

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 1 CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH Độc lập – Tự do – Hạnh phúc

Bản án số: 04/2025/DS-ST

Ngày: 23/01/2025

V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 1 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Văn Cành.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Đỗ Thị Trúc Ly;
- Ông Nguyễn Đình Phúc.

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Phạm Thị Phương Thảo, là Thư ký Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Liên - Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 1 mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 1301/2023/TLST-DS ngày 28/12/2023 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 24013/2024/QĐXXST-DS ngày 17/12/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 02/2025/QĐST-DS ngày 03/01/2025, giữa:

- Nguyên đơn: Bà Thái Khánh N, sinh năm 1988.

Địa chỉ: 1 Đường số A, khu phố D, Phường A, quận B, Tp ..

Người đại diện hợp pháp của Nguyên đơn: Ông Võ Đức H, sinh năm 1990 (Theo Giấy uỷ quyền số 012032, quyền số 10/2023 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 26/10/2023).

Địa chỉ: Tầng A, Tòa nhà H, số D N, Phường E, Quận C, Tp ..

- Bị đơn: Công ty Cổ phần Đ.

Địa chỉ: C T, phường T, Quận A, Tp ..

Người đại diện hợp pháp của Bị đơn: Ông Lương Hoàng Ngọc T, sinh năm 1995 (Theo Giấy uỷ quyền số 12.12/2023/DKRRH ngày 12/12/2023).

Địa chỉ: H P, Phường A, Quận P, Tp ..

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty Cổ phần Đ1.

Địa chỉ trụ sở: Thửa đất số 1186-1187, tờ bản đồ số 6-2(D) khu phố B, phường B, tp ., tỉnh Bình Dương.

Địa chỉ liên hệ: C T, phường T, Quận A, Tp ..

Người đại diện hợp pháp: ông Trần Hữu H1, sinh năm 1979 – Là đại diện theo pháp luật.

Địa chỉ: 3 Lô C. chung cư A, phường E, Quận A, Tp ..

Phiên tòa có mặt Người đại diện hợp pháp của Nguyên đơn là ông Võ Đức H; Bị đơn và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện, tại các bản khai, trong quá trình chuẩn bị xét xử và tại phiên tòa, ông Võ Đức H là Người đại diện hợp pháp của Nguyên đơn – bà Thái Khánh N trình bày:

Vào khoảng tháng 3/2022, Nguyên đơn được bộ phận môi giới của Bị đơn là Công ty Cổ phần Đ tư vấn, giới thiệu sản phẩm căn hộ thuộc dự án Trung tâm Thương mại V (gọi tắt là “Dự án Astral City”) tại Quốc lộ A, thành phố T, tỉnh Bình Dương do Công ty Cổ phần Đ1 (gọi tắt là “Công ty Đ1”) làm chủ đầu tư. Bị đơn cho biết, vì Dự án Astral City chưa đủ điều kiện mở bán và huy động vốn theo quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản nên để khách hàng tiềm năng có thể tiếp cận được các sản phẩm bất động sản thuộc Dự án A, Công ty Đ đã được Công ty Đ1 giao cho việc quảng bá, phát triển, tư vấn, môi giới.

Ngày 12/3/2022, Nguyên đơn và Bị đơn đã ký kết Văn bản thỏa thuận số A2.28.13/2022/VBTT/DKRH-ASTRAL (gọi tắt là “Văn bản thỏa thuận”) với nội dung: Bị đơn giới thiệu, tư vấn và thực hiện các công việc liên quan để hỗ trợ cho Nguyên đơn được đăng ký chọn mua sản phẩm bất động sản là căn hộ hình thành trong tương lai có mã số A2.28.13 thuộc Tháp A1, Tầng S, Căn số 13 Dự án Astral City (gọi tắt là “Căn hộ A2.28.13”).

Thời hạn thực tế mà Nguyên đơn được ký kết Thỏa thuận mua bán Căn hộ với Công ty Đ1 là không quá sáu (06) tháng kể từ Quý II/2022. Đồng thời, Nguyên đơn được chi trả mức “lợi nhuận cam kết” 06% thanh toán bằng vốn tự có tính trên giá trị sản phẩm chưa bao gồm VAT (thực tế là khoản tiền đặt cọc) kể từ ngày ký kết Văn bản thỏa thuận và thanh toán xong khoản đặt cọc đến khi có thông báo bàn giao căn hộ. Bị đơn cho biết, tổng giá trị dự kiến của Căn hộ A2.28.13 trong tương lai là 2.984.855.000 đồng và sẽ được quy định chi tiết trong Thỏa thuận mua bán căn hộ mà Nguyên đơn sẽ ký kết với Công ty Đ1 khi Dự án Astral City đủ điều kiện mở bán.

Thực hiện Văn bản thỏa thuận, để chứng minh năng lực tài chính và cam kết của Nguyên đơn với Bị đơn, Nguyên đơn đã thanh toán đủ và đúng hạn khoản tiền đặt cọc với số tiền 895.456.500 đồng bằng hình thức chuyển khoản vào số tài khoản 0371008483399 mở tại Ngân hàng TMCP N1 - Chi nhánh T2 thuộc sở hữu của Bị đơn. Bị đơn cam kết sẽ chuyển toàn bộ số tiền đặt cọc này như một phần giá trị thanh toán tiền mua Căn hộ A2.28.13 cho Công ty Đ1 ngay tại thời điểm Nguyên đơn và Công ty Đ1 ký kết Thỏa thuận Mua bán Căn hộ. Trường hợp đến thời hạn nhưng Công ty Đ1 không ký kết Thỏa thuận Mua bán Căn hộ với Nguyên đơn thì Bị đơn sẽ trả lại toàn bộ số tiền đặt cọc này cùng với khoản tiền tương đương 20% giá trị của khoản tiền đặt cọc cho Nguyên đơn.

Hết thời hạn ký kết Thỏa thuận Mua bán Căn hộ quy định tại Khoản 1.4, Điều 1 của Văn Bản T, Nguyên đơn đã liên hệ Bị đơn để yêu cầu giải thích việc nguyên nhân chậm trễ nhưng không nhận được phản hồi. Vào các ngày 22/8/2023 và 13/9/2023, Nguyên đơn đến trực tiếp địa chỉ làm việc của Bị đơn để yêu cầu chấm dứt Văn bản thỏa thuận và buộc Bị đơn hoàn trả lại toàn bộ số tiền đặt cọc và các khoản phạt, cam

kết lợi nhuận nhưng Bị đơn tiếp tục đổ lỗi và không chịu thực hiện các cam kết đã thỏa thuận.

Nguyên đơn nhận thấy Bị đơn vi phạm Văn bản thỏa thuận đã ký nên khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Hủy Văn bản thỏa thuận số A2.28.13/2022/VBTT/DKRH-ASTRAL ngày 12/3/2022 giữa Nguyên đơn với Bị đơn.

2. Buộc Bị đơn trả lại cho Nguyên đơn toàn bộ số tiền đặt cọc là 895.456.500 đồng.

3. Buộc Bị đơn trả cho Nguyên đơn 20% giá trị của khoản đặt cọc theo thỏa thuận với số tiền 179.091.300 đồng.

4. Buộc Bị đơn trả cho Nguyên đơn 06% khoản “lợi nhuận cam kết” tính trên giá trị của khoản đặt cọc theo thỏa thuận tạm tính từ thời điểm ký kết Văn bản thỏa thuận đến nay với số tiền 87.288.609 đồng.

5. Buộc Bị đơn trả thêm cho Nguyên đơn khoản “lãi suất chậm trả” 13.5% (dựa theo lãi suất cơ bản 09% do Ngân hàng N2 công bố và đang được áp dụng) tạm tính từ ngày hết thời hạn ký kết Thỏa thuận Mua bán Căn hộ đến ngày khởi kiện với số tiền 122.012.695 đồng.

Tổng số tiền mà Nguyên đơn yêu cầu Bị đơn phải trả là 1.283.849.104 đồng.

Tại phiên tòa, Nguyên đơn rút lại các yêu cầu khởi kiện số (3), (4) và số (5) nêu trên. Nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện số (1) thành yêu cầu tuyên Văn bản thỏa thuận số A2.28.13/2022/VBTT/DKRH-ASTRAL ngày 12/3/2022 là vô hiệu; giữ nguyên yêu cầu khởi kiện số (2) buộc Bị đơn trả lại cho Nguyên đơn toàn bộ số tiền đặt cọc là 895.456.500 đồng.

Trong quá trình chuẩn bị xét xử, tại Văn bản trình bày ý kiến ngày 27/02/2024 và Bản trình bày ý kiến ngày 17/01/2025, ông Lương Hoàng Ngọc T là Người đại diện hợp pháp của Bị đơn – Công ty Cổ phần Đ trình bày:

Bị đơn xác nhận có ký Văn bản thỏa thuận số A2.28.13/2022/VBTT/DKRH-ASTRAL ngày 12/3/2022 với Nguyên đơn về việc Bị đơn cung cấp dịch vụ cho Nguyên đơn liên quan đến bất động sản mã A2.28.13 thuộc Tháp A1, Tầng S, Căn số 13 Dự án Astral City (gọi tắt là “Căn hộ A2.28.13”) do Công ty Cổ phần Đ làm Chủ đầu tư. Nguyên đơn đã thanh toán cho Bị đơn số tiền 895.456.500 đồng.

Ngày 24/7/2023, Căn hộ A2.28.13 đã đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định của luật kinh doanh bất động sản. Do đó, Bị đơn mong muốn Nguyên đơn giao kết Hợp đồng mua bán với Chủ đầu tư theo nguyện vọng tại Bản xác nhận đính kèm Văn bản thỏa thuận. Trường hợp Nguyên đơn không đồng ý ký Hợp đồng mua bán thì Bị đơn đồng ý hủy Văn bản thỏa thuận số A2.28.13/2022/VBTT/DKRH-ASTRAL ngày 12/3/2022 và hoàn trả một lần số tiền mà Nguyên đơn đã thanh toán là 895.456.500 đồng chậm nhất vào ngày 15/7/2025. Riêng đối với các yêu cầu còn lại của Nguyên đơn, Bị đơn không đồng ý vì các lý do sau:

Bị đơn không đồng ý trả cho Nguyên đơn 6% khoản “lợi nhuận cam kết” với số tiền là: 87.288.609 đồng vì Nguyên đơn chưa đáp ứng được các điều kiện để được hưởng lợi nhuận cam kết, cụ thể như sau: Tại Điều 3 điều kiện áp dụng của chương trình cam kết lợi nhuận, các bên đã thỏa thuận điều kiện để Nguyên đơn được hưởng

cam kết lợi nhuận là từ ngày Nguyên đơn ký Văn bản Thỏa thuận nêu trên và thanh toán đợt 1 đến khi có thông báo bàn giao căn hộ. Để có được thông báo bàn giao căn hộ thì Nguyên đơn phải ký hợp đồng mua bán căn hộ với Chủ đầu tư và thực hiện theo hợp đồng này, nhưng Nguyên đơn không ký hợp đồng mua bán căn hộ, nên Nguyên đơn không đủ điều kiện để áp dụng chương trình này. Ngoài ra, tại gạch đầu dòng thứ 3 tại Điều 3 của Giấy chứng nhận lợi nhuận cam kết được ký không ghi điền ngày quy định, tại thời điểm chi trả cam kết Nguyên đơn phải xuất được Giấy chứng nhận có thông tin trùng với thông tin thể hiện trên hợp đồng mua bán căn hộ nhưng Nguyên đơn không ký hợp đồng mua bán căn hộ nên không đủ điều kiện áp dụng chương trình này.

Trường hợp Hội đồng xét xử tuyên Văn bản thỏa thuận vô hiệu thì Bị đơn cho rằng Văn bản thỏa thuận vô hiệu do lỗi của hai bên. Trước khi ký Văn bản thỏa thuận, Bị đơn đã tư vấn, cung cấp đầy đủ hồ sơ pháp lý của căn hộ, Dự án cho Nguyên đơn và Nguyên đơn đã tự tìm hiểu và biết rõ hồ sơ pháp lý của căn hộ này nằm ở giai đoạn nào nên mới thực hiện giao kết Văn bản thỏa thuận với Bị đơn, cụ thể tại điểm b, c, d thuộc Mục 3 Bản xác nhận của Nguyên đơn gửi đến Bị đơn đính kèm Văn bản Thỏa thuận.

Bị đơn xin vắng mặt tại phiên tòa xét xử ngày 23/01/2025.

Tại Đơn đề nghị xét xử vắng mặt ngày 30/8/2024, Công ty Cổ phần Đ1 trình bày:

Ngày 27/5/2021, Công ty Cổ phần Đ1 (sau đây gọi tắt là “Công ty Đ1”) được Ủy ban nhân dân tỉnh B chấp thuận chủ trương đầu tư đồng thời với chấp thuận nhà đầu tư của dự án: Trung tâm thương mại V (sau đây gọi tắt là “Dự án”). Căn cứ hồ sơ pháp lý được duyệt, Dự án có các loại hình bất động sản sau: (i) Căn hộ có mục đích để ở; (ii) văn phòng đa năng (không phải là nhà ở); (iii) Trung tâm thương mại

Công ty Đ1 đã ủy quyền cho Bị đơn được quyền: triển khai các hoạt động tìm kiếm và lựa chọn đối tác/ khách hàng, đơn vị liên kết, hợp tác để giao kết và thực hiện giao dịch liên quan đến việc quảng cáo, phân phối, tiếp thị các sản phẩm thuộc Dự án.

Sau khi các loại hình bất động sản tại Dự án đủ điều kiện để ký Hợp đồng mua bán, Công ty Đ1 đã thông báo đến Bị đơn để Bị đơn thông báo đến khách hàng. Đối với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, Công ty Đ1 không có ý kiến, không có tranh chấp vì đây là quan hệ hợp đồng được xác lập riêng giữa Nguyên đơn và Bị đơn, Công ty Đ1 không liên quan đến vụ án tranh chấp này. Vì phát sinh một số nguyên nhân và điều kiện khách quan nên Công ty Đ1 không thể trực tiếp tham gia vụ án tranh chấp. Do đó, Công ty Đ1 xin được vắng mặt tất cả các buổi làm việc, phiên họp, phiên hòa giải và các phiên xét xử, kiến nghị Tòa án nhân dân Quận 1 giải quyết theo quy định của pháp luật.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 1, Tp. phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử (gọi tắt là HĐXX), Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:*

Việc chấp hành pháp luật tố tụng: Thẩm phán, HĐXX, Thư ký phiên tòa, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Tòa án xác định quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết, thời hiệu, thực hiện thủ tục cấp tổng đạt các văn bản tố tụng, thu thập chứng cứ, mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp,

tiếp cận, công khai chứng cứ, chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát, thành phần tham gia xét xử được thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Bị đơn và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan có yêu cầu xét xử vắng mặt. Tại phiên tòa, HĐXX đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm. Viện kiểm sát nhân dân Quận 1 không có kiến nghị gì về tố tụng.

