005. Sau khi ký hợp đồng Công ty TNHH thương mại HL đã tiến hành đền bù và hỗ trợ cho hộ ông S, bà T gồm: Đợt 1 bà T nhận số tiền 17.000.000 đồng, theo phiếu chi ngày ngày 04/10/2005. Đợt 2 bà T nhận số tiền 20.000.000 đồng, theo phiếu chi ngày 25/01/2006. Đợt 3 bà T nhận số tiền 5.000.000 đồng, theo phiếu chi ngày 15/8/2006. Đợt 4 bà T nhận số tiền 5.000.000 đồng theo phiếu chi ngày 08/9/2006. Đợt 5 bà T nhận số tiền 8.000.000 đồng, theo phiếu chi ngày 20/11/2006. Tổng cộng hộ ông S, bà T đã nhận số tiền 55.000.000 đồng và Công

ty TNHH thương mại HL chưa thanh toán cho hộ ông S, bà T số tiền 162.000.000 đồng là đúng.

Tại phiên tòa Công ty cổ phần HL yêu cầu công nhận hợp đồng đền bù nhà đất, tài sản số 16-6/HĐĐB-HA-P5Q8 ngày 08/6/2005 giữa Công ty cổ phần HL và hộ ông Đặng Văn S, bà Đỗ Thị T. Công ty cổ phần đầu tư xây dựng V là người kế thừa quyền nghĩa vụ của Công ty cổ phần HL đồng ý thanh toán cho hộ ông S, bà T số tiền 162.000.000 đồng tương đương tỷ lệ 75% giá trị tại thời điểm xét xử. Đồng thời khấu trừ số tiền 55.000.000 đồng đối với hộ ông S, bà T đã nhận tương đương tỷ lệ 25% giá trị tại thời điểm xét xử. Công ty cổ phần đầu tư xây dựng V tự nguyện hỗ trợ chi phí di dời cho hộ ông S, bà T số tiền 30.000.000 đồng, thì ông S không đồng ý. Do Công ty cổ phần HL đã vi phạm thời hạn thanh toán, nên ông S đề nghị Công ty cổ phần HL phải thanh toán cho hộ ông S, bà T số tiền 1.200.000.000 đồng thì ông S, bà T sẽ bàn giao mặt bằng. Trường hợp Công ty cổ phần HL không thanh toán đủ số tiền 1.200.000.000 đồng, ông S, bà T không tiếp tục thực hiện hợp đồng và hoàn trả số tiền 55.000.000 đồng cho Công ty cổ phần HL.

Đối với yêu cầu phản tố ông S yêu cầu Công ty cổ phần HL thanh toán cho hộ ông S, bà T số tiền 60.000.000 đồng là tiền đặt cọc mua nhà theo giấy nhận tiền cọc nhà ngày 18/7/2006 thì ông S không yêu cầu giải quyết trong vụ án này.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Theo bản tự khai ngày 03/7/2017 và đơn xin vắng mặt xét xử ngày 12/10/2017 bà Tống Thị Thu N1 là người đại diện theo ủy quyền Công ty cổ phần đầu tư xây dựng V trình bày: Thống nhất với lời trình bày của bà Vũ Thanh H là người đại diện theo ủy quyền Công ty cổ phần HL. Căn cứ biên bản thỏa thuận về việc giải phóng, bàn giao mặt bằng dự án khu dân cư rạch Hiệp Ân I và thay đổi chủ đầu tư ngày 29/11/2013. Công ty cổ phần đầu tư xây dựng V sẽ tiếp tục thực hiện hợp đồng đền bù nhà đất, tài sản số 16-6/HĐĐB-HA-P5Q8 ngày 08/6/2005. Công ty cổ phần đầu tư xây dựng V đồng ý thanh toán cho hộ ông S, bà T số tiền 162.000.000 đồng tương đương tỷ lệ 75% giá trị tại thời điểm xét xử. Đồng thời khấu trừ số tiền 55.000.000 đồng, do hộ ông S, bà T đã nhận tương đương tỷ lệ 25% giá trị tại thời điểm xét xử. Công ty cổ phần đầu tư xây dựng V tự nguyện hỗ trợ chi phí di dời cho hộ ông S, bà T số tiền 30.000.000 đồng.

