

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 4067/2023/DS-ST
Ngày: 29/9/2023
V/v: Tranh chấp hợp đồng khai
thác đầu tư bất động sản.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ ĐỨC, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Minh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Hương

2. Ông Huỳnh Tiến Dũng

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Huyền – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức tham gia phiên tòa:** Ông Phạm Quốc Phong - Kiểm sát Viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 30/2020/TLST-DS ngày 12/6/2020, về việc “Tranh chấp hợp đồng khai thác đầu tư bất động sản” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5227/2023/QĐXXST-DS ngày 16 tháng 8 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 6936/2023/QĐST-DS ngày 07/9/2023, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Đinh Xuân T, sinh năm 1978 (Có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số A, khu phố B, thị trấn C, huyện D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Thái Văn M (Giấy uỷ quyền số 1540, được công chứng tại Văn phòng Công chứng Trần Văn Quý, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu)

Địa chỉ: Số O1, Đường M1, thị trấn N1, huyện P1, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu

- **Bị đơn:** Công ty T (Vắng mặt)

(Tên cũ: Công ty Cổ phần T)

Trụ sở: Số E Đường số F, phường G, thành phố H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: Số I Đường số K, Khu phố L, phường M, thành phố H, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn C, sinh năm 1981

Cư trú: Số K, Chung cư L, M, đường O, Phường P, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Nguyễn Viết Hùng, sinh năm 1982 (Vắng mặt)

Hộ khẩu thường trú: Số A1, Đường B1, phường C1, thành phố H, Thành phố Hồ Chí Minh

Tạm trú: Số D1, Đường E1, Khu phố F1, phường G1, thành phố H, Thành phố Hồ Chí Minh

2. Ông Lê Đình Cường, sinh năm 1983 (Vắng mặt)

Địa chỉ: Số I1 khu phố K1, phường L1, thị xã M1, tỉnh Bình Dương.

3. Bà Trần Thị Hà, sinh năm 1978 (Có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số A, khu phố B, thị trấn C, huyện D, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và trong quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, nguyên đơn ông Đinh Xuân T có người đại diện theo ủy quyền là Thái Văn M trình bày:

Ngày 09/7/2019, ông Đinh Xuân T và bà Trần Thị H nhận chuyển nhượng từ ông Lê Đình C (do ông Nguyễn Viết H làm đại diện) tài sản là quyền sử dụng đất tại thửa đất số 509, tờ bản đồ số 53, địa chỉ: Phường A2, thị xã B2, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số công chứng 4249, được công chứng tại Văn phòng Công chứng Tân Thành, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu.

Ngày 21/7/2019, ông T có ký với Công ty T (Tên cũ: Công ty Cổ phần T, gọi tắt: Công ty) Hợp đồng khai thác đầu tư bất động sản số HĐ: 2002/2019/HĐKTĐT. Theo hợp đồng, Công ty Top T là đơn vị được chủ sở hữu (ông Lê Đình C) ủy quyền hợp pháp với vai trò là đơn vị liên kết phân phối bất động sản. Ông Đinh Xuân T là nhà đầu tư, đã mua và đã hoàn tất việc thanh toán cho chủ đầu tư với giá 1,470,000,000 đồng. Các bên thỏa thuận, Công ty có nghĩa vụ chia lợi nhuận khai thác đầu tư bất động sản cho ông T số tiền là 36%/năm trên giá mua, tương đương giá trị 529,200,000 đồng/năm, tức là 9%/quý, tương đương giá trị 132,300,000 đồng/quý.

Thực hiện hợp đồng đã giao kết, Công ty T đã không thực hiện nghĩa vụ cam kết theo thỏa thuận mặc dù nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu. Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc bị đơn phải thực hiện nghĩa vụ chia lợi nhuận khai thác đầu tư bất động sản cho ông Đinh Xuân T, số tiền lợi nhuận tạm tính từ ngày 21/7/2019 đến ngày 21/4/2020 là 132.300.000 đồng/quý x 3 quý = 396.900.000 (ba trăm chín mươi sáu triệu chín trăm ngàn) đồng; Yêu cầu Công ty cổ phần T phải thực hiện nghĩa vụ tặng cho ông Đinh Xuân T một tài khoản đăng tin (ID) trên hệ thống www.topcityland.com với mã số S100 có quỹ đăng tin 50.000.000 và quỹ giao dịch 300.000.000 (theo quy định tại khoản 5 Điều 1

của Hợp đồng khai thác đầu tư bất động sản số 2002/2019/HĐKTĐT ngày 21/7/2019).

* Tại phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải ngày 19/7/2023, nguyên đơn yêu cầu buộc bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn và bà Trần Thị H số tiền lợi nhuận tính từ ngày 21/7/2019 đến ngày 21/7/2021 là 529,200,000 đồng.

Nguyên đơn rút yêu cầu buộc Công ty T phải thực hiện nghĩa vụ tặng cho ông Đinh Xuân T một tài khoản đăng tin (ID) trên hệ thống www.topcityland.com với mã số S100 có quỹ đăng tin 50.000.000 và quỹ giao dịch 300.000.000.

* Bị đơn Công ty T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Viết Hùng, ông Lê Đình C đã được Toà án tổng đạt hợp lệ để tham gia tố tụng tại Toà án nhưng đều vắng mặt nên Toà án không thể lấy lời khai của các đương sự trên được.

* Tại bản tự khai và trong quá trình tham giá tố tụng tại Tòa án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H trình bày:

Bà và ông Đinh Xuân T có quan hệ vợ chồng. Số tiền mà ông T đầu tư mua đất là tài sản chung của hai vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân. Bà thống nhất với yêu cầu khởi kiện của ông T, đó là buộc Công ty T phải thực hiện nghĩa vụ chia lợi nhuận khai thác đầu tư bất động sản cho ông T và bà số tiền lợi nhuận tính từ ngày 21/7/2019 đến ngày 21/7/2021 là 529,200,000 đồng.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Ngoài việc vi phạm quy định về thời hạn xét xử, Tòa án đã tiến hành tố tụng từ khi thụ lý cho đến mở phiên tòa đúng theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa sơ thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử chấp hành đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Nội dung các bên thỏa thuận tại Hợp đồng khai thác đầu tư bất động sản số HĐ: 2002/2019/HĐKTĐT ngày 21/7/2019 là hoàn toàn tự nguyện, không trái quy định pháp luật và vi phạm đạo đức xã hội nên phát sinh nghĩa vụ thanh toán của bị đơn. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc Công ty Top Cityland phải thanh toán cho ông Đinh Xuân T và bà Trần Thị H số tiền 529,200,000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, đã được công khai tại phiên họp về việc kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, được xem xét tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Quan hệ tranh chấp trong vụ án là tranh chấp hợp đồng khai thác đầu tư bất động sản. Bị đơn Công ty T có trụ sở tại địa chỉ số E Đường số F, phường G, thành phố H, Thành phố Hồ Chí Minh nên tranh chấp thuộc thẩm quyền giải

quyết của Toà án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35 và Điểm a Khoản 1 Điều 39 Bộ Luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Nguyên đơn ông Đinh Xuân T có người đại diện theo ủy quyền là ông Thái Văn M và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Trần Thị H có đơn xin xét xử vắng mặt. Bị đơn Công ty T và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Viết H, ông Lê Đình C đã được Toà án triệu tập hợp lệ lần thứ hai để tham gia tố tụng tại phiên toà nhưng vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Vì vậy, căn cứ theo quy định tại Điểm b Khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên.

Việc nguyên đơn rút yêu cầu buộc Công ty T phải thực hiện nghĩa vụ tặng cho ông Đinh Xuân T một tài khoản đăng tin (ID) trên hệ thống www.topcityland.com với mã số S100 có quỹ đăng tin 50.000.000 và quỹ giao dịch 300.000.000 là hoàn toàn tự nguyện nên căn cứ theo quy định tại Khoản 2 Điều 244 Bộ luật dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu trên của nguyên đơn.

[2] Về nội dung:

Xét yêu cầu chia lợi nhuận của nguyên đơn:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ mà Tòa án thu thập thể hiện giữa ông T và Công ty T có ký kết và thực hiện Hợp đồng khai thác đầu tư bất động sản số HĐ: 2002/2019/HĐKTĐT ngày 21/7/2019, theo đó các bên thỏa thuận về việc chia lợi nhuận đầu tư bất động sản như sau: Nguyên đơn là nhà đầu tư, đã mua và đã hoàn tất các thủ tục tài chính số tiền 1,470,000,000 đồng với chủ đầu tư do Công ty T làm đối tác. Công ty T có nghĩa vụ thanh toán lợi nhuận đầu tư cho nguyên đơn là 36%/năm trên giá đã mua cho năm đầu tiên, tính từ thời điểm ký hợp đồng, tương đương giá trị là 529,200,000 đồng. Mặc dù thời hạn cam kết chia lợi nhuận đầu tư đã hết nhưng cho đến nay bị đơn vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn.

Hợp đồng khai thác đầu tư bất động sản được ký kết giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện, nội dung của hợp đồng không vi phạm điều cấm, không trái đạo đức xã hội nên phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên ngay từ thời điểm ký kết. Thực hiện hợp đồng, bị đơn đã không thực hiện nghĩa vụ theo thỏa thuận. Vì vậy, việc nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải thanh toán số tiền 529,200,000 đồng là hoàn toàn có căn cứ theo quy định tại Điều 352 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Mặc dù hợp đồng khai thác đầu tư bất động sản chỉ ký kết giữa nguyên đơn ông Đinh Xuân T và bị đơn Công ty T nhưng ông T và bà Trần Thị H đều thống nhất số tiền mà ông T đầu tư mua đất là tài sản chung của hai vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân nên số tiền chia lợi nhuận đầu tư sẽ được thanh toán cho hai người. Vì vậy, Hội đồng xét xử thống nhất với đề nghị của đại diện Viện kiểm

sát nhân dân thành phố Thủ Đức, chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải thanh toán cho ông T, bà H số tiền chia lợi nhuận 529,200,000 đồng.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty T phải chịu án phí trên số tiền thanh toán cho ông T, bà H. Ông T được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ Khoản 3 Điều 26; Điểm a Khoản 1 Điều 35 và Điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 228, Điều 238, Điều 244, Điều 271, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 352, Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Luật phí và lệ phí năm 2015;

- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008, được sửa đổi, bổ sung năm 2014;

- Căn cứ 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.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu của ông Đinh Xuân T về việc buộc Công ty T phải thực hiện nghĩa vụ tặng cho ông Đinh Xuân T một tài khoản đăng tin (ID) trên hệ thống www.topcityland.com với mã số S100 có quỹ đăng tin 50.000.000 và quỹ giao dịch 300.000.000.

2. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đinh Xuân T.

Buộc Công ty T phải có nghĩa vụ thanh toán cho ông Đinh Xuân T và bà Trần Thị H số tiền 529,200,000 đồng.

Kể từ ngày ông Đinh Xuân T và bà Trần Thị H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Công ty T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán thì hàng tháng Công ty T còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thanh toán.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty Td phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 25,168,000 đồng.

Hoàn lại cho ông Đinh Xuân T số tiền tạm ứng án phí đã nộp 10,222,500 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0057214 ngày 12/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Thủ Đức (nay là Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về quyền kháng cáo:

Ông Đinh Xuân T, Công ty T, ông Nguyễn Viết H, ông Lê Đình C và bà Trần Thị H được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc 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 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Viện KSND thành phố Thủ Đức, TP.HCM;
- Chi cục THADS thành phố Thủ Đức, TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng.

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

Lê Thị Minh

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Hương Huỳnh Tiến Dũng

Lê Thị Minh

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Hương Bùi Thị Phụng

Lê Thị Minh

