

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỨC HÒA
TỈNH LA**

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

Bản án số: 60/2020/DS-ST
Ngày: 15 - 6 -2020
V/v tranh chấp HĐ kinh doanh
bất động sản.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐỨC HÒA, TỈNH LA**

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

Thẩm phán – chủ Tòa phiên tòa : Bà Nguyễn Thị Mộng Thúy

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Chí Lin
2. Ông Nguyễn Thanh Hoàng

-Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị K Thoa – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, Tỉnh LA.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh LA tham gia phiên tòa: Ông Đặng Văn Quý – Kiểm sát viên

Ngày 15 tháng 6 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh LA xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 343/2019/TLST-DS ngày 09 tháng 7 năm 2019 về việc tranh chấp “*Hợp đồng kinh doanh bất động sản*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 82/2020/QĐXXST-DS ngày 04 tháng 5 năm 2020 giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Ông Lê Duy K, sinh năm 1974. Địa chỉ: 206 Nguyễn Tư Giản, phường 12, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

2. Bị đơn: Công ty TNHH Một Thành Viên Bất Động Sản ĐX LA. Người đại diện theo pháp luật: Ông Trương Quốc Th, giám đốc.

Địa chỉ: Ấp Mới 2, xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh LA.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Thái là ông: Thái Hoàng D, sinh năm 1990. Địa chỉ: Ấp 3, xã Bình Hòa Nam, huyện Đức Huệ, tỉnh LA theo văn bản ủy quyền ngày 16 tháng 3 năm 2020 (vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Lê Duy K trình bày theo đơn khởi kiện đề ngày 24/02/2020 và nhưng lời trình bày tiếp theo trong quá trình giải quyết vụ án như sau: Ngày 14/12/2018, ông có xác lập Hợp đồng nguyên tắc góp vốn trả góp

chuyển nhượng đầu tư dự án chỉnh trang Khu dân cư ĐX – xã Mỹ Hạnh Nam số 01/D-05/ĐX với Công ty TNHH Một thành viên bất động sản ĐX LA (gọi tắt là công ty ĐX) về việc mua 01 thửa đất khu D, lô số 5, có diện tích: 72 m²; loại đất ONT; tọa lạc tại ấp Mới 2, xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh LA (Lô đất này do Công ty tự phân lô và đặt tên trong bản vẽ thiết kế). Trước đó, ngày 30/8/2018, ông cùng với công ty ĐX có xác lập Hợp đồng nguyên tắc góp vốn trả góp chuyển nhượng đầu tư dự án chỉnh trang Khu dân cư ĐX – xã Mỹ Hạnh Nam số 01/D-05/ĐX về việc mua khu D, lô số 06 có diện tích 72m², loại đất ONT tọa lạc ấp Mới 2 xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh LA. Ông và công ty ĐX thỏa thuận thống nhất sẽ đóng tiền chuyển nhượng thành từng đợt (ghi rõ trong hợp đồng). Ông đã đóng được đến đợt 4 của Hợp đồng số 01/D-05/ĐX và đợt 11 đối với Hợp đồng số 01/D-06/ĐX, tổng cộng số tiền là: 657.720.000 đồng (Sáu trăm năm mươi bảy triệu bảy trăm hai mươi ngàn đồng). Ông liên hệ với công ty ĐX nhiều lần để thỏa thuận về việc mua bán nhưng được biết công ty đang tạm ngưng hoạt động để phục vụ cho việc thanh, kiểm tra. Ông cũng đã nhiều lần liên hệ đến Công ty yêu cầu thanh lý hợp đồng hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận nhưng đại diện phía Công ty luôn né tránh và thoái thác trách nhiệm. Ông nhận thấy hành vi bất hợp pháp của Công ty ĐX làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông. Do đó ông khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Hủy Hợp đồng nguyên tắc góp vốn trả góp chuyển nhượng đầu tư dự án chỉnh trang khu dân cư ĐX – Mỹ Hạnh Nam số 01/D-05/ĐX lập ngày 14 tháng 12 năm 2018 giữa ông và Công ty ĐX; buộc Công ty ĐX trả 281.880.000 đồng; Hủy Hợp đồng nguyên tắc góp vốn trả góp chuyển nhượng đầu tư dự án chỉnh trang khu dân cư ĐX – Mỹ Hạnh Nam số 01/D-06/ĐX lập ngày 30 tháng 8 năm 2018 giữa ông và Công ty ĐX; buộc Công ty ĐX trả 375.840.000 đồng. Tổng số tiền yêu cầu là 657.720.000 đồng và yêu cầu trả trong 01 lần ngay sau khi có Bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra ông không yêu cầu gì khác.

Bị đơn Công ty ĐX do ông Trương Quốc Th là người đại diện theo pháp luật có ủy quyền cho ông Thái Hoàng D trình bày: Ông thống nhất công ty ĐX có thỏa thuận với ông Lê Duy K có ký kết Hợp đồng như sau: Hợp đồng nguyên tắc góp vốn trả góp chuyển nhượng đầu tư dự án chỉnh trang khu dân cư ĐX – Mỹ Hạnh Nam số 01/D-05/ĐX lập ngày 14 tháng 12 năm 2018 và công ty ĐX có nhận của ông Lê Duy K 281.880.000 đồng; Hợp đồng nguyên tắc góp vốn trả góp chuyển nhượng đầu tư dự án chỉnh trang khu dân cư ĐX – Mỹ Hạnh Nam số 01/D-06/ĐX lập ngày 30 tháng 8 năm 2018 và Công ty ĐX có nhận của ông K là 375.840.000 đồng. Tổng số tiền mà công ty ĐX đã nhận của ông Lê Duy K

là 657.720.000 đồng. Nay ông K yêu cầu hủy các hợp đồng trên và trả lại số tiền đã nhận thì Công ty ĐX đồng ý nhưng vì điều kiện kinh tế khó khăn nên công ty xin trả làm 10 kỳ mỗi kỳ là 65.772.000 đồng. Thời gian bắt đầu trả từ ngày 01/7/2020 cho đến khi hết nợ.

Kiểm sát viên tại phiên tòa phát biểu:

Về tố tụng, từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử Thẩm Phán, Thư ký, Hội thẩm nhân dân và những người tham gia tố tụng đã tiến hành làm việc đúng trình tự thủ tục theo quy định pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn. Bởi vì công ty ĐX đến nay cũng chưa được Nhà nước giao đất để xây dựng dự án Khu dân cư ĐX tại Ấp Mới 2, xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh LA là vi phạm theo quy định tại khoản 1 Điều 55 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014: quy định về điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh là phải có giấy tờ về quyền sử dụng đất, hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có giấy phép xây dựng, giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án nhưng công ty ĐX vẫn không chứng minh được đã đáp ứng được điều kiện nêu trên. Như vậy, phía ông Lê Duy K yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng với công ty ĐX mà hai bên đã ký kết vào ngày 14/12/2018 và ngày 30/8/2018 là phù hợp. Phía công ty ĐX đồng ý trả lại tiền đã nhận cho ông K là 657.720.000 đồng (Sáu trăm năm mươi bảy triệu bảy trăm hai mươi ngàn) nhưng chỉ đồng ý trả làm 10 lần mỗi kỳ là mỗi kỳ là 65.772.000 đồng. Thời gian bắt đầu trả từ ngày 01/7/2020 cho đến khi hết nợ. Đối với ông K không đồng ý việc trả dần nên cần buộc công ty ĐX phải trả cho ông K là 657.720.000 đồng (Sáu trăm năm mươi bảy triệu bảy trăm hai mươi ngàn) trả một lần là phù hợp khoản 2 Điều 137 Bộ luật dân sự 2015.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Quan hệ pháp luật cần giải quyết trong vụ án: “*Hợp đồng kinh doanh bất động sản*” vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đức Hoà theo quy định Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS). Ông Lê Duy K cho rằng bị công ty ĐX xâm phạm quyền lợi của ông nên ông có quyền khởi kiện theo quy định Điều 186 BLTTDS, vụ án còn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại Điều 184 BLTTDS. Đối với ông Thái Hoàng Dũng đại diện công ty ĐX và ông Lê Duy K có yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt Công ty ĐX và ông K theo quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu ông Lê Duy K đề nghị hủy Hợp đồng nguyên tắc góp vốn trả góp chuyển nhượng đầu tư dự án chỉnh trang khu dân cư ĐX – Mỹ Hạnh Nam số 01/D-05/ĐX lập ngày 14 tháng 12 năm 2018 và Hợp đồng nguyên tắc góp vốn trả góp chuyển nhượng đầu tư dự án chỉnh trang khu dân cư ĐX – Mỹ Hạnh Nam số 01/D-06/ĐX lập ngày 30 tháng 8 năm 2018. Ông K đề nghị công ty ĐX trả lại số tiền đã nhận là 657.720.000 đồng. Đối với đại diện công ty ĐX do ông Thái Hoàng Dũng đại diện trình bày thống nhất hủy các hợp đồng này. Do đó cần chấp nhận yêu cầu của các đương sự về việc hủy các Hợp đồng nguyên tắc góp vốn trả góp chuyển nhượng đầu tư dự án chỉnh trang Khu dân cư ĐX – xã Mỹ Hạnh Nam số 01/D-05/ĐX giữa ông Lê Duy K với Công ty TNHH Một thành viên bất động sản ĐX LA về việc mua 01 thửa đất khu D, lô số 5, có diện tích: 72 m²; loại đất ONT; tọa lạc tại ấp Mới 2, xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh LA và hủy Hợp đồng nguyên tắc góp vốn trả góp chuyển nhượng đầu tư dự án chỉnh trang Khu dân cư ĐX – xã Mỹ Hạnh Nam số 01/D-05/ĐX về việc mua khu D, lô số 06 có diện tích 72m², loại đất ONT tọa lạc ấp Mới 2 xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh LA giữa ông Lê Duy K và công ty ĐX là phù hợp Điều 407 Bộ luật dân sự 2015.

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn lấy lại số tiền đã giao cho công ty ĐX là 657.720.000 đồng về việc mua nền đất tại Khu dân cư ĐX tại xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh LA. Phía công ty ĐX đồng ý có nhận số tiền trên nên Hội đồng xét xử căn cứ vào Điều 92 Bộ luật tố tụng dân sự công nhận đây là tình tiết sự thật không cần phải chứng minh. Về thời gian trả tiền các bên không thống nhất: ông K yêu cầu trả một lần nhưng phía công ty ĐX chỉ đồng ý trả dần 10 đợt mỗi đợt là 65.772.000 đồng cho đến khi hết nợ. Hội đồng xét xử thấy rằng phía công ty Hưng Thịnh nhận tiền của ông K đã quá lâu nhưng Công ty cũng không thực hiện được tiếp tục dự án không có khả năng giao nền cho ông K theo như thỏa thuận trong hợp đồng và Hợp đồng đã vô hiệu ngay từ lúc xác lập. Nay công ty ĐX kéo dài thời gian hoàn trả tiền làm ảnh hưởng quyền lợi hợp pháp của ông K. Do đó cần buộc công ty ĐX phải trả cho ông K số tiền 657.720.000 đồng (Sáu trăm năm mươi bảy triệu bảy trăm hai mươi ngàn đồng), không chấp nhận ý kiến xin trả dần của đại diện công ty ĐX.

[4] Yêu cầu tính lãi: Xét thấy ông Lê Duy K không có yêu cầu tính lãi nên không đề cập xem xét.

[5] Về án phí: Công ty ĐX phải nộp án phí theo quy định. Hoàn lại tạm ứng án phí cho ông K.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn Điều 35, Điều 184, Điều 186, Điều 271, Điều 273, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 117, Điều 407 luật dân sự 2015; Điều 188 Luật đất đai 2013; khoản 1 Điều 55 Luật kinh doanh bất động sản năm 2014;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 2014 ngày 30 tháng 12 năm 2016.

Tuyên xử:

1/Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Duy K “*Tranh chấp Hợp đồng kinh doanh bất động sản*” với công ty TNHH Một thành viên bất động sản ĐX LA.

1.1/ Vô hiệu Hợp đồng nguyên tắc góp vốn trả góp chuyển nhượng đầu tư dự án chỉnh trang Khu dân cư ĐX – xã Mỹ Hạnh Nam số 01/D-05/ĐX giữa ông Lê Duy K với Công ty TNHH Một thành viên bất động sản ĐX LA về việc mua 01 thửa đất khu D, lô số 5, có diện tích: 72 m²; loại đất ONT; tọa lạc tại ấp Mới 2, xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh LA.

1.2/ Vô hiệu Hợp đồng nguyên tắc góp vốn trả góp chuyển nhượng đầu tư dự án chỉnh trang Khu dân cư ĐX – xã Mỹ Hạnh Nam số 01/D-05/ĐX giữa ông Lê Duy K với Công ty TNHH Một thành viên bất động sản ĐX LA về việc ông Lê Duy K mua khu D, lô số 06 có diện tích 72m², loại đất ONT tọa lạc ấp Mới 2 xã Mỹ Hạnh Nam, huyện Đức Hòa, tỉnh LA.

1.3/ Buộc Công ty TNHH Một thành viên bất động sản ĐX LA phải trả cho ông Lê Duy K 657.720.000 đồng (Sáu trăm năm mươi bảy triệu bảy trăm hai mươi ngàn đồng).

Áp dụng khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự 2015 tính lãi chậm thi hành.

2/ Về án phí: Buộc Công ty TNHH Một thành viên bất động sản ĐX LA phải nộp 30.308.800 đồng án phí trả tiền cho ông Lê Duy K và 300.000 đồng án phí hủy Hợp đồng. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí 15.154.000 đồng cho ông K theo các biên lai số 4857 và 4852 cùng ngày 02/3/2020 tại Chi cục thi hành án huyện Đức Hòa, tỉnh LA.

Các đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc niêm yết hợp lệ.

“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”.

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

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND Tỉnh Long An;
- VKSND huyện Đức Hòa;
- Chi cục THA huyện Đức Hòa;
- Lưu.

(Đã Ký)

Nguyễn Thị Mộng Thúy