

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN THỐNG NHẤT
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 47/2024/DS-ST

Ngày: 28-9-2024

“V/v Tranh chấp hợp đồng đặt chỗ”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN THỐNG NHẤT, TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Châu Ngọc Hà

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Thắm

Bà Phạm Thị Lan

- Thư ký phiên tòa: Bà Quách Thị KHến là Thư ký Tòa án nhân dân Huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Ông Võ Ngọc Thạch - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2024, tại Hội trường A - Tòa án nhân dân Huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 40/2023/TLST-DS ngày 13 tháng 11 năm 2023, về việc *“Tranh chấp hợp đồng đặt chỗ”*, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 53/2024/QĐXXST-DS ngày 27 tháng 8 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 416/2024/QĐST-DS ngày 11 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1987; Địa chỉ: Ấp N, xã B, Huyện T, tỉnh Đồng Nai.

2. *Bị đơn:*

2.1 Ông Võ Đình T, sinh năm 1977; Địa chỉ: Số 408A, Chung cư A2, đường N, khu phố 3, phường Q, T phố B, tỉnh Đồng Nai.

2.2 Công ty TNHH I.D.C Minh T (do ông Võ Đình T - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng T viên kiêm Giám đốc là người đại diện theo pháp luật); Địa chỉ: Số 299, ấp Hưng Thạnh, xã Hưng Lộc, Huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

(Tất cả các đương sự đều vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 24 tháng 10 năm 2023 những lời khai tiếp theo nguyên đơn ông Nguyễn Minh T trình bày:

Ngày 02/7/2019 và ngày 27/7/2019, ông Nguyễn Minh T với Công ty TNHH I.D.C Minh T (sau đây viết tắt là Công ty Minh T, do ông Võ Đình T - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng T viên kiêm Giám đốc là người đại diện theo pháp luật) có ký kết “Hợp đồng đặt chỗ vị trí lô đất” lô 05; BT-34 và lô 20; LK - 38 tại dự án A1-C1 giai đoạn 2, thị trấn Dầu Giây,

Huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai, do Công ty TNHH Đầu tư Phú Việt T (sau đây viết tắt là Công ty Phú Việt T) làm chủ đầu tư với số tiền là 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng).

Tuy nhiên, sau đó ông T không thấy Công ty Minh T giao đất như đã thỏa T, mặc dù ông T đã nhiều lần liên hệ Công ty Minh T để trao đổi nhưng không gặp được ông Võ Đình T mà chỉ gặp được ông Trần Ngọc H là kế toán của công ty.

Ngày 12/12/2019, ông Võ Đình T có tổ chức một cuộc gặp với các khách hàng đã đặt chỗ từ Công ty Minh T. Tại cuộc họp, ông T cam kết đến hết quý I/2020 sẽ trả lời cụ thể các thông tin về việc đặt chỗ, nếu không có đất thì trả lại tiền đặt chỗ cho khách hàng. Đến ngày 11/5/2022, ông T lại tiếp tục gọi cho các khách hàng trong đó có ông T lên công ty và trao đổi nhận lại tiền đặt chỗ thông qua Biên bản ký kết về việc thực hiện hợp đồng đặt chỗ vị trí lô đất khu dân cư A1-C1 Dầu Giây; biên bản nêu rõ trong vòng 30 ngày kể từ ngày biên bản được lập giữa hai bên thì công ty sẽ hoàn tiền đặt chỗ theo Hợp đồng nhưng cả Công ty Minh T và ông T đều không thực hiện cam kết.

Sau đó, ông T tự tìm hiểu và được biết Công ty Phú Việt T không giao cho ông Võ Đình T bán các lô biệt thự tại giai đoạn 2 phát sinh, khu dân cư A1-C1 nên ông T cùng một số khách hàng đã đặt chỗ tại Công ty Minh T làm đơn tố cáo ông Võ Đình T đến cơ quan công an về hành vi “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản”. Tuy nhiên, theo Thông báo số 366/TB-UBND ngày 04/6/2022 của Ủy ban nhân dân huyện T và công văn số 519/PC03-Đ4 ngày 18/8/2023 của Phòng Cảnh sát kinh tế Công an tỉnh Đồng Nai đều kết luận đây là hợp đồng dân sự không có hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản nên ông T đã nộp đơn khởi kiện đến Tòa án.

