

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN ĐÔNG ĐA
TP. HÀ NỘI**

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

Bản án số: 131/2025/DS-ST

Ngày: 13/5/2025

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN ĐÔNG ĐA**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Công Xây.

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Nguyễn Minh Phương

2. Ông Nguyễn Hải Phùng

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thu Hà - Thư ký Tòa án.

- Viện kiểm sát nhân dân quận Đống Đa: không tham gia phiên tòa

Trong các ngày 09 và 12, 13 tháng 5 năm 2025;

Tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Đống Đa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý thụ lý 288/2024/DSST ngày 14/10/2024 v/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 46 ngày 17/3/2025; Quyết định hoãn phiên tòa số 63/QĐST -DS ngày 08/4/2025 và Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 269 ngày 07/5/2025 của Tòa án nhân dân quận Đống Đa, giữa:

- Nguyên đơn: Anh Nguyễn Duy Q, sinh năm 1980;

Nơi ĐKKHKT: Phòng 311 E, Chung cư E, phường Đ, quận B, Hà Nội. Nơi ở: P H, chung cư H, phường P, quận L, Hà Nội; Có mặt.

- Bị đơn: Công ty cổ phần B;

Địa chỉ: Tầng A, Tòa B, số H L, phường L, Đ, Hà Nội; Đại diện theo pháp luật: Ông Phạm Đức H, Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Đào Đức Đ, sinh năm 1993 và bà Nguyễn Thị L, sinh năm 1992; là nhân viên Công ty, theo Giấy ủy quyền số 203/2025/UQ-CENLAND ngày 20/3/2025; Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án thể hiện nội dung vụ án như sau:

1, Nguyên đơn, ông Q trình bày:

Vào thời điểm cuối tháng 11/2021, tôi được 02 nhân viên bán hàng của Công ty cổ phần B (tên viết tắt CenLand) giới thiệu dự án chung cư B tại địa chỉ số 1 phố Đ, phường Đ, quận L, Hà Nội, do Chủ đầu tư là Công ty CP Đ1 (tên viết tắt CenInvest). Công ty C4 là Công ty con của Công ty C5.

Hai nhân viên là Hàn Thị H1 và Tăng Linh S tư vấn: "Dự án chung cư này đủ điều kiện mở bán nhà ở hình thành trong tương lai và Dự án không thế chấp tại ngân hàng nào cả".

Tôi đã tin tưởng ký Hợp đồng đặt cọc mua căn hộ chung cư 2208B số: BM-CC/T-line/BM01/22/11/21/04 ngày 22/11/2021 và chuyển khoản số tiền cọc 100 triệu đồng vào tài khoản số 26810005111111 của Công ty cổ phần B tại ngân hàng B1 ngày 05/12/2021 và ngày 07/12/2021.

Sau đó 02 nhân viên bán hàng Hiệu và L1 mang Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán nhà giữa tôi và Công ty cổ phần P1 (Công ty C6 bán căn hộ 2208B cho Công ty cổ phần P1 vào ngày 20/12/2021) bảo tôi ký Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán nhà số 2208B/VBCN/CT BMG/BM-KH, tôi thấy có nhiều điểm bất thường nên tôi chưa ký văn bản chuyển nhượng này, cụ thể như sau:

- Cung cấp Văn bản cũ (số 7100/SXD-QLN ngày 12/8/2019) của Sở Xây dựng cấp cho Công ty cổ phần H3, có nội dung chính là "Công ty cổ phần H3 cam kết Dự án Khu nhà ở, dịch vụ thương mại và văn phòng P chưa thế chấp cho bất kỳ cá nhân, tổ chức nào; nên đủ điều kiện mở bán nhà ở hình thành trong tương lai" Thực tế toàn bộ dự án chung cư B (QSD đất + Nhà ở hình thành trong tương lai) đang Công ty cổ phần B thế chấp ngày 21/9/2020 đề vay vốn tại Ngân hàng TMCP Q1 - CN Đồng Đa > Trái với những gì tư vấn ban đầu là dự án chưa thế chấp cho bất kỳ cá nhân tổ chức nào. Vi phạm quy định pháp luật trong lĩnh vực kinh doanh bất động sản, gian lận, lừa dối trong kinh doanh bất động sản - theo Mục 3, mục 4 - Điều 8: Các hành vi bị cấm - Luật kinh doanh Bất động sản năm 2014.

