

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ THUẬN AN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

Bản án số: 59/2023/DS-ST

Ngày: 15-8-2023

V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

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

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THUẬN AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Võ Thị Thu Thảo

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Lê Văn Công

2. Bà Trần Ngọc Phương

- Thư ký phiên tòa: Bà Thái Thị Yên – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Mai Thị Năm - Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 8 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 99/2023/TLST-DS ngày 28 tháng 3 năm 2023 về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 44/2023/QĐXXST-DS ngày 05 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Phan Minh H, sinh năm 1989; địa chỉ: Xóm 1, Thôn 6, xã M, huyện T, tỉnh Bình Thuận. Địa chỉ liên hệ: Tổ 13 ấp 3A, xã M, huyện C, tỉnh Bình Phước, có mặt.

Bị đơn: Công ty Cổ phần bất động sản U; địa chỉ: số 158 đường N, Khu 11, phường C, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp bà Vương Ngọc B, sinh năm 1982; địa chỉ: Số 147/31/1 N, khu 9, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty Cổ phần phát triển địa ốc A; địa chỉ: Số 257 Đ, khu 2, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương, có đơn xin giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Phan Minh H trình bày:

Ngày 10/7/2019, ông Phan Minh H và Công ty Cổ phần bất động sản U có ký

hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với khu nhà ở U phường An Phú, thị xã (nay là thành phố) Thuận An, tỉnh Bình Dương. Hợp đồng đặt cọc có nội dung: Ông H đặt cọc nhận chuyển nhượng lô đất có ký hiệu LKD ô số 42, diện tích 60m², giá trị hợp đồng là 1.296.000.000đồng. Ông H thanh toán cho Công ty số tiền 1.242.000.000đồng tương đương 95,83% giá trị. Theo Điều 4.1.2 của hợp đồng thì ngày 10/01/2021 Công ty Cổ phần bất động sản U và Công ty Cổ phần phát triển địa ốc A phải ký hợp đồng chuyển nhượng cho khách hàng và trễ nhất là đến tháng 6/2021 Công ty phải bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho khách hàng. Ngày 05/11/2021 khách hàng nhận được thông báo hẹn đến quý I/2021 sẽ ký hợp đồng. Ngày 29/3/2022 nhận được cập nhật tiến độ thực hiện hợp đồng. Ngày 31/10/2022 Ủy ban phường An Phú có bằng rôn thể hiện dự án U chưa đủ điều kiện chuyển nhượng. Như vậy, quá thời gian thỏa thuận nhưng Công ty vẫn chưa ký hợp đồng chuyển nhượng và bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho khách hàng. Do đó, nguyên đơn khởi kiện, đề nghị Tòa án giải quyết buộc Công ty Cổ phần bất động sản U và Công ty Cổ phần phát triển địa ốc A có trách nhiệm bồi thường hợp đồng cho ông Phan Minh H gồm các khoản sau:

Tiền cọc là: 1.242.000.000 đồng; Tiền phạt với lãi suất 0,05%/ngày, tạm tính từ ngày 10/01/2021 đến ngày xét xử 15/8/2023, số tiền là: 1.242.000.000đ x 0,05% x 945 ngày = 586.845.000 đồng; Bồi thường 30% giá trị hợp đồng là: 1.296.000.000đ x 30% = 388.800.000 đồng. Tổng số tiền là 2.217.645.000 đồng (hai tỷ hai trăm mười bảy triệu sáu trăm bốn mươi lăm nghìn đồng).

Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn về việc bị đơn đề nghị Tòa án giải quyết tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày: Công ty Cổ phần bất động sản U là bên nhận chuyển nhượng của Công ty Cổ phần phát triển địa ốc A theo hợp đồng nguyên tắc về việc chuyển nhượng các sản phẩm đất nền và nhà ở thuộc dự án khu nhà ở U, địa chỉ: phường An Phú, thị xã (nay là thành phố) Thuận An. Ngày 10/7/2019 giữa Công ty U và ông Phan Minh H có ký hợp đồng đặt cọc đối với lô đất LKD-42, Ô số 42, diện tích 60m², giá thỏa thuận đặt cọc là 1.296.000.000đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng ông H đã thanh toán được số tiền 1.242.000.000 đồng. Căn cứ vào khoản 1.4 điều 1 của Hợp đồng đặt cọc, chủ đầu tư sẽ thông báo ký hợp đồng chuyển nhượng với bên B sau khi bên B thanh toán tiền cọc tương đương 100% giá trị hợp đồng này trừ lại tiền bàn giao số là 10.000.000 đồng nhưng không sớm hơn 18 tháng kể từ ngày ký hợp đồng. Thời gian dự kiến để được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất là 150 ngày làm việc tiếp theo.