Nay ông T yêu cầu Tòa án tuyên hủy “Hợp đồng đặt chỗ vị trí lô đất” ngày 02/7/2019 và ngày 27/7/2019. Đồng thời, yêu cầu ông Võ Đình T và Công ty Minh T có trách nhiệm liên đới trả cho ông T số tiền đặt chỗ là 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng).

Ngoài ra, ông T không có yêu cầu gì khác.

Tại bản tự khai và những lời khai tiếp theo, bị đơn - ông Võ Đình T và Công ty TNHH I.D.C Minh T (do ông Võ Đình T, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng T viên kiêm Giám đốc là người đại diện theo pháp luật) trình bày:

Ông Võ Đình T thừa nhận với chức vụ là Chủ tịch Hội đồng T viên kiêm Giám đốc Công ty Minh T ông đã đại diện cho công ty ký kết “Hợp đồng đặt chỗ vị trí lô đất” đối với lô 05; BT-34 và lô 20; LK - 38 thuộc dự án Khu dân cư A1-C1, Đô thị Dầu Giây, Huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai với ông Nguyễn Minh T và anh Trần Ngọc H là kế toán của công ty đã ký phiếu thu của ông T số tiền là 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng). Trong quá trình chờ dự án hoàn tất, ông T đã gửi đơn yêu cầu hoàn trả lại tiền đặt chỗ nhưng do chưa thu xếp được nên đến nay Công ty Minh T vẫn chưa trả lại số tiền trên cho ông T.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, ông Võ Đình T với tư cách là cá nhân và là người đại diện theo pháp luật của Công ty Minh T đồng ý hủy “Hợp đồng đặt chỗ vị trí lô đất” đã ký kết ngày 02/7/2019 và ngày 27/7/2019 với ông Nguyễn Minh T. Ông T và Công ty Minh T đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền đã đặt chỗ là 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng). Tuy nhiên, vì lý do bận công việc nên ông T xin được vắng mặt tại phiên tòa xét xử vụ kiện.

Ngoài ra, bị đơn không có yêu cầu gì khác.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai phát biểu quan điểm:

- *Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:* Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và việc chấp hành pháp luật của những người tham gia tố tụng kể từ khi thụ lý vụ án đến thời điểm mở phiên tòa đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Tại phiên tòa, tất cả các đương sự đều không đến tham dự phiên tòa mặc dù đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai (nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt; bị đơn có bản tự khai trình bày ý kiến xin vắng mặt tại phiên tòa). Căn cứ Điều 227, Điều 228 và Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự đề nghị Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

- *Về đường lối giải quyết vụ án:* Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên hủy “Hợp đồng đặt chỗ vị trí lô đất” ký kết ngày 02/7/2019 và ngày 27/7/2019 giữa các bên. Buộc ông Võ Đình T và Công ty Minh T có trách nhiệm T toán trả cho ông Nguyễn Minh T số tiền là 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng).

Kiểm sát viên không kiến nghị khắc phục hay bổ sung gì khác.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng

[1.1] *Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:*

- Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy “Hợp đồng đặt chỗ vị trí lô đất” xác lập ngày 05/7/2019 giữa ông Nguyễn Minh T và Công ty Minh T đối với các lô đất lô 05; BT-34 và lô 20; LK - 38 thuộc dự án Khu dân cư A1-C1 (Đô thị Dầu Giây), tọa lạc tại thị trấn Dầu Giây, Huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai. Căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự xác định quan hệ pháp luật trong vụ án này là “*Tranh chấp hợp đồng đặt chỗ*”.

- Bị đơn - Công ty Minh T có địa chỉ trụ sở tại số 299, ấp H, xã H, Huyện T, tỉnh Đồng Nai. Qua kết quả xác minh, hiện ông Võ Đình T đang thường trú tại số 408A, Chung cư A2, đường Nguyễn Văn T, khu phố 3, phường Quang V, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai. Ngày 09/5/2024, nguyên đơn có đơn lựa chọn Tòa án nhân dân Huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai giải quyết vụ kiện. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 và điểm h khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

[1.2] *Về tư cách tham gia tố tụng:* Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Công ty Minh T và ông Võ Đình T có nghĩa vụ trả lại số tiền đặt chỗ. Quá trình giải quyết vụ án, không có đương sự nào yêu cầu Tòa án đưa vợ của ông Võ Đình T và vợ ông Nguyễn Minh T vào tham gia tố tụng trong vụ án nên không đặt ra xem xét.

