

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ S
TỈNH Đ**

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

Bản án số: 51/2022/DS-ST
Ngày: 05-9-2022
V/v tranh chấp dân sự
về đòi lại tiền đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ S, TỈNH Đ**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Hoàng Anh.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Đẹp.

2. Ông Tô Phú Mỹ.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Bích Vân - Thư ký TAND thành phố S.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố S tham gia phiên tòa:

Ông Nguyễn Văn Trung - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 27 tháng 8 và 05 tháng 9 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố S, tỉnh Đ, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 501/2020/TLST-DS ngày 25/12/2020, về “tranh chấp dân sự về đòi lại tiền đặt cọc”, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 43/2022/QĐXXST-DS ngày 11/7/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số: 38/2022/QĐST-DS ngày 29/7/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số: 42/2022/QĐST-DS ngày 13/8/2022, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Mỹ T, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Khóm X, Phường Y, thành phố C, tỉnh Đ.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Công ty Luật TNHH L. Là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 08/10/2020).

Người đại diện theo pháp luật của Công ty Luật TNHH L: Bà Lại Thị Tú D.
Địa chỉ: Phòng 603, Tầng 6, Tòa nhà C, số 72 - 74 đường N, Phường G, Quận H, Thành phố H.

2. Bị đơn:

2.1. Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh phát triển bất động sản F.

Địa chỉ: Tòa nhà Bamboo Airways Tower, số 265 Phường D, Quận C, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp: Công ty Luật TNHH S. Là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 05/01/2021).

Công ty Luật TNHH S ủy quyền lại cho: Chị Đặng Thị L, sinh năm 1994. Địa chỉ: Tầng 3 Khu Văn phòng, Tòa nhà FLC Landmark, đường L, phường M, quận N, Thành phố H (văn bản ủy quyền ngày 20/6/2022).

2.2. Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và phát triển B.

Địa chỉ: Phòng 802, Tòa nhà Viglacera, số 2, đường H, Phường N, Quận C, Thành phố H.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Bùi Thị Minh P- Chủ tịch HĐQT.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty cổ phần tập đoàn F.

Địa chỉ: Tầng 29, Tòa nhà Bamboo Airways Tower, số 265 Phường D, Q. C, Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp: Công ty Luật TNHH S. Là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 02/11/2021).

Công ty Luật TNHH S ủy quyền lại cho: Chị Đặng Thị L, sinh năm 1994. Địa chỉ: Tầng 3 Khu Văn phòng, Tòa nhà FLC Landmark, đường L, phường M, quận N, Thành phố H (văn bản ủy quyền ngày 12/8/2022).

Tại phiên tòa:

- Bà Lại Thị Tú D là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có mặt.
- Chị Đặng Thị L là người đại diện hợp pháp của bị đơn - Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh phát triển bất động sản F; đồng thời, là người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Công ty cổ phần tập đoàn F có mặt.
- Người đại diện hợp pháp của bị đơn - Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và phát triển B đã được Tòa án triệu tập hợp lệ vẫn vắng mặt, không có lý do.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 26/7/2019, bà Phạm Thị Mỹ T ký Thỏa thuận giữ chỗ thiện chí với Công ty cổ phần phát triển bất động sản Mega Homes (gọi tắt là “Cty M) với nội dung: Cty M môi giới, giới thiệu, cung cấp thông tin, tư vấn cho bà T lựa chọn và được quyền ưu tiên mua một Shopvilla thuộc Dự án của Công ty cổ phần tập đoàn F (gọi tắt là “Cty tập đoàn FLC”) tọa lạc tại Khu dân cư đô thị ấp P, xã T, thành phố S, tỉnh Đ (FLC La Vista Sa Đéc - gọi tắt là “Dự án”) với số tiền giữ chỗ thiện

chỉ là 100.000.000đ. Đồng thời, nếu bà T chọn được Shopvilla theo đúng nhu cầu thì tiền giữ chỗ thiện chí theo thỏa thuận sẽ được chuyển thành tiền đặt cọc.

