

TÒA ÁN NHÂN DÂN
HUYỆN LONG THÀNH
TỈNH ĐỒNG NAI

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

Bản án số: 13/2024/DS-ST

Ngày: 16/02/2024

V/v: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN LONG THÀNH – TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Ngọc

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Nguyễn Văn Ba.

2. Bà Lê Thị Ánh Sáng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hoài Diễm – Thư ký Tòa án nhân dân huyện Long Thành.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Hồng Hà – Kiểm sát viên.

Ngày 16/02/2024, tại Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 233/2023/TLST – DS ngày 01/08/2023 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 186/2023/QĐXXST–DS ngày 18/12/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 35/2023/QĐST – DS ngày 18/01/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Đặng Thị Kim K, sinh năm 1965.

Địa chỉ: Đường số T, khu phố H, phường L, quận H, thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bà K: Bà Bùi Thị H, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Đường C, phường Đ, quận G, thành phố Hà Nội. (Văn bản ủy quyền ngày 18/9/2018) (Vắng mặt).

- Bị đơn: Công ty cổ phần P.

Địa chỉ: phường L, quận M, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà N, chức danh: Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: H

Địa chỉ: phường M, quận M, thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 22/10/2020) (Vắng mặt).

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

1/ Ông Đinh Xuân D, sinh năm 1964

Địa chỉ: Đường số T, khu phố H, phường L, quận H, thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

2/ Công ty TNHH L.

Địa chỉ trụ sở: Phường T, thành phố H, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông N, chức danh: Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm giám đốc. (Vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Đặng Thị Kim K trình bày:***

Vào ngày 05/6/2017, bà có ký hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 89/2017/HĐĐC-Dragon Land với Công ty cổ phần P để nhận chuyển nhượng lô đất số LKV01-20, diện tích 199 m² tại dự án khu dân cư xã Đ, huyện T, Đồng Nai với giá chuyển nhượng 1.350.000.000 (một tỷ ba trăm năm mươi triệu) đồng. Bà đã đặt cọc đúng tiến độ hợp đồng với số tiền 1.012.500.000 (một tỷ không trăm mười hai triệu năm trăm nghìn) đồng, tương ứng với 75 % giá trị hợp đồng. Tuy nhiên, sau đó bà yêu cầu Công ty cổ phần P cung cấp giấy tờ pháp lý lô đất để bà kiểm tra nhưng Công ty không cung cấp. Do bà thấy không yên tâm nên tạm dừng việc thanh toán tiến độ hợp đồng để tìm hiểu về giấy tờ pháp lý của lô đất trên đồng thời đã báo với Công ty cổ phần P nội dung trên. Trong thời gian này, Công ty cổ phần P đã tự ý đơn phương chấm dứt hợp đồng và không trả lại số tiền đã nhận thanh toán của bà sau khi không cung cấp được giấy tờ pháp lý lô đất. Bà đã nhiều lần liên hệ yêu cầu Công ty cổ phần P trả lại tiền nhưng Công ty không đồng ý. Do đó, bà khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Tuyên hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 89/2017/HĐĐC-Dragon Land ngày 05/6/2017 vô hiệu;

Buộc Công ty cổ phần P trả cho bà K toàn bộ số tiền đã nhận đặt cọc của bà là 1.012.500.000 đồng; Bồi thường thiệt hại do lỗi dẫn đến hợp đồng đặt cọc vô hiệu thuộc về phía bị đơn theo mức lãi suất 10%/năm/tổng số tiền đặt cọc tính từ ngày 09/08/2017 đến tháng 02/2024: 1.012.500.000 đồng x 10%/01 năm x 78 tháng = 658.125.000 đồng, tổng cộng là 1.670.625.000 (một tỷ sáu trăm bảy mươi triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn) đồng.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Xuân D trình bày:

