

**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: 28/2020/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 Đồi

-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: 129/2020/TLST- DS ngày 04 tháng 3 năm 2020 theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 30/2020/QĐXX-ST ngày 27 tháng 3 năm 2020 giữa:

1. *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị D, sinh năm 1959. Địa chỉ: 22/19A Âu Cơ, phường 14, 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 TH, xã ĐLT, 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 BHB, 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 bà Nguyễn Thị D trình bày: Ngày 14/5/2018, bà có xác lập 04 Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất dự án khu dân cư HTCT số 01/O-20/HTCT1; số 01/O-21/HTCT1; số 01/O-22/HTCT1; số 01/O-

23/HTCT1 với Công ty TNHH đầu tư và xây dựng bất động sản HT (gọi tắt là công ty HT) về việc mua các thửa đất khu 0, lô số 20, có diện tích: 60 m², loại đất ONT; khu 0, lô số 21, có diện tích: 60 m²; loại đất ONT khu 0, lô số 22, có diện tích: 85.5 m², loại đất ONT; khu 0, lô số 23, có diện tích: 85.5 m², loại đất ONT cùng đồng tọa lạc tại ấp Tân Hội, xã Đức Lập Thượng, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An (tên Lô đất do Công ty tự phân lô và đặt tên trong bản vẽ thiết kế). Bà và công ty HT thống nhất thỏa thuận sẽ đóng tiền chuyển nhượng thành từng đợt (ghi rõ trong hợp đồng). Bà đã đóng được đến đợt 18 trên cả 04 hợp đồng, tổng cộng số tiền là: 2.041.006.000 đồng (Hai tỷ không trăm bốn mươi một triệu không trăm lẻ sáu nghìn đồng). Bà đã liên hệ với công ty HT nhiều lần để thỏa thuận về việc mua bán nhưng được biết công ty HT đang tạm ngưng hoạt động để phục vụ cho việc thanh, kiểm tra. Bà cũng đã nhiều lần liên hệ đến Công ty HT yêu cầu thanh lý hợp đồng hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận nhưng đại diện phía Công ty HT luôn né tránh và thoái thác trách nhiệm. Bà Thấy rằng hành vi bất hợp pháp của Công ty TNHH đầu tư và xây dựng bất động sản HT làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà nên bà khởi kiện yêu cầu:

- Hủy Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất dự án khu dân cư HTCT số 01/O-20/HTCT1 được lập ngày 14 tháng 5 năm 2018 giữa bà và 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 phải hoàn trả lại cho tôi số tiền 408.000.000 đồng (Bốn trăm lẻ tám triệu đồng).

- Hủy Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất dự án khu dân cư HTCT số 01/O-21/HTCT1 được lập ngày 14 tháng 5 năm 2018 giữa tôi và 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 phải hoàn trả lại cho tôi số tiền 408.000.000 đồng (Bốn trăm lẻ tám triệu đồng).

- Hủy Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất dự án khu dân cư HTCT số 01/O-22/HTCT1 được lập ngày 14 tháng 5 năm 2018 giữa tôi và 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 phải hoàn trả lại cho tôi số tiền 668.606.000 đồng (Sáu trăm sáu mươi tám triệu sáu trăm lẻ sáu nghìn đồng).

- Hủy Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất dự án khu dân cư HTCT số 01/O-23/HTCT1 được lập ngày 14 tháng 5 năm 2018 giữa tôi và 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 phải hoàn trả lại cho tôi số tiền 556.400.000 đồng (Năm trăm năm mươi sáu triệu bốn trăm nghìn đồng).

Tổng cộng số tiền mà Công ty TNHH đầu tư và xây dựng bất động sản HT phải có trách nhiệm hoàn trả cho bà là 2.041.006.000 đồng (Hai tỷ không

trăm bốn mươi một triệu không trăm lẻ sáu nghìn đồng) và trả một lần khi án có hiệu lực.

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 bà Nguyễn Thị D ký kết 04 Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đã nhận số tiền 2.041.006.000 đồng như bà D trình bày là đúng nhưng vì điều kiện kinh tế khó khăn nên công ty xin trả làm 10 kỳ mỗi kỳ là 204.100.000 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 bà D yêu cầu hủy các hợp đồng chuyển nhượng với công ty TNHH đầu tư và xây dựng bất động sản HT mà hai bên đã ký kết vào ngày 14/5/2018 là phù hợp. Phía công ty HT đồng ý trả lại tiền đã nhận cho bà D là 2.041.006.000 đồng nhưng chỉ đồng ý trả làm 10 lần mỗi kỳ cách nhau 3 tháng cho đến khi hết nợ. Đối với bà D không đồng ý việc trả dần nên cần buộc công ty HT phải trả cho bà D 2.041.000.000 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 Tòa án nhân dân huyện Đức Hoà theo quy định Điều 35 Bộ luật tố tụng dân sự (BLTTDS). Bà Nguyễn Thị D cho rằng bị công ty HT xâm phạm quyền lợi của bà nên bà 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 H

T và bà Nguyễn Thị D có yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt Công ty HT theo quy định tại Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu bà Nguyễn Thị D đề nghị hủy các hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà với Công ty HT đối với các Hợp đồng số 01/O-20/HTCT1; số 01/O-21/HTCT1; số 01/O-22/HTCT1; số 01/O-23/HTCT1 cùng ngày 14/5/2015. 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 các Hợp đồng số 01/O-20/HTCT1; số 01/O-21/HTCT1; số 01/O-22/HTCT1; số 01/O-23/HTCT1 cùng ngày 14/5/2015 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 2.041.0006.000 đồng mua đền đất tại Khu dân cư HT – CT tại xã Đức Lập T, 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. Về thời gian trả tiền các bên không thống nhất: bà D yêu cầu trả một lần nhưng phía công ty HT chỉ đồng ý trả dần 10 đợt mỗi đợt 204.100.600 đồng, mỗi đợt cách nhau 03 tháng. Hội đồng xét xử thấy rằng phía công ty HT nhận tiền của bà D đã quá lâu nhưng Công ty cũng không thực hiện được tiếp tục dự án không có khả năng giao nền cho bà D 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 bà D. Do đó cần buộc công ty HT phải trả cho bà D số tiền 2.041.006.000 đồng, không chấp nhận ý kiến xin trả dần của đại diện công ty HT.

[4] Yêu cầu tính lãi: Xét thấy bà Nguyễn Thị D 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. Bà Nguyễn Thị D được miễn án phí nên không đề cập xem xét.

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 bà Nguyễn Thị Thị D “*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 bà Nguyễn Thị D 2.041.006.000 đồng (Hai tỷ không trăm bốn mươi một triệu không trăm lẻ sáu ngàn đồng).

2/ Vô hiệu Hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất dự án khu dân cư HTCT các số đối với các Hợp đồng số 01/O-20/HTCT1; số 01/O-21/HTCT1; số 01/O-22/HTCT1; số 01/O-23/HTCT1 cùng ngày 14/5/2015 giữa Nguyễn Thị D với công ty TNHH đầu tư và xây dựng bất động sản HT.

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 72.820.120 đồng án phí trả tiền cho bà Nguyễn Thị D và 1.200.000 đồng án phí hủy Hợp đồng.

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. 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**

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