- Không thực hiện giải chấp căn hộ 2208B theo yêu cầu của tôi, dùng các thủ đoạn gian dối để lừa tôi rằng căn hộ 2208B đã giải chấp: cung cấp văn bản của Ngân hàng Q1 đồng ý giải chấp, nhưng thực tế Căn hộ 2208B không được giải chấp theo đúng quy định pháp luật. => Hành vi gian lận, lừa dối trong kinh doanh bất động sản - theo Mục 4 - Điều 8: Các hành vi bị cấm - Luật kinh doanh Bất động sản năm 2014.

Việc căn hộ 2208B đang thế chấp tại Ngân hàng Q1 - CN Đồng Đa, mà Công ty C4 lừa Khách hàng Nguyễn Duy Q đặt mua đã được Đài Phát thanh và Truyền hình H4 lên phóng sự phản ánh sự việc vào ngày 13/9/2023, đường đường dẫn bản tin: Bản tin Nhà đất và đầu tư/13/09/2023 (hanoionline.vn).

Trong hợp đồng đặt cọc mua căn hộ 2208B tôi đã ký kết, Chủ sở hữu bất động sản/Chủ đầu tư Công ty cổ phần B (C5). Công ty C4 có nghĩa vụ hỗ trợ Tôi ký Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư với Công ty C7 nhưng sau gần 01 tháng đến ngày 20/12/2021 Công ty C7 lại ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 172/2208B/HĐMB/CT BMG với Công ty cổ phần Phát triển nhà B ngày 20/12/2021. => Căn hộ tôi đã đặt cọc mua, đã chuyển tiền cọc đầy đủ thì phải ký với Hợp đồng mua bán với tôi nhưng Công ty C7 lại bán cho Công ty P1 (Vi phạm pháp luật một căn hộ đã nhận tiền của người đặt cọc mua thì không thể bán cho người khác được).

Tôi đã yêu cầu rất nhiều lần phía Công ty C4, CenInvest thực hiện việc Giải chấp và Ký hợp đồng mua bán căn hộ 2208B với tôi đúng quy định của Pháp luật nhưng phía Công ty C4 cố tình không thực hiện buộc tôi phải gửi văn bản yêu cầu chuyên trả lại tiền cọc qua tài khoản của tôi tại ngân hàng L2 trước ngày 17/3/2022, nhưng phía Công ty C4 - không thực hiện, quyền lợi hợp pháp của tôi liên quan đến căn hộ 2208B vẫn có giá trị pháp lý.

Tôi tiếp tục gửi 10 Văn bản bằng đường bưu điện có bảo đảm đến công ty C4, C, đến trực tiếp yêu cầu Công ty C4 và Công ty C7 thực hiện ngay việc giải chấp và ký Hợp đồng mua bán với tôi theo đúng quy định pháp luật, nhưng đến nay phía Công ty C4, C1 trốn tránh không gặp, không thực hiện nghĩa vụ của mình mà còn thuê nhóm người lạ mặt hành hung tôi khi tôi đến công ty yêu cầu giải quyết vụ việc).

Đầu năm 2024 tôi phát hiện căn hộ 2208B của tôi đặt cọc mua đã được bán cho Ông Lê Quang C2 mua căn hộ 2208B. V (sdt: 090.223.29.29) với giá bán gần 4 tỷ đồng, trong khi tôi chưa thanh lý hợp đồng đặt.

Nay tôi yêu cầu Tòa án nhân dân quận Đống Đa giải quyết:

1) Tuyên Hợp đồng mua bán căn hộ chung cư số 172/2208B/HĐMB/CT BMG giữa Công ty cổ phần đầu tư và phát triển bất động sản Thế K và Công ty cổ phần P1 và các văn bản chuyên nhượng liên quan đến Hợp đồng mua bán này là vô hiệu.

2) Buộc Công ty cổ phần B thực hiện việc hỗ trợ ký Hợp đồng mua bán giữa ông Nguyễn Duy Q và bên Công ty C7 (Chủ sở hữu căn hộ 2208B) theo đúng quy định của Pháp luật.

Nếu Công ty cổ phần B2 không thực hiện việc hỗ trợ ký Hợp đồng mua bán giữa ông Nguyễn Duy Q và bên Công ty C8 (Chủ sở hữu căn hộ 2208B) theo đúng quy định của Pháp luật, thì phải trả lại số tiền đặt cọc 100 triệu đồng cộng với số tiền 2.000.000.000 VNĐ (Hai tỷ đồng).

2. Bị đơn là Công ty cổ phần B, trình bày:

Công ty B chỉ đóng vai trò là đơn vị môi giới được Chủ sở hữu ủy quyền thu tiền đặt cọc của khách hàng và Công ty B đã thực hiện đúng, đầy đủ công việc trong phạm vi ủy quyền của chủ sở hữu, cụ thể: Ngày 10/07/2020, Công ty B ký kết Hợp đồng dịch vụ số 10/2020/HDDV/BINHMINH-CENLAND ("Hợp đồng dịch vụ") với Công ty cổ phần P1, theo đó Công ty B được quyền phân phối bảng hàng thuộc sở hữu của Công ty Cổ phần P1 ("Công ty B3 Chủ Sở Hữu") tại Dự án Khu nhà ở, dịch vụ thương mại và văn phòng P2, số I Đ, quận L, thành phố Hà Nội ("Dự án") tới khách hàng.

Theo quy định tại Hợp đồng dịch vụ, Công ty P1 ủy quyền cho Công ty B thu hộ tiền đặt mua/đặt cọc từ K, sau đó có trách nhiệm chuyển lại cho Chủ Sở Hữu. Trong quá trình triển khai thực hiện Hợp đồng, Công ty B đã được nhân viên kinh doanh giới thiệu và biết đến ông Nguyễn Duy Q (sau đây gọi tắt là "ông Q") (CCCD số: 001080000485 do Cục Cảnh sát cấp ngày 04/11/2020; Địa chỉ thường trú tại: P, E, E, phường B, thành phố Hà Nội) là người có mong muốn được mua Căn Hộ của Dự Án.

Ngày 07/12/2021, Công ty B đã ký Phiếu Đăng ký đặt cọc Căn hộ 2208B với ông Nguyễn Duy Q, Căn hộ 2208B là một trong các căn hộ thuộc Bảng hàng do Công ty P1 giao cho Công ty B phân phối.

Ông Nguyễn Duy Q đã chuyển cho Công ty B số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng (Một trăm triệu đồng) ("Tiền Đặt Cọc") để đảm bảo ký kết và thực hiện Hợp đồng giao dịch với Công ty P1. Ngày 09/12/2021, Công ty Đ1 đã chuyển đầy đủ số tiền nêu trên cho Công ty P1 theo Phiếu báo nợ của Ngân hàng TMCP K1.

Như vậy, trong suốt quá trình làm việc và nhận tiền đặt cọc từ ông Q và chuyển trả tiền đặt cọc cho chủ sở hữu, Công ty B chỉ thực hiện công việc theo ủy quyền của Chủ sở hữu, Theo Điều 4 của Hợp đồng dịch vụ, Công ty B chỉ chịu trách nhiệm đối với tiền đặt cọc đã nhận cho đến khi khoản tiền này được chuyển vào tài khoản của chủ sở hữu.

Do đó, kể từ ngày 09/12/2021 trở đi, Chủ sở hữu là chủ thể nắm giữ, quản lý và thụ hưởng thực tế số tiền đặt cọc, theo đó, Công ty B được miễn trừ toàn bộ trách nhiệm với ông Q liên quan tới tiền đặt cọc.

2. Công ty B2 đã thực hiện đúng và đầy đủ trách nhiệm, quyền hạn theo Phiếu đăng ký đặt cọc ký với ông Q ("Phiếu Đăng Ký Đặt Cọc"), cụ thể:

Thứ nhất, Công ty B đã tư vấn đầy đủ thông tin liên quan đến Căn hộ, pháp lý dự án và phương thức giao dịch. Tại Mục 5 của Phiếu Đăng ký đặt cọc, ông Q xác nhận "đã được Bên A tư vấn, giới thiệu đầy đủ, chính xác về BĐS Khách hàng có nhu cầu mua và hiểu rõ các thông tin, tình trạng pháp lý của Dự án, BĐS".

Hơn ai hết, ông Q nắm rất rõ thông tin của Căn hộ ngay từ thời điểm ký kết Phiếu Đăng ký đặt cọc.

Thứ hai, với tư cách, vai trò của một đơn vị môi giới, Công ty B đã hoàn thành đầy đủ các công việc nêu tại Đơn Đăng ký đặt cọc.

Chủ sở hữu luôn sẵn sàng, thiện chí ký kết Văn bản chuyển nhượng với ông Q. Nhân viên bán hàng đã thông báo cho ông Q về thời gian, quy trình, thủ tục ký kết Văn bản chuyển nhượng. Trong khi đó, ông Q đưa ra các lý do không có căn cứ về thủ tục giải chấp căn hộ, hóa đơn (như nêu trong Đơn khởi kiện) chỉ nhằm mục đích cố tình trì hoãn và kéo dài việc ký Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán ("Văn Bản Chuyển Nhượng") với Chủ Sở Hữu. Việc không ký được Văn Bản C là xuất phát từ lỗi cố ý của ông Q, hoàn toàn không phải lỗi của Chủ Sở Hữu và Công ty B.

Bên cạnh đó, chúng tôi được biết các cơ quan quản lý nhà nước đã có văn bản giải quyết khiếu nại, tại đó trả lời rất rõ về các vấn đề pháp lý liên quan. Về việc này, đề nghị Quý T yêu cầu ông Q cung cấp các thông tin để làm rõ.

Thứ ba, Công ty B đã và đang xử lý vi phạm của Ông Q theo đúng quy định của phiếu Đăng ký đặt cọc.

Căn cứ vào Mục 4 của phiếu Đăng ký đặt cọc, nếu ông Q không ký Văn bản chuyển nhượng và thanh toán tiền đợt 1 cho Chủ sở hữu trong vòng 07 (Bảy) ngày kể từ ngày 07/12/2021 (tức chậm nhất là ngày 14/12/2021) thì ông Q đồng ý rằng Chủ sở hữu và Công ty B không có trách nhiệm hoàn trả lại tiền đặt cọc cho ông Q.

Như vậy, Công ty T1 không có trách nhiệm tiếp tục thực hiện đơn Đăng ký đặt cọc vì hành vi vi phạm do lỗi cố ý của ông Q.

Căn cứ vào các lập luận trên, yêu cầu khởi kiện của ông Q là hoàn toàn không có cơ sở. Do đó, Công ty B không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Duy Q.

3. Các tài liệu khác mà Tòa án nhận được:

Tại Văn bản số 26/2025/CV ngày 16/4/2025 Công ty cổ phần P1 gửi v/v xác thông tin gia dịch căn hộ 2208B chung cư B nhyuw sau:

Liên quan tới giao dịch Căn hộ 2208B Chung cư B. Sau khi rà soát và nghiên cứu toàn bộ hồ sơ, Công ty chúng tôi có ý kiến phản hồi như sau:

1. Về tư cách môi giới của Công ty B:

1.1. Căn cứ vào Hợp đồng dịch vụ số 10/2020/HĐDV/BINHMINH-CENLAND ngày 10/07/2020, Công ty P1 đã chỉ định Công ty B làm đơn vị môi giới các căn hộ chung cư thuộc Dự án Bình Minh G tại số 1 phố Đ, phường Đ, quận L, Hà Nội do Công ty cổ phần B làm Chủ đầu tư, trong đó có Căn hộ BMG.2208B.