Đầu năm 2017, ông và vợ là bà Đặng Thị Kim K có bàn bạc về việc mua một mảnh đất để đầu tư tại Dự án khu dân cư xã L. Sau khi thống nhất ý kiến, ngày 05/06/2017, bà K và Công ty cổ phần P do bà N là Tổng giám đốc trực tiếp ký kết Hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 89/2017/HĐĐC-DRAGON LAND. Hợp đồng có nêu rõ mục đích của hợp đồng đặt cọc là nhằm đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và đối tượng của hợp đồng là quyền sử dụng đất có diện tích 199 m², vị trí lô đất có mã số LKV01-Lô 20, mục đích sử dụng đất ở tại Dự án khu dân cư xã Long Đức, huyện Long Thành, Đồng Nai với giá chuyển nhượng là 1.350.000.000 đồng (Một tỷ ba trăm năm mươi triệu đồng). Bà K đã đặt cọc tiền theo đúng tiến độ đặt cọc nêu trong Hợp đồng, và đã đặt cọc cho Công ty P tổng số tiền bằng tỷ lệ 75% giá trị chuyển nhượng lô đất (tương đương số tiền 1.012.500.000 đồng). Số tiền đặt cọc này là tài sản chung của vợ chồng ông. Tuy nhiên, sau đó, do nhận thấy một số điểm bất thường về tính pháp lý của lô đất, ông bà đã yêu cầu Công ty P cung cấp giấy tờ pháp lý nhưng Công ty P không cung cấp, không xuất trình được giấy tờ pháp lý lô đất mà ông bà đã đặt cọc. Do vậy, ông bà đã tạm dừng đặt cọc nốt số tiền còn lại (25% giá trị chuyển nhượng) để tìm hiểu thêm. Trong suốt thời gian này, Công ty P không hề cung cấp bất kỳ giấy tờ gì về lô đất. Sau đó, Công ty P đã đơn phương chấm dứt Hợp đồng đặt cọc và không trả lại tiền cọc cho ông bà.

Từ năm 2017 đến nay, ông bà và người đại diện đã rất nhiều lần đến trụ sở Công ty P để yêu cầu Công ty giải quyết, trả lại số tiền đặt cọc nêu trên. Tuy nhiên, Công ty cứ hẹn hết lần này đến lần khác không giải quyết, không xuất trình được các tài liệu theo đúng quy định của pháp luật, nhằm chiếm đoạt số tiền của ông bà. Việc này gây tổn thất rất lớn cả về vật chất và tinh thần cho vợ chồng ông. Đối với những yêu cầu của nguyên đơn bà Đặng Thị Kim K, ông hoàn toàn đồng ý. Đề nghị Tòa án nhân dân huyện Long Thành giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp cho vợ chồng ông.

- Bị đơn Công ty cổ phần P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Long Đức Urban Land đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không cung cấp chứng cứ, không trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành:

Việc tuân theo pháp luật của Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký: Về việc thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật, tư cách tố tụng, về việc xác minh, thu thập các tài liệu chứng cứ vụ án và thời hạn chuẩn bị đưa vụ án ra xét xử đều được Thẩm phán thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn của mình.

Về nội dung vụ án: Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án, Viện kiểm sát nhân dân

huyện Long Thành đề nghị Tòa án nhân dân huyện Long Thành chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim K: Tuyên hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 89/2017/HĐĐC-Dragon Land ngày 05/6/2017 vô hiệu; Buộc Công ty cổ phần P trả cho bà K số tiền đã nhận đặt cọc 1.012.500.000 đồng; Bồi thường thiệt hại cho bà K số tiền 658.125.000 đồng, tổng cộng là 1.670.625.000 (một tỷ sáu trăm bảy mươi triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn) đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về thẩm quyền: Bà Đặng Thị Kim K khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Long Thành giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 89/2017/HĐĐC-Dragon Land ngày 05/6/2017 giữa bà K với Công ty cổ phần P đối với lô đất số LKV01-20 thuộc dự án khu dân cư xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai. Theo nội dung văn bản số 753/TANDCC ngày 25/4/2023 của Tòa án nhân dân Cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh về việc xác định thẩm quyền giải quyết của Tòa án theo lãnh thổ đã xác định thẩm quyền giải quyết vụ án thuộc về Tòa án nơi có bất động sản là Tòa án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai theo quy định tại điểm c, khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Vì vậy, Tòa án nhân dân huyện Long Thành thụ lý, giải quyết vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa bà Đặng Thị Kim K và Công ty cổ phần P là đúng quy định của pháp luật.

[1.2] Quan hệ pháp luật: Bà Đặng Thị Kim K khởi kiện đối với Công ty cổ phần P, yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa bà K và Công ty cổ phần P vô hiệu, do đó xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.4] Bị đơn Công ty cổ phần P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Long Đức Urban Land đã được Tòa án triệu tập xét xử hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ khoản 2 Điều 227 và khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án nhân dân huyện Long Thành tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan nêu trên.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Theo nội dung khởi kiện, nguyên đơn bà Đặng Thị Kim K yêu cầu Tòa án giải quyết: Tuyên hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 89/2017/HĐĐC-Dragon Land ngày 05/6/2017 giữa bà K và Công ty cổ phần P vô hiệu; Buộc Công ty cổ phần P trả cho bà K số tiền đã nhận đặt cọc của bà là 1.012.500.000 đồng và bồi thường thiệt hại số tiền tương ứng với tiền lãi theo mức lãi suất 10%/năm trên tổng số tiền đã đặt cọc tính từ ngày 09/08/2017 đến tháng 02/2024: 1.012.500.000 đồng x 10%/01 năm x 78 tháng = 658.125.000 đồng, tổng cộng là 1.670.625.000 (một tỷ sáu trăm bảy mươi triệu

sáu trăm hai mươi lăm nghìn) đồng.

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ thông báo thụ lý vụ án, thông báo giao nộp chứng cứ, giấy triệu tập cũng như các văn bản tố tụng khác cho bị đơn Công ty cổ phần P do ông Trần Đình Hùng là người đại diện theo ủy quyền đến làm việc và cung cấp các chứng cứ, trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nêu trên, nhưng bị đơn vắng mặt, không thực hiện đúng nghĩa vụ của đương sự theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự, đồng thời tự từ bỏ quyền của đương sự về việc cung cấp tài liệu, chứng cứ, chứng minh để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của mình. Do đó, Tòa án căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và các tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập làm căn cứ giải quyết vụ án.

Sau khi xem xét các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, có cơ sở xác định: Ngày 05/6/2017, bà Đặng Thị Kim K đã ký hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 89/2017/HĐĐC-Dragon Land với Công ty cổ phần P để nhận chuyển nhượng lô đất số LKV01-20, diện tích 199 m² tại dự án khu dân cư xã Long Đức, huyện Long Thành, Đồng Nai, giá chuyển nhượng là 1.350.000.000 đồng. Căn cứ các chứng cứ gồm phiếu thu ngày 06/06/2017, phiếu xác nhận ngày 06/06/2017, phiếu xác nhận ngày 12/07/2017, phiếu xác nhận ngày 09/08/2017 thể hiện bà Đặng Thị Kim K đã thanh toán số tiền đặt cọc cho Công ty cổ phần P tổng cộng là 1.012.500.000 (một tỷ không trăm mười hai triệu năm trăm nghìn) đồng.

Xét tính hợp pháp của hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên, nhận thấy:

Theo nội dung văn bản cung cấp thông tin số 5726/UBND-KTN ngày 07/6/2022 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai thể hiện: Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Đồng Nai không tiếp nhận và xử lý hồ sơ chấp thuận chủ trương đầu tư dự án khu dân cư xã Long Đức tại xã Long Đức, huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai do Công ty Cổ phần P đề nghị.

Theo nội dung văn bản cung cấp thông tin số 6320/STNMT-QH ngày 14/8/2020 của Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai thể hiện: Sau khi trúng đấu giá quyền sử dụng đất, Công ty TNHH Long Đức Urban Land lập quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 cho Khu dân cư tại xã Long Đức, được UBND tỉnh phê duyệt tại Quyết định số 3279/QĐ-UBND ngày 10/10/2016; Dự án được Sở Tài nguyên và môi trường tỉnh Đồng Nai ban hành Thông báo số 132/TB-STNMT ngày 21/5/2019 về kết quả kiểm tra hiện trạng sử dụng đất, công trình xây dựng và điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất; Tại thời điểm năm 2017, Công ty TNHH L chưa đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất do đến ngày 21/5/2019, Sở Tài nguyên và môi trường mới ban hành Thông báo số 321/TB-STNMT thông báo dự án đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định.

Như vậy, tại thời điểm các bên ký kết hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 89/2017/HĐĐC-Dragon Land ngày 05/6/2017, Công ty Cổ

phần P không phải là chủ đầu tư của Dự án khu dân cư xã L, đồng thời chủ đầu tư của dự án nêu trên là Công ty TNHH L cũng chưa có đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Việc Công ty cổ phần P ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng số LKV01-20 tại dự án khu dân cư xã Long Đức, huyện Long Thành, Đồng Nai do Công ty TNHH L làm chủ đầu tư khi bất động sản tại dự án nêu trên chưa đủ điều kiện chuyển nhượng là vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 37 và khoản 2 Điều 9 của Luật kinh doanh bất động sản. Vì vậy, hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 89/2017/HĐĐC-Dragon Land ngày 05/6/2017 bị vô hiệu theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật dân sự, do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu là có cơ sở chấp nhận.

[2.2] Về hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu:

Tại khoản 2, 4 Điều 131 của Bộ luật dân sự quy định: Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên, khi giao dịch dân sự vô hiệu các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường.

Do hợp đồng đặt cọc vô hiệu nên việc bà K yêu cầu Công ty Cổ phần P phải trả lại tiền cọc đã nhận 1.012.500.000 (Một tỷ không trăm mười hai triệu năm trăm nghìn) đồng là có cơ sở chấp nhận.

Xét lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu: Theo nguyên đơn trình bày, trước khi thỏa thuận giao kết hợp đồng, nhân viên của Công ty Cổ phần P có đưa bà K đi xem vị trí dự án và xem bản đồ phân lô đồng thời hứa với bà K sẽ cung cấp các giấy tờ pháp lý của dự án. Tuy nhiên, sau khi bà K đã ký hợp đồng đặt cọc và thanh toán tiền đặt cọc, Công ty không cung cấp được tài liệu, giấy tờ gì chứng minh cơ sở pháp lý của dự án.

Quá trình Tòa án giải quyết vụ án, bị đơn Công ty Cổ phần P không giao nộp tài liệu, chứng cứ chứng minh. Xét thấy, khi thỏa thuận ký hợp đồng đặt cọc và nhận tiền đặt cọc của bà K, Công ty Cổ phần P phải có nghĩa vụ cung cấp cho nguyên đơn biết đầy đủ, chính xác những thông tin về đối tượng của hợp đồng sẽ ký kết, chủ đầu tư của dự án, tiến độ của dự án, cũng như các thông tin khác liên quan đến quyền, nghĩa vụ của các bên.... Tuy nhiên, Công ty Cổ phần P đã không cung cấp đầy đủ thông tin liên quan đến dự án khu dân cư xã Long Đức cho nguyên đơn biết. Xét thấy, việc Công ty Cổ phần P thỏa thuận đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại dự án chưa đủ điều kiện chuyển nhượng đồng thời không cung cấp đầy đủ thông tin liên quan đến dự án cho khách hàng biết dẫn đến việc giao kết hợp đồng vô hiệu, do đó xác định lỗi dẫn đến hợp đồng vô hiệu là do bị đơn gây ra, bị đơn phải có nghĩa vụ bồi thường toàn bộ thiệt hại cho bị đơn. Tại đơn khởi kiện và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Đặng Thị Kim K chỉ yêu cầu Công ty Cổ phần P bồi thường thiệt hại tương ứng với số tiền lãi phát sinh tính trên tổng số tiền đã nhận cọc 1.012.500.000 (một tỷ không trăm mười hai triệu năm trăm nghìn) đồng tính từ ngày 08/9/2017 đến tháng 02/2024 với mức lãi suất 10%/năm. Xét thấy, yêu cầu bồi thường thiệt hại của

nguyên đơn nêu trên là phù hợp và có lợi cho phía bị đơn nên có cơ sở chấp nhận. Buộc bị đơn Công ty Cổ phần P phải bồi thường thiệt hại cho bà Đặng Thị Kim K số tiền 1.012.500.000 đồng x 10%/01 năm x 78 tháng = 658.125.000 (Sáu trăm năm mươi tám triệu một trăm hai mươi lăm nghìn) đồng.

Như vậy, tổng số tiền Công ty Cổ phần P phải thanh toán cho bà Đặng Thị Kim K là 1.670.625.000 (một tỷ sáu trăm bảy mươi triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn) đồng.

