

TOÀ ÁN NHÂN DÂN CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THỊ XÃ ĐIỆN BÀN Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
TỈNH QUẢNG NAM

Bản án số: 302/2024/DS-ST

Ngày 16 - 10 - 2024

V/v “Tranh chấp hợp đồng đặt mua đất nền”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THỊ XÃ ĐIỆN BÀN - TỈNH QUẢNG NAM

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trịnh Thị Thúy Vân.

- **Các Hội thẩm nhân dân:** Ông Trương Đắc Hưng;

Ông Bùi Tấn Sinh.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Đỗ Thị Ánh Nguyệt – Thư ký Tòa án nhân dân thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam.

- **Đại diện Viện kiểm sát kiểm sát nhân dân thị xã Điện Bàn tham gia phiên tòa:** Bà Đinh Thị Thu Hòa – Kiểm sát viên

Ngày 16 tháng 10 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 377/2023/TLST-DS ngày 16 tháng 11 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng đặt mua đất nền, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 188/2024/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 133/2024/QĐST-DS ngày 16/9/2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trương Văn H, sinh năm: 1980; địa chỉ: Khối Q, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam. (có mặt)

Bi đơn: Công ty cổ phần B (Sau đây gọi tắt là Công ty B); địa chỉ trụ sở: Lô A, 22 KĐT S, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam. Người đại diện theo pháp luật: Ông Diệp Bảo L, tổng giám đốc và ông Nguyễn Công M, Chủ tịch Hội đồng quản trị. Người đại diện theo ủy quyền: Bà Thân Thị Thảo N, sinh năm: 1993 và ông Cao Trần Anh T, sinh năm 1990, cùng địa chỉ: Số A Hồ N, quận S, thành phố Đà Nẵng. (vắng mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty cổ phần Đ (Sau đây gọi tắt là Công ty Đ); địa chỉ: Lô A khu B, khu đô thị V - Đ, phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đức T1, chức danh: Chủ tịch Hội đồng quản trị và ông Trương Văn H1, chức danh: Tổng Giám đốc. Người đại diện theo ủy quyền bà Nguyễn Thị H2, sinh năm: 1993; Địa chỉ liên hệ: Lô A khu B, khu đô thị V - Đ, phường H, quận N, thành phố Đà Nẵng. (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 15/11/2023 và các lời khai tiếp theo tại Tòa, nguyên đơn ông Trương Văn H trình bày:

Ngày 27/01/2018, ông H có ký hợp đồng đặt mua đất nền dự án H Riverside số 54/A10-17/HR-HĐĐM-BĐA với Công ty B để đặt mua một lô đất thuộc dự án H, địa chỉ dự án: Khu đô thị M - Đ, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam, chủ đầu tư dự án: Công ty cổ phần B. Thông tin cơ bản của lô đất A10-17, diện tích 90m², mục đích sử dụng: đất ở đô thị. Tổng giá trị của hợp đồng là 567.000.000 đồng. Thực hiện hợp đồng, ông H đã thanh toán cho Công ty B tổng số tiền là 425.250.000 đồng.

Theo Điều 4 của Hợp đồng, Công ty B cam kết trong vòng 480 ngày (16 tháng), kể từ ngày ký Hợp đồng đặt mua, Công ty B chịu trách nhiệm bàn giao Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho bên đặt mua. Đến nay đã gần 6 năm, Công ty B đã không thực hiện nghĩa vụ của mình theo hợp đồng đã ký.

Trong thời gian chậm thực hiện hợp đồng, ông H có nhận được thông báo của Công ty B về việc Điều chỉnh khớp nối quy hoạch tổng thể 1/2000 của Ban Q nên chậm tiến độ, Công ty cam kết tiếp tục triển khai dự án nhưng đến nay vẫn im lặng, không thể liên lạc được. Việc chậm trễ thực hiện hợp đồng đã gây thiệt hại nghiêm trọng cho ông H vì phải đi vay tiền ngân hàng và phải trả lãi suất ngân hàng trong suốt thời gian dài (từ năm 2018 đến nay) nên cuộc sống rất khó khăn.

Nay, ông Trương Văn H khởi kiện yêu cầu Công ty B tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt mua đất nền dự án Hera Complex Riverside số 54/A10-17/HR-HĐĐM-BĐA ký ngày 27/01/2018 giữa ông H và Công ty B.

Đối với kết quả xem xét thẩm định tại chỗ, các chứng cứ do Tòa án thu thập được nguyên đơn thống nhất và không có ý kiến gì. Ngoài ra ông H không có yêu cầu gì khác.

Tại bản trình bày ý kiến ngày 22/3/2024 và tại phiên hòa giải ngày 27/3/2024 đại diện bị đơn Công ty Cổ phần B trình bày:

Ngày 27/01/2018, ông Trương Văn H có ký hợp đồng đặt mua đất nền dự án H Riverside số 54/A10-17/HR-HĐĐM-BĐA với Công ty B để đặt mua một lô đất A10-17, diện tích 90m² mục đích sử dụng: đất ở đô thị, giá trị của hợp đồng là 567.000.000 đồng, thuộc dự án H, địa chỉ: Khu đô thị M - Đ, phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam do Công ty B làm chủ đầu tư. Thực hiện hợp đồng, ông Trương Văn H đã thanh toán cho Công ty B số tiền là 425.250.000 đồng. Hiện nay dự án Hera Complex R vướng công tác hoàn thiện hồ sơ thủ tục về giải phóng mặt bằng, bàn giao mặt bằng và giao đất và một số vướng mắc dẫn đến việc cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho khách hàng chưa thực hiện được.

Nay, ông Trương Văn H yêu cầu Công ty B tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt mua đất nền dự án Hera Complex Riverside số 54/A10-17/HR-HĐĐM-BĐA ký ngày 27/01/2018, thì Công ty có ý kiến đề nghị: Chấm dứt hợp đồng số 54/A10-17/HR-HĐĐM-BĐA ký ngày 27/01/2018 giữa Công ty B và ông Trương Văn H. Công ty sẽ hoàn trả toàn bộ số tiền ông H đã đóng là 425.250.000 đồng và chịu tiền lãi suất vay vốn kinh doanh của một trong các ngân hàng thương mại đóng trên địa bàn có dự án bên A đầu tư là 5% trên năm (theo điều 5.2 của hợp đồng) tổng số tiền: 425.250.000 đồng x 5% : 12 tháng x 57 tháng (tính từ tháng 5/2019 đến tháng 02/2024) là

100.997.000 đồng. Tổng số tiền Công ty B phải trả cho ông H là 526.247.000 đồng, thời gian thanh toán chia làm ba đợt, trả trong vòng 06 tháng.

Tại phiên tòa, đại diện bị đơn vắng mặt nên không có lời trình bày gì thêm.

Tại bản trình bày ý kiến ngày 10/7/2024, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Đ, ông Trương Văn H1, chức vụ tổng giám đốc trình bày:

Ngày 12/12/2017, Công ty Đ có ký kết hợp đồng môi giới bất động sản số 02/HDDMG.NN-BĐA dự án Hera Complex Riverside GD2 với Công ty B. Theo nội dung hợp đồng môi giới thì Công ty Đ là đơn vị môi giới, tìm kiếm khách hàng có nhu cầu mua đất nền thuộc dự án Hera Complex R do Công ty B làm chủ đầu tư theo danh sách lô đất quy định tại Phụ lục 1 đính kèm Hợp đồng môi giới. Ngày 18/01/2018, Công ty B đã ủy quyền cho Công ty Đ bằng thư ủy quyền, theo đó Công ty Đ được quyền thay mặt Công ty B thực hiện việc: Thu tiền đặt cọc tối đa 50.000.000 đồng/lô; T2 theo tiến độ và thu đến 95% tổng giá trị hợp đồng mà Công ty B ký với khách hàng do Công ty Đ. Đối với mỗi lần thu tiền Công ty Đ phát hành phiếu tạm thu cho khách và hướng dẫn khách hàng ký hợp đồng đặt mua với Công ty B. Trong thời hạn 07 ngày làm việc, Công ty B sẽ ký, đóng dấu Hợp đồng đặt mua, phát hành phiếu thu và chuyển cho Công ty Đ để chuyển cho khách hàng.

Thực hiện Hợp đồng môi giới thì Công ty Đ đã môi giới thành công sản phẩm A10-17 dự án H cho ông Trương Văn H. Ngày 27/01/2018 ông H và Công ty B đã ký kết Hợp đồng đặt mua. Công ty Đ đã thu hộ của ông H số tiền là 425.250.000 đồng, toàn bộ số tiền thu hộ trên Công ty Đ đã chuyển cho Công ty B.

Nay, ông H khởi kiện yêu cầu Công ty B tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt mua số 54/A10-17/HR-HĐĐM-BĐA ngày 27/01/2018 thì trong trường hợp ông H thực hiện đúng các thỏa thuận quy định tại Hợp đồng đặt mua thì ông H cần được bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của mình.

Ngoài ra đại diện người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan không có ý kiến gì thêm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thị xã Điện Bàn, tỉnh Quảng Nam tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

+ Về việc tuân thủ pháp luật: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và thư ký Tòa án tiến hành đúng các thủ tục tố tụng theo quy định của pháp luật; Nguyên đơn chấp hành đúng pháp luật, bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan chưa chấp hành đúng các quy định pháp luật.

+ Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Buộc Công ty B phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt mua đất nền dự án Hera Complex Riverside số 54/A10-17/HR-HĐĐM-BĐA ngày 27/01/2018, ký kết giữa ông Trương Văn H với Công ty cổ phần B.

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:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền: Giữa ông Trương Văn H và Công ty B có ký hợp đồng đặt mua đất với nhau nên xác định quan hệ tranh chấp là tranh

chấp hợp đồng dân sự, đây là tranh chấp dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự; Bị đơn Công ty B có trụ sở tại phường Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam, vì vậy vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Điện Bàn theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; Điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về sự vắng mặt của bị đơn: Tại phiên tòa bị đơn Công ty B đã được tổng đạt Quyết định hoãn phiên tòa hợp lệ nhưng vắng mặt lần thứ hai không có lý do; người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan vắng mặt và có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ vào Điều 227, Điều 228 BLTTDS, Tòa án xét xử vắng mặt bị đơn, người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.1] Về nội dung khởi kiện: Giữa nguyên đơn ông Trương Văn H và Công ty B có ký kết hợp đồng đặt mua số 54/A10-17/HR-HĐDM-BĐA với nhau vào ngày 27/01/2018. Theo thỏa thuận tại hợp đồng thì Công ty B cam kết dành quyền mua Quyền sử dụng đất đối với Lô đất số A10-17, diện tích 90m² thuộc dự án Hera Complex Riverside do Công ty B làm chủ đầu tư cho ông H với giá 567.000.000 đồng, ông H đã nộp số tiền 425.250.000 đồng tương đương 75% giá trị lô đất. Thời hạn đảm bảo điều kiện bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trong vòng 480 ngày, kể từ ngày ký Hợp đồng đặt mua. Tuy nhiên, đến nay Công ty B vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ theo cam kết tại Hợp đồng. Ông H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty B tiếp tục thực hiện Hợp đồng số 54/A10-17/HR-HĐDM-BĐA ngày 27/01/2018 giữa ông H với Công ty B.

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

[2.2.1] Về tính pháp lý của Dự án: Dự án Khu đô thị H, được Ủy ban nhân dân tỉnh Q phê duyệt quy hoạch chi tiết 1/500 tại Quyết định số 1822/QĐ-UBND ngày 24/5/2017 do Công ty TNHH S làm chủ đầu tư theo quyết định giao chủ đầu tư số 3681/QĐUBND ngày 19/11/2014 của Ủy ban nhân dân tỉnh Q. Ngày 10/7/2017, Ủy ban nhân dân tỉnh Q ban hành Quyết định số 2450/QĐ-UBND về việc chuyển nhiệm vụ chủ đầu tư các Dự án trên địa bàn tỉnh Quảng Nam của Công ty TNHH S cho Công ty B. Như vậy, Công ty B là đơn vị được UBND tỉnh Q giao nhiệm vụ làm chủ đầu tư Dự án Khu đô thị H - Đ, thị xã Đ, tỉnh Quảng Nam.

[2.2.2] Xét tính hợp pháp của hợp đồng và việc thực hiện hợp đồng:

Ngày 27/01/2018, giữa nguyên đơn ông Trương Văn H và bị đơn Công ty B có ký kết hợp đồng đặt mua số 54/A10-17/HR-HĐDM-BĐA đối với Lô đất số A, diện tích 90m² thuộc dự án Hera Complex Riverside do Công ty B làm chủ đầu tư. Tại thời điểm ký hợp đồng, các điều khoản giao kết trong hợp đồng là do các bên tự nguyện thỏa thuận, ông H là người có đủ năng lực hành vi dân sự ký kết hợp đồng với người có thẩm quyền của Công ty B. Do đó, căn cứ Điều 116, 117 Bộ luật Dân sự Hội đồng xét xử xác định hợp đồng đặt mua đất nền dự án số 54/A10-17/HR-HĐDM-BĐA ngày 27/01/2018 giữa ông Trương Văn H với Công ty B là hợp pháp, có giá trị pháp luật và bắt buộc các bên phải thực hiện quyền và nghĩa vụ đối với nhau theo cam kết.

Thực hiện Hợp đồng, ông H đã thanh toán cho Công ty B tổng số tiền 425.250.000 đồng tương đương 75% giá trị lô đất. Việc thanh toán đã được ông H

nộp thông qua Công ty Đ và đã được Công ty xác nhận có nhận số tiền 425.2500.000 đồng và chuyển toàn bộ số tiền trên cho Công ty B, tại bản trình bày và tại phiên hòa giải Công ty B cũng xác nhận đã nhận số tiền 425.250.000 đồng của ông H. Như vậy, ông H đã thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán tiền cho Công ty B theo thoả thuận tại Điều 3 của hợp đồng.

Theo thoả thuận tại Điều 4 của Hợp đồng, Công ty B cam kết, trong vòng 480 ngày, kể từ ngày ký Hợp đồng đặt mua sẽ chịu trách nhiệm bàn giao Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất cho ông H, tính đến nay thì thời hạn các bên thỏa thuận trong hợp đồng đã hết. Tuy nhiên, ông H vẫn mong muốn được tiếp tục thực hiện hợp đồng. Đồng thời, Dự án Khu đô thị Hera Complex R đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Q điều chỉnh tiến độ thực hiện đến hết tháng 12/2025, hoàn thành đưa vào khai thác sử dụng theo Công văn số 6807/UBND-KTN ngày 10/9/2024. Do đó, hợp đồng số 54/A10-17/HR-HĐĐM-BĐA ngày 27/01/2018 giữa ông Trương Văn H với Công ty B vẫn đảm bảo các điều kiện có hiệu lực theo quy định của pháp luật.

[2.3] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông H về việc buộc bị đơn Công ty B tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt mua đất nền dự án số 54/A10-17/HR-HĐĐM-BĐA ngày 27/01/2018 là có căn cứ, đúng pháp luật nên chấp nhận toàn bộ yêu cầu của khởi kiện của nguyên đơn.

[3] Đối với ý kiến của bị đơn về việc đề nghị chấm dứt hợp đồng, trả lại tiền gốc 425.250.000 đồng và lãi 5%/năm. Trường hợp này, Hội đồng xét xử xét thấy: Theo Điều 5 thỏa thuận về Chấm dứt Hợp đồng thì: Hợp đồng chấm dứt khi quyền và nghĩa vụ của các bên đã được thực hiện xong; Về điều kiện đơn phương chấm dứt hợp đồng là khi bên B (ông H) vi phạm nghĩa vụ thanh toán hoặc khi bên B (ông H) thông báo nội dung bên A (Công ty B) vi phạm bằng văn bản trong vòng 10 ngày mà bên A (Công ty B) không khắc phục thì bên B (ông H) được quyền chấm dứt Hợp đồng đặt mua. Như vậy, theo thỏa thuận trên thì việc Công ty B đề nghị chấm dứt hợp đồng là không có cơ sở.

[4] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí khi yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận.

[5] Về chi phí xem xét thẩm định tại chỗ: Chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.400.000 đồng. Căn cứ Điều 157, Điều 165 Bộ luật tố tụng dân sự thì bị đơn phải chịu chi phí tố tụng khi yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35; Điểm b Khoản 1 Điều 39, Điều 147, 157, 165, 227, 228, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 116, 117, khoản 1 Điều 275, 352, 385, 398, 401 của Bộ luật Dân sự và Nghị quyết số 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. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trương Văn H đối với bị đơn Công ty Cổ phần B về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt mua đất nền”.

2. Buộc Công ty cổ phần B phải có nghĩa vụ tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt mua đất nền dự án Hera Complex Riverside số 54/A10-17/HR-HĐĐM-BĐA ngày 27/01/2018 giữa ông Trương Văn H với Công ty cổ phần B.

3. Về án phí: Công ty cổ phần B phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Nguyên đơn ông Trương Văn H không phải chịu án phí, hoàn trả lại cho ông H số tiền tạm ứng đã nộp là 300.000 đồng tại biên lai thu số 0014077 ngày 16/11/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự thị xã Điện Bàn.

4. Về Chi phí tố tụng: Công ty cổ phần B phải chịu chi phí xem xét thẩm định tại chỗ là 1.400.000 đồng. Nguyên đơn ông Trương Văn H đã tạm nộp nên buộc Công ty cổ phần B phải có nghĩa vụ trả lại cho ông Trương Văn H 1.400.000 đồng. (Một triệu bốn trăm nghìn đồng)

5. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng người vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai.

Nơi nhận

- TAND tỉnh Quảng Nam;
- Viện kiểm sát nhân dân TX. Điện Bàn;
- Những người tham gia tố tụng;
- Chi cục Thi hành án
- Lưu hồ sơ, án văn;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Trịnh Thị Thúy Vân