Theo nguyện vọng đăng ký, bà T đã chọn mua Nhà ở với thông tin cơ bản như sau: Ký hiệu Nhà ở: LK.11-05, lô đất số 05, diện tích đất 100m², diện tích xây dựng Nhà ở 80m², giá mua đăng ký là 3.873.000.000đ (sau khi áp dụng các khoản được giảm trừ theo chương trình ưu đãi từ Chủ đầu tư của Dự án, giá mua giảm còn 3.766.372.000đ).

Từ việc đăng ký mua Nhà ở với thông tin nêu trên, bà T tiếp tục ký chính thức các văn bản gồm:

- Hợp đồng đặt cọc ngày 04/8/2019, ký giữa bà T với Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và phát triển B (gọi tắt là “Cty B”), nội dung:

Bà T đặt cọc số tiền 100.000.000đ cho Cty B ngay tại thời điểm ký kết Hợp đồng đặt cọc. Mục đích: Để đảm bảo cho việc giao kết văn bản thỏa thuận giữa bà T (bên được cung cấp dịch vụ) và Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh phát triển bất động sản F (là Công ty được Cty tập đoàn F ký hợp đồng và chỉ định tư vấn, hỗ trợ khách hàng để bảo đảm việc ký hợp đồng mua bán với Chủ đầu tư) (gọi tắt là “Cty F” - bên cung cấp dịch vụ).

- Văn bản thỏa thuận và Phụ lục số 01 cùng ngày 24/8/2019, được ký kết giữa bà T và Cty F. Theo đó, Cty F là bên cung cấp dịch vụ giới thiệu, tư vấn các thông tin, hỗ trợ tham gia chọn mua bất động sản khi Chủ đầu tư mở bán phù hợp bản đăng ký mua Nhà ở với phí dịch vụ là 611.593.175đ. Đồng thời, hai bên cũng thỏa thuận về đặt cọc bổ sung số tiền 1.992.460.000đ để bảo đảm thực hiện nội dung của văn bản thỏa thuận.

Việc bà T ký kết các văn bản trên là theo yêu cầu của bên bán. Tại thời điểm đó, bà T không biết Chủ đầu tư của Dự án là Công ty nào. Toàn bộ số tiền đặt cọc nhằm mục đích để bảo đảm cho việc ký kết Hợp đồng mua bán với Chủ đầu tư, thời gian dự kiến là quý II/2020 và được gia hạn không quá 09 tháng, tức chậm nhất ngày 31/3/2021.

Sau khi ký kết văn bản thỏa thuận, Cty F có gửi các Thông báo cho bà T. Tuy nhiên, nội dung các Thông báo này không đề cập đến tiến độ xây dựng của Dự án và không có thông tin gì liên quan đến việc ký kết Hợp đồng mua bán với Chủ đầu tư. Thay vào đó, Cty F đã viện dẫn lý do đại dịch Covid-19 gây ảnh hưởng làm chậm tiến độ của Dự án. Từ tháng 01/2020, khi phát hiện Dự án chưa triển khai xây dựng, tiến độ không đúng như thỏa thuận, bà T đã ngưng thanh toán tiền cọc bổ sung và yêu cầu hoàn trả lại tiền đặt cọc nhưng không nhận được phản hồi của Cty F. Đến ngày 15/9/2020, Cty tập đoàn F gửi Thông báo cho bà T về việc ký kết Hợp đồng mua bán trong thời hạn từ ngày 29/9/2020 đến hết ngày 10/10/2020. Tiếp đến ngày 13/10/2020, Cty F gửi cho bà T Thông báo về việc chấm dứt văn bản thỏa thuận đã ký kết nên phát sinh tranh chấp.

Như vậy, từ các văn bản nêu trên, bà T đã đặt cọc cho Cty F tổng số tiền 1.080.518.000đ, cụ thể:

- Ngày 26/7/2019, bà T chuyển khoản cho đơn vị môi giới là Cty M số tiền giữ chỗ thiện chí 100.000.000đ. Số tiền này đã được Cty M chuyển lại cho Cty B để thanh toán tiền đặt cọc theo Hợp đồng đặt cọc ngày 04/8/2019 đã ký kết xong.