[2.3] Đối với các nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị Kim K tại đơn khởi kiện ngày 16/7/2020 về việc yêu cầu bị đơn Công ty Cổ phần P trả cho bà K số tiền phạt cọc là 1.012.500.000 đồng; tiền thuê luật sư 50.000.000 đồng; tiền lãi chậm trả tính đến ngày 16/7/2020 là 1.319.517.000 đồng, xét thấy, bà K đã có đơn đề nghị ngày 14/3/2022 về việc rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với các yêu cầu nêu trên nên Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết đối với các yêu cầu khởi kiện nêu trên của nguyên đơn bà Đặng Thị Kim K.

Đối với các nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị Kim K tại đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 26/7/2022 về việc yêu cầu bị đơn Công ty Cổ phần P trả cho bà K số tiền tương đương tiền cọc là 1.012.500.000 đồng; phí thuê luật sư 300.000.000 đồng; thiệt hại do phải trả lãi vay đối với số tiền đã đặt cọc và chi phí đi lại nhiều lần là 500.000.000 đồng. Xét thấy, tại biên bản lấy lời khai ngày 02/8/2022 bà K xác định bà không đồng ý nộp án phí bổ sung và xin rút các yêu cầu khởi kiện nêu trên, do bà K chưa nộp tạm ứng án phí bổ sung và Tòa án chưa thụ lý các yêu cầu khởi kiện nêu trên của bà K nên Hội đồng xét xử không xem xét, đồng thời trả lại đơn khởi kiện bổ sung đề ngày 26/7/2022 cho bà Đặng Thị Kim K.

[3] Về án phí DSST: Bị đơn Công ty Cổ phần P phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch về việc tuyên bố hợp đồng vô hiệu và số tiền 62.118.750 đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với yêu cầu giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu của nguyên đơn được chấp nhận. Hoàn trả cho bà Đặng Thị Kim K số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Long Thành phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ các Điều 26, 35, 39, 147, 227, 228, 266, 271, 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 123; khoản 1, 4 Điều 131; Điều 328, 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 2 Điều 9; khoản 1 Điều 37 của Luật kinh doanh bất động sản;

Căn cứ khoản 1 Điều 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đặng Thị Kim K đối với bị đơn Công ty Cổ phần P.

Tuyên bố hợp đồng đặt cọc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 89/2017/HĐĐC-Dragon Land ngày 05/6/2017 giữa bà Đặng Thị Kim K với Công ty cổ phần P vô hiệu.

Buộc Công ty cổ phần P trả cho bà Đặng Thị Kim K số tiền bà K đã đặt cọc là 1.012.500.000 (Một tỷ không trăm mười hai triệu năm trăm nghìn) đồng và bồi thường thiệt hại cho bà Đặng Thị Kim K số tiền 658.125.000 (Sáu trăm năm mươi tám triệu một trăm hai mươi lăm nghìn) đồng, tổng cộng là 1.670.625.000 (Một tỷ sáu trăm bảy mươi triệu sáu trăm hai mươi lăm nghìn) đồng.

2. Đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn bà Đặng Thị Kim K về việc yêu cầu bị đơn Công ty Cổ phần P trả cho bà K số tiền phạt cọc là 1.012.500.000 (Một tỷ không trăm mười hai triệu năm trăm nghìn) đồng; Chi phí thuê Luật sư 50.000.000 (Năm mươi triệu) đồng; Tiền lãi chậm trả tạm tính đến ngày 16/7/2020 là 1.319.517.000 (Một tỷ ba trăm mười chín triệu năm trăm mười bảy nghìn) đồng.

3. Về án phí DSST: Bị đơn Công ty Cổ phần P phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch và số tiền 62.118.750 (sáu mươi hai triệu một trăm mười tám nghìn bảy trăm năm mươi) đồng án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Hoàn trả cho bà Đặng Thị Kim K số tiền 49.945.170 (bốn mươi chín triệu chín trăm bốn mươi lăm nghìn một trăm bảy mươi) đồng tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 00049554 ngày 01/10/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận 10, thành phố Hồ Chí Minh.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Nguyên đơn bà Đặng Thị Kim K; Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Đinh Xuân D có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn Công ty cổ phần P và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên

quan Công ty TNHH L được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc kể từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại điều 30 Luật thi hành án dân sự.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đồng Nai;
- VKS ND tỉnh Đồng Nai;
- T.H.A dân sự H. Long Thành;
- VKS H. Long Thành;
- Các đương sự.
- Lưu HS, VP.

Nguyễn Hữu Ngọc