[1.3] *Về việc xét xử vắng mặt đương sự:* Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn; bị đơn - ông Võ Đình T và Công ty Minh T (do ông Võ Đình T, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng T viên kiêm Giám đốc là người đại diện theo pháp luật) mặc dù đã được Tòa án triệu tập

hợp lệ lần thứ hai nhưng không đến tham dự phiên tòa (nguyên đơn có đơn xin xét xử vắng mặt; bị đơn có bản tự khai trình bày ý kiến xin vắng mặt tại phiên tòa), căn cứ Điều 227; Điều 228 và Điều 238 Bộ luật Tố tụng dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo thủ tục chung.

[1.4] *Về áp dụng pháp luật và thời hiệu*: Giao dịch dân sự giữa các bên được xác lập vào ngày 02/7/2019 và ngày 27/7/2019 nên cần áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án. Ngày 02/7/2019 và ngày 27/7/2019 các bên ký kết giao dịch dân sự sau đó phát sinh tranh chấp, theo nguyên đơn ngày 12/12/2019 bị đơn hứa hết quý I/2020 sẽ T toán lại số tiền đã nhận đặt chỗ nhưng không thực hiện đến ngày 13/11/2023 Tòa án thụ lý vụ án. Như vậy, khoảng thời gian hết quý I/2020 (từ ngày 01/4/2020), ông T biết quyền và lợi ích của mình bị xâm phạm nhưng ngày 13/11/2023 ông T mới khởi kiện vụ án, tuy nhiên trong khoảng thời gian này ông T không thể thực hiện quyền yêu cầu Tòa án giải quyết do trở ngại khách quan (do hoạt động điều tra vụ án hình sự, theo công văn số 519/PC03-Đ4 ngày 18/8/2023 của Phòng Cảnh sát kinh tế Công an tỉnh Đồng Nai). Hơn nữa, trong vụ án này không có đương sự nào yêu cầu áp dụng thời hiệu. Do đó, yêu cầu của nguyên đơn là còn trong thời hiệu khởi kiện theo quy định tại khoản 1 Điều 156 Bộ luật Dân sự và khoản 2 Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] **Về đánh giá chứng cứ**: Các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn nộp gồm: “Hợp đồng đặt chỗ vị trí lô đất” và “Phiếu thu” đề cùng ngày 02/7/2019 và ngày 27/7/2019 (Toàn bộ là bản chính). Quá trình giải quyết vụ án, ông Võ Đình T thừa nhận có ký tên vào hợp đồng trên và nhận tiền theo phiếu thu. Theo quy định tại khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự: *“Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, ... mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh”*, do đó, đây là các tình tiết, sự kiện không phải chứng minh. Như vậy, nguyên đơn đã cung cấp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu của mình là có căn cứ và hợp pháp theo quy định tại khoản 1 Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] **Về nội dung**: Nguyên đơn yêu cầu huỷ hợp đồng đặt chỗ và đòi lại số tiền đặt chỗ, nhận thấy:

Ngày 02/7/2019 và ngày 27/7/2019, nguyên đơn ký kết “Hợp đồng đặt chỗ vị trí lô đất” với ông Võ Đình T đối với vị trí lô 05; BT-34 và lô 20; LK - 38 thuộc dự án Khu dân cư A1-C1 (Đô thị Dầu Giây), tọa lạc tại thị trấn D, Huyện T, tỉnh Đồng Nai. Tuy nhiên, tại phần cuối của hợp đồng trên, ông Võ Đình T lại ký tên và đóng dấu của Công ty Minh T. Cùng ngày, công ty có xuất “Phiếu thu” số tiền 300.000.000 đồng của nguyên đơn do ông Trần Ngọc H là Kế toán trưởng của công ty ký nhận.

Quá trình thực hiện hợp đồng phát sinh tranh chấp, ông T đã có đơn tố cáo ông Võ Đình T về hành vi lừa đảo chiếm đoạt tài sản gửi Phòng Cảnh sát kinh tế Công an tỉnh Đồng Nai. Tuy nhiên, tại văn bản số 519/PC03-Đ4 ngày 18/8/2023 của Phòng Cảnh sát kinh tế Công an tỉnh Đồng Nai xác định đơn tố cáo của ông T là tranh chấp dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Huyện T, tỉnh Đồng Nai nên ông T đã nộp đơn khởi kiện đến Tòa án.

