TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 36/2023/DS-ST
Ngày: 21-8-2023
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán- Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Trung Hưng.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Nguyễn Thị Hồng Tư.

2. Ông Đoàn Văn Đây.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hữu Học, là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai *tham gia phiên tòa:* Bà Vũ Thị Hồng Uyên - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 8 năm 2023, tại Trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 17/2021/TLST-DS ngày 19/4/2021 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 11/2023/QĐXXST-DS ngày 27/02/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 238/2023/QĐST-DS ngày 27/3/2023, Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 304/2023/QĐST-DS ngày 19/4/2023, Thông báo số 540/TB-TA ngày 30/6/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 675/2023/QĐST-DS ngày 26/7/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Đỗ Phương K (Do K Phuong), sinh năm 1967
Địa chỉ: Australia.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Văn D, sinh năm 1953
Địa chỉ: Số A, phường B, quận C, thành phố Hồ Chí Minh (Theo văn bản ủy quyền ngày 25/3/2017).

2. Bị đơn: Công ty TNHH P (tên cũ là Công ty Cổ phần Đ)
Địa chỉ: Số 99 – 101 Bắc Hải, Phường 15, Quận 10, TP. Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Huỳnh Kim H – Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Hồng Cẩm T, sinh năm 1994
Địa chỉ: Đường A, phường B, quận C, thành phố Hồ Chí Minh (Theo văn bản ủy quyền ngày 20/4/2018 và Thông báo ngày 01/10/2019).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Công ty TNHH L
Địa chỉ: Khu phố 7, phường L, thành phố H, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Phạm Thị Liên L – Giám đốc.

3.2. Công ty Cổ phần HP
Địa chỉ: Số A, đường T, Phường N, Quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Thị Kim N – Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Hồng Cẩm T, sinh năm 1994
Địa chỉ: Đường A, phường B, quận C, thành phố Hồ Chí Minh (Theo văn bản ủy quyền ngày 25/11/2019).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

** Theo Đơn khởi kiện của bà Đỗ Phương K (Do K Phuong) và trong quá trình giải quyết, người đại diện hợp pháp của bà K trình bày:*

Ngày 19/3/2017, bà Đỗ Phương K có ký kết Phiếu đặt cọc với Công ty Cổ phần Đ, tên hiện nay là Công ty TNHH P và đã giao số tiền đặt cọc 100.000.000đ (Phiếu thu số KP/0009006) nhằm đảm bảo việc ký kết hợp đồng góp vốn để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc dự án khu dân cư theo quy hoạch 6,5ha tại xã Đồi 61, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. Do Công ty không cung cấp đủ hồ sơ pháp lý về chủ sở hữu, chủ đầu tư dự án nên bà K không thể ký hợp đồng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Công ty. Ngày 31/3/2017, bà K đến yêu cầu giải quyết hồ sơ pháp lý và lấy lại tiền cọc thì được nhân viên Công ty viết giấy hẹn lại vào ngày 06/4/2017 nhưng sau đó không trả.

Sau thời gian tìm hiểu được biết Dự án Khu dân cư theo quy hoạch 6,5ha tại xã Đồi 61, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai do Công ty TNHH L làm chủ đầu tư, được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai giao đất vào ngày 26/10/2017 theo Quyết định số 3782/QĐ-UBND. Nhưng trước khi được giao đất, Công ty TNHH L đã ký hợp đồng chuyển nhượng đất nền dự án cho Công ty Cổ phần HP là vi phạm điểm a khoản 2 Điều 9, khoản 2 Điều 49 và khoản 3 Điều 51 của Luật kinh doanh bất động sản. Theo quy định tại Điều 117 và Điều 123 của Bộ luật Dân sự thì hợp đồng này vô hiệu, nên các hợp đồng sau đó gồm Hợp đồng tiếp thị và phân phối sản phẩm bất động sản ký giữa Công ty Cổ phần HP với Công ty Cổ phần Đ, tên hiện nay là Công ty TNHH P, Hợp đồng đặt cọc ký giữa bà Khanh với Công ty Cổ phần Đ cũng vô hiệu. Đồng thời, bà K là người nước ngoài, không đủ điều kiện là người nhận chuyển nhượng, người sử dụng đất tại Việt Nam theo quy định tại Điều 5 và Điều 169 của Luật Đất đai.