Theo Điều 4 của Hợp đồng, Công ty P1 cho phép và ủy quyền cho Công ty B được nhận các khoản tiền đặt mua/dặt cọc từ Khách hàng. Sau khi Khách hàng đặt cọc, Công ty B có trách nhiệm 1: 010855473 chuẩn bị hồ sơ và hướng dẫn Khách hàng các thủ tục ký Văn Bản C thanh toán tiền đợt 1.

1.2. Về tình trạng môi giới và chuẩn bị giao dịch Căn hộ BMG.2208B:

Công ty P1 đã nhận được thông báo từ Công ty T1 về việc Khách hàng Nguyễn Duy Q (CCCD số 001080000485 do Cục C9 về TTXH cấp ngày 04/11/2020; Hộ khẩu thường trú tại P E Chung cư E, phường Đ, quận B, Hà Nội) đồng ý đăng ký mua Căn hộ 2208B. Ngày 09/12/2021, Công ty P1 đã nhận được số tiền 100.000.000 VND từ Công ty B cho mục đích chuyển tiền đặt cọc mua Căn hộ BMG.2208B của ông Q.

Việc nhận tiền đặt cọc và chuyển tiền đặt cọc cho Chủ sở H2 đã đảm bảo đúng theo quy định của Hợp đồng dịch vụ đã ký.

Sau đó, Công ty B đã chủ động làm việc với ông Q để chuẩn bị hồ sơ hợp đồng và sắp xếp lịch ký kết Văn bản chuyển nhượng Hợp đồng mua bán nhà ở giữa Công ty P1 và ông Q ("Văn Bản Chuyển Nhượng"). Ngày 16/12/2021, chúng tôi đã nhận được dự thảo Văn Bản Chuyển Nhượng do Công ty B chuẩn bị với đầy đủ thông tin cá nhân của ông Q, thông tin chi tiết căn hộ, quyền và nghĩa vụ của mỗi bên. Tính đến thời điểm hiện tại, Công ty P1 nhận thấy rằng Công ty B đã thực hiện đúng các trách nhiệm, quyền hạn của đơn vị môi giới theo đúng hợp đồng đã ký. Tuy nhiên, việc ký kết V Chuyển Nhượng không diễn ra theo đúng kế hoạch vì lý do chủ quan từ phía ông Q. Ngoài khoản tiền đặt cọc đã nhận, Công ty P1 không nhận được bất kỳ khoản thanh toán nào khác từ ông Q. Công ty P1 khẳng định luôn thiện chí và sẵn sàng ký kết Văn Bản C với Ông Q.

Thực tế là chúng tôi đã liên tục đốc thúc, yêu cầu Công ty B tích cực liên hệ, thuyết phục Khách hàng lên văn phòng ký Văn Bản C, tuy nhiên, Khách hàng vẫn tỏ ra không hợp tác và từ chối làm việc.

Ngày 16/3/2022, Công ty P1 nhận được thông tin từ Công ty T1 là ông Q đã gửi đơn đề nghị hoàn trả tiền đặt cọc nhưng không nêu được lý do chính đáng. Để có cơ sở giải quyết yêu cầu này, Công ty P1 đã yêu cầu Công ty B mời ông Q lên làm việc trực tiếp (theo Thông báo mời làm việc số 0505/2022/TBCRE-BMGCT ngày 4/5/2022 của Công ty cổ phần B).

2. Về hồ sơ khởi kiện:

Hiện tại, chúng tôi hiểu rằng, Công ty B và ông Q đang có tranh chấp về việc thực hiện trách nhiệm, nghĩa vụ, cam kết theo Phiếu đăng ký đặt cọc ngày 07/12/2021.

Trong khi đó, Công ty P1 - Chủ sở hữu không tham gia ký kết và làm việc trực tiếp với ông Q tại giai đoạn đặt cọc này. Theo quy định của pháp luật hiện hành, đặt cọc là một giao dịch có giá trị pháp lý độc lập và không phụ thuộc vào giá trị pháp lý của Văn Bản Chuyển N (cho dù đã ký hay chưa). Hơn nữa, trong trường hợp này, Văn Bản C đến nay vẫn chưa được ký kết nên không có bất kỳ ràng buộc pháp lý nào giữa Công ty P1 và ông Q.

Do đó, để đảm bảo quyền lợi của Công ty P1, chúng tôi đề nghị Công ty B làm việc với Tòa án theo hướng:

Xem xét giải quyết quyền lợi, trách nhiệm của ông Q và Công ty B trong phạm vi của Hợp đồng đặt cọc (Phiếu đăng ký đặt cọc), tức là bên nào vi phạm thì áp dụng các chế tài về việc hoàn trả cọc, phạt cọc theo đúng quy định của pháp luật;

Vì đây là tranh chấp giao dịch đặt cọc chứ không phải tranh chấp quyền sở hữu căn hộ nên việc giải quyết tranh chấp đặt cọc phải đảm bảo không ảnh hưởng tới quyền sở hữu căn hộ của Công ty P1. Chúng tôi nhận thấy yêu cầu được quyền ký kết Văn Bản Chuyển Nhượng của ông Q là không có căn cứ.

Trên đây là ý kiến phản hồi của Công ty P1, đề nghị Công ty B làm việc với Tòa án để giải quyết vụ việc theo đúng quy định của pháp luật về đặt cọc.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn: Giữ nguyên yêu cầu khởi kiện.

Bị đơn: Giữ nguyên quan điểm trình bày. Tuy nhiên, trường hợp Nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện thì bị đơn tạo điều kiện hỗ trợ cho Nguyên đơn số tiền là 100.000.000 đồng, số tiền này không phải là tiền bồi thường, cũng không phải là trả lại tiền cọc, mà đây là tiền hỗ trợ anh Q. Trường hợp, Nguyên đơn không đồng ý thì với Bị đơn thì đề nghị HĐXX giải quyết vụ án theo qui định pháp luật.

Viện kiểm sát nhân dân quận Đống Đa không tham gia phiên tòa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về tố tụng: Đây là vụ án tranh chấp Hợp đồng đặt cọc được quy định tại Khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự. Bị đơn có trụ sở tại quận Đ. Theo quy định Điều 35 của Bộ luật tố tụng dân sự, thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Đống Đa.

Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng đối với các đương sự trong vụ án.

Hội đồng xét xử căn cứ Bộ luật tố tụng dân sự, tiến hành xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

Viện kiểm sát nhân dân quận Đống Đa có văn bản số 82/CV-VKS-DS ngày 03/4/2025 v/v *vụ án không thuộc trường hợp Viện kiểm sát phải cử Kiểm sát viên tham gia phiên tòa*, theo khoản 2 Điều 21 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Về yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn:

Ngày 07/12/2021 Công ty cổ phần B (Đại diện là ông Phạm Đức H) và ông Nguyễn Duy Q cùng thỏa thuận ký Đăng ký đặt cọc. Theo đó, ông Q mong muốn mua một bất động sản là căn hộ số 2208B diện tích 95,6m², tại khu nhà ở dịch vụ, thương mại và văn phòng P3 (Bình Minh G1) có giá trị là 3.231.144.130 đồng.

Số tiền đặt cọc (Gọi là số tiền đảm bảo) là 100.000.000 đồng, hình thức thanh toán là chuyển khoản. Ngoài ra, có các điều khoản và điều kiện về quyền, nghĩa vụ của các bên.

Phiếu Đăng ký đặt cọc trên được ký kết trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện, không trái với qui định của pháp luật nên có hiệu lực thi hành đối với các bên.

