

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG NGÃI

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

Bản án số: 63/2025/DS-PT
Ngày 16-9-2025
V/v tranh chấp về hợp đồng dân sự.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG NGÃI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Hồng Hoa

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Thúy

Bà Dương Thị Vân

- Thư ký phiên tòa: Bà Trà Thảo Vân Linh – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi: Bà Bùi Thị Thanh Hiền – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 16 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Ngãi xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 33/2025/TLPT-DS ngày 06 tháng 6 năm 2025, về việc: “*Tranh chấp về hợp đồng dân sự*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 10 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Mộ Đức (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Quảng Ngãi), tỉnh Quảng Ngãi bị kháng cáo, kháng nghị.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 99/2025/QĐ-PT ngày 04 tháng 8 năm 2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Đỗ Thị Minh T, sinh năm 1987; địa chỉ: Xóm K, thôn M, xã T, thành phố Q (nay là xã T), tỉnh Quảng Ngãi.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Phan Tấn D, sinh năm 1984; địa chỉ: KDC A, thôn C, xã Đ, huyện M (nay là xã M), tỉnh Quảng Ngãi (theo văn bản ủy quyền ngày 17/5/2024).

- Bị đơn: Công ty Cổ phần T2; địa chỉ trụ sở: Thôn T, xã C, huyện C (nay là xã C), tỉnh Thanh Hóa.

Địa chỉ Văn phòng đại diện: Số A phố T, phường Đ, thành phố T (nay là phường H), tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Huy H - Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng Giám đốc; địa chỉ thường trú: C, phường Đ, thành phố T (nay là phường H), tỉnh Thanh Hóa. Địa chỉ tạm trú: Số A phố T, phường Đ, thành phố T (nay là phường H), tỉnh Thanh Hóa.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Lê Nhật P, sinh năm 1993; địa chỉ: Số H, thôn B, xã M, tỉnh Quảng Ngãi (*theo văn bản ủy quyền ngày 20/8/2025*).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1/ Công ty Cổ phần Đ; địa chỉ: Lô S, khu B, khu đô thị P, phường H, quận H (nay là phường H), Thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Hữu H1 – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị; địa chỉ: Lô S, khu B, khu đô thị P, phường H, quận H (nay là phường H), Thành phố Đà Nẵng.

Người đại diện theo ủy quyền của Công ty Cổ phần Đ: Ông Lê Thành T1, sinh năm 1997; địa chỉ: Khu N, thị trấn Á, huyện Đ, tỉnh Quảng Nam (xã Đ, Thành phố Đà Nẵng), (*theo văn bản ủy quyền ngày 26/4/2023*).

2/ Ông Trần Quốc V - Nhân viên Kinh doanh của Công ty Cổ phần Đ; địa chỉ liên hệ: Lô S, khu B, khu đô thị P, phường H, quận H (nay là phường H), Thành phố Đà Nẵng.

- ***Người kháng cáo:*** Công ty Cổ phần T2 là bị đơn.

- ***Viện kiểm sát kháng nghị:*** Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi.

(Bà T, ông D, ông P, ông T1 có mặt tại phiên tòa; ông V vắng mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo đơn khởi kiện đề ngày 26/10/2022; đơn sửa đổi, bổ sung đơn khởi kiện ngày đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện và bổ sung yêu cầu khởi kiện đề ngày 14/12/2022 và ngày 02/02/2023; các tài liệu có tại hồ sơ vụ án, tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:*

Ngày 19/10/2020, do nhu cầu cần có chỗ ở, kết hợp với địa điểm kinh doanh để tiện cho chồng công tác tại huyện M nên bà Đỗ Thị Minh T đến Văn phòng của Công ty Cổ phần T2 (viết tắt là Công ty T2) tại Chợ Đ1, thị trấn M, huyện M (nay là xã M), tỉnh Quảng Ngãi để tìm hiểu về căn hộ S và K liền kề

mà Công ty T2 đang xây dựng và mở bán (theo các tờ rơi và sự mời chào của nhân viên tư vấn). Tại đây, bà T được ông Trần Quốc V tư vấn 01 căn hộ S và K hợp phong thủy (theo như nhân viên này tư vấn thì bản chất là 01 căn hộ liền kề nhưng được chia thành 02 sản phẩm), thấy phù hợp với nhu cầu của mình và gia đình nên bà T đồng ý nộp tiền giữ chỗ (theo các Phiếu thu: số 009 ngày 19/10/2020; số 10 ngày 21/10/2020; số 24 ngày 30/11/2020 và số 26 ngày 01/12/2020).

Như đã hẹn của phía bị đơn và nhân viên Công ty Cổ phần Đ thì đến ngày 05/12/2020, bà T đến ký Hợp đồng mua tài sản hình thành trong tương lai số 70/2020/HĐGVUT-HND và Hợp đồng số 71/2020/HĐGVUT-HND ngày 05/12/2020 (viết tắt là Hợp đồng số 70 và Hợp đồng số 71). Tổng giá trị của căn hộ (gồm 02 tài sản) đã bao gồm VAT là 1.261.304.630 đồng; ngay sau khi ký hợp đồng, bà T đã thanh toán cho Công ty T2 theo đúng tiến độ xây dựng (bao gồm cả VAT) trong các đợt với tổng số tiền 756.782.784 đồng theo các Phiếu thu như đã nêu phần trên (tiền giữ chỗ được chuyển sang tiền cọc) và qua các lần chuyển khoản.

Trong 02 Hợp đồng như đã nêu có ghi tiêu đề là Hợp đồng góp vốn ứng trước sở hữu địa điểm kinh doanh, nhưng thực chất là hình thức huy động vốn không phải thông qua sàn giao dịch bất động sản của Công ty T2 và Công ty Cổ phần Đ, nội dung 02 hợp đồng này bà T không tìm thấy thỏa thuận là Chủ dự án có phân chia hoa lợi, lợi tức vì đây mới là mục đích cơ bản và quan trọng nhất của Hợp đồng hợp tác kinh doanh thương mại. Khi ký hợp đồng huy động vốn cần tuân thủ các điều kiện và hình thức mua, thuê, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản; mặc khác, giao dịch liên quan đến mua bất động sản hình thành trong tương lai có hiệu lực từ thời điểm công chứng, chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền theo quy định.

Nghĩa vụ của Công ty T2 và Công ty Cổ phần Đ trước khi thực hiện việc huy động vốn trái pháp luật là phải biết và chấp hành nghiêm túc các quy định có liên quan đến pháp luật về Luật kinh doanh bất động sản, Luật Nhà ở và ý chí của bà T khi được tư vấn và khi ký các hợp đồng này là mua nhà để ở kết hợp với buôn bán, kinh doanh (có thời hạn: 49 năm kể từ ngày bàn giao) các sản phẩm như đã đăng ký tại Giấy phép kinh doanh tại cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, chứ không nhằm mục đích được hưởng lợi nhuận hay hưởng bất cứ lợi ích nào với chủ đầu tư Dự án khi đóng tiền theo tiến độ xây dựng để mua 02 tài sản này.

Từ những lập luận như đã nêu, bà T đề nghị Tòa án nhân dân giải quyết:

1. Tuyên hủy Hợp đồng góp vốn ứng trước sở hữu địa điểm kinh doanh số 70/2020/HĐGVUT-HND và Hợp đồng số 71/2020/HĐGVUT-HND ngày 05/12/2020 (viết tắt là Hợp đồng số 70 và Hợp đồng số 71). Vì 02 Hợp đồng này có 01 bên là người khởi kiện, 01 bên là người bị kiện và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan tư vấn, ký kết hợp đồng không đúng sự thật về thời hạn sử dụng đất (hay nói cách khác là có hành vi gian dối khi tư vấn và chào bán sản phẩm là bất động sản hình thành trong tương lai) như đã nêu tại điểm 2.7 Điều 2 của Hợp đồng số 70 và Hợp đồng số 71. Vì:

- Người bị kiện không thực hiện bàn giao tài sản đúng thời hạn như đã ký kết tại 02 hợp đồng trên vì đã quá thời hạn 60 ngày kể từ ngày 05/12/2021.

- Do giao dịch bị vô hiệu nên người bị kiện phải trả lại cho người khởi kiện tất cả khoản tiền đã nộp cho Công ty với tổng số tiền là 756.782.784 đồng theo luật định và theo thỏa thuận trong 02 Hợp đồng.

2. Buộc người bị kiện và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải liên đới chịu trách nhiệm bồi thường ngoài hợp đồng theo quy định vì đã có hành vi tư vấn, bán tài sản hình thành trong tương lai không đúng sự thật về thời hạn sử dụng đất như đã nêu tại điểm 2.7 Điều 2 của Hợp đồng số 70, 71 với tổng số tiền là 367.973.968 đồng, gồm:

- Tiền lãi vay Ngân hàng từ năm 2020 đến hết ngày 16/10/2022 với số tiền 187.273.968 đồng = (8.917.808 đồng x 22 tháng);

- Tiền bồi thường hợp đồng do không bàn giao được 02 tài sản trên đúng thời hạn cho ông Ngô Kim P1 như đã ký kết tại Hợp đồng đặt cọc, do vậy bị phạt cọc với số tiền 150.000.000 đồng.

- Tiền bồi thường tổn thất về tinh thần do tình cảnh gia đình bị sức mẽ, tinh thần luôn luôn trong tình trạng lo lắng vì áp lực lãi vay; áp lực không biết tiền có bị mất với số tiền 30.700.000 đồng (10 tháng lương tối thiểu vùng).

3. Buộc người bị kiện còn phải trả các chi phí khác với tổng số tiền là 528.695.370 đồng, gồm:

- Tiền thuê chỗ ở từ tháng 01/2022 đến hết tháng 10/2022 là 30.000.000 đồng (3.000.000 đồng/tháng);

- Chi phí cơ hội bị mất vì không được giao địa điểm kinh doanh là K đúng hạn để kinh doanh các mặt hàng đã có giấy phép kinh doanh 135.000.000 đồng (500.000đồng/01 ngày/09 tháng - Giấy đăng ký vốn kinh doanh là 900.000.000 đồng/24 tháng);

Tại phiên tòa, nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết đối với số tiền lãi vay ngân hàng phát sinh từ ngày 17/02/2022 đến ngày xét xử cũng như tiền thuê nhà phát sinh từ tháng 11/2022 đến ngày xét xử.

4. Như vậy, người bị kiện phải trả và bồi thường cho nguyên đơn tổng số tiền 1.398.995.572 đồng (Cụ thể: Tiền gốc đã đóng cho người bị kiện 756.782.784 đồng; 15%/tổng số tiền bên nguyên đơn đã đóng vốn ứng trước là 113.517.418 đồng; chi phí khác là 528.695.370 đồng).

Người bị kiện và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải bồi thường cho nguyên đơn tổng số tiền 367.973.698 đồng (như đã nêu phần trên).

** Trong suốt quá trình thụ lý, giải quyết vụ án, bị đơn yêu cầu chuyển hồ sơ vụ án về Tòa án nhân dân huyện Cẩm Thủy và/hoặc Tòa án nhân dân thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa để giải quyết theo quy định của pháp luật.*

** Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo pháp luật của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Đ là ông Lê Hữu H1 có văn bản đề ngày 16/5/2023 trình bày:*

1. Công ty Cổ phần Đ và Công ty Cổ phần T2 luôn đồng hành hỗ trợ và tạo điều kiện cho bà Đỗ Thị Minh T trong suốt quá trình thực hiện Hợp đồng góp vốn ứng trước sở hữu địa điểm kinh doanh số 70/2020/HĐGVUT-HND và Hợp đồng góp vốn ứng trước sở hữu địa điểm kinh doanh số 71/2020/HĐGVUT-HND được ký kết vào ngày 05/12/2020, cụ thể như sau:

Trong quá trình thực hiện Hợp đồng góp vốn ứng trước sở hữu địa điểm kinh doanh số 70/2020/HĐGVUT-HND và Hợp đồng góp vốn ứng trước sở hữu địa điểm kinh doanh số 71/2020/HĐGVUT-HND (sau đây viết tắt là “Hợp đồng số 70” và “Hợp đồng số 71”), bà Đỗ Thị Minh T đã nhiều lần vi phạm nghĩa vụ góp vốn theo quy định tại Điều 3 của Hợp đồng số 70 và Hợp đồng số 71, cụ thể là từ đợt 1 cho đến đợt 4 của tiến độ góp vốn, phía Công ty Cổ phần Đ và ông Trần Quốc V – Nhân viên kinh doanh của Công ty người làm việc trực tiếp với bà Đỗ Thị Minh T đã tích cực hỗ trợ, thông báo đến bà Đỗ Thị Minh T về thời gian đúng tiến độ nhưng bà Đỗ Thị Minh T chậm thực hiện nghĩa vụ góp vốn của mình như đã thỏa thuận trong Hợp đồng số 70 và Hợp đồng số 71. Tuy nhiên, chúng tôi và Công ty Cổ phần T2 vẫn cố gắng hỗ trợ, tạo điều kiện cho bà Đỗ Thị Minh T trong việc tiếp tục thực hiện Hợp đồng số 70 và Hợp đồng số 71. Đồng thời, phía Công ty Cổ phần T3 tiến hành thu bất kỳ khoản tiền phạt chậm thanh toán của bà Đỗ Thị Minh T và bà Đỗ Thị Minh T không bị chấm dứt Hợp đồng số 70, Hợp đồng số 71 cũng như không bị mất số tiền đã góp vốn do chậm thực hiện nghĩa vụ góp vốn quá 30 (ba mươi) ngày theo nội dung thỏa thuận tại

khoản 4.1 điều 4 của Hợp đồng số 70 và Hợp đồng số 71 mặc dù Công ty Cổ phần T2 đủ quyền phạt vi phạm như trên.

Suốt quá trình từ khi ký kết Hợp đồng số 70 và Hợp đồng số 71 cho đến thời điểm bà Đỗ Thị Minh T có đơn yêu cầu gửi đến Công ty Cổ phần T2 và Công ty Cổ phần Đ ban hành vào ngày 30/07/2022, các bên đều hợp tác rất thiện chí và bà Đỗ Thị Minh T đã thực hiện nghĩa vụ góp vốn đến đợt 4 theo tiến độ của Hợp đồng số 70 và Hợp đồng số 71, trong suốt thời gian này, phía bà Đỗ Thị Minh T không có bất kỳ ý kiến nào về nội dung mà bà Đỗ Thị Minh T đã trình bày trong yêu cầu khởi kiện. Cho đến thời điểm bà Đỗ Thị Minh T bị phạt bồi thường cho ông Ngô Kim P1 (theo thông tin bà T trình bày) thì bà Đỗ Thị Minh T bắt đầu có các đơn yêu cầu và ý kiến liên quan đến Hợp đồng số 70 và Hợp đồng số 71 mà bà đã ký kết.

Ngoài ra, về trách nhiệm nhận bàn giao sản phẩm của bà Đỗ Thị Minh T, phía Công ty Cổ phần T2 có ban hành 02 (hai) thông báo là Thông báo số 17/TB-HNĐ ngày 01/9/2021 về việc bàn giao sản phẩm Kiot ký hiệu L07-KO-K56 và Thông báo số 08/TB-HNĐ ngày 31/10/2021 về việc bàn giao sản phẩm Kiot ký hiệu L07-SH-K56. Ông Trần Quốc V đã nhiều lần cố gắng liên hệ với bà Đỗ Thị Minh T để thông báo về việc sản phẩm đã đủ điều kiện được bàn giao nhưng bà Đỗ Thị Minh T không phản hồi. Sau nhiều lần không liên lạc được với bà Đỗ Thị Minh T, đến ngày 21/12/2021, ông Trần Quốc V đã gửi thông báo bàn giao sản phẩm qua tin nhắn zalo. Cho đến ngày 26/12/2021, bà Đỗ Thị Minh T mới phản hồi nhắn tin cho ông Trần Quốc V để hỏi về số tiền cần thanh toán tiếp theo Hợp đồng và thời gian nhận bàn giao K và S. Ngày 20/3/2022, Công ty Cổ phần T2 có mời tất cả các khách hàng đã tham gia ký Hợp đồng góp vốn ứng trước sở hữu địa điểm kinh doanh làm việc tại Ban điều phối dự án chợ Đ1 có địa chỉ tại tổ dân phố A, thị trấn M, huyện M (nay là xã Đ), tỉnh Quảng Ngãi để thông báo lại cho tất cả các khách hàng đã tham gia góp vốn vào dự án về tiến độ thực hiện, thời gian các khách hàng phải có nghĩa vụ nhận bàn giao và hoàn thiện nội thất bên trong của các sản phẩm Kiot, shophouse của dự án. Đồng thời phía nhà đầu tư cũng thông báo và lấy ý kiến của các khách hàng và được tất cả các khách hàng thống nhất và ấn định ngày 03/4/2022 ký hợp đồng mua bán địa điểm kinh doanh có chứng nhận của Công chứng (chuyển từ Hợp đồng góp vốn ứng trước sở hữu địa điểm kinh doanh sang Hợp đồng mua bán địa điểm kinh doanh như cam kết trong Hợp đồng góp vốn ứng trước sở hữu địa điểm kinh doanh đã được ký giữa nhà đầu tư và các khách hàng trước đó). Ngày 20/03/2022, vợ chồng khách hàng Đỗ Thị Minh T cũng có mặt tại buổi gặp gỡ đó và hoàn toàn nắm bắt được toàn bộ nội dung phải thực hiện những bước tiếp theo của quá trình tham gia đầu tư, sở hữu địa điểm kinh doanh tại dự án chợ Đ1

và không có bất kể ý kiến gì liên quan đến Hợp đồng và thời gian bàn giao sản phẩm. Bởi vì, tại buổi họp mặt và gặp gỡ đó mọi thắc mắc, ý kiến của các khách hàng đều được đích thân ông Lê Huy H – Chủ tịch HĐQT kiêm Tổng giám đốc Công ty Cổ phần T2 tận tình giải đáp và được tất cả khách hàng nhất trí. Ngày 03/4/2022 như ấn định tại buổi họp ngày 20/03/2022 Công ty Cổ phần T2 và Công ty Cổ phần Đ tiến hành lễ ký Hợp đồng mua bán địa điểm kinh doanh và bàn giao các sản phẩm là các kiot, shophouse thuộc dự án chợ Đ1 cho các khách hàng dưới sự chứng kiến và ra lời chứng của Văn phòng C – Số C N, thành phố Q, tỉnh Quảng Ngãi. Ngày hôm đó (03/4/2022) đại đa số khách hàng đều có mặt thực hiện quyền lợi và nghĩa vụ của mình, chỉ một số ít khách hàng do không sắp xếp được thời gian đã có thông báo với nhà đầu tư cho thực hiện vào hôm khác. Trong đó khách hàng Đỗ Thị Minh T cũng vắng mặt với lý do bị bệnh nhưng không hẹn lại thời gian cụ thể để ký kết.

Để tạo điều kiện cho các khách hàng chưa ký hợp đồng mua bán địa điểm kinh doanh có công chứng và nhận bàn giao sản phẩm, trung tuần tháng 5/2022 phía nhà đầu tư và đơn vị tư vấn phát triển dự án đã thông báo cho các khách hàng còn lại sẽ ký hợp đồng mua bán vào ngày 24/5/2022. Bà Đỗ Thị Minh T là một trong ba khách hàng đã nhận được thông báo và có hẹn lịch để công chứng Hợp đồng mua bán địa điểm kinh doanh tại văn phòng Công chứng với Công ty Cổ phần T2, tuy nhiên đến sát ngày hẹn, bà Đỗ Thị Minh T lại báo chưa sắp xếp được thời gian gây ảnh hưởng đến tình hình thực hiện công việc của cả hai Công ty. Như trình bày ở trên, phía Công ty Cổ phần Đ và Công ty Cổ phần T2 đã thực hiện đúng và đầy đủ trách nhiệm trong việc thông báo bàn giao sản phẩm cũng như bàn giao đúng thời hạn mà các bên đã thỏa thuận tại Hợp đồng số 70 và Hợp đồng số 71, đồng thời hỗ trợ hết sức với mục đích để bà Đỗ Thị Minh T được nhận bàn giao và ký kết Hợp đồng mua bán địa điểm kinh doanh theo đúng cam kết. Việc bà Đỗ Thị Minh T không nhận bàn giao và hoàn thiện phần bên trong đối với sản phẩm theo quy định là ý chí quan của bản thân bà T làm ảnh hưởng tới tiến độ chung của Dự án, vi phạm hợp đồng đã ký mà không phải xuất phát từ sự chậm trễ hay vi phạm của Công ty Cổ phần T2 và Công ty Cổ phần Đ.

2. Về việc bà Đỗ Thị Minh T yêu cầu tuyên hủy “Hợp đồng số 70” và “Hợp đồng số 71” giữa Công ty Cổ phần T2 và bà Đỗ Thị Minh T vì tư vấn, ký kết hợp đồng không đúng sự thật về thời hạn sử dụng đất (hay nói cách khác là có hành vi gian dối khi tư vấn và chào bán sản phẩm là bất động sản hình thành trong tương lai).

Trong suốt quá trình làm việc với Công ty Cổ phần T2, ông Trần Quốc V được sự phân công của Công ty Cổ phần Đ đã thực hiện việc tư vấn, môi giới về

sản phẩm theo đúng các nội dung hướng dẫn, quy định của Công ty Cổ phần Đ và các văn bản do cơ quan nhà nước có thẩm quyền ban hành liên quan đến thời hạn sử dụng đất cụ thể tại Quyết định số 1752/QĐ-UBND ngày 22/9/2017 thì “... Thời hạn hoạt động: 49 (bốn mươi chín) năm kể từ ngày cấp Quyết định chủ trương đầu tư...” và Tờ trình số 174/TTr-STNMT ngày 19/02/2020 thì “... Thời hạn cho Chi nhánh Công ty Cổ phần Đ tại Quảng Ngãi thuê đất đến ngày 22/9/2066 tính từ ngày UBND tỉnh ký Quyết định cho thuê đất...”, chưa có bất kỳ nội dung tư vấn nào của ông Trần Quốc V về việc thời hạn sử dụng đất là 49 năm tính từ ngày ký kết Hợp đồng ứng trước sở hữu địa điểm kinh doanh hay tính từ ngày nhận bàn giao địa điểm kinh doanh. Đồng thời trên hai bản Hợp đồng số 70 và Hợp đồng số 71 ký ngày 05/12/2020 giữa Bà Đỗ Thị Minh T và Công ty Cổ phần T2 có ghi cụ thể, rõ ràng nội dung tại khoản 2.7 điều 2 là “Quyền sử dụng đất: 49 năm (đến ngày 22 tháng 9 năm 2066) theo quyết định chủ trương và quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư của dự án”, bà Đỗ Thị Minh T đã đọc rõ cũng như ký vào từng trang của hai bản hợp đồng trên. Vì vậy, việc bà Đỗ Thị Minh T yêu cầu tuyên hủy Hợp đồng số 70 và Hợp đồng số 71 vì tư vấn, ký kết Hợp đồng không đúng sự thật về thời hạn sử dụng đất là không có căn cứ.