Theo tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập được thì Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai đã có các quyết định phê duyệt điều chỉnh tổng thể quy hoạch chi tiết xây dựng khu dân cư A1-C1 tại xã X và xã Bàu B (nay thuộc thị trấn D), Huyện T, tỉnh Đồng Nai từ tháng 12/2011 đến nay cho chủ đầu tư là Công ty TNHH đầu tư Phú Việt T.

Tuy nhiên, tại văn bản số 13/2023/CV-PVT ngày 31/7/2023 của Công ty Phú Việt T có nội dung: “*Công ty Phú Việt T không có bất cứ mối quan hệ pháp lý nào liên quan đến ông Võ Đình T và Công ty Minh T. Đối với việc kinh doanh các sản phẩm nền đất dự án Khu dân cư A1-C1, Công ty chúng tôi không có ủy quyền và không giao cho ông Võ Đình T và Công ty Minh T làm đơn vị phân phối bán các lô đất và nhận tiền của khách hàng mua nền đất dự án này*”.

Mặt khác, theo tài liệu do Phòng đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai cung cấp xác định: “*Công ty Minh T có địa chỉ trụ sở chính: 299, ấp Hưng Thạnh, xã Hưng Lộc, Huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai; người đại diện theo pháp luật của công ty: Võ Đình T, chức danh: Chủ tịch Hội đồng T viên kiêm Giám đốc*”. Tuy nhiên, từ ngày 10/8/2009 Công ty không đăng ký ngành, nghề kinh doanh có liên quan đến việc môi giới bất động sản.

Căn cứ khoản 1 và khoản 5 Điều 8 Luật Kinh doanh bất động sản đã cấm việc kinh doanh bất động sản không đủ điều kiện theo quy định của luật và H động, chiếm dụng vốn trái phép và tại điểm a khoản 2 Điều 19 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP của Chính phủ cũng quy định về việc cấm chủ đầu tư áp dụng hình thức H động vốn để ưu tiên đăng ký, đặt cọc, hưởng quyền mua nhà ở hoặc để phân chia quyền sử dụng đất trong dự án.

Như vậy, có đủ cơ sở khẳng định việc Công ty Minh T do ông Võ Đình T là người đại diện theo pháp luật đã H động vốn thông qua “Hợp đồng đặt chỗ vị trí lô đất” với ông T khi chưa đủ điều kiện H động nên việc ký kết hợp đồng đặt chỗ vị trí lô đất này của các bên trái với quy định của pháp luật.

Tại Bản tự khai của ông Trần Ngọc H đề ngày 27/8/2024 xác định: “*Tôi là Kế toán trưởng của Công ty Minh T từ tháng 02/2016 đến khoảng đầu năm 2023 tôi nghỉ việc. Trong khoảng thời gian này ông Võ Đình T là Giám đốc công ty có giao cho tôi nhiệm vụ lập phiếu thu liên quan đến hợp đồng đặt chỗ vị trí lô đất của bà Nguyễn Thị H. Đối với khoản thu này hoàn toàn không liên quan đến các mảng kinh doanh của công ty, tôi thu tiền đặt chỗ theo yêu cầu của ông Võ Đình T. Do các khoản thu này không liên quan đến các mảng kinh doanh của công ty nên sau khi thu tôi đã lập bảng kê báo cho ông T và cho vào kết sất của công ty. Các khoản này không được kê khai báo cáo thuế, không xuất hóa đơn theo quy định và ông T là người trực tiếp quản lý và sử dụng các khoản thu này tôi hoàn toàn không có liên quan đến các khoản thu này*”.

Lời khai của ông Trần Ngọc H phù hợp với các tài liệu, chứng cứ mà Tòa án đã thu thập được, cụ thể: Tại văn bản số 192/BHXXH-TN ngày 22/8/2024 của Bảo hiểm xã hội Huyện Thống Nhất xác định: “*Năm 2019, Công ty Minh T có tham gia BHXH, BHYT, BHTN cho 07 lao động; ông Trần Ngọc H có tham gia BHXH, BHYT, BHTN tại Công ty từ tháng 02/2016 đến tháng 10/2023. Năm 2019, ông H giữ chức danh kế toán trưởng ...*” và tại văn bản số 927/CCTKV-KK.KTT ngày 16/8/2024 của Chi cục thuế khu vực Trảng Bom - Thống Nhất xác định: “*Các Phiếu thu của Công ty Minh T do Tòa án cung cấp không đăng ký phát hành tại Chi cục thuế*”.