Ngay sau khi nhận đủ tiền hộ ông S, bà T phải bàn giao mặt bằng căn nhà và đất tại địa chỉ số 1107/178/3/13 Phạm Thế Hiển, phường 05, Quận 8, thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty cổ phần đầu tư xây dựng V.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Hồ Nguyên L trình bày thống nhất lời trình bày của bà Vũ Thanh H là người đại diện theo ủy quyền Công ty cổ phần HL.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 8 phát biểu quan điểm về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, thư ký là đúng quy định của pháp luật, việc chấp hành pháp luật

của nguyên đơn, bị đơn ông Đặng Văn S kể từ khi thụ lý vụ án đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án không có gì sai phạm. Đối với bị đơn bà Đỗ Thị T và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Hồng N không chấp hành đúng quy định Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Ngày 08/6/2005 tại UBND Phường 5, Quận 8, Công ty cổ phần HL và ông Đặng Văn S, bà Đỗ Thị T ký kết hợp đồng số 16-6/HĐ ĐB-HA-P5Q8 – Hợp đồng đền bù nhà đất và tài sản trên đất căn nhà số 1107/178/3/13 Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận D.

Theo hợp đồng các bên đương sự đã thống nhất nội dung: Công ty cổ phần HL có nghĩa vụ thanh toán cho ông S và bà T tổng số tiền đền bù mặt bằng là 217.000.000 đồng chia làm 02 đợt (đợt 1: trong vòng 30 ngày kể từ ngày hai bên hoàn tất việc ký hợp đồng; đợt 02 sẽ thanh toán sau khi bàn giao mặt bằng cho bên chủ đầu tư). Ông S, bà T có trách nhiệm bàn giao mặt bằng trước ngày 31/8/2005. Nhưng trên thực tế tính đến thời điểm xét xử phía công ty chỉ đền bù và hỗ trợ cho hộ ông S, bà T tổng số tiền 55.000.000 đồng được thanh toán thành 05 đợt gồm:

- Đợt 1 ngày 04/10/2005 thanh toán số tiền 17.000.000 đồng.
- Đợt 2 ngày 25/01/2006 thanh toán số tiền 20.000.000 đồng.
- Đợt 3 ngày 15/08/2006 thanh toán số tiền 5.000.000 đồng.
- Đợt 4 ngày 08/09/2006 thanh toán số tiền 5.000.000 đồng.
- Đợt 5 ngày 20/11/2006 thanh toán số tiền 8.000.000 đồng.

Các lần nhận tiền đều do bà Đỗ Thị T ký nhận và các bên đương sự đều thừa nhận nội dung trên. Nay Công ty cổ phần HL khởi kiện yêu cầu ông S và bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng số 16-6/HĐ ĐB-HA-P5Q8. Theo đó ông S và bà T có nghĩa vụ bàn giao mặt bằng cho Công ty cổ phần HL thấy rằng: Tại thời điểm ký kết hợp đồng, các đương sự đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và đều tự nguyện thỏa thuận, hợp đồng được xác lập đúng quy định của pháp luật nên có giá trị thực hiện.

Do đó yêu cầu của Công ty cổ phần HL buộc ông S và bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng nêu trên là bàn giao mặt bằng cho Công ty cổ phần HL thấy rằng: Hợp đồng số 16-6/HĐ ĐB-HA-P5Q8 – Hợp đồng đền bù nhà đất và tài sản trên đất căn nhà số 1107/178/3/13 Phạm Thế Hiển, Phường A, Quận D được ký kết ngày 08/6/2005 giữa Công ty cổ phần HL và ông Đặng Văn S, bà Đỗ Thị T thể hiện nội dung:

- Thời hạn thanh toán:
 - + Ứng tiền đợt 1: Trong vòng 30 ngày kể từ ngày hai bên hoàn tất việc ký hợp đồng.
 - + Số tiền còn lại sẽ thanh toán sau khi bàn giao mặt bằng cho bên chủ đầu tư.
 - Chủ tài sản cam kết bàn giao mặt bằng trước ngày 31/8/2005.
- Điều 3 Trách nhiệm của mỗi bên:
- Trách nhiệm của chủ tài sản:
 - + Nhận đủ tiền của bên chủ đầu tư trong thời hạn hai bên thỏa thuận.

- + Di dời các công trình kiến trúc và các tài sản khác trên phần đất được đền bù để giao lại cho chủ đầu tư sau khi nhận đủ tiền đền bù.
- Trách nhiệm của chủ đầu tư:
- + Thanh toán đầy đủ tiền đền bù cho chủ tài sản theo đúng quy định tại Điều 2.

Như vậy, theo quy định tại Điều 2 hợp đồng thì trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký kết hợp đồng là ngày 08/6/2005 thì đến ngày 08/7/2005 phía Công ty cổ phần HL phải thanh toán dứt điểm tiền đợt 1. Tuy nhiên, ngày 20/11/2006 Công ty cổ phần HL mới đưa đủ số tiền 55.000.000 đồng tiền đợt 1 cho chủ tài sản là ông S, bà T. Do đó, Công ty cổ phần HL thanh toán không đúng như hợp đồng đã ký kết là vi phạm thời hạn thanh toán quy định tại Điều 2 Hợp đồng số 16-6/HĐ ĐB-HA-P5Q8 ngày 08/6/2005.

Mặt khác, theo như nội dung thỏa thuận tại Điều 3 của hợp đồng thể hiện nội dung: Bên chủ tài sản có trách nhiệm “Di dời các công trình kiến trúc và các tài sản khác trên phần đất được đền bù để giao lại cho chủ đầu tư sau khi nhận đủ tiền đền bù”. Như vậy, điều khoản trên thể hiện nội dung phía chủ tài sản ông S, bà T sẽ có trách nhiệm bàn giao mặt bằng sau khi nhận đủ tiền đền bù của Công ty cổ phần HL. Tuy nhiên, trên thực tế tính tới thời điểm hiện tại phía ông S và bà T cũng chưa nhận đủ tiền đền bù từ công ty và ông S, bà T cũng không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Từ những phân tích trên Công ty cổ phần HL khởi kiện cho rằng ông S và bà T vi phạm hợp đồng ký kết, không bàn giao mặt bằng là không có căn cứ. Bởi lẽ, việc ông S và bà T không thực hiện được nghĩa vụ bàn giao mặt bằng là do lỗi của Công ty cổ phần HL. Do Công ty cổ phần HL không chấp hành đúng như hợp đồng đã ký kết, vi phạm thời hạn thanh toán, xâm phạm quyền và lợi ích của ông S, bà T nên căn cứ vào các quy định tại Điều 305, 308, 417 Bộ luật dân sự năm 2005 đề nghị hội đồng xét xử bác đơn khởi kiện của Công ty cổ phần HL.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã 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 thủ tục tố tụng:

Bà Tổng Thị Thu N1 là người đại diện theo ủy quyền Công ty cổ phần đầu tư xây dựng V có đơn xin xét xử vắng mặt ngày 12/10/2017. Căn cứ vào Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt theo yêu cầu của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

Bị đơn bà Đỗ Thị T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Hồng N hiện có đăng ký hộ khẩu thường trú tại nơi cư trú và Tòa án nhân dân Quận 8 đã tiến hành tổng đạt các văn bản tố tụng: thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, quyết định đưa vụ án ra xét xử, quyết định hoãn phiên tòa nhưng bị

đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan vẫn vắng mặt không đến Tòa đúng theo qui định của Điều 177, Điều 179 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Xét thấy bà Đỗ Thị T và bà Đặng Thị Hồng N đã vắng mặt tại phiên tòa xét xử đến lần thứ hai. Tòa án nhân dân Quận 8 tiến hành xét xử vắng mặt đối với bị đơn, người có quyền lợi nghĩa vụ liên là đúng theo quy định tại Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Đây là vụ án tranh chấp hợp đồng đền bù nhà đất và tài sản trên đất, do bất động sản tọa lạc tại Quận 8, vì vậy vụ tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 8, theo quy định tại các điều 26, 35, 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[3] Về các yêu cầu và trách nhiệm của đương sự:

Căn cứ vào chứng cứ, lời trình bày các đương sự có đủ cơ sở xác định ngày 08/6/2005 Công ty TNHH thương mại HL (Bên chủ đầu tư) ký hợp đồng đền bù nhà đất, tài sản đối với ông Đặng Văn S, bà Đỗ Thị T (bên chủ tài sản). Theo hợp đồng đền bù nhà đất, tài sản số 16-6/HĐĐB-HA-P5Q8 ngày 08/6/2005. Nội dung hợp đồng đền bù nhà đất, tài sản là quyền sử dụng đất có diện tích 55,1m² tại căn nhà số 1107/178/3/13 Phạm Thế Hiển, Phường 05, Quận 8 và các công trình trên đất gồm một căn nhà tường xây, cột xây, máy tole, công trình xây dựng có diện tích 43,8m². Giá đền bù và hỗ trợ số tiền là 217.000.000 đồng. Chủ tài sản đồng ý nhận toàn bộ tiền đền bù bằng tiền mặt và không yêu cầu tái định cư. Thời hạn thanh toán ứng đợt 1: trong vòng 30 ngày kể từ ngày hai bên hoàn tất việc ký hợp đồng. Số tiền còn lại sẽ thanh toán sau khi bàn giao mặt bằng cho bên chủ đầu tư. Chủ tài sản cam kết bàn giao mặt bằng trước ngày 31/8/2005 và sau khi ký hợp đồng Công ty TNHH thương mại HL đã tiến hành đền bù và hỗ trợ cho hộ ông S, bà T gồm: Đợt 1 bà T nhận số tiền 17.000.000 đồng, theo phiếu chi ngày 04/10/2005, Đợt 2 bà T nhận số tiền 20.000.000 đồng, theo phiếu chi ngày 25/01/2006, Đợt 3 bà T nhận số tiền 5.000.000 đồng, theo phiếu chi ngày 15/8/2006, Đợt 4 bà T nhận số tiền 5.000.000 đồng theo phiếu chi ngày 08/9/2006, Đợt 5 bà T nhận số tiền 8.000.000 đồng, theo phiếu chi ngày 20/11/2006. Tổng cộng hộ ông S, bà T đã nhận là 55.000.000 đồng và số tiền còn lại 162.000.000 đồng, Công ty cổ phần HL chưa thanh toán cho hộ ông S, bà T là có thật phù hợp theo Điều 388, Điều 389, Điều 390, Điều 404, Điều 405, Điều 412, Điều 414 Bộ luật dân sự năm 2005.

Xét ý kiến của Công ty cổ phần HL yêu cầu công nhận hợp đồng đền bù nhà đất, tài sản số 16-6/HĐĐB-HA-P5Q8 ngày 08/6/2005 giữa Công ty cổ phần HL và ông Đặng Văn S, bà Đỗ Thị T thì hợp đồng này là hợp đồng song vụ. Tại thời điểm ký kết hợp đồng, các đương sự đều có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và điều tự nguyện thoả thuận, hợp đồng được xác lập đúng quy định của pháp luật nên có giá trị thực hiện.

Theo điều 414 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: Trong hợp đồng song vụ, khi các bên đã thỏa thuận thời hạn thực hiện nghĩa vụ thì mỗi bên phải thực hiện nghĩa vụ của mình khi đến hạn, không được hoãn thực hiện với lý do bên kia chưa thực hiện nghĩa vụ đối với mình. Trong trường hợp này Công ty cổ phần HL đã thanh toán cho hộ ông S, bà T số tiền 55.000.000 đồng và hộ ông S, bà T cũng đã nhận số tiền 55.000.000 đồng nhưng ông S, bà T vẫn không thực hiện nghĩa vụ và tại phiên tòa các bên cũng đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng chưa thỏa thuận được mức giá đền bù.

Ngoài ra dự án khu dân cư dọc Rạch Hiệp Ân I, Phường 5, Quận 8 được thực hiện theo chủ trương của Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh cho phép đầu tư xây dựng theo công văn 724/CV-UB ngày 03/4/2002 và theo công văn số 1427/CV-UB ngày 27/4/2004 của Ủy ban nhân dân Quận 8 chấp thuận cho Công ty TNHH thương mại HL làm chủ đầu tư dự án. Đến năm 2009 Công ty trách nhiệm hữu hạn bất động sản V được Ủy ban nhân dân thành phố Hồ Chí Minh chấp thuận địa điểm đầu tư tại khu đất trên theo công văn 198 số 198/UBND-ĐTMT ngày 15/01/2009. Dự án được quy Ủy ban nhân dân Quận 8 phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết theo tỷ lệ 1/500 tại Quyết định số 6834/QĐ-UBND ngày 06/9/2011. Đến nay văn bản thỏa thuận cho Công ty trách nhiệm hữu hạn bất động sản V tiếp tục thực hiện các thủ tục và đầu tư xây dựng theo quy định pháp luật. Do đó, thực tế hiện nay dự án trên đã gần hoàn tất việc bàn giao mặt bằng nên việc tiếp tục thực hiện hợp đồng giữa Công ty cổ phần HL và hộ ông S, bà T là phù hợp pháp luật.

