

Công ty Kim Phát chiếm dụng tiền - Bài 11: Khách hàng khởi kiện

08:34 06/04/2017

Sau nhiều lần yêu cầu Công ty Kim Phát hoàn trả lại tiền không thành, anh Nguyễn Xuân Lợi (quận Gò Vấp, TP. HCM) quyết định khởi kiện công ty này ra Tòa án Nhân dân quận 10.

Nhiều lần đòi tiền bất thành

Theo hồ sơ vụ kiện, ngày 27/12/2016, anh Lợi ký Hợp đồng đặt cọc với Công ty Kim Phát tại Dự án Khu đô thị mới Phước An (Nhơn Trạch, Đồng Nai). Nội dung hợp đồng thể hiện hợp tác đầu tư xây dựng nhà ở.


KIM PHÁT
 REAL ESTATE
 CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
 Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

THUONGHIEU
 & CONGLUAN

HỢP ĐỒNG ĐẶT CỌC

Căn cứ Bộ Luật dân sự số 33/2005/QH11 ngày 14 tháng 06 năm 2005;
 Luật kinh doanh bất động sản số 66/2014/QH13 ngày 25 tháng 11 năm 2014;
 Căn cứ Hồ sơ pháp lý Dự án Khu đô thị mới Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ Hợp đồng dịch vụ tiếp thị và phân phối độc quyền bất động sản giữa đơn vị Chủ đầu tư và Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Hưng Phát.
 Căn cứ Hợp đồng ủy quyền của Công ty Cổ phần Đầu tư Việt Hưng Phát và Công ty Cổ phần Địa ốc Kim Phát.
 Căn cứ và nhu cầu và khả năng của các bên.

Hôm nay, ngày 27 tháng 12 năm 2016 tại số: 246 Lý Thường Kiệt, P.14, Q.10, TP. Hồ Chí Minh, chúng tôi gồm có:

BÊN NHẬN ĐẶT CỌC (Gọi tắt là Công ty):

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỊA ỐC KIM PHÁT

Trụ sở chính : 246 Lý Thường Kiệt, P.14, Q.10, TP. HCM
 Điện thoại : (08)38 688 999
 Mã số DN : 3702222087
 Số tài khoản : 0531002499612
 Tại Ngân Hàng : Vietcombank CN: Đông Sài Gòn
 Đại diện bởi : Ông Nguyễn Công Cường Chức vụ: Tổng Giám đốc

BÊN ĐẶT CỌC (Gọi tắt là Khách hàng):

Ông/Bà : ... Nguyễn Xuân Lợi ... Sinh năm: 1969 ...
 CMND số : ... 024.89598 ... Cấp ngày: ... Tại CA ...
 Địa chỉ : ...

Sau khi xem xét hồ sơ, địa điểm và thực tế dự án, các Bên đồng ý ký kết Hợp đồng đặt cọc với những nội dung sau:

1. Thông tin sản phẩm

Tên và địa điểm Dự án: Khu đô thị Mới Phước An, huyện Nhơn Trạch, tỉnh Đồng Nai
 Mã sản phẩm : Ô số: ... 53 ... Thuộc lô: ... SLD ... Nhóm nhà ở số NO ...
 Diện tích: ... 16.1 ... m²
 Tổng giá trị góp vốn nhận chuyển nhượng (chưa bao gồm VAT): ... 750.000.000 ... đ
 (Bằng chữ: ... Bảy trăm năm mươi triệu đồng / ...)

Hợp đồng đặt cọc không thể hiện chủ đầu tư là công ty nào

Trong hợp đồng thể hiện Công ty Kim Phát là đơn vị được Công ty Việt Hưng Phát ủy quyền dựa trên Hợp đồng dịch vụ tiếp thị và phân phối độc quyền bất động sản giữa chủ đầu tư và Công ty Việt Hưng Phát. Chủ đầu tư là ai không thể hiện.

Ngày 12/1/2017, anh Lợi đến công ty đóng bổ sung tiền cọc, nhưng nhân viên công ty hướng dẫn qua lô đất khác với giá cao hơn, vị trí xấu hơn, diện tích nhỏ hơn với lý do "lô đất đã cọc không hợp phong thủy".

Không thuyết phục được khách hàng, nhân viên công ty hẹn anh Lợi ngày khác đến giải quyết.

Các lần khác, anh Lợi đến công ty nhưng công ty không giải quyết mà chỉ ghi nhận thông tin ý kiến của khách hàng. “Khi tôi lên Công ty Kim Phát theo giấy hẹn, thì người hẹn trốn, không tiếp, không có văn bản trả lời, rồi cử nhân viên khác viết giấy hẹn khác. Sự việc cứ tiếp diễn trong thời gian dài”, anh Lợi cho biết.

Theo tìm hiểu của phóng viên, Phúc Khang Corp là chủ đầu tư dự án này, chỉ ký hợp đồng cho Công ty Việt Hưng Phát phân phối sản phẩm, không ký với Công ty Kim Phát. Phúc Khang Corp cho biết, việc ký hợp đồng đặt cọc và nhận tiền cọc phải do công ty thực hiện, chứ công ty môi giới không thể làm điều này.

Hợp đồng vô hiệu!

Đó là lời khẳng định của Luật sư Nguyễn Thị Thanh Tú – người bảo vệ quyền và lợi ích cho nguyên đơn Nguyễn Xuân Lợi.

TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN 10
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH
Số : 100/2017/GB-TA

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
Quận 10, ngày 27 tháng 3 năm 2017

THUONGHIEU
CÔNG LUẬN

**GIẤY BÁO
NHẬN ĐƠN KHỞI KIỆN**

Kính gửi : Ông Nguyễn Xuân Lợi
Địa chỉ : 92/19/24K Huỳnh Khương An, Phường 5, quận Gò Vấp, Thành phố Hồ Chí Minh

Tòa án nhân dân Quận 10 đã nhận được đơn khởi kiện đề ngày 24 tháng 3 năm 2017 của ông nộp trực tiếp vào ngày 27/03/2017.

Về việc : Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

Tòa án nhân dân Quận 10 sẽ tiến hành xem xét đơn khởi kiện theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

(Sau 08 (tám) ngày làm việc, đề nghị ông đến văn phòng Tòa án nhân dân Quận 10 để nhận kết quả giải quyết đơn. Nếu sau 08 (tám) ngày làm việc ông không đến thì hồ sơ khởi kiện của ông Tòa án không giải quyết.)

Nơi nhận :

- Người khởi kiện;
- Lưu hồ sơ.



Hen 05/3/2017
bổ sung giấy ủy quyền,
Hủy đóng (sao y)

Người nhận đơn

Khách hàng nhận giấy báo khởi kiện của Tòa án Nhân dân quận 10

Theo Luật Kinh doanh bất động sản, tại Khoản 3 - điều 63 và Khoản 5 - điều 67 quy định, bên môi giới chỉ được cung cấp thông tin, tư vấn, giới thiệu sản phẩm, hỗ trợ các bên trong việc ký hợp đồng mua bán bất động sản, không được ký hợp đồng đặt cọc và hợp đồng mua bán, chuyển nhượng.

Trường hợp ký hợp đồng huy động vốn theo quy định tại Khoản 2 - điều 69 của Luật Nhà ở thì phải đáp ứng các hình thức, điều kiện theo quy định của Luật Nhà ở và quy định tại Khoản 2 - điều 19 - Nghị định 99/2015/NĐ-CP:

“Bên tham gia góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết quy định tại điểm này chỉ được phân chia lợi nhuận (bằng tiền hoặc cổ phiếu) trên cơ sở tỷ lệ vốn góp theo thỏa thuận trong hợp đồng; chủ đầu tư không được áp dụng hình thức huy động vốn quy định tại điểm này hoặc các hình thức huy động vốn khác để phân chia sản phẩm nhà ở hoặc để ưu tiên đăng ký, đặt cọc, hưởng quyền mua nhà ở hoặc để phân chia quyền sử dụng đất trong dự án cho bên được huy động vốn, trừ trường hợp góp vốn thành lập pháp nhân mới để được Nhà nước giao làm chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở”.

Theo Luật sư Tú, theo quy định pháp luật trong hoạt động kinh doanh bất động sản thì Hợp đồng đặt cọc góp vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất hoặc hợp tác đầu tư xây dựng nhà ở, mà Công ty Kim Phát ký với khách hàng là vô hiệu.

Nguyễn Lánh - Hàn Chương