Do Công ty Cổ phần Đ không hoàn trả tiền cọc nên bà K khởi kiện yêu cầu: Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc được ký kết giữa bà Đỗ Phương K với Công ty Cổ phần Đ nay là Công ty TNHH P và buộc Công ty hoàn trả bà K số tiền đặt cọc 100.000.000đ.

** Tại Bản tự khai đề ngày 17/5/2018, bị đơn Công ty Cổ phần Đ nay là Công ty TNHH P do bà Nguyễn Hồng Cẩm T đại diện trình bày:*

Ngày 19/3/2017, bà Đỗ Phương K có ký phiếu đặt cọc với Công ty Cổ phần Đ để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng góp vốn để nhận chuyển nhượng quyền sử

dụng nền đất có ký hiệu LK4 ô số 33 và 34 tại dự án khu dân cư quy hoạch 6,5 ha xã Đồi 61 với tổng giá trị 3.300.000.000đ. Cùng ngày bà K đã đặt cọc cho Công ty Cổ phần Đ số tiền 100.000.000đ.

Theo thỏa thuận tại mục 2.2 Phiếu đặt cọc, bà K sẽ ký hợp đồng góp vốn để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng nền đất và thanh toán đợt 1 giá trị hợp đồng trong vòng 07 ngày kể từ ngày ký phiếu đặt cọc. Tuy nhiên, quá thời hạn trên bà K đã không ký hợp đồng góp vốn cũng như không thanh toán đợt 1 cho Công ty Cổ phần Đ mặc dù công ty đã nhiều lần nhắc nhở. Do vậy, căn cứ Phiếu đặt cọc đã ký kết, bà K đã vi phạm những quy định mà hai bên thỏa thuận và thể hiện rõ ý chí không muốn tiếp tục thực hiện giao dịch mà không có lý do chính đáng. Theo Phiếu đặt cọc, hành vi vi phạm của bà K sẽ dẫn đến hậu quả là bà K sẽ không được nhận lại tiền đặt cọc và căn cứ vào mục 2.3 thì Phiếu đặt cọc đến nay đã hết giá trị, do đó Công ty Cổ phần Đ được quyền thực hiện việc giới thiệu nền đất đặt mua cho khách hàng khác.

Căn cứ vào quy định của pháp luật cũng như thỏa thuận đã ký kết, cho thấy rằng dự án xã đồi 61 hoàn toàn là một dự án có thật, Công ty Cổ phần Đ với chức năng là một công ty tư vấn, môi giới bất động sản được quyền thực hiện hoạt động kinh doanh. Và trên cơ sở thỏa thuận với Công ty Cổ phần HP, Công ty Cổ phần Đ mới tiến hành thực hiện việc ký kết các thỏa thuận với bà K và thu tiền đặt cọc. Hành vi của bà K vi phạm thỏa thuận đã ký kết và việc Công ty Cổ phần Đ không hoàn trả tiền đặt cọc cho bà K, đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của bà K.

** Tại bản tự khai đề ngày 25/11/2019, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần HP do bà Nguyễn Hồng Cẩm T đại diện trình bày:*

Ngày 16/12/2016, Công ty Cổ phần HP có ký Hợp đồng số 01/2016/HĐCN/LHS-VHP với chủ đầu tư dự án Khu dân cư quy hoạch 6,5ha tại xã Đồi 61, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (Dự án xã Đồi 61) là Công ty TNHH L. Theo hợp đồng Công ty TNHH L chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần HP 385 lô nền thuộc dự án xã Đồi 61, trong phạm vi quyền hạn của mình Công ty Cổ phần HP được quyền thực hiện kinh doanh bất động sản đối với các lô này, được chủ đầu tư giao toàn quyền kinh doanh bán hàng, được thu tiền, được ký kết hợp đồng khi bán với khách hàng.

Ngày 20/02/2017, Công ty Cổ phần HP ký hợp đồng dịch vụ tiếp thị và phân phối sản phẩm bất động sản số 02/2017/HĐDV/VHP-KP với Công ty Cổ phần Đ. Theo đó, Công ty Cổ phần HP ủy thác cho Công ty Cổ phần Đ thực hiện việc tