

Bản án số: 69/2022/DS-ST
Ngày: 03/8/2022
*Về việc tranh chấp hợp đồng
hợp tác*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ DĨ AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thắm.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trịnh Văn Lực;
2. Bà Nguyễn Thị Thu Vân;

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hoài Phương - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hạnh – Kiểm sát viên.

Trong ngày 03 tháng 8 năm 2022 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 145/2022/TLST-DS ngày 05 tháng 5 năm 2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng hợp tác” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 102/2022/QĐST-DS ngày 11 tháng 7 năm 2022; Quyết định hoãn phiên tòa số 107/2022/QĐST – DS ngày 25/7/2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Công ty Cổ phần đầu tư thương mại Á C; địa chỉ: Số 140 đường B2, khu đô thị S, phường A, thành phố T, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp: Anh Nguyễn Hữu H, sinh năm 1983; thường trú: 36 đường 41, tổ 48C, khu phố 7, phường H, thành phố T, Thành phố H, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 23/3/2022). Có mặt.

- *Bị đơn:* Bà Không Thị Thanh X, sinh năm 1975; thường trú: Số 160 (số cũ 19/5A) đường số 4,5,6 khu phố TN 1, phường D A, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Vắng mặt;

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện ngày 23 tháng 3 năm 2022, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn anh Nguyễn Hữu H trình bày:*

Công ty Cổ phần đầu tư thương mại Á C là chủ đầu tư đối với dự án : Khu nhà ở thương mại Tương Bình H tọa lạc tại phường Tương Bình H, thành phố T, tỉnh B. Sau khi được UBND tỉnh B chấp thuận chủ trương dự án số 556/UBND ngày

07/03/2008 và Quyết định số 3887/QĐ – UBND ngày 31/8/2009 về việc phê duyệt phương án tổng thể, bồi thường, hỗ trợ và tái định cư thì Công ty đã tiến hành các hoạt động thực hiện và triển khai dự án theo quy định của pháp luật.

Sau khi dự án đã đạt được một số hạng mục nhất định thì Công ty bắt đầu nhận một số hợp đồng hợp tác với khách, trong đó có bà Khổng Thị Thanh X. Theo đó, ngày 21/5/2008, Công ty đã ký Hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư số 0845/HĐGC&HĐHT/AC với bà X có nội dung: Bên A (Công ty) đồng ý chuyển nhượng cho bên B (bà X) 01 nền đất có diện tích 60m² với giá 420.000.000 đồng (tổng giá trị vốn góp có thể tăng hay giảm theo diện tích thực tế khi hai bên tiến hành giao nhận nền). Bà X lựa chọn nền 24 thuộc lô A31 đường quy hoạch N13 của dự án trên. Theo thỏa thuận, ngày 21/5/2008 (ngày ký hợp đồng) bà X sẽ góp (nộp) số tiền 126.000.000 đồng, tương đương 30% giá trị hợp đồng theo phiếu thu tiền số 236/05. Sau lần góp vốn đầu tiên thì lần góp thứ hai sẽ được phía Công ty báo trước 15 ngày và bên B sẽ góp số tiền tương đương 20% giá trị hợp đồng. Đợt góp cuối cùng là 5% giá trị còn lại sau khi Công ty làm thủ tục cấp sổ từng lô và bàn giao cho bên B.

Tại hợp đồng góp vốn nêu trên có thỏa thuận: Trường hợp bên A không thực hiện đầu tư cơ sở hạ tầng của dự án hoặc không bàn giao nền nhà cho Bên B theo đúng thỏa thuận, trừ khi chậm trễ do sự kiện bất khả kháng thì bên A phải trả cho bên B khoản phạt 0,05%/ngày trên tổng số tiền bên B đã thanh toán cho mỗi ngày chậm trễ tính từ ngày bên B hoàn tất việc góp vốn.

Hiện tại Dự án Khu nhà ở thương mại Tương Bình H mà nguyên đơn là chủ đầu tư và ký hợp đồng hợp tác với bị đơn bị vướng mắc về giải tỏa đền bù với phần diện tích đất còn lại trong dự án và bị UBND tỉnh B xử phạt theo Quyết định số 3174/QĐ – XPVPHC ngày 30/10/2020 vì lý do chưa đủ điều kiện huy động vốn nên để đảm bảo quyền lợi cho bị đơn thì nguyên đơn đã nhiều lần liên lạc với bà Xuân để tìm phương án giải quyết nhưng bà X không hợp tác. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu:

Tuyên “ Hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư” số 0845/HĐGC&HTĐT/AC ngày 21/5/2018 giữa Công ty Cổ phần đầu tư thương mại Á C và bà Khổng Thị Thanh X vô hiệu;

Công ty Cổ phần đầu tư thương mại Á C nhận trách nhiệm trả lại cho bà Khổng Thị Thanh X tổng số tiền: 211.491.000 (Hai trăm mười một triệu, bốn trăm chín mươi một nghìn) đồng, gồm:

Số tiền gốc đã nhận: 126.000.000 đồng;

Tiền lãi phạt theo thỏa thuận là 0,05%/ngày tạm tính đến nay: 85.491.000 đồng

- Đối với bị đơn bà Khổng Thị Thanh X:

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ 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 bằng hình thức thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng để yêu cầu bị đơn có ý kiến trả lời bằng văn bản đối với các yêu cầu của nguyên đơn cũng như cung cấp các chứng cứ liên quan đến yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng bị đơn vắng mặt không có lý do, không cung cấp chứng cứ cho Tòa án. Ngày 11/7/2022, Tòa án triệu tập bị đơn tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải nhưng bị đơn vắng mặt không có lý do.

Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương:

Về thủ tục tố tụng: Quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý cho đến tại phiên tòa, Tòa án và nguyên đơn đã chấp hành đúng pháp luật về tố tụng dân sự, bị đơn đã được triệu tập hợp lệ nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn là đúng quy định của pháp luật.

Về việc giải quyết vụ án: Xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn là có căn cứ chấp nhận nên đề nghị Hội đồng xét xử xem xét giải quyết chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] Về sự vắng mặt của các đương sự: Theo biên bản xác minh ngày 10/5/2022 của Tòa án tại Công an phường D A, thành phố D xác định bà Không Thị Thanh X có đăng ký thường trú tại địa chỉ 160 đường Phan Đăng L (số cũ 19/5A đường số 4,5,6) khu phố T N 1, phường D A, thành phố D, tỉnh B nhưng đã chuyển đi khỏi địa phương từ năm 2019, khi đi không trình báo nên chính quyền địa phương không biết hiện bà X cư trú tại đâu. Quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tiến hành thủ tục thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng để triệu tập bị đơn đến làm việc nhưng bị đơn vắng mặt tại tất cả các buổi làm việc. Tòa án đã triệu tập bị đơn tham gia phiên tòa vào các ngày 25/7/2022 và 03/8/2022 nhưng bị đơn vắng mặt không có lý do. Vì vậy, căn cứ Điều 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo quy định.

[2] Về nội dung vụ án: Bị đơn vắng mặt trong suốt quá trình tố tụng, không cung cấp tài liệu chứng cứ nên Tòa án căn cứ vào chứng cứ do nguyên đơn cung cấp làm căn cứ giải quyết vụ án. Xét thấy, Hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư số 0845/HĐGC&HĐHT/AC ngày 21/5/2008 được giao kết giữa Công ty Cổ phần đầu tư thương mại Á C và bà Không Thị Thanh X đã thể hiện ý chí tự nguyện thỏa thuận giữa hai bên. Tuy nhiên, việc Công ty Cổ phần đầu tư thương mại Á C nhận tiền giữ chỗ của nguyên đơn khi chưa tiến hành xong thủ tục giải phóng mặt bằng và đền bù giải tỏa là chưa phù hợp. Theo quy định tại Điều 188 Luật Đất đai năm 2013 thì Điều kiện để thực hiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất cần đáp ứng các điều kiện sau: *1. Người sử dụng đất được thực hiện các quyền chuyển đổi, chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại, thừa kế, tặng cho, thế chấp quyền sử dụng đất; góp vốn bằng quyền sử dụng đất khi có các điều kiện sau đây:*

a) Có Giấy chứng nhận, trừ trường hợp quy định tại khoản 3 Điều 186 và trường hợp nhận thừa kế quy định tại khoản 1 Điều 168 của Luật này;

b) Đất không có tranh chấp;”

Như vậy, việc công ty chưa đủ điều kiện về đầu tư cơ sở hạ tầng quy định tại điểm đ khoản 4 điều 57 Nghị định 139/2017/NĐ – CP ngày 27/11/2017 là lỗi của nguyên đơn.

Do hợp đồng bị vô hiệu nên các bên phải trả lại cho nhau những gì đã nhận, cụ thể: Công ty Cổ phần đầu tư thương mại Á C phải trả lại cho bà X số tiền đã nhận là 126.000.000 đồng. Tại Hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư số 0845/HĐGC&HĐHT/AC ngày 21/5/2008 có thỏa thuận: Trường hợp bên A không thực hiện đầu tư cơ sở hạ tầng của dự án hoặc không bàn giao nền nhà cho Bên B theo

đúng thỏa thuận, trừ khi chậm trễ do sự kiện bất khả kháng thì bên A phải trả cho bên B khoản phạt 0,05%/ngày trên tổng số tiền bên B đã thanh toán cho mỗi ngày chậm trễ tính từ ngày bên B hoàn tất việc góp vốn. Do đó, nguyên đơn còn phải thanh toán khoản tiền phạt cho bị đơn ngoài số tiền góp đã nhận tại đợt 1.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí đăng thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng số tiền 4.000.000 đồng, nguyên đơn tự nguyện chịu, được khấu trừ hết vào số tiền tạm ứng đã nộp.

[4] Từ những phân tích nêu trên, xét có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[5] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố D, tỉnh B tại phiên tòa phù hợp với quan điểm của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu theo quy định của Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc Hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ các Điều 144, 147, 227, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 117, 122, 127, 131, 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần đầu tư thương mại Á C với bị đơn bà Khổng Thị Thanh X về việc Tranh chấp hợp đồng hợp tác.

1.1 Tuyên “ Hợp đồng giữ chỗ và hợp tác đầu tư” số 0845/HĐGC&HTĐT/AC ngày 21/5/2018 giữa Công ty Cổ phần đầu tư thương mại Á C và bà Khổng Thị Thanh X vô hiệu;

1.2 Buộc Công ty Cổ phần đầu tư thương mại Á C nhận trách nhiệm trả lại cho bà Khổng Thị Thanh X tổng số tiền: 221.319.000 (Hai trăm hai mươi một triệu, ba trăm mười chín nghìn) đồng, gồm:

Tiền gốc đã nhận: 126.000.000 đồng;

Tiền lãi phạt theo thỏa thuận là 0,05%/ngày tính đến ngày xét xử sơ thẩm là: 95.319.000 đồng

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 án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Công ty Cổ phần đầu tư thương mại Á C phải chịu 11.065.950 đồng, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.437.275 đồng

theo biên lai thu tiền số 0003792 ngày 05/5/2022 của Chi cục thi hành án Dân sự thành phố D, tỉnh B. Công ty Cổ phần đầu tư thương mại Á C còn phải tiếp tục nộp 8.628.675 đồng tiền án phí sơ thẩm.

3. Về chi phí tố tụng: Chi phí đăng thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng số tiền 4.000.000 đồng, nguyên đơn tự nguyện chịu, được khấu trừ hết vào số tiền tạm ứng đã nộp.

Nguyên đơn có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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 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:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh B;
- VKSND thành phố D;
- CCTHADS thành phố D;
- Lưu: VT, HS.

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

Trần Thị Thắm