3. Về nội dung bà Đỗ Thị Minh T yêu cầu người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan và bị đơn phải liên đới bồi thường đối với các khoản tiền lãi vay ngân hàng, tiền bồi thường do bị phạt cọc theo Hợp đồng đặt cọc với ông Ngô Kim P1, tiền bồi thường tổn thất về tinh thần với tổng số tiền là 367.973.968 đồng.

Việc bà Đỗ Thị Minh T ký K1 hợp đồng đặt cọc với ông Ngô Kim P1 để nhằm mục đích chuyển giao hai sản phẩm Kiot ký hiệu L07-KO-K56 và L07-SH-K56, phía bà Đỗ Thị Minh T chưa có bất kỳ thông báo nào đến phía Công ty Cổ phần Đ về vấn đề này, vì bà Đỗ Thị Minh T đang là khách hàng của Công ty Cổ phần Đ trực tiếp ký kết và thực hiện Hợp đồng số 70 và Hợp đồng số 71 với phía Công ty Cổ phần T2 nên bà Đỗ Thị Minh T cần phải thông báo với ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Đ2 để Công ty Cổ phần Đ phối hợp thực hiện các thủ tục chuyển giao Hợp đồng số 70 và Hợp đồng số 71 cho khách hàng có nhu cầu nhận chuyển nhượng và thực hiện các thủ tục khác để đảm bảo phù hợp với quy định của pháp luật, việc bà Đỗ Thị Minh T không thông báo với phía Công ty Cổ phần Đ về việc đã ký kết Hợp đồng đặt cọc với ông Ngô Kim P1, nên phía Công ty Cổ phần Đ không có liên quan cũng như trách nhiệm bồi thường trong trường hợp này. Như đã trình bày ở các ý kiến trên thì Công ty Cổ phần Đ đã không vi phạm bất cứ nghĩa vụ nào cũng như có hành vi tư vấn sai hay lừa dối khách hàng về thời hạn sử dụng đất cũng như có liên quan đến việc bà Đỗ Thị Minh T đã ký kết Hợp đồng đặt cọc với ông Ngô Kim P1. Chính vì vậy, Công ty

Cổ phần Đ không đồng ý với yêu cầu phải liên đới bồi thường thiệt hại đối với các khoản tiền lãi vay ngân hàng, tiền bồi thường do bị phạt cọc theo Hợp đồng đặt cọc với ông Ngô Kim P1, tiền bồi thường tổn thất về tinh thần với tổng số tiền là 367.973.968 đồng theo nội dung khởi kiện.

4. Về nội dung bà Đỗ Thị Minh T yêu cầu Tòa án tuyên Công ty Cổ phần T2 và Công ty Cổ phần Đ đã sử dụng trái phép tài sản là tiền thuế giá trị gia tăng phải nộp cho Ngân sách Nhà nước mà Công ty đã thu của bà theo các phiếu thu số 009 ngày 19/10/2020; số 10 ngày 21/10/2020; số 24 ngày 30/10/2020 và số 24 ngày 01/12/2020 và các lần đóng tiền bằng hình thức chuyển khoản cho bị đơn theo tiến độ xây dựng.

Số tiền Công ty Cổ phần Đ đã thu của bà Đỗ thị Minh T thông qua 04 phiếu thu nêu trên là số tiền mà Công ty tư vấn được ủy quyền thu hộ cho nhà đầu tư – Công ty Cổ phần T2 và đã được chuyển vào tài khoản của nhà đầu tư như đã cam kết sau khi bà Đỗ Thị Minh Thu K2 02 Hợp đồng số 70 và Hợp đồng số 71 ngày 05/12/2021. Ngoài ra, cả hai Công ty chúng tôi đều thực hiện kê khai, điều chỉnh kê khai, quyết toán thuế hàng năm với cơ quan thuế chủ quản theo pháp luật về thuế, nên nếu có tình trạng kê khai, quyết toán thuế sai sẽ chịu mọi trách nhiệm về pháp luật thuế đối với cơ quan thuế chủ quản. Vì những lý do trên, nội dung yêu cầu của bà Đỗ Thị Minh T tại nội dung này là vô lý và không có cơ sở.

** Tại phiên toà sơ thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần Đ là ông Lê Thành T1 trình bày: Thống nhất với những nội dung trong Đơn đề ngày 10 tháng 5 năm 2023. Không chấp nhận những vấn đề khởi kiện của nguyên đơn. Đối với nhân viên Trần Quốc V đã chấm dứt hợp đồng lao động với công ty và hiện nay ông V ở đâu, làm gì công ty không nắm rõ.*

** Bản án số 01/2025/DS-ST ngày 10 tháng 3 năm 2025; Trích lục bản án dân sự số 01/2025/TLBA-DSST ngày 13/3/2025; Quyết định sửa chữa, bổ sung trích lục bản án sơ thẩm số 01/2025/QĐ-SCBSTLBA ngày 14/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Mộ Đức (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Quảng Ngãi), tỉnh Quảng Ngãi đã xử:*

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị Minh T về tuyên bố Hợp đồng góp vốn ứng trước sở hữu địa điểm kinh doanh số 70/2020/HĐGVUT- HND và Hợp đồng số 71/2020/HĐGVUT- HND ngày 05/12/2020 vô hiệu.

2. Buộc Công ty Cổ phần T2 phải trả lại cho người khởi kiện là bà Đỗ Thị Minh T tất cả khoản tiền đã nộp cho Công ty với tổng số tiền là 756.782.784 đồng.

3. Không chấp nhận các yêu cầu của nguyên đơn, gồm:

3.1. Yêu cầu của nguyên đơn buộc người bị kiện và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải liên đới chịu trách nhiệm bồi thường ngoài hợp đồng theo quy định vì đã có hành vi tư vấn, bán tài sản hình thành trong tương lai không đúng sự thật về thời hạn sử dụng đất như đã nêu tại điểm 2.7 Điều 2 của Hợp đồng số 70, 71 với tổng số tiền là 367.973.968 đồng, gồm:

- Tiền lãi vay Ngân hàng từ năm 2020 đến hết ngày 16/10/2022 với số tiền 187.273.968 đồng (8.917.808 đồng x 22 tháng);

- Tiền bồi thường hợp đồng do không bàn giao được 02 tài sản trên đúng thời hạn cho ông Ngô Kim P1 như đã ký kết tại Hợp đồng đặt cọc, do vậy bị phạt cọc với số tiền 150.000.000 đồng.

- Tiền bồi thường tổn thất về tinh thần do tình cảm gia đình bị sức mẽ, tinh thần luôn luôn trong tình trạng lo lắng vì áp lực lãi vay; áp lực không biết tiền có bị mất với số tiền 30.700.000 đồng (10 tháng lương tối thiểu vùng).

3.2. Yêu cầu của nguyên đơn buộc người bị kiện phải trả các chi phí khác với tổng số tiền là 165.000.000 đồng, gồm:

- Tiền thuê chỗ ở từ tháng 01/2022 đến hết tháng 10/2022 là 30.000.000 đồng (3.000.000 đồng/tháng);

- Chi phí cơ hội bị mất vì không được giao địa điểm kinh doanh là kiot đúng hạn để kinh doanh các mặt hàng đã có giấy phép kinh doanh 135.000.000 đồng (500.000đ/01 ngày/09 tháng- Giấy đăng ký vốn kinh doanh là 900.000.000 đồng/24 tháng);

3.3. Yêu cầu của nguyên đơn buộc người bị kiện và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải bồi thường tổng số tiền 367.973.968 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, chi phí tố tụng khác, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

* Ngày 03/4/2025, bị đơn là Công ty Cổ phần T2 có đơn kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết: Hủy toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 10/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Quảng Ngãi) để thụ lý giải quyết lại theo thủ tục sơ thẩm.

* Tại Quyết định kháng nghị phúc thẩm số 386/QĐ-VKS-DS ngày 04/4/2025 của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi kháng nghị đối với bản án số 01/2025/DS-ST ngày 10/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4–Quảng Ngãi) căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật tố tụng dân sự, hủy bản án sơ thẩm. Tuy nhiên, tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi thay đổi kháng nghị, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm, theo hướng tuyên hủy Hợp đồng góp vốn ứng trước sở hữu địa điểm kinh doanh số 70/2020/HĐGVUT- HND, số 71/2020/HĐGVUT- HND ngày 05/12/2020 và điều luật áp dụng.

* Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và người tham gia tố tụng kể từ khi Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án đều thực hiện đúng quy định tại Điều 286, 290, 292 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về hình thức, nội dung, thời hạn kháng cáo của của bị đơn phù hợp với quy định tại Điều 271, 272, 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về thẩm quyền, hình thức, nội dung và thời hạn kháng nghị phù hợp với quy định tại Điều 278, 279, 280 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn; chấp nhận kháng nghị của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi, sửa bản án số 01/2025/DS-ST ngày 10/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Quảng Ngãi) theo hướng tuyên hủy đối với Hợp đồng góp vốn ứng trước sở hữu địa điểm kinh doanh số 70/2020/HĐGVUT-HND, số 71/2020/HĐGVUT- HND ngày 05/12/2020 và điều luật áp dụng. Về án phí dân sự phúc thẩm, đề nghị giải quyết theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra xem xét và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, sau khi đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Ngày 10/3/2025, Tòa án nhân dân huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Quảng Ngãi) xét xử vụ án. Ngày 03/4/2025, bị đơn là Công ty Cổ phần T2 có đơn kháng cáo; ngày 04/4/2025,

Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi có Quyết định kháng nghị số 386/QĐ-VKS-DS đối với Bản án số 01/2025/DS-ST ngày 10/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng là còn trong thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273, khoản 1 Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự nên hợp lệ, được chấp nhận.

[1.2] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông Trần Quốc V đã được Tòa án triệu tập hai lần nhưng đều vắng mặt, không có lý do. Căn cứ khoản 3 Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vắng mặt ông V.

[2] Tại đơn kháng cáo đề ngày 03/4/2025, bị đơn là Công ty Cổ phần T2 cho rằng: Tòa án nhân dân huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi thụ lý, giải quyết vụ án theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị Minh T là không đúng với quy định của pháp luật. Tuy nhiên, trong vụ án này các bên đương sự không có sự thỏa thuận về việc lựa chọn Tòa án giải quyết tranh chấp, quan hệ tranh chấp là tranh chấp về hợp đồng dân sự. Các bên đương sự đều thừa nhận Hợp đồng số 70 và Hợp đồng số 71 được ký kết và thực hiện tại huyện M, tỉnh Quảng Ngãi. Theo quy định tại điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự “*Nếu tranh chấp phát sinh từ quan hệ hợp đồng thì nguyên đơn có thể yêu cầu Tòa án nơi hợp đồng được thực hiện giải quyết*”. Do đó, Tòa án nhân dân huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi thụ lý, giải quyết vụ án theo sự lựa chọn của nguyên đơn Đỗ Thị Minh T là đúng thẩm quyền theo quy định của pháp luật. Như vậy, bị đơn kháng cáo yêu cầu Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm hủy bản án số 01/2025/DS-ST ngày 10/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi, chuyển toàn bộ hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Thanh Hóa, tỉnh Thanh Hóa (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 – Thanh Hóa) hoặc Tòa án nhân dân huyện Cẩm Thủy, tỉnh Thanh Hóa (nay là Tòa án nhân dân khu vực 12 – Thanh Hóa) để giải quyết theo thẩm quyền là không có căn cứ nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3] Xét kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[3.1] Theo nguyên đơn trình bày do có nhu cầu cần chỗ ở, kết hợp với địa điểm kinh doanh để tiện cho chồng bà công tác tại huyện M nên bà đến Văn phòng của Công ty T2 tại Chợ Đ1, thị trấn M, huyện M, tỉnh Quảng Ngãi để tìm hiểu về căn hộ S và K liền kề mà Công ty T2 đang xây dựng và mở bán (theo các tờ rơi và sự mời chào của nhân viên tư vấn). Tại đây, bà được ông Trần Quốc V, Nhân viên Kinh doanh của Công ty Cổ phần Đ (viết tắt là Công ty Đ) tư vấn 01 căn hộ S và K hợp phong thủy (01 căn hộ liền kề nhưng được chia thành 02 sản phẩm), thấy phù hợp với nhu cầu của mình và gia đình nên bà đồng

ý nộp tiền giữ chỗ theo các Phiếu thu số 009 ngày 19/10/2020; số 10 ngày 21/10/2020; số 24 ngày 30/11/2020 và số 26 ngày 01/12/2020. Đến ngày 05/12/2020, bà T đến ký Hợp đồng mua tài sản hình thành trong tương lai số 70/2020/HĐGVUT-HND và Hợp đồng số 71/2020/HĐGVUT-HND cùng đề ngày 05/12/2020. Tổng giá trị của căn hộ (gồm 02 tài sản) đã bao gồm VAT là 1.261.304.630 đồng. Ngay sau khi ký hợp đồng, bà T đã thanh toán cho Công ty T2 theo đúng tiến độ xây dựng (bao gồm cả VAT) trong các đợt với tổng số tiền 756.782.784 đồng. Tuy nhiên, sau một thời gian, bà mới phát hiện nhân viên của Công ty Đ không đúng sự thật về thời hạn sử dụng đất tại điểm 2.7 Điều 2 của Hợp đồng số 70 và Hợp đồng số 71, cụ thể là không phải 49 năm kể từ ngày ký kết hợp đồng như khi tư vấn và chào bán sản phẩm. Bên cạnh đó, phía Công ty T2 lại không thực hiện bàn giao tài sản đúng thời hạn như đã thỏa thuận tại hợp đồng nên bà T yêu cầu hủy Hợp đồng góp vốn ứng trước sở hữu địa điểm kinh doanh số 70/2020/HĐGVUT-HND và số 71/2020/HĐGVUT-HND cùng ngày 05/12/2020.

[3.2] Theo các tài liệu, chứng cứ có tại hồ sơ vụ án thể hiện trong quá trình thực hiện hợp đồng số 70 và số 71, bà Đỗ Thị Minh T đã vi phạm nghĩa vụ theo thỏa thuận tại Điều 3 của các hợp đồng nêu trên. Mặc dù vậy, Công ty T2 và Công ty Đ đã tích cực hỗ trợ, tạo điều kiện cho bà T tiếp tục thực hiện hợp đồng mà không tiến hành thu bất kỳ khoản tiền phạt chậm thanh toán đối với bà T; bà T không bị chấm dứt hợp đồng cũng như không bị mất số tiền đã góp vốn do chậm thực hiện nghĩa vụ góp vốn quá 30 ngày theo nội dung thỏa thuận tại khoản 4.1 Điều 4 của Hợp đồng số 70 và số 71. Về trách nhiệm nhận bàn giao sản phẩm K cho bà T, Công ty T2 đã thông báo thời gian và hướng dẫn để bà T được bàn giao sản phẩm nhưng bà T không thực hiện.

[3.3] Tại khoản 2.7 Điều 2 của Hợp đồng số 70 và số 71 có nội dung: Quyền sử dụng đất 49 năm (đến ngày 22 tháng 9 năm 2066) theo quyết định chủ trương và quyết định điều chỉnh chủ trương đầu tư của dự án, nguyên đơn thừa nhận đã ký vào các bản hợp đồng và đã ký từng trang của cả hai hợp đồng. Do đó, nguyên đơn cho rằng thời hạn sử dụng đất là 49 năm tính từ ngày ký kết hợp đồng là không có căn cứ.

[3.4] Tại Biên bản làm việc đề ngày 28/8/2022 giữa bà Đỗ Thị Minh T, đại diện Công ty T2 và đại diện Công ty Đ. Công ty T2 thống nhất hoàn trả số tiền 756.782.784 đồng mà bà Đỗ Thị Minh T đã góp và sẽ chuyển trả vào tài khoản của bà Đỗ Thị Minh T vào tháng đầu tiên Q II năm 2023. Số tiền trên sẽ được chuyển trả khi bà Đỗ Thị Minh T hoàn tất việc thanh lý hai Hợp đồng số 70 và số 71 đã ký giữa Công ty T2 và bà Đỗ Thị Minh T. Tuy nhiên, ngày 26/10/2022 bà Đỗ Thị Minh T đã có đơn khởi kiện Công ty T2 tại Tòa án nhân

dân huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi nên số tiền 756.782.784 đồng Công ty T2 chưa chuyển trả cho bà Đỗ Thị Minh T.

[3.5] Mặt khác, nguyên đơn yêu cầu tuyên hủy đối với hai hợp đồng góp vốn số 70 và số 71, nhưng bản án sơ thẩm lại áp dụng các Điều 122, Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015 tuyên Hợp đồng số 70 và 71 ngày 05/12/2020 bị vô hiệu là không giải quyết đúng với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Từ những nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của bị đơn; chấp nhận kháng nghị của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi; sửa bản án sơ thẩm số 01/2025/DS-ST ngày 10 tháng 3 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi.

[4] Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bị đơn đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000296 ngày 25/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4, tỉnh Quảng Ngãi).

[6] Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ điểm g khoản 1 Điều 40, khoản 2 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 423, 427, 428 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Khoản 1 Điều 29 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.

Chấp nhận kháng nghị phúc thẩm của Viện trưởng Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Ngãi, không chấp nhận kháng cáo của Công ty Cổ phần T2; sửa bản án số 01/2025/DS-ST ngày 10/3/2025 của Tòa án nhân dân huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi (nay là Tòa án nhân dân khu vực 4 – Quảng Ngãi). Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Thị Minh T: Tuyên hủy Hợp đồng góp vốn ứng trước sở hữu địa điểm kinh doanh số

70/2020/HĐGVUT-HND và Hợp đồng góp vốn ứng trước sở hữu địa điểm kinh doanh số 71/2020/HĐGVUT-HND cùng ngày 05/12/2020.

2. Buộc Công ty Cổ phần T2 phải trả lại cho bà Đỗ Thị Minh T tất cả khoản tiền bà T đã nộp cho Công ty với tổng số tiền là 756.782.784 đồng (*Bảy trăm, năm mươi sáu triệu, bảy trăm tám mươi hai nghìn, bảy trăm tám mươi bốn đồng*).

3. Không chấp nhận các yêu cầu của nguyên đơn, gồm:

3.1. Yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan phải liên đới chịu trách nhiệm bồi thường ngoài hợp đồng theo quy định vì đã có hành vi tư vấn, bán tài sản hình thành trong tương lai không đúng sự thật về thời hạn sử dụng đất như đã nêu tại điểm 2.7 Điều 2 của Hợp đồng góp vốn ứng trước sở hữu địa điểm kinh doanh số 70/2020/HĐGVUT-HND và Hợp đồng góp vốn ứng trước sở hữu địa điểm kinh doanh số 71/2020/HĐGVUT-HND cùng ngày 05/12/2020 với tổng số tiền là 367.973.968 đồng, trong đó:

- Tiền lãi vay Ngân hàng từ năm 2020 đến hết ngày 16/10/2022 với số tiền 187.273.968 đồng (8.917.808 đồng x 22 tháng);

- Tiền bồi thường hợp đồng do không bàn giao được 02 tài sản trên đúng thời hạn cho ông Ngô Kim P1 như đã ký kết tại Hợp đồng đặt cọc, do vậy bị phạt cọc với số tiền 150.000.000 đồng.

- Tiền bồi thường tổn thất về tinh thần do tình cảm gia đình bị sức mẻ, tinh thần luôn luôn trong tình trạng lo lắng vì áp lực lãi vay; áp lực không biết tiền có bị mất...với số tiền 30.700.000 đồng (10 tháng lương tối thiểu vùng).

3.2. Yêu cầu của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả các chi phí khác với tổng số tiền là 165.000.000 đồng, gồm:

- Tiền thuê chỗ ở từ tháng 01/2022 đến hết tháng 10/2022 là 30.000.000 đồng (3.000.000 đồng/tháng);

- Chi phí cơ hội bị mất vì không được giao địa điểm kinh doanh là K đúng hạn để kinh doanh các mặt hàng đã có giấy phép kinh doanh 135.000.000 đồng (500.000 đồng/01ngày/09 tháng - Giấy đăng ký vốn kinh doanh là 900.000.000 đồng/24 tháng);

4. Về chi phí tố tụng: Nguyên đơn bà Đỗ Thị Minh T phải chịu chi phí xem xét, thẩm định tại chỗ với số tiền 1.500.000 đồng, nguyên đơn đã nộp tạm ứng và đã chi xong.

5. Về án phí dân sự sơ thẩm:

5.1. Công ty Cổ phần T2 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 34.571.000 đồng.

5.2. Bà Đỗ Thị Minh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 25.318.000 đồng nhưng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 32.504.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0005352 ngày 06/01/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4, tỉnh Quảng Ngãi). Hoàn trả cho bà Đỗ Thị Minh T số tiền là 7.186.000 đồng.

6. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm bị đơn đã nộp 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0000296 ngày 25/5/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Mộ Đức, tỉnh Quảng Ngãi (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 4, tỉnh Quảng Ngãi). Bị đơn đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

7. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 của Bộ luật dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

8. Trường hợp Bản án được thi hành theo 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, 7a và 9 Luật thi hành án; thời hiệu thi hành án được quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Ngãi;
- TAND khu vực 4 – Quảng Ngãi;
- VKSND khu vực 4, Quảng Ngãi;
- Phòng THADS khu vực 4, Quảng Ngãi;
- Dương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án; Tòa Dân sự.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Huỳnh Thị Hồng Hoa