Xét Công ty cổ phần đầu tư xây dựng V là người kế thừa quyền nghĩa vụ sẽ tiếp tục thực hiện hợp đồng đền bù nhà đất, tài sản số 16-6/HĐDB-HA-P5Q8 ngày 08/6/2005. Theo giá đền bù và hỗ trợ của hợp đồng số tiền là 217.000.000 đồng, nhưng hộ ông S, bà T đã nhận số tiền 55.000.000 đồng tương đương tỷ lệ 25%, số tiền còn lại 162.000.000 đồng chưa thanh toán cho hộ ông S, bà T tương đương tỷ lệ 75% thì Công ty cổ phần đầu tư xây dựng V đồng ý thanh toán cho hộ ông S, bà T tương đương tỷ lệ 75% giá trị tại thời điểm xét xử và đồng thời khấu trừ số tiền 55.000.000 đồng đối với hộ ông S, bà T đã nhận tương đương tỷ lệ 25% giá trị tại thời điểm xét xử thì điều này phù hợp pháp luật nên chấp nhận.

Ngày 29/3/2016 Công ty cổ phần HL có đơn yêu cầu định giá. Căn cứ vào chứng thư thẩm định giá Công ty cổ phần giám định Ngân Hà vào tháng 05/2016 thì kết quả thẩm định giá trị quyền sử dụng đất và giá trị công trình xây dựng tại căn nhà số 1107/178/3/13 Phạm Thế Hiển, Phường 05, Quận 8, như sau:

Quyền sử dụng đất ở diện tích 55,1m² x Đơn giá 17.277.000 đồng = 951.962.700 đồng.

Công trình xây dựng diện tích 43,8 m² x Đơn giá 3.067.896 đồng = 87.331.611 đồng. Tổng cộng 1.039.000.000 đồng.

Ngày 13/02/2017 Công ty cổ phần đầu tư xây dựng V có đơn yêu cầu định giá lại. Căn cứ vào chứng thư thẩm định giá Công ty cổ phần tư vấn và thẩm định giá Đông Nam Á vào 14/4/2017 thì kết quả thẩm định giá trị quyền sử dụng đất

và giá trị công trình xây dựng tại căn nhà số 1107/178/3/13 Phạm Thế Hiển, Phường 05, Quận 8, như sau:

Quyền sử dụng đất cây lâu năm diện tích 55,1m² x Đơn giá 10.500.000 đồng = 578.550.000 đồng.

Công trình xây dựng 43,8m² x đơn giá 3.067.496 đồng = 87.331.611 đồng. Tổng cộng 665.882.000 đồng.

Do các bên đương sự không thống nhất về kết quả thẩm định giá, thì theo Thông tư Liên tịch số 02/2014/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP-BTC ngày 28/3/2014 quy định: Trường hợp đương sự đưa ra các mức giá khác nhau thì Tòa án lấy mức giá trung bình cộng của các mức giá do các đương sự đưa ra.

Cụ thể là Trung bình cộng của Tổng giá trị quyền sử dụng đất ở và giá trị công trình xây dựng tại căn nhà số 1107/178/3/13 Phạm Thế Hiển, Phường 05, Quận 8, theo chứng thư thẩm định giá Công ty cổ phần giám định Ngân Hà vào tháng 05/2016 và Tổng giá trị quyền sử dụng đất và giá trị công trình xây dựng căn nhà số 1107/178/3/13 Phạm Thế Hiển, Phường 05, Quận 8 theo chứng thư thẩm định giá Công ty cổ phần tư vấn và thẩm định giá Đông Nam Á được tính như sau:

$$\frac{1.039.000.000 \text{ đồng} + 665.882.000 \text{ đồng}}{2} = 852.441.000 \text{ đồng}.$$