Về nội dung: Căn cứ tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đề nghị HĐXX đình chỉ xét xử đối với các yêu cầu khởi kiện mà Nguyên đơn đã rút yêu cầu. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn về việc tuyên Văn bản thỏa thuận vô hiệu và buộc Bị đơn hoàn trả lại số tiền đặt cọc đã nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Tranh chấp giữa Nguyên đơn và Bị đơn là tranh chấp hợp đồng phát sinh từ văn bản thỏa thuận giữa cá nhân và pháp nhân có đăng ký kinh doanh, Bị đơn có địa chỉ trụ sở tại Quận A nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Về việc xét xử vắng mặt đương sự:

Quá trình giải quyết vụ án, Công ty Cổ phần Đ1 có đề nghị được vắng mặt trong tất cả các buổi làm việc và phiên xét xử của Tòa án; Bị đơn xin vắng mặt tại phiên tòa ngày 23/01/2025. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành phiên tòa xét xử vắng mặt Bị đơn và Công ty Cổ phần Đ1 theo quy định tại khoản 1, khoản 2 Điều 227; Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3] Về thời hiệu giải quyết vụ án:

Tại khoản 2 Điều 184 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định: “*Tòa án chỉ áp dụng quy định về thời hiệu theo yêu cầu áp dụng thời hiệu của một bên hoặc các bên với điều kiện yêu cầu này phải được đưa ra trước khi Tòa án cấp sơ thẩm ra bản án, quyết định giải quyết vụ việc*”. Quá trình giải quyết vụ án, Bị đơn và Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không có ý kiến ý kiến gì liên quan đến việc áp dụng thời hiệu giải quyết vụ án.

[4] Về việc ủy quyền tham gia tố tụng:

Nguyên đơn ủy quyền cho ông Võ Đức H thay mặt Nguyên đơn, Bị đơn ủy quyền cho ông Lương Hoàng Ngọc T thay mặt Bị đơn tham gia tố tụng để thực hiện quyền, nghĩa vụ tố tụng dân sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm, phù hợp với quy định tại Điều 85, Điều 86 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[5] Về việc rút một phần và thay đổi yêu cầu khởi kiện:

Tại phiên tòa, Nguyên đơn rút phần yêu cầu khởi đối với yêu cầu buộc Bị đơn trả cho Nguyên đơn 20% giá trị của khoản đặt cọc theo thỏa thuận với số tiền 179.091.300 đồng; rút yêu cầu buộc Bị đơn trả cho Nguyên đơn 06% khoản “lợi nhuận cam kết” tính trên giá trị của khoản đặt cọc theo thỏa thuận tạm tính từ thời điểm ký kết Văn bản

thỏa thuận với số tiền 87.288.609 đồng; rút yêu cầu buộc Bị đơn trả thêm cho Nguyên đơn khoản “lãi suất chậm trả” 13.5% (dựa theo lãi suất cơ bản 09% do Ngân hàng N2 công bố và đang được áp dụng) tạm tính từ ngày hết thời hạn ký kết Thỏa thuận Mua bán Căn hộ đến ngày khởi kiện với số tiền 122.012.695 đồng.

Nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện tuyên Văn bản thỏa thuận số A2.28.13/2022/VBTT/DKRH-ASTRAL ngày 12/3/2022 là vô hiệu.

Xét, việc rút một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn là hoàn toàn tự nguyện; việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn là không vượt quá phạm vi khởi kiện ban đầu, không làm phát sinh thêm quyền và nghĩa vụ của các đương sự. Căn cứ khoản 4 Điều 70; khoản 2 Điều 71, Điều 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, HĐXX đình chỉ xét xử đối với phần yêu cầu khởi kiện đã rút; chấp nhận việc thay đổi yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

[6] Về pháp luật nội dung:

[6.1] Xét yêu cầu tuyên vô hiệu Văn bản thỏa thuận số A2.28.13/2022/VBTT/DKRH-ASTRAL ngày 12/3/2022 giữa Nguyên đơn với Bị đơn.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án gồm Văn bản thỏa thuận số A2.28.13/2022/VBTT/DKRH-ASTRAL ngày 12/3/2022 đính kèm phụ lục 01, phụ lục 02; Bản cam kết ngày 12/3/2022; Giấy chứng nhận lợi nhuận cam kết, có đủ cơ sở để xác định: Nguyên đơn và Bị đơn có ký kết Văn bản thỏa thuận số A2.28.13/2022/VBTT/DKRH-ASTRAL ngày 12/3/2022 với nội dung Nguyên đơn đồng ý đặt cọc cho Bị đơn tổng số tiền đặt cọc theo quy định tại Điều 1 của Phụ lục 1 là 895.456.500 đồng, để được tư vấn, môi giới, hỗ trợ chọn bất động sản của dự án nhằm để ký hợp đồng với chủ đầu tư nhận chuyển nhượng căn hộ A2.28.13 thuộc Tháp A, Tầng S, Căn số 13 Dự án Trung tâm Thương mại V – Tên thương mại “ASTRAL CITY”; vị trí dự án tại: Khu phố B, phường B, thành phố T, tỉnh Bình Dương với tổng giá trị hợp đồng là 2.984.855.000 đồng.

Thực hiện thỏa thuận, Nguyên đơn đã thanh toán theo tiến độ cho Bị đơn với tổng số tiền 895.456.500 đồng.

Theo quy định của pháp luật về Bất động sản hình thành trong tương lai để được đưa vào kinh doanh phải đủ các điều kiện quy định tại Điều 9, Điều 55, Điều 56 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014. Đối với nhà ở hình thành trong tương lai, ngoài các quy định trên, trước khi ký hợp đồng mua bán thì Chủ đầu tư còn phải tuân thủ quy định tại khoản 2 Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.

Tại Công văn số 1879/SXD-QLN ngày 17/6/2024 của Sở Xây dựng tỉnh B trả lời cho Tòa án nhân dân Quận 1 về tình trạng pháp lý của Dự án Trung tâm thương mại V do Công ty Cổ phần Đ1 làm chủ đầu tư có ghi nhận: “*Dự án Trung tâm Thương mại V được Sở Xây dựng thông báo nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua tại Văn bản số 2657/SXD-QLN ngày 24/7/2023. Trong đó có nêu tiến độ thực hiện dự án*”, kèm các tài liệu, văn bản. Như vậy, thời điểm ký kết Văn bản thỏa thuận số A2.28.13/2022/VBTT/DKRH-ASTRAL ngày 12/3/2022, căn hộ nêu trên chưa được phép đưa vào kinh doanh căn cứ theo quy định tại Điều 9, Điều 55, Điều 56 Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2014; Điều 68, 69 Luật nhà ở năm 2014; Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi

hành một số điều của Luật Nhà ở; Điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 123, Điều 407 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Bên cạnh đó, Bị đơn không phải chủ đầu tư dự án, chỉ được chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Đ1 ủy quyền theo Giấy ủy quyền ngày 27/11/2020 với nội dung ủy quyền cho Công ty Đ triển khai các hoạt động tìm kiếm, lựa chọn khách hàng, ..., nhưng Bị đơn lại thực hiện việc giao kết và nhận tiền đặt cọc. Vì vậy, Hội đồng xét xử xác định Văn bản thỏa thuận số A2.28.13/2022/VBTT/DKRH-ASTRAL ngày 12/3/2022 đính kèm phụ lục 01, phụ lục 02 ký giữa Nguyên đơn và Bị đơn là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

Do hợp đồng vô hiệu từ thời điểm giao kết nên yêu cầu của Nguyên đơn về việc tuyên vô hiệu Văn bản thỏa thuận số A2.28.13/2022/VBTT/DKRH-ASTRAL ngày 12/3/2022 được HĐXX chấp nhận.

[6.2] Về yêu cầu Bị đơn trả lại tiền đặt cọc:

Tại phiên tòa, Nguyên đơn đã được Hội đồng xét xử giải thích về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015: “*Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập; Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; trường hợp bên nào có lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu thì phải bồi thường*”. Nguyên đơn đã yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu là buộc Bị đơn trả lại số tiền đặt cọc đã nhận là 895.456.500 đồng và không yêu cầu giải quyết về bồi thường thiệt hại.

Xét, căn cứ theo nhận định tại mục [6.1] về việc Văn bản thỏa thuận số A2.28.13/2022/VBTT/DKRH-ASTRAL ngày 12/3/2022 bị vô hiệu nên yêu cầu của Nguyên đơn về việc buộc Bị đơn hoàn trả cho Nguyên đơn số tiền cọc đã nhận là 895.456.500 đồng là có cơ sở chấp nhận.

[7] Ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 1 phù hợp với những phân tích nêu trên nên được HĐXX chấp nhận.

[8] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và có giá ngạch đối với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 227; Điều 228; khoản 1 Điều 147; Điều 244, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 407 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 9, Điều 55, Điều 56 Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2014; Điều 68, 69 Luật Nhà ở năm 2014; Điều 19 Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ; Luật Thi hành án dân sự năm 2008, sửa đổi bổ sung năm 2014; Căn cứ Luật phí và lệ phí năm 2015. 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; Căn cứ

Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm và Thông báo số 15/TB-HĐTP của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao về việc đính chính Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019.

Tuyên xử:

1. Đình chỉ xét xử yêu cầu khởi kiện của bà Thái Khánh N đối với yêu cầu: Buộc Công ty Cổ phần Đ thanh toán cho bà Thái Khánh N số tiền: 06% khoản “lợi nhuận cam kết” tính trên giá trị của khoản đặt cọc theo thỏa thuận tạm tính từ thời điểm ký kết Văn bản thỏa thuận đến nay với số tiền 87.288.609 đồng; 20% giá trị của khoản đặt cọc theo thỏa thuận với số tiền 179.091.300 đồng; “lãi suất chậm trả” 13.5% (dựa theo lãi suất cơ bản 09% do Ngân hàng N2 công bố và đang được áp dụng) tạm tính từ ngày hết thời hạn ký kết Thỏa thuận mua bán căn hộ đến ngày khởi kiện với số tiền 122.012.695 đồng.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Thái Khánh N:

2.1 Tuyên bố Văn bản thỏa thuận số A2.28.13/2022/VBTT/DKRH-ASTRAL ngày 12/3/2022 đính kèm phụ lục 01, phụ lục 02 ký giữa bà Thái Khánh N và Công ty Cổ phần Đ vô hiệu.

2.2 Buộc Công ty Cổ phần Đ có nghĩa vụ trả cho bà Thái Khánh N số tiền đặt cọc đã nhận là 895.456.500 đồng (*T1 trăm chín mươi lăm triệu, bốn trăm năm mươi sáu nghìn, năm trăm đồng*).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà Thái Khánh N cho đến khi thi hành án xong, Công ty Cổ phần Đ 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty Cổ phần Đ phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 38.863.695 đồng (*Ba mươi tám triệu, tám trăm sáu mươi ba nghìn, sáu trăm chín mươi lăm đồng*) và 300.000 đồng (*Ba trăm nghìn đồng*) án phí dân sự không có giá ngạch.

Trả lại bà Thái Khánh N số tiền tạm ứng án phí đã nộp 25.257.736 đồng (*Hai mươi lăm triệu, hai trăm năm mươi bảy nghìn, bảy trăm ba mươi sáu đồng*) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2023/0045120 ngày 28/12/2023 và 300.000 theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2023/0045121 ngày 28/12/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

6. Về quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (*Mười lăm*) ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (*Mười lăm*) ngày kể từ ngày nhận bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

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;
- VKSND Quận 1;
- Chi cục THADS Quận 1;
- TANDTP.HCM;
- VKSND TPHCM;
- Lưu VP, hồ sơ.

Phan Văn Cảnh