- Ngày 18/8/2019, bà T tiếp tục chuyển khoản cho Cty B 02 lần với tổng số tiền 498.250.000đ;

- Đến ngày 08/10/2019, bà T chuyển khoản cho Cty F02 lần với tổng số tiền 482.268.000đ.

Hiện tại, các bên vẫn chưa ký kết Hợp đồng mua bán, bà T cho rằng: Cty F lờ đi việc ký Văn bản thỏa thuận, đặt cọc nhằm mục đích để huy động vốn. Cho đến nay, Cty F không đáp ứng được tiến độ thực hiện Dự án theo thỏa thuận, không đủ điều kiện để thực hiện việc mua bán bất động sản. Đồng thời, Cty F nhiều lần trì hoãn, chậm trễ tiến độ Dự án, gây thiệt hại cho bà T, vi phạm các nội dung đã thỏa thuận.

Vì vậy, bà T khởi kiện yêu cầu Cty F và Cty B liên đới trả lại số tiền đặt cọc 1.080.518.000đ và bồi thường thiệt hại bằng số tiền lãi tạm tính từ tháng 01/2020 (thời điểm quyền lợi bị xâm phạm) đến tháng 12/2020 (thời điểm bà T khởi kiện) theo mức lãi suất bằng 150% lãi suất tiền gửi trả sau kỳ hạn 06 tháng là 5,3%/năm của Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) thành tiền là 78.742.749đ; tổng cộng là 1.159.260.749đ.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện ban đầu và xác định: Bà T yêu cầu Cty F trả lại số tiền đặt cọc 1.080.518.000đ và bồi thường thiệt hại bằng số tiền lãi tạm tính từ tháng 01/2020 (thời điểm quyền lợi bị xâm phạm) đến tháng 12/2020 (thời điểm bà T khởi kiện) theo mức lãi suất bằng 150% lãi suất tiền gửi trả sau kỳ hạn 06 tháng tại thời điểm xét xử là 4,0%/năm của Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam thành tiền là 59.428.490đ; tổng cộng (tính tròn) là 1.139.946.000đ. Bà T không yêu cầu Cty B liên đới thực hiện nghĩa vụ trả tiền.

Đồng thời, bà T yêu cầu hủy các văn bản đã ký kết với Cty B và Cty F vì Cty F đã vi phạm văn bản thỏa thuận nên bà T không đồng ý tiếp tục ký hợp đồng mua bán với Chủ đầu tư là Cty tập đoàn FLC.

Mặt khác, việc bà T nộp tiền giữ chỗ thiện chí 100.000.000đ cho Cty M để được tư vấn chọn mua Shopvilla theo nhu cầu. Sau khi lựa chọn được căn nhà theo bản đăng ký mua, Cty M đã chuyển số tiền 100.000.000đ cho Cty B để đặt cọc tiền mua nhà. Vì vậy, trong vụ án này, bà T không tranh chấp và cũng không có yêu cầu gì đối với Cty M.

Ngoài ra, do chưa ký hợp đồng mua bán nên bà T cũng không có yêu cầu gì đối với Cty Tập đoàn FLC.

Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn - Cty F trình bày:

Ngày 24/8/2019, Cty Fvà bà Phạm Thị Mỹ T đã ký Văn bản thỏa thuận và Phụ lục số 01 để thực hiện cung ứng dịch vụ tư vấn mua bán bất động sản, hỗ trợ cho bà T tham gia chọn mua bất động sản tại Dự án Khu dân cư đô thị ấp Phú Long, xã Tân Phú Đông, thành phố S theo đúng nguyện vọng, nhu cầu của bà T trong Bản đăng ký mua.

Thực hiện theo Văn bản thỏa thuận đã ký, Cty Fđã giới thiệu các thông tin về bất động sản và thường xuyên thông tin tới bà T về tiến độ hoạt động triển khai Dự án cũng như thông tin liên quan đến việc ký kết Hợp đồng mua bán với Chủ đầu tư là Cty tập đoàn FLC.