Như vậy số tiền 852.441.000 đồng là giá trị quyền sử dụng đất và giá trị công trình xây dựng căn nhà số 1107/178/3/13 Phạm Thế Hiển, Phường 05, Quận 8 tại thời điểm xét xử. Do Công ty Cổ phần HL đã thanh toán cho hộ ông S, bà T số tiền 55.000.000 đồng tương đương tỷ lệ 25%, được quy đổi tỷ lệ 25% của số tiền 852.441.000 đồng tương đương số tiền 216.093.793 đồng là số tiền được khấu trừ lại cho Công ty cổ phần HL. Đối với số tiền 162.000.000 đồng chưa thanh toán cho hộ ông S, bà T tương đương tỷ lệ 75%, được quy đổi tỷ lệ 75% của số tiền 852.441.000 đồng tương đương số tiền 636.347.207 đồng thì Công ty cổ phần đầu tư xây dựng V có trách nhiệm thanh toán cho hộ ông S, bà T.

Ghi nhận sự tự nguyện Công ty cổ phần đầu tư xây dựng V tự nguyện hỗ trợ chi phí di dời cho hộ ông S, bà T số tiền 30.000.000 đồng.

Ngay sau khi nhận đủ tiền hộ ông S, bà T phải bàn giao mặt bằng căn nhà và đất tại địa chỉ số 1107/178/3/13 Phạm Thế Hiển, Phường 05, Quận 8, thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty cổ phần đầu tư xây dựng V.

Xét ý kiến ông S với yêu cầu Công ty cổ phần HL yêu cầu công nhận hợp đồng đền bù nhà đất, tài sản số 16-6/HĐĐB-HA-P5Q8 ngày 08/6/2005 giữa Công ty cổ phần HL và ông Đặng Văn S, bà Đỗ Thị T. Công ty cổ phần đầu tư xây dựng V đồng ý thanh toán cho hộ ông S, bà T số tiền 162.000.000 đồng tương đương tỷ lệ 75% giá trị tại thời điểm xét xử và đồng thời khấu trừ số tiền 55.000.000 đồng đối với hộ ông S, bà T đã nhận tương đương tỷ lệ 25% giá trị tại thời điểm xét xử. Công ty cổ phần đầu tư xây dựng V tự nguyện hỗ trợ chi phí di dời cho hộ ông S, bà T số tiền 30.000.000 đồng, thì ông S không đồng ý. Do Công ty cổ phần HL đã vi phạm thời hạn thanh toán, nên ông S đề nghị Công ty

cổ phần HL phải thanh toán cho hộ ông S, bà T số tiền 1.200.000.000 đồng thì ông S, bà T sẽ bàn giao mặt bằng. Trường hợp Công ty cổ phần HL không thanh toán đủ số tiền 1.200.000.000 đồng, ông S, bà T không tiếp tục thực hiện hợp đồng và hoàn trả số tiền 55.000.000 đồng cho Công ty cổ phần HL, thì như đã phân tích trên lời trình bày này không có căn cứ. Ngoài ra, ông S không đưa ra được căn cứ nào thể hiện giá trị quyền sử dụng đất và giá trị công trình xây dựng căn nhà số 1107/178/3/13 Phạm Thế Hiển, Phường 05, Quận 8 có trị giá là 1.200.000.000 đồng và ông S cũng không yêu cầu định giá lại. Do đó lời đề nghị này không căn cứ chấp nhận.

Đối với yêu cầu phản tố ông S yêu cầu Công ty cổ phần HL thanh toán cho hộ ông S, bà T số tiền 60.000.000 đồng là tiền đặt cọc mua nhà theo giấy nhận tiền cọc nhà ngày 18/7/2006 thì ông S không yêu cầu giải quyết trong vụ án này nên hội đồng xét xử không xem xét.

