

Ngày 17/7/2023

V/v “Yêu cầu tuyên hủy hợp đồng  
thỏa thuận góp vốn đầu tư đất nền”

**NHÂN DANH**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN HẢI CHÂU - THÀNH PHỐ ĐÀ NẴNG**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà Trần Thanh Thủy

*Các Hội thẩm nhân dân:* - Ông Huỳnh Thanh Trà.

- Ông Phạm Xoa.

- **Thư ký ghi biên bản phiên tòa:** Bà Võ Thị Tới - Thư ký Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng  
tham gia phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Ly Na - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 292/2023/TLST-DS ngày 30 tháng 11 năm 2022 về việc “Yêu cầu tuyên hủy hợp đồng thỏa thuận góp vốn đầu tư đất nền” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 54/2023/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Võ Văn A – sinh năm 1988 và bà Nguyễn Thị M – sinh năm 1990; Cùng địa chỉ: đường H, phường T, quận C, thành phố Đà Nẵng. Bà Nguyễn Thị M ủy quyền tham gia tố tụng cho ông Võ Văn A. Ông A có mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị H – Luật sư thuộc công ty luật T, Đoàn Luật sư thành phố Đà Nẵng. Có mặt

Địa chỉ: đường D, phường T, quận C, thành phố Đà Nẵng.

2. Bị đơn: Công ty cổ phần Tập đoàn P.

Địa chỉ: đường X, phường T, quận H, thành phố Đà Nẵng.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, các tài liệu chứng cứ có tại hồ sơ vụ án, theo lời trình bày của nguyên đơn tại phiên tòa, nội dung vụ án như sau:

Ngày 17/6/2019, ông Võ Văn A và Công ty cổ phần Tư vấn thiết kế và Xây dựng P, nay đổi tên thành Công ty cổ phần Tập đoàn P có ký 05 Hợp đồng thỏa

thuận góp vốn đầu tư đất nền số 59, 60, 61, 62, 63/2019/ĐB/PHN/HĐ-GV để góp vốn nhận quyền sử dụng đất nền hình thành trong tương lai đối với 05 lô đất: Lô 21, 22, 24, 25 và 26, khu O2, thuộc Dự án Khu dân cư Đập Ban, xã Bình Nguyên, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi do Công ty P làm chủ đầu tư.

Thực hiện các Hợp đồng trên, vợ chồng ông Võ Văn A và bà Nguyễn Thị M đã thanh toán tiền đúng tiến độ, theo đúng các điều khoản của Hợp đồng, với tổng số tiền 5.520.000.000 đồng, mỗi lô 1.104.000.000 đồng. Công ty cổ phần Tập đoàn P vi phạm nghĩa vụ cam kết tại Điều 11.2 của Hợp đồng về việc chuyển giao quyền sử dụng đất kể từ ngày vợ chồng ông A, bà M hoàn tất các trách nhiệm thanh toán số tiền góp vốn theo Điều 4 của Hợp đồng. Do đó, ngày 17/9/2020 và ngày 22/01/2021, ông A và Công ty cổ phần Tập đoàn P đã lập biên bản thanh lý hợp đồng số 179/BB/2020/PHN về việc chấm dứt hợp đồng góp vốn đối với lô đất 24, khu O2 và Biên bản thanh lý hợp đồng số 10/BB/2020/PHN về việc chấm dứt hợp đồng góp vốn đối với lô đất 22, khu O2. Theo nội dung biên bản thanh lý hợp đồng số 179/BB/2020/PHN, số tiền đã thanh toán cho lô đất 24, khu O2 được bù trừ vào số tiền góp vốn đến hạn phải nộp của 4 lô đất còn lại là 828.000.000 đồng, mỗi lô 207.000.000 đồng. Theo nội dung biên bản thanh lý hợp đồng số 10/BB/2020/PHN, Công ty cổ phần tập đoàn P sẽ trả lại cho ông A số tiền đã nộp của lô đất 22, khu O2 là 1.311.000.000 đồng sau khi đã trừ đi các khoản phí. Đối với 3 lô đất còn lại (Lô 21, 25 và 26, khu O2) tổng số tiền ông A và bà M đã góp vốn là 3.933.000.000 đồng, mỗi lô 1.311.000.000 đồng. Tuy nhiên đến nay, Công ty cổ phần tập đoàn P vẫn không thực hiện các nghĩa vụ chuyển giao quyền sử dụng đất đã cam kết tại 03 Hợp đồng số 60, 62, 63/2019/ĐB/PHN/HĐ-GV. Do đó, ông Võ Văn A và bà Nguyễn Thị M khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy 03 Hợp đồng số 60, 62, 63/2019/ĐB/PHN/HĐ-GV ngày 17/6/2019; Buộc Công ty cổ phần tập đoàn P hoàn trả cho ông Võ Văn A và bà Nguyễn Thị M số tiền đã nộp để nhận chuyển nhượng 03 lô đất 21, 25 và 26, khu O2 thuộc dự án trên và thanh toán tiền phạt do vi phạm Hợp đồng là: 3.933.000.000 đồng + 314.640.000 đồng = 4.247.640.000 đồng.

Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần để tham gia hòa giải, tham gia phiên tòa, nhưng vẫn vắng mặt và không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đại diện viện kiểm sát phát biểu quan điểm: Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa hôm nay, Tòa án đã thực hiện đúng, đầy đủ trình tự, thủ tục tố tụng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Người tham gia tố tụng đã thực hiện đầy đủ các quyền, nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự; Đề nghị HĐXX tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN**

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

[1] Về thủ tục tố tụng: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng theo quy định

tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn đã được triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do đến lần thứ hai, do đó HĐXX áp dụng khoản 2 Điều 227 xét xử vắng mặt bị đơn.

[3] Về nội dung tranh chấp: Tại đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên bố 03 Hợp đồng thỏa thuận góp vốn đầu tư đất nền ngày 17/6/2019 ký giữa ông Võ Văn A và Công ty Cổ phần Tập đoàn P để nhận chuyển nhượng 03 lô đất: Lô 21, 25, 26 khu O2 thuộc dự án Khu dân cư Đập Ban, xã Bình Nguyên, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi vô hiệu do vi phạm quy định của pháp luật; Buộc Công ty Cổ phần Tập đoàn P phải trả cho ông Võ Văn A và bà Nguyễn Thị M số tiền là 4.545.174.000 đồng, trong đó: Tiền đã nộp cho Công ty P để nhận chuyển nhượng là: 3.933.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh do chậm thanh toán tạm tính từ ngày 02/8/2020 đến ngày 20/12/2021 là 612.174.000 đồng. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án tuyên hủy 03 hợp đồng nói trên và chỉ yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đã góp vốn là 3.933.000.000 đồng và tiền phạt vi phạm hợp đồng là 314.640.000 đồng ( $3.933.000.000 \text{ đồng} \times 8\% = 314.640.000 \text{ đồng}$ ). HĐXX xét thấy, việc thay đổi trên không vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện ban đầu do đó cần chấp nhận.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu Tòa án tuyên hủy 03 Hợp đồng số 60, 62, 63/2019/ĐB/PHN/HĐ-GV ngày 17/6/2019 để nhận chuyển 03 lô đất 21, 25 và 26, khu O2 thuộc Dự án Khu dân cư Đập Ban, xã Bình Nguyên, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi, thì thấy: Việc ký kết các hợp đồng thỏa thuận góp vốn để nhận quyền sử dụng đất nền giữa ông Võ Văn A và Công ty cổ phần tập đoàn P là hoàn toàn tự nguyện, thỏa mãn các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên có hiệu lực pháp luật, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên, buộc các bên tham gia giao dịch phải tuân thủ thực hiện. Quá trình thực hiện các Hợp đồng trên, ông Võ Văn A và bà Nguyễn Thị M đã góp vốn tổng số tiền 3.933.000.000 đồng tương đương 95% giá trị 03 lô đất hình thành trong tương lai là lô đất 21, 25 và 26, khu O2 thuộc Dự án Khu dân cư Đập Ban, xã Bình Nguyên, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi. Công ty cổ phần tập đoàn P có nghĩa vụ hoàn thành cơ sở hạ tầng và bàn giao đất nền trên thực địa theo thỏa thuận tại Hợp đồng. Tuy nhiên, đến nay Công ty cổ phần tập đoàn P vẫn không thực hiện nghĩa vụ như đã cam kết, vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng quy định tại Điều 11.2 của hợp đồng, nên ông Võ Văn A, bà Nguyễn Thị M yêu cầu Tòa án tuyên hủy 03 Hợp đồng thỏa thuận góp vốn đầu tư đất nền đối với 03 lô đất 21, 25 và 26, khu O2 thuộc Dự án Khu dân cư Đập Ban, xã Bình Nguyên, huyện Bình Sơn, tỉnh Quảng Ngãi là có cơ sở theo quy định tại điểm b khoản 1 Điều 423 BLDS.

Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn hoàn trả số tiền đã nộp để nhận chuyển nhượng 03 lô đất 21, 25 và 26, khu O2 thuộc dự án trên và thanh toán tiền phạt do vi phạm Hợp đồng là: 3.933.000.000 đồng + 314.640.000

đồng = 4.247.640.000 đồng, thì thấy: Do 03 hợp đồng góp vốn nhận quyền sử dụng đất nền nói trên bị tuyên hủy, Công ty cổ phần tập đoàn P phải hoàn trả cho ông Võ Văn A và bà Nguyễn Thị M số tiền đã góp vốn là 3.933.000.000 đồng. Đối với yêu cầu phạt vi phạm hợp đồng của ông A, bà M thì thấy, tại các Hợp đồng thỏa thuận góp vốn đầu tư đất nền các bên đã thỏa thuận tại điểm 12.3 Điều 12 Hợp đồng như sau: “Nếu chủ đầu tư chậm trễ hoàn thành nghĩa vụ được quy định tại Điều 11.2 của Hợp đồng trong khi Bên góp vốn đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán thì Chủ đầu tư phải chịu một khoản phạt do vi phạm Hợp đồng với mức phạt 0.01%/ngày cho mỗi ngày chậm hoàn thành (nhưng không được quá 60 ngày) tính trên tổng số tiền mà Bên góp vốn đã thực góp vốn, nhưng tổng số tiền phạt không vượt quá tám phần trăm (8%) tổng số tiền góp vốn mà Chủ đầu tư đã nhận từ Bên góp vốn. Các Bên đồng ý rằng khoản phạt này là chế tài duy nhất đối với vi phạm Hợp đồng của Chủ đầu tư”. Công ty cổ phần tập đoàn P vi phạm nghĩa vụ bàn giao đất nền trên thực địa từ ngày 20/11/2019 đến nay nên mức phạt vi phạm hợp đồng được tính 8% trên tổng số tiền góp vốn là phù hợp.

[4] Về án phí: Do nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho nguyên đơn toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào:

- Điều 418, 423, 427 của Bộ luật dân sự năm 2015;
- Khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự;
- Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

**1.** Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Võ Văn A và bà Nguyễn Thị M đối với Công ty cổ phần tập đoàn P.

Xử: Tuyên hủy 03 Hợp đồng thỏa thuận góp vốn đầu tư đất nền số 60, 62, 63/2019/ĐB/PHN/HĐ-GV ngày 17/6/2019 giữa Công ty cổ phần Tư vấn thiết kế và Xây dựng P (nay là Công ty cổ phần tập đoàn P) và ông Võ Văn A.

Buộc Công ty cổ phần tập đoàn P phải trả cho ông Võ Văn A và bà Nguyễn Thị M số tiền 4.247.640.000 đồng (Bốn tỷ hai trăm bốn mươi bảy triệu sáu trăm bốn mươi ngàn đồng). Gồm 3.933.000.000 đồng tiền góp vốn và 314.640.000 đồng tiền phạt vi phạm hợp đồng.

Kể từ ngày quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Công ty cổ phần tập đoàn P phải chịu số tiền án phí dân sự sơ thẩm 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng) đối với yêu cầu tuyên hủy hợp đồng và 112.247.640 đồng (Một trăm mười hai triệu hai trăm bốn mươi bảy ngàn sáu trăm bốn mươi đồng) đối với yêu cầu hoàn trả tiền góp vốn và tiền phạt vi phạm hợp đồng. Hoàn trả cho ông Võ Văn A và bà Nguyễn Thị M số tiền 56.272.587 đồng (Năm mươi sáu triệu hai trăm bảy mươi hai ngàn năm trăm tám mươi bảy đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp theo biên lai thu số 0000644 ngày 26/01/2022 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Hải Châu, thành phố Đà Nẵng.

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

4. Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án 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.

**Nơi nhận:**

- Đương sự;
- VKSND quận Hải Châu;
- Chi cục THADS quận Hải Châu
- Lưu hồ sơ.

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

**Trần Thanh Thủy**