Từ những phân tích trên có thể thấy, ngay từ ban đầu ông Võ Đình T đã sử dụng tư cách cá nhân “Võ Đình T, sinh ngày 13/9/1977; hộ khẩu thường trú: Số 299, ấp Hưng Thạnh, xã Hưng Lộc, Huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai” để ký kết “Hợp đồng đặt chỗ vị trí lô đất”. Theo Biên bản xác minh ngày 05/9/2023 (trong hồ sơ thụ lý số 109/2023/TLST-DS ngày 17/3/2023) tại Công an xã Hưng Lộc, Huyện Thống Nhất xác định: “*Ông Võ Đình T, sinh năm 1977, số căn cước công dân 075077018481 từ năm 2021 đã cHển về địa*

chỉ 408A, chung cư A2, khu phố 3, phường Quang V, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai”. Như vậy, tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng ông T vẫn đăng ký thường trú và sinh sống tại địa chỉ 299 ấp H, xã H, Huyện T, tỉnh Đồng Nai. Tuy nhiên, để tạo niềm tin với khách hàng ông T đã sử dụng dấu mộc của Công ty do mình với chức danh là Chủ tịch Hội đồng T viên kiêm Giám đốc để đóng dấu mộc của Công vào hợp đồng trên. Tuy nhiên, ngành nghề mà Công ty đăng ký không có liên quan đến lĩnh vực môi giới bất động sản và khoản thu từ việc đặt chỗ trên không sử dụng cho hoạt động của Công ty nên không thể hiện chứng từ kê khai báo cáo thuế theo quy định.

Do đó, việc các bên đề nghị Toà án huỷ “Hợp đồng đặt chỗ vị trí lô đất” xác lập ngày 05/7/2019 giữa các bên và yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn (ông Võ Đình T và Công ty Minh T) có nghĩa vụ trả lại số tiền đặt chỗ là có cơ sở, phù hợp quy định tại Điều 423 và Điều 427 Bộ luật Dân sự; yêu cầu của nguyên đơn được bị đơn thừa nhận và đồng ý T toán lại số tiền đã nhận đặt chỗ nên ghi nhận.

[4] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định. Hoàn trả số tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn.

[5] Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Huyện Thống Nhất về đường lối giải quyết vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[6] Về quyền kháng cáo: Các bên đương sự được quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; điểm h khoản 1 Điều 40; Điều 91; Điều 92; Điều 144; Điều 147; Điều 227; Điều 228; Điều 238; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Áp dụng Điều 156; Điều 357; Điều 423; Điều 427 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Tuyên xử: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – ông Nguyễn Minh T về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt chỗ*” đối với bị đơn - ông Võ Đình T và Công ty TNHH I.D.C Minh T.

Tuyên huỷ “Hợp đồng đặt chỗ vị trí lô đất” xác lập ngày 02/7/2019 và ngày 27/7/2019 đối với lô 1 05; BT-34 và lô 20; LK - 38 thuộc dự án Khu dân cư A1-C1, Đô thị Dầu Giây, Huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai giữa ông Nguyễn Minh T, ông Võ Đình T và Công ty TNHH I.D.C Minh T.

Buộc ông Võ Đình T và Công ty TNHH I.D.C Minh T có trách nhiệm trả lại cho ông Nguyễn Minh T số tiền đặt chỗ là 300.000.000đ (Ba trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn

phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. Về án phí:

- Ông Võ Đình T và Công ty TNHH I.D.C Minh T phải chịu số tiền 15.000.000đ (Mười lăm triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả cho ông Nguyễn Minh T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 7.500.000đ (bảy triệu năm trăm ngàn đồng) theo biên lai thu số 0002476 ngày 10 tháng 11 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Huyện Thống Nhất, tỉnh Đồng Nai.

3. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn và bị đơn được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (Mười lăm) ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

Trường hợp 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 T 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; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKSND Huyện Thống Nhất;
- CCTHADS Huyện Thống Nhất;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Lê Châu Ngọc Hà