Xét ý kiến người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Theo bản tự khai ngày 03/7/2017 và đơn xin vắng mặt xét xử ngày 12/10/2017 bà Tống Thị Thu N1 là người đại diện theo ủy quyền Công ty cổ phần đầu tư xây dựng V trình bày: Thống nhất với lời trình bày của bà Vũ Thanh H là người đại diện theo ủy quyền Công ty cổ phần HL và căn cứ biên bản thỏa thuận về việc giải phóng, bàn giao mặt bằng dự án khu dân cư rạch Hiệp Ân I và thay đổi chủ đầu tư ngày 29/11/2013. Công ty cổ phần đầu tư xây dựng V sẽ tiếp tục thực hiện hợp đồng đền bù nhà đất, tài sản số 16-6/HĐĐB-HA-P5Q8 ngày 08/6/2005. Công ty cổ phần đầu tư xây dựng V đồng ý thanh toán cho hộ ông S, bà T số tiền 162.000.000 đồng tương đương tỷ lệ 75% giá trị tại thời điểm xét xử, đồng thời khấu trừ số tiền 55.000.000 đồng, do hộ ông S, bà T đã nhận tương đương tỷ lệ 25% giá trị tại thời điểm xét xử thì như phân tích trên lời trình bày này phù hợp pháp luật nên chấp nhận.

Xét ý kiến người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Hồ Nguyên L trình bày thống nhất lời trình bày của bà Vũ Thanh H là người đại diện theo ủy quyền Công ty cổ phần HL thì như phân tích trên lời trình bày này phù hợp pháp luật nên chấp nhận.

[4] Về chi phí định giá Công ty cổ phần HL và Công ty cổ phần đầu tư xây dựng V tự nguyện chịu nên không xét.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty cổ phần HL không phải chịu án phí.

Công ty cổ phần đầu tư xây dựng V phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với số tiền phải thanh toán cho bị đơn.

Ông S, bà T không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, Điều 147, Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 388, Điều 389, Điều 390, Điều 404, Điều 405, Điều 412, Điều 414 Bộ luật dân sự năm 2005;
- Căn cứ Luật thi hành án dân sự;
- Căn cứ Thông tư Liên tịch số 02/2014/TTLT-TANDTC-VKSNDTC-BTP-BTC ngày 28/3/2014.
- Căn cứ pháp lệnh về án phí, lệ phí Tòa án ngày 01/07/2009;
- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 có hiệu lực ngày vào ngày 01/01/2017.

1. Tuyên xử: vắng mặt đối với bị đơn bà Đỗ Thị T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Đặng Thị Hồng N và Công ty cổ phần đầu tư xây dựng V.

Chấp nhận yêu cầu của Công ty cổ phần HL.

Công nhận Hợp đồng đền bù nhà đất, tài sản số 16-6/HĐĐB-HA-P5Q8 ngày 08/6/2005 giữa Công ty cổ phần HL và ông Đặng Văn S, bà Đỗ Thị T.

Buộc Công ty cổ phần đầu tư xây dựng V có trách nhiệm thanh toán số tiền 636.347.207 đồng cho ông Đặng Văn S, Bà Đỗ Thị T.

Ghi nhận sự tự nguyện Công ty cổ phần đầu tư xây dựng V hỗ trợ chi phí di dời cho ông Đặng Văn S, bà Đỗ Thị T số tiền 30.000.000 đồng.

Thanh toán một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Ngay sau khi nhận đủ tiền hộ ông S, bà T phải bàn giao mặt bằng căn nhà và đất tại địa chỉ số 1107/178/3/13 Phạm Thế Hiển, Phường 05, Quận 8, thành phố Hồ Chí Minh cho Công ty cổ phần đầu tư xây dựng V.

2. Án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty cổ phần HL không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho Công ty cổ phần HL số tiền tạm ứng án phí 5.425.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số 00458 ngày 11/7/2012 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8.

Công ty cổ phần đầu tư xây dựng V phải chịu số tiền 29.453.888 đồng, nộp tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Ông Đặng Văn S, bà Đỗ Thị T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Thi hành tại cơ quan chi cục thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thi hành như án đã tuyên, thì hàng tháng còn phải chịu thêm khoản tiền lãi trên số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại điều 2 Luật 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 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.

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án này trong hạn 15 ngày kể từ ngày Toà tuyên án, riêng đương sự vắng thì thời hạn kháng cáo tính từ ngày bản án được tổng đạt hoặc được niêm yết hợp lệ tại nơi cư trú để yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm.

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND Q8;
- Chi cục THADS Q8;
- Các đương sự

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

Trần Văn Phúc