Như vậy, về nghĩa vụ đặt cọc, ông H chưa thực hiện đầy đủ theo thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc giữa các bên nên hai bên chưa tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức.

Điểm 6.1.2 khoản 6.1 điều 6 của Hợp đồng có quy định: chủ đầu tư phải có trách nhiệm hoàn tất Giấy chứng nhận mang tên bên B không quá 150 ngày làm việc, kể từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng. Nếu vượt quá thời điểm này thì chủ đầu tư sẽ chịu phạt lãi suất bằng 0,05%/ngày tương ứng với số ngày chậm hoàn tất

giấy chứng nhận. Mức phạt lãi suất sẽ tính từ ngày chậm hoàn tất giấy chứng nhận mà thời gian để hoàn tất giấy chứng nhận là không quá 150 ngày làm việc kể từ ngày ký hợp đồng chuyển nhượng, còn hợp đồng chuyển nhượng sẽ được ký khi bên B thanh toán tiền đặt cọc tương đương 100% giá trị hợp đồng hai bên đã ký (trừ lại tiền bàn giao số là 10.000.000 đồng), thực tế nguyên đơn là người không thực hiện đúng thỏa thuận trong hợp đồng. Việc nguyên đơn khởi kiện đòi lại tiền cọc, tiền lãi và bồi thường thiệt hại với số tiền tổng số tiền là 2.064.879.000 đồng (hai tỷ không trăm sáu mươi bốn triệu tám trăm bảy mươi chín ngàn đồng), công ty không đồng ý. Ngoài ra, bị đơn có yêu cầu phản tố, đề nghị Tòa án xem xét tuyên hợp đồng vô hiệu và xử lý hậu quả của hợp đồng vô hiệu, Công ty đồng ý thanh toán lại khoản tiền đã nhận của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần phát triển địa ốc A có văn bản trình bày: Công ty Cổ phần phát triển địa ốc A là chủ đầu tư thuộc dự án khu nhà ở U, địa chỉ: phường An Phú, thị xã (nay là thành phố) Thuận An. Theo hợp đồng nguyên tắc Công ty Cổ phần bất động sản U là nhà phân phối thuộc dự án trên. Quá trình thực hiện dự án Công ty gặp một số trở ngại khách quan dẫn đến thời gian hoàn thành dự án kéo dài như thay đổi địa giới hành chính, dịch bệnh, thay đổi cấp quản lý... mà phía Công ty không thể lường trước được. Ngày 27/02/2023 Sở Tài nguyên có văn bản số 654/STNMT-CCQLĐĐ đã có thông báo về kết quả kiểm tra việc đầu tư cơ sở hạ tầng đối với dự án. Do đó, đối với dự án khi người mua thanh toán hết tiền theo thỏa thuận, xây nhà ở - phần thô thì hoàn toàn được xét cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền đất theo quy định. Do đó, Công ty Cổ phần phát triển địa ốc A không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công ty có đơn xin được vắng mặt trong suốt quá trình làm việc, hòa giải và xét xử.

Tại phiên tòa:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, buộc Công ty Cổ phần bất động sản U và Công ty Cổ phần phát triển địa ốc A có trách nhiệm thanh toán cho ông H số tiền 2.217.645.000 đồng (hai tỷ hai trăm mười bảy triệu sáu trăm bốn mươi lăm nghìn đồng), trong đó: Tiền cọc là: 1.242.000.000 đồng; Tiền lãi tạm tính từ ngày 10/01/2021 đến ngày xét xử 15/8/2023, số tiền là: $1.242.000.000 \times 0,05\% \times 945$ ngày = 586.845.000 đồng; Bồi thường 30% giá trị hợp đồng là: $1.296.000.000 \times 30\% = 388.800.000$ đồng. Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu phản tố của bị đơn.

Bị đơn không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, đề nghị Tòa án xem xét tuyên hợp đồng vô hiệu, giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

- Ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa:

+ Về tố tụng: Quá trình tố tụng từ khi thụ lý vụ án đến trước khi khai mạc phiên tòa, Thẩm phán đã tiến hành đúng và đầy đủ các quy định về thủ tục tố tụng được quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự, vụ án được đưa ra xét xử đúng thời hạn chuẩn bị xét xử theo quy định tại Điều 203 của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định tại chương XIV của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm. Những người tham gia tố tụng: Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định của Bộ luật tố

tụng dân sự.

+ Về quan điểm giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, diễn biến tại phiên tòa có cơ sở chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn trả lại tiền cọc đã nhận và $\frac{1}{2}$ tiền lãi theo yêu cầu của nguyên đơn vì lỗi là như nhau.

Có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu phân tố bị đơn, tuyên hợp đồng đặt cọc vô hiệu, trả lại tiền cọc và trả $\frac{1}{2}$ lãi suất theo mức lãi suất nguyên đơn yêu cầu.

Ngoài ra, Kiểm sát viên không kiến nghị gì thêm.

NHẬN ĐỊNH TÒA ÁN:

[1]. Về tố tụng:

[1.1]. *Về quan hệ pháp luật:* Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty Cổ phần bất động sản U và Công ty Cổ phần phát triển địa ốc A có trách nhiệm thanh toán cho ông Phan Minh H số tiền 2.217.645.000 đồng (hai tỷ hai trăm mười bảy triệu sáu trăm bốn mươi lăm nghìn đồng), trong đó: Tiền cọc là: 1.242.000.000 đồng; Tiền phạt lãi với lãi suất 0,05%/ngày, tính từ ngày 10/01/2021 đến ngày xét xử 15/8/2023, số tiền là: 1.242.000.000đ x 0,05% x 945 ngày = 586.845.000 đồng; Bồi thường 30% giá trị hợp đồng là: 1.296.000.000đ x 30% = 388.800.000 đồng, theo hợp đồng đặt cọc ngày 10/7/2019 giữa ông Phan Minh H và Công ty Cổ phần bất động sản U. Do đó Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” đây là loại tranh chấp hợp đồng được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[1.2]. *Về thẩm quyền giải quyết:* Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với khu nhà ở U tại địa chỉ phường An Phú, thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương. Căn cứ điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự thì đây là vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thuận An, tỉnh Bình Dương.

[1.3] Về tham gia phiên tòa của các đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần phát triển địa ốc A có yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2]. Nội dung tranh chấp:

[2.1]. Giữa nguyên đơn và bị đơn đều xác định ngày 10/7/2019 các bên có ký Hợp đồng đặt cọc cũng như các bên đã giao nhận tiền cọc là 1.242.000.000 đồng. Các bên chưa tiến hành bàn giao đất, chưa ký hợp đồng chuyển nhượng, chưa bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, trên đất cũng chưa xây dựng công trình. Lời thừa nhận của các đương sự là tình tiết không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2]. *Đối với hợp đồng đặt cọc:* Ngày 10/7/2019, ông Phan Minh H và Công ty Cổ phần bất động sản U có ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với khu nhà ở U phường An Phú, thị xã (nay là thành phố) Thuận An, tỉnh Bình Dương. Quá trình thực hiện hợp đồng, ông Phan Minh H thanh toán cho Công ty 1.242.000.000 đồng tương đương 95,8% giá trị hợp đồng và không thanh toán

phần còn lại vì ông H cho rằng Công ty đã vi phạm Điều 4.1.2 của hợp đồng đặt cọc về thời gian ký kết hợp đồng chuyển nhượng cũng như vi phạm thời gian bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H. Ông H yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty Cổ phần bất động sản U và Công ty Cổ phần phát triển địa ốc A có trách nhiệm thanh toán cho ông H số tiền số tiền 2.217.645.000 đồng (hai tỷ hai trăm mười bảy triệu sáu trăm bốn mươi lăm nghìn đồng), trong đó: Tiền cọc là: 1.242.000.000 đồng; Tiền phạt lãi với lãi suất 0,05%/ngày, tính từ ngày 10/01/2021 đến ngày xét xử 15/8/2023 là 586.845.000 đồng; Bồi thường 30% giá trị hợp đồng là 388.800.000 đồng.

Công ty không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì cho rằng hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu do có đối tượng không thể thực hiện được nên đề nghị tuyên hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

[2.3] Xét, hợp đồng đặt cọc ngày 10/7/2019 giữa ông Phan Minh H và Công ty Cổ phần bất động sản U thể hiện ý chí tự nguyện thỏa thuận, không bị ai ép buộc nên các bên phải tôn trọng thực hiện. Tại hợp đồng đặt cọc thể hiện các căn cứ pháp lý để các bên tiến hành ký hợp đồng đặt cọc trong đó có Quyết định số 4354/UBND-KTN ngày 08/12/2015 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương, với nội dung: Xây dựng nhà ở để bán... và khi ký hợp đồng khách hàng đã tự tìm hiểu, đọc lại hợp đồng và đồng ý ký tên. Như vậy, khách hàng đã biết đây là dự án khu nhà ở và tại Điều 5.1.3 hợp đồng quy định quyền của bên B (khách hàng) “...sau khi nhận bàn giao mặt bằng để tự thi công nhà thô theo thiết kế quy định bởi chủ đầu tư...” và tại Điều 4.1.1 hợp đồng quy định về quyền của bên A (Chủ đầu tư) “...Nhận tiền đặt cọc/ thanh toán của bên B theo quy định hợp đồng này và các khoản lệ phí liên quan đến việc tự xây dựng của bên B...”. Quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc khách hàng đã thanh toán 95,8% giá trị hợp đồng, đây là điều kiện đủ để xây dựng nhà theo quy định tại Điều 1.4 nhưng khách hàng không tiến hành xây dựng nhà và khách hàng chưa thanh toán đủ 100% tiền cọc (theo Điều 1.4 hợp đồng) nên Chủ đầu tư chưa thể thông báo cho bên B (khách hàng) để ký hợp đồng chuyển nhượng. Căn cứ Quyết định của Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương, Luật Kinh doanh bất động sản, Luật nhà ở, Điều 41 Nghị Định 43/2014/NĐ-CP ngày 15/5/2014 hướng dẫn thi hành luật đất đai thì dự án nhà ở thương mại phải xây dựng nhà mới đủ điều kiện ký hợp đồng chuyển nhượng. Hiện nay các bên chỉ mới tiến hành ký hợp đồng đặt cọc mà chưa bên nào xây dựng nhà theo quy định. Do đối tượng nhà ở là không có và đó chính là nguyên nhân làm cho hợp đồng chuyển nhượng không thể tiến hành được theo thỏa thuận, lỗi làm cho hợp đồng chuyển nhượng không thể thực hiện được là do cả hai bên và lỗi là như nhau.

[2.4] Đối với nghĩa vụ xây nhà: Ông H cho rằng hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng đất mà không có nghĩa vụ xây dựng nhà. Công ty xác định khi khách hàng xây dựng nhà mới đủ điều kiện ký hợp đồng chuyển nhượng: Xét; Tại trang cuối của hợp đồng thể hiện nội dung “Tôi đã đọc và đồng ý” và tại tóm tắt nội dung hợp đồng đặt cọc thể hiện nội dung tại mục 2,2 “ngày được phép xây dựng; sau khi bàn giao mốc cọc và khách hàng phải thanh toán 95% giá trị hợp đồng”. Như vậy, có thể hiểu: Khách hàng là người phải xây nhà, điều này phù hợp với nội dung được quy định tại Điều 5.1.3 hợp đồng “...sau khi nhận bàn giao mặt bằng để tự thi công nhà thô theo thiết kế quy định bởi chủ đầu tư...” và tại Điều 4.1.1 hợp đồng

“...Nhận tiền đặt cọc/ thanh toán của bên B theo quy định hợp đồng này và các khoản lệ phí liên quan đến việc tự xây dựng của bên B...”. Bên cạnh đó, phần cuối của bảng tóm tắt này thể hiện chữ ký tên ghi họ tên của ông Phan Minh H vào phía dưới dòng chữ “Người mua xác nhận đã được tư vấn và hiểu rõ nội dung tóm tắt của hợp đồng đặt cọc mua nền đất như liệt kê trên đây”. Từ phân tích trên, xét thấy hợp đồng đặt cọc ngày 10/7/2019 giữa ông Phan Minh H và Công ty Cổ phần bất động sản U có sự nhầm lẫn về đối tượng và hiện nay các bên không đạt được mục đích của việc xác lập hợp đồng vì đối tượng của hợp đồng không thể thực hiện được. Căn cứ Điều 126, Điều 407, Điều 408 Bộ luật dân sự, thì hợp đồng đặt cọc ngày 10/7/2019 giữa ông Phan Minh H và Công ty Cổ phần bất động sản U là vô hiệu.

Do hợp đồng đặt cọc ngày 10/7/2019 là vô hiệu, lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu là như nhau. Căn cứ Điều 131 Bộ luật dân sự: Hợp đồng vô hiệu không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên từ thời điểm xác lập. Các bên khôi phục tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Từ phân tích trên, có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc Công ty Cổ phần phát triển địa ốc A và Công ty Cổ phần bất động sản U trả lại tiền cọc đã nhận.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với tiền phạt lãi do chậm ký hợp đồng chuyển nhượng là 586.845.000 đồng; bồi thường tương đương 30% giá trị hợp đồng là 388.800.000 đồng.

Có căn cứ chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn về việc tuyên hợp đồng vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu.

[2.5]. Đối với hợp đồng nguyên tắc ngày 03/6/2019 giữa Công ty Cổ phần phát triển địa ốc A và Công ty Cổ phần bất động sản U, trường hợp có tranh chấp sẽ được giải quyết bằng vụ kiện khác khi có yêu cầu.

[3] Quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thuận An là có cơ sở chấp nhận một phần.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ vào Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, 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: Ông Phan Minh H phải chịu số tiền không được Tòa án chấp nhận 975.645.000 đồng tương đương phần án phí 41.269.000 đồng và án phí không có giá ngạch đối với tuyên hợp đồng vô hiệu do yêu cầu phản tố của bị đơn được chấp nhận là 300.000 đồng. Công ty Cổ phần phát triển địa ốc A và Công ty Cổ phần bất động sản U phải liên đới chịu án phí đối với số tiền đã được Tòa án chấp nhận là 1.242.000.000 đồng tương đương phần án phí phải nộp là 49.260.000 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; Điều 92, Điều 147, Khoản 1 Điều 228, Điều 235, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 328, 126, 131, 407, 408 Bộ luật Dân sự 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.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Minh H đối với bị đơn Công ty Cổ phần bất động sản U và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần phát triển địa ốc A về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty Cổ phần bất động sản U đối với nguyên đơn ông Phan Minh H.

Tuyên hợp đồng đặt cọc ngày 10/7/2019 giữa ông Phan Minh H và Công ty Cổ phần bất động sản U là vô hiệu.

Công ty Cổ phần bất động sản U và Công ty Cổ phần phát triển địa ốc A có nghĩa vụ liên đới thanh toán cho ông Phan Minh H số tiền cọc 1.242.000.000 đồng (một tỷ hai trăm bốn mươi hai triệu đồng).

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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với tiền phạt do chậm ký hợp đồng chuyển nhượng là 586.845.000 đồng; bồi thường 30% giá trị hợp đồng là 388.800.000 đồng. Tổng cộng là 975.645.000 đồng (Chín trăm bảy mươi lăm triệu sáu trăm bốn mươi lăm nghìn đồng).

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Ông Phan Minh H phải chịu số tiền 41.569.350 đồng (Bốn mươi một triệu năm trăm sáu mươi chín nghìn ba trăm năm mươi đồng), được khấu trừ vào số tiền 36.648.790 đồng đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0004187 ngày 24/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An. Ông Phan Minh H phải nộp tiếp số tiền 4.920.560 đồng (Bốn triệu chín trăm hai mươi nghìn năm trăm sáu mươi đồng).

Công ty Cổ phần bất động sản U và Công ty Cổ phần phát triển địa ốc A có nghĩa vụ liên đới chịu số tiền 49.260.000 đồng (Bốn mươi chín triệu hai trăm sáu mươi nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp theo biên lai thu số AA/2021/0004659 ngày 09/6/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thuận An. Công ty Cổ phần bất động sản U và Công ty Cổ phần phát triển địa ốc A phải liên đới nộp tiếp số tiền 48.960.000 đồng (bốn mươi tám triệu chín trăm sáu mươi nghìn đồng).

Trường hợp bản án 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, 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 được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Đương sự có mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định./.

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

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND Tp. Thuận An;
- CCTHADS Tp. Thuận An;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ vụ án, VT.

Võ Thị Thu Thảo