Ngày 05/12/2021 và ngày 07/12/2021, ông Q đã chuyển số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng vào số tài khoản của Công ty cổ phần B, để đảm bảo việc ký kết và thực hiện Hợp đồng giao dịch mua bán căn hộ như thỏa thuận tại phiếu Đăng ký đặt cọc.

Bị đơn xác nhận đã nhận được số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng của ông Q. Sau khi nhận được số tiền đặt cọc thì bị đơn đã chuyển cho Công ty P1 (Chủ sở hữu tài sản) theo Phiếu báo nợ của Ngân hàng TMCP K1.

Tuy nhiên, khi CenLand thực hiện các thủ tục theo thỏa thuận để ông Q ký hợp đồng mua bán căn hộ trên thì ông Q không ký hợp đồng mua bán căn hộ với tư vấn của C4, vì lý do: ông Q nghi ngờ có nhiều điểm bất thường trong văn bản chuyển nhượng.

Căn cứ mục 4 của Phiếu đăng ký có thỏa thuận: “ Khách hàng đồng ý và ký kết hợp đồng và thanh toán số tiền đợt 1 (đã bao gồm tiền đảm bảo) cho chủ sở hữu trong vòng 07 (Bảy) ngày kể từ ngày ghi trên phiếu Đăng ký đặt cọc này, hoặc trong vòng 05 ngày làm việc kể từ ngày trên thư mời ký Hợp đồng tùy thuộc ngày nào sớm hơn, nếu không:

“a, Khách hàng biết rõ và đồng ý số tiền đảm bảo sẽ không được bên A hoàn trả lại; và

b, Khách hàng đồng ý và xác nhận đã được bên A không có trách nhiệm thực hiện Phiếu Đăng ký đặt cọc này và bên A có quyền tự do chào bán Bất động sản cho bất kỳ bên nào mà không cần tham khảo thêm và thông báo cho khách hàng...”

Ngoài ra, không có tài liệu, chứng cứ hợp lệ chứng minh CenLand có hành vi gian lận và lừa dối khách hàng.

Trong vụ án này Công ty cổ phần B được xác định là người làm chứng.

CenLand có đủ tư cách pháp nhân, được thực hiện công việc theo hợp đồng hợp tác giữa Công ty cổ phần P1 trong đó có phần môi giới giới thiệu bán căn hộ như trong phiếu đặt cọc của ông Q và C3.

Ông Q đã được thông báo về thời gian, qui trình, thủ tục ký kết Văn bản chuyển nhượng căn hộ trên, song ông Q không thực hiện. Ông Q không đưa ra được tài liệu, chứng cứ chứng minh về việc ông từ chối thực hiện ký kết văn bản là có căn cứ.

Do vậy, ông Q không tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc là vi phạm thỏa thuận theo Phiếu đặt cọc đã ký kết. Công ty Cổ phần B không có lỗi.

Từ nhận định trên, HĐXX nhận thấy yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn là không có căn cứ, nên Hội đồng xét xử không ghi nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Yêu cầu của ông Q không được chấp nhận, nên ông Q phải chịu án phí theo quy định.

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 147; Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328; Điều 468 của Bộ luật dân sự;

Nghị quyết số 326 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án;.

Xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Duy Q đối với Công ty cổ phần B về việc tranh chấp phiếu Đăng ký đặt cọc mua bán căn hộ ngày 07/12/2021.

2. Bác các yêu cầu của ông Nguyễn Duy Q.

5. Về án phí sơ thẩm, quyền kháng cáo kháng nghị và các vấn đề khác:

Ông Nguyễn Duy Q phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự, được trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí ông Q đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0065150 ngày 11/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Đống Đa.

Ông Nguyễn Duy Q và Công ty cổ phần B có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án,

Viện kiểm sát có quyền kháng nghị bản án theo quy định của pháp luật./.

Nơi nhận:

- VKSND quận Đống Đa;
- Chi cục THADS quận Đống Đa;
- TAND thành phố Hà Nội;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ.

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Công Xây