Quá trình giao dịch giữa hai bên, bà T đã nộp tiền đặt cọc cho Cty B như lời trình bày của đại diện nguyên đơn. Theo đó, Cty Bình Đình là đơn vị môi giới và được sự ủy quyền của Cty Fđể thu tiền cọc của khách hàng mua nhà thuộc Dự án, trong đó có bà Phạm Thị Mỹ T. Tính đến ngày 30/9/2019, giữa Cty B và Cty Fbù trừ tiền cọc và xác nhận: bà T đã nộp Cty Ftổng số tiền cọc 611.593.250đ. Tại thời điểm ngày 20/9/2019, Cty Fđã thông báo chấm dứt ủy quyền cho Cty B thu tiền cọc.

Sau đó, theo văn bản thỏa thuận đã ký kết, bà T tiếp tục nộp tiền cọc bổ sung lần 1 cho Cty Ftổng số tiền 482.268.000đ. Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn thống nhất số tiền đặt cọc mà bà T đã nộp cho Cty Ftổng cộng là 1.080.518.000đ. Số tiền đặt cọc này để bảo đảm cho việc ký kết Hợp đồng mua bán với Chủ đầu tư là Cty tập đoàn Fđối với Nhà ở mà bà T đã đăng ký mua, thời gian dự kiến là quý II/2020 và được gia hạn không quá 09 tháng, tức chậm nhất ngày 31/3/2021. Trường hợp, bà T không đồng ý ký hợp đồng mua bán bất động sản với Cty tập đoàn Fthì bà T phải thanh toán cho Cty Fphí dịch vụ số tiền 611.593.175đ.

Như vậy, theo Văn bản thỏa thuận, Cty Fđã hoàn thành nghĩa vụ cung cấp dịch vụ cho bà T, bởi vì: Ngày 15/9/2020, Cty tập đoàn Fđã gửi Thông báo LK.11-05 về việc mời bà T đến ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở tại Dự án trong thời hạn từ ngày 24/9/2020 đến ngày 10/10/2020; thế nhưng, bà T không thực hiện.

Do bà T đã vi phạm nội dung thỏa thuận đã ký kết (chậm nộp tiền cọc bổ sung theo tiến độ và không thực hiện việc ký Hợp đồng mua bán với Chủ đầu tư) nên Cty Fkhông đồng ý theo yêu cầu của bà T. Đồng thời, Cty Fcó yêu cầu phản tố, cụ thể:

Cty Fyêu cầu được sở hữu số tiền đặt cọc 611.953.250đ mà bà Phạm Thị Mỹ T đã nộp để đối trừ vào phí dịch vụ mà Cty Fđã thực hiện theo văn bản thỏa thuận; đồng thời, yêu cầu bà T thanh toán tiền phạt bằng $8\% \times 1.080.518.000\text{đ} = 86.441.440\text{đ}$ và bồi thường thiệt hại do chậm nộp tiền đặt cọc bổ sung xác định trên số tiền đặt cọc bổ sung chậm nộp nhân với 150% lãi suất tiền gửi trả sau kỳ hạn 06 tháng của Ngân hàng BIDV tại thời điểm xét xử là 4%/năm, thành tiền tiền 49.357.446đ; tổng cộng là 747.752.136đ. Sau khi đối trừ nghĩa vụ (1.080.518.000đ - 747.752.136đ), Cty Fđồng ý trả lại cho bà T số tiền 332.765.864đ.

Ngoài ra, Cty F không tranh chấp và cũng không có yêu cầu gì đối với Cty B, Cty tập đoàn F và Cty M.

Quá trình tổ tụng, bị đơn - Cty B có văn bản ý kiến:

Cty B là đơn vị môi giới, phân phối Dự án khu dân cư đô thị ấp Phú Long, xã Tân Phú Đông, thành phố S, tỉnh Đ theo hợp đồng dịch vụ và giấy ủy quyền ngày 05/8/2019 giữa Cty B với Cty F.

Theo điều khoản hợp đồng dịch vụ và giấy ủy quyền trên, Cty B được phép thay mặt Cty F thu tiền khách hàng mua nhà ở thuộc Dự án, trong đó có bà Phạm Thị Mỹ T, sau đó có trách nhiệm chuyển tiền cọc cho Cty F.

Thực hiện hợp đồng đã ký với Cty F, ngày 05/8/2019, Cty B tiếp tục ký với Cty M hợp đồng môi giới bất động sản để thực hiện việc tư vấn và môi giới bán hàng. Khi có khách hàng đăng ký mua nhà nộp tiền giữ chỗ thiện chí, Cty M sẽ chuyển tiền cho Cty B; sau đó, Cty B chuyển tiền cho Cty FLHomes chính thức ký văn bản thỏa thuận đặt cọc với khách hàng.

Đến ngày 20/9/2019, Cty F đã gửi thông báo số: 26/TB-FLCHomes và số: 27/2019/KD02-FLCHomes yêu cầu công ty B dừng toàn bộ việc thực hiện hợp đồng và chấm dứt giấy ủy quyền thu tiền trên. Cho nên, Cty B đã dừng mọi hoạt động bán hàng, không thu tiền theo yêu cầu của Cty F kể từ ngày 20/9/2019.

Toàn bộ số tiền đặt cọc bà T đã nộp tổng cộng là 629.000.000đ, Cty B đã bù trừ tiền cọc đại lý và chuyển tiền cọc cho Cty F. Ngày 18/11/2020, Cty B và Cty F đã ký thanh lý hợp đồng dịch vụ nên không còn nghĩa vụ gì với nhau.

Cty B và Cty M là đại lý cấp 1 - cấp 2 nên số tiền giữ chỗ thiện chí 100.000.000đ thu của bà T, Cty M đã chuyển cho Cty B vào ngày 09/8/2019. Do đó, Cty B không có tranh chấp yêu cầu gì đối với Cty M.

Cty B chỉ là đại lý môi giới thu tiền hộ và nộp đầy đủ cho Cty F là đã hoàn thành nghĩa vụ theo ủy quyền nên không còn liên quan gì đến khoản tiền đặt cọc mà bà T đã nộp. Vì vậy, Cty B yêu cầu không tham gia trong vụ án.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Cty tập đoàn F trình bày:

Cty tập đoàn F là Chủ đầu tư của Dự án khu dân cư đô thị ấp P, xã T, thành phố S, tỉnh Đ. Do đó, Cty tập đoàn F đã ký hợp đồng và chỉ định Cty F là đơn vị tư vấn, môi giới, tổ chức bán bất động sản thuộc Dự án khi đủ điều kiện mở bán theo quy định của pháp luật.

Cty tập đoàn F chưa ký Hợp đồng mua bán với bà Phạm Thị Mỹ T nên không phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên với nhau.

Trong vụ án này, Cty tập đoàn F không tranh chấp và cũng không có yêu cầu gì.

*** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố S phát biểu ý kiến:**

- Về thủ tục tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và 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 (HĐXX) nghị án đều đảm bảo đúng theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung: Đề nghị, HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Mỹ T: Buộc Cty F trả lại cho bà T số tiền đặt cọc 1.080.518.000đ và tiền lãi theo thỏa thuận đã ký kết. Về án phí dân sự sơ thẩm giải quyết theo quy định của pháp luật (có văn bản phát biểu kèm theo).

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, HĐXX nhận định như sau:

[1]. Về thủ tục tố tụng:

[1.1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Căn cứ nội dung khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả lại tiền đặt cọc mua Nhà ở thương mại thuộc Dự án khu dân cư đô thị ấp P, xã T, thành phố S, tỉnh Đ; đồng thời, nguyên đơn có văn bản lựa chọn Tòa án nơi hợp đồng được thực hiện giải quyết nên xác định quan hệ pháp luật là “tranh chấp dân sự về đòi lại tiền đặt cọc”; vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố S theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2]. Tại phiên tòa, bị đơn - Cty B đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai vẫn vắng mặt, không có lý do. Căn cứ Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt đương sự.

[2]. Về nội dung vụ án:

Xét nội dung khởi kiện của bà Phạm Thị Mỹ T yêu cầu Cty F trả lại số tiền đặt cọc 1.080.518.000đ, bồi thường thiệt hại bằng số tiền lãi 59.428.490đ; tổng cộng (tính tròn) là 1.139.946.000đ và hủy các văn bản đã ký kết với Cty B và Cty F, HĐXX nhận định:

[2.1]. Về xác lập giao dịch đặt cọc:

[2.1.1]. Đối chiếu lời trình bày của các bên đương sự với tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện: Bà T đăng ký mua 01 căn Nhà ở thương mại ký hiệu LK.11-05 thuộc Dự án Khu dân cư đô thị ấp P, xã T, thành phố S, tỉnh Đ (FLC La Vista S) do Cty tập đoàn F làm Chủ đầu tư. Tình tiết này không phải chứng minh nên HĐXX công nhận.

[2.1.2]. Mặc dù là Chủ đầu tư của Dự án nhưng Cty tập đoàn F đã ký hợp đồng và chỉ định Cty F là đơn vị tư vấn, môi giới, tổ chức bán bất động sản. Từ đó, Cty F đã ký hợp đồng dịch vụ và ủy quyền cho Cty B thu tiền đặt cọc; giữa Cty B

và Cty M cũng là đại lý cấp 1 - cấp 2 với nhau. Cho nên, sau khi nhận tiền đặt cọc của bà T, Cty B đã chuyển toàn bộ số tiền đặt cọc cho Cty F và hoàn thành nghĩa vụ theo hợp đồng đã ký kết.

[2.1.3]. Thông qua việc giới thiệu của đơn vị môi giới và nguyện vọng đăng ký mua, bà T đã ký với Cty M thỏa thuận giữ chỗ thiện chí số: 45/2019/TTGC-MGH ngày 26/7/2019; ký với Cty B hợp đồng đặt cọc số: LK.11-05/2019/HĐĐC/FLCSADEC ngày 04/8/2019 và ký kết với Cty F văn bản thỏa thuận số: LK.11-05/2019/VBTT/FLCLAVISTASADEC và Phụ lục số 01 ngày 24/8/2019. Các văn bản này đều là hình thức của giao dịch dân sự, được ký kết trên cơ sở tự nguyện thỏa thuận của các bên tham gia giao dịch; mục đích đặt cọc để bảo đảm giao kết hợp đồng mua bán với Chủ đầu tư là Cty tập đoàn Fkhi đủ điều kiện mua bán theo quy định của pháp luật. Theo đó, bà T đã đặt cọc cho Cty F (thông qua Cty M, Cty B và nộp trực tiếp cho Cty F) tổng số tiền 1.080.518.000đ. Những tình tiết, sự kiện này được các bên đương sự thừa nhận, không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự nên HĐXX công nhận.

[2.1.4]. Từ đó, đủ cơ sở xác định: Giữa bà T và Cty F đã xác lập giao dịch dân sự về đặt cọc theo quy định tại khoản 1 Điều 328 của Bộ luật dân sự; giao dịch có hiệu lực pháp luật, làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên.

[2.2]. Nguyên đơn xác định: Cho đến thời điểm hiện nay, bà T vẫn chưa ký kết hợp đồng mua bán với Chủ đầu tư, bởi vì: Cty F đã nhiều lần trì hoãn, chậm trễ tiến độ của Dự án không đúng như thỏa thuận; không đủ điều kiện để thực hiện việc mua bán bất động sản. Do đó, bà T yêu cầu Cty F hoàn trả lại tiền đặt cọc và bồi thường thiệt hại do vi phạm thỏa thuận đã ký kết.

[2.3]. Về lỗi, HĐXX xét thấy:

[2.3.1]. Cty F không phải là Chủ đầu tư, không có chức năng hay thẩm quyền ký hợp đồng mua bán bất động sản tại dự án FLC La Vista Sa Đéc mà chỉ thực hiện công việc theo Hợp đồng ký với Chủ đầu tư là Cty tập đoàn FLC. Trong quá trình giao dịch, bên bán đã yêu cầu bên mua phải ký nhiều văn bản với các Công ty khác nhau, nội dung các văn bản có rất nhiều điều khoản chi tiết do bên bán quy định dễ gây sự nhầm lẫn và bên mua cũng không xác định được Công ty nào là Chủ đầu tư, bởi lẽ: Ngay từ ban đầu, bên mua được giới thiệu, tư vấn để ký thỏa thuận giữ chỗ thiện chí với Cty M; sau đó, Cty Mega Homes lại giới thiệu bên mua ký hợp đồng đặt cọc với Cty B; tiếp đến, bên mua lại ký văn bản thỏa thuận với Cty F.

[2.3.2]. Về tiến độ của Dự án: Tại Điều 2 của văn bản thỏa thuận, Cty F cam kết cung cấp đầy đủ thông tin về tiến độ dự án cũng như đơn đốc Chủ đầu tư thực hiện các công việc cần thiết để bà T ký hợp đồng mua bán đúng tiến độ dự kiến là quý II/2020 và được gia hạn không quá 09 tháng, tức chậm nhất ngày 31/3/2021. Tuy nhiên cho đến nay, Dự án vẫn chưa xây dựng hoàn thành, Cty F cũng như Chủ đầu tư không chứng minh được Dự án đã đủ điều kiện mở bán theo quy định của pháp luật là vi phạm thỏa thuận, gây thiệt hại cho bên mua. Ngược lại, Cty F cho rằng đã hoàn thành nghĩa vụ cung cấp dịch vụ cho bà T nhưng không xác định

được công việc cụ thể đã thực hiện là gì; trong khi, bà T vẫn chưa ký kết hợp đồng mua bán bất động sản với Chủ đầu tư là Cty tập đoàn F mà chỉ ký hợp đồng đặt cọc với Cty B và văn bản thỏa thuận với Cty F.

[2.3.3]. Như vậy, lỗi dẫn đến việc không giao kết được hợp đồng mua bán thuộc về bên bán. Cho nên, Cty F là bên vi phạm thỏa thuận đã ký kết với bà T.

[2.4]. Tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự 2015 quy định:

“2. ... nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.”

Và mục 2.1.3 Điều 2 của văn bản thỏa thuận nội dung: Bên B (bà T) *“...được quyền chấm dứt văn bản thỏa thuận và yêu cầu bên A (Cty F) hoàn trả toàn bộ tiền đặt cọc cùng với một khoản tiền bồi thường tương ứng số tiền được tính trên toàn bộ tiền đặt cọc nhân với 150% lãi suất tiền gửi trả sau kỳ hạn 06 tháng của Ngân hàng BIDV...”*.

[2.4.1]. Xét thấy, Cty F thừa nhận số tiền đặt cọc bà T đã nộp gồm tiền đặt cọc do Cty B chuyển sang và tiền đặt cọc bổ sung do bà T nộp cho Cty F tổng cộng là 1.080.518.000đ; hiện số tiền này, Cty F đang giữ. Do đó, việc bà T yêu cầu Cty F trả lại số tiền đặt cọc 1.080.518.000đ, bồi thường thiệt hại bằng số tiền lãi 59.428.490đ; tổng cộng (tính tròn) là 1.139.946.000đ và yêu cầu hủy các văn bản đã ký kết với Cty B và Cty F là có căn cứ nên HĐXX chấp nhận.

[2.4.2]. Đối với việc Cty F không yêu cầu Công ty nào khác liên đới trả tiền là phù hợp với quy định của pháp luật, bởi vì: Cty B và Cty M chỉ là đơn vị môi giới, thực hiện theo sự ủy quyền của Cty F; toàn bộ số tiền đặt cọc thu của bà T, Cty M và Cty B cũng đã chuyển đầy đủ cho Cty F. Vì vậy, nghĩa vụ của Cty M và Cty B cũng đã chấm dứt.

[2.5]. Về yêu cầu phản tố của Cty F, HĐXX xét thấy: Cty F cho rằng bà T đã vi phạm nội dung thỏa thuận đã ký kết (chậm nộp tiền cọc bổ sung theo tiến độ và không thực hiện việc ký Hợp đồng mua bán với Chủ đầu tư) nên yêu cầu được sở hữu số tiền đặt cọc 611.953.250đ; đồng thời, yêu cầu bà T thanh toán tiền phạt bằng 8% và bồi thường thiệt hại do chậm nộp tiền đặt cọc bổ sung số tiền 49.357.446đ; tổng cộng là 747.752.136đ. Tuy nhiên, như đã nhận định và trên cơ sở chấp nhận yêu cầu của bà T nên yêu cầu phản tố của Cty F là không có căn cứ chấp nhận.

[2.6]. Các bên đương sự không tranh chấp cũng như không có yêu cầu gì đối với Cty tập đoàn F nên HĐXX không xem xét, giải quyết.

[2.7]. Từ những nhận định trên, HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà T: Buộc Cty F trả cho bà T số tiền đặt cọc 1.080.518.000đ, bồi thường thiệt hại bằng số tiền lãi 59.428.490đ; tổng cộng (tính tròn) là 1.139.946.000đ và hủy

các văn bản đã ký kết giữa bà T với Cty B và Cty F. Đồng thời, HĐXX không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của Cty F.

[2.8]. Qua ý kiến của đại diện Viện kiểm sát: Về nội dung vụ án, đề nghị HĐXX chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, không chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn là phù hợp với quy định của pháp luật; đúng tình tiết, nội dung vụ án nên HĐXX chấp nhận.

[3]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Cty F chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu của bà T được chấp nhận.

Cty F chịu án phí dân sự sơ thẩm do yêu cầu phản tố không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 40; các điều 92 và 147 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng Điều 3 và Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Mỹ T về việc yêu cầu Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh phát triển bất động sản F trả lại tiền đặt cọc mua nhà ở thuộc dự án FLC La Vista S.

Buộc Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh phát triển bất động sản F trả lại cho bà Phạm Thị Mỹ T số tiền đặt cọc 1.080.518.000đ và bồi thường thiệt hại bằng số tiền lãi 59.428.490đ; tổng cộng (tính tròn) là 1.139.946.000đ.

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 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Hủy các văn bản đã ký kết giữa các bên gồm:

2.1. Hủy hợp đồng đặt cọc số: LK.11-05/2019/HĐĐC/FLC SADEC ký ngày 04/8/2019 giữa bà Phạm Thị Mỹ T với Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và phát triển B.

2.2. Hủy văn bản thỏa thuận số: LK.11-05/2019/VBTT/FLCLAVISTASADEC và Phụ lục số 01 ký ngày 24/8/2019 giữa bà Phạm Thị Mỹ T với Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh phát triển bất động sản F.

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh phát triển bất động sản F.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm:

4.1. Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh phát triển bất động sản F chịu 80.108.000đ án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền tạm ứng án phí Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh phát triển bất động sản F đã nộp 15.968.000đ theo biên lai số 0000465 ngày 20/12/2021 (do người đại diện theo ủy quyền là Công ty Luật TNHH S nộp thay) và 1.300.000đ theo biên lai số 0000894 ngày 19/7/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố S được khấu trừ vào án phí phải nộp. Sau khi khấu trừ, Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh phát triển bất động sản F còn phải nộp tiếp số tiền 62.840.000đ.

4.2. Hoàn trả lại cho bà Phạm Thị Mỹ T số tiền tạm ứng án phí đã nộp 23.389.000đ theo biên lai số 0008604 ngày 28/12/2020 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố S.

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, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Đương sự được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án. Riêng được sự vắng mặt được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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

Nơi nhận:

- Đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân Tp. S;
- TAND tỉnh Đ;
- Chi cục THA dân sự Tp. S;
- Lưu: VT, hồ sơ vụ án.

Phạm Hoàng Anh