TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN ĐỨC HÒA
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 25/2020/DS-ST
Ngày: 17 - 4 -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 LONG AN

-Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:
Thẩm phán – chủ Tọa phiên tòa : Bà Nguyễn Thị Mộng Thúy
Các Hội thẩm nhân dân:
1.Ông Nguyễn Chí Lin
2.Bà Trần Thị Đổi

-Thư ký phiên tòa: Ông Phan Thanh Tú – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa, Tỉnh Long An.

-Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đức Hòa, tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Còn – Kiểm sát viên

Trong ngày 17 tháng 4 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đức Hòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 126/2020/TLST- DS ngày 04 tháng 3 năm 2020 theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 57/2020/QĐXX-ST ngày 16 tháng 3 năm 2020 giữa:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thành Th, sinh năm 1983. Địa chỉ: 254/7 Trường Chinh, phường 13, quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh (vắng mặt).

2.Bị đơn: Công ty TNHH đầu tư và xây dựng bất động sản HT.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Hữu H, giám đốc.

Địa chỉ: Ấp Tân Hội, xã Đức Lập Thượng, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Nguyên đơn ông Nguyễn Thành Th trình bày:*Ngày 22/5/2018, ông có xác lập Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất dự án khu dân cư Hưng Thịnh Cát Tường số 01/0-25/HTCT1 với Công ty TNHH đầu tư và xây dựng bất động sản HT (gọi tắt là công ty HT) về việc mua 01 thửa đất khu O, lô

số 25, có diện tích: 88.5 m^2; loại đất ONT; tọa lạc tại ấp Tân Hội, xã Đức Lập Thượng, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (Lô đất này do Công ty tự phân lô và đặt tên trong bản vẽ thiết kế). Hai bên thống nhất sẽ đóng tiền chuyển nhượng thành từng đợt (ghi rõ trong hợp đồng). Ông đã đóng được đến đợt 16, tổng cộng số tiền là: 566.400.000 đồng (Năm trăm sáu mươi sáu triệu bốn trăm nghìn đồng). Đến nay, ông đã liên hệ với công ty HT 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. Ngoài ra 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. Do đó ông khởi kiện yêu cầu:

Hủy Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất dự án khu dân cư HTCT số 01/0-25/HTCT1 được lập ngày 22 tháng 5 năm 2018 giữa ông và Công ty TNHH đầu tư và xây dựng bất động sản HT và buộc Công ty TNHH đầu tư và xây dựng bất động sản HT phải hoàn trả lại cho ông số tiền 566.400.000 đồng (Năm trăm sáu mươi sáu triệu bốn trăm nghìn đồng), trả trong 01 lần ngay sau khi có Bản án, quyết định của Tòa án.

Bị đơn Công ty TNHH Đầu tư và xây dựng bất động sản HT gọi tắt là công ty HT) do ông Lê Hữu H là người đại diện theo pháp luật có ủy quyền cho ông Thái Hoàng D trình bày: Ông thống nhất công ty HT có thỏa thuận với ông Nguyễn Thành Th có ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01/0-25/HTCT1 được lập ngày 22 tháng 5 năm 2018 và công ty HT đã nhận số tiền số tiền 566.400.000 đồng (Năm trăm sáu mươi sáu triệu bốn trăm nghìn đồng) của ông Th như ông Th trình bày là đúng. Nay ông Th yêu cầu hủy hợp đồng và trả lại số tiền đã nhận thì Công ty HT đồng ý nhưng vì điều kiện kinh tế khó khăn nên công ty xin trả làm 10 kỳ mỗi kỳ là 56.640.600 đồng (mỗi kỳ cách nhau 03 tháng) kể từ ngày án có hiệu lực.

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 HT đến nay cũng chưa được Nhà nước giao đất để xây dựng dự án Khu dân cư HTCT tại Ấp Tân Hội, xã Đức Lập Thượng, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An 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 TNHH đầu tư và xây dựng bất động sản HT vẫn không chứng minh được đã đáp ứng được điều kiện nêu trên. Như vậy, phía ông Nguyễn Thành Th yêu cầu hủy hợp đồng chuyển nhượng với công ty TNHH đầu tư và xây dựng bất động sản Hưng Thịnh mà hai bên đã ký kết vào ngày 22/5/2018 là phù hợp. Phía công ty HT đồng ý trả lại tiền đã nhận cho ông Th là 566.400.000 đồng nhưng chỉ đồng ý trả làm 10 lần mỗi kỳ là 56.640.600 đồng và mỗi kỳ cách nhau 3 tháng cho đến khi hết nợ. Đối với ông Th không đồng ý việc trả dần nên cần buộc công ty HT phải trả cho ông Th là 566.400.000 đồng 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 Toà án nhân dân huyện Đức Hoà theo quy định Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS). Ông Nguyễn Thành Th cho rằng bị công ty HT 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 D đại diện công ty HT và ông Nguyễn Thành Th có yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt Công ty HT và ông Th theo quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu ông Nguyễn Thành Th đề nghị hủy Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01/0-25/HTCT1 được lập ngày 22 tháng 5 năm 2018 giữa ông với công ty HT về việc mua bán 01 thửa đất khu O, lô số 25, có diện tích: 88.5 m^2; loại đất ONT; tọa lạc tại ấp Tân Hội, xã Đức Lập Thượng, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Đối với đại diện công ty HT do ông Thái Hoàng D 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 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 01/0-25/HTCT1 được lập ngày 22 tháng 5 năm 2018 giữa ông Th với công ty HT 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 HT là 566.400.000 đồng mua đền đất tại Khu dân cư HT – CT tại xã Đức Lập Thượng huyện Đức Hòa, tỉnh Long An. Phía công ty HT 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 Th yêu cầu trả một lần nhưng phía công ty HT chỉ đồng ý trả dần 10 đợt mỗi đợt 56.640.000 đồng, mỗi đợt cách nhau 03 tháng. Hội đồng xét xử thấy rằng phía công ty HT nhận tiền của ông Th đã quá lâu nhưng Công ty cũng không thực

hiện được tiếp tục dự án không có khả năng giao nền cho ông Th theo như thỏa thuận trong hợp đồng và Hợp đồng đã vô hiệu ngay từ lúc xác lập. Nay công ty HT kéo dài thời gian hoàn trả tiền làm ảnh hưởng quyền lợi hợp pháp của ông Th. Do đó cần buộc công ty HT phải trả cho ông Th số tiền 566.400.000 đồng, không chấp nhận ý kiến xin trả dần của đại diện công ty HT.

[4] Yêu cầu tính lãi: Xét thấy ông Nguyễn Thành Th không có yêu cầu tính lãi nên không đề cập xem xét.

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

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 Nguyễn Thành Th "*Tranh chấp Hợp đồng kinh doanh bất động sản* " với công ty TNHH đầu tư và xây dựng bất động sản HT.

Buộc công ty TNHH đầu tư và xây dựng bất động sản HT hoàn trả cho ông Nguyễn Thành Th 566.400.000 đồng (Năm trăm sáu mươi sáu triệu bốn trăm nghìn đồng) .

2/ Vô hiệu Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất dự án khu dân cư HTCT số 01/0-25/HTCT1 giữa ông Nguyễn Thành Th với Công ty TNHH đầu tư và xây dựng bất động sản HT đối với 01 thửa đất khu O, lô số 25, có diện tích: 88.5 m^2; loại đất ONT; tọa lạc tại ấp Tân Hội, xã Đức Lập Thượng, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An .

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

3/ Về án phí: Buộc công ty TNHH đầu tư và xây dựng bất động sản HT phải nộp 26.656.000 đồng án phí trả tiền cho ông Nguyễn Thành Th và 300.000 đồng án phí hủy Hợp đồng. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí 13.628.000 đồng cho ông Th theo các biên lai số 4848 và 4849 cùng ngày 02/3/2020.

Các đương sự vắng mặt tại phân 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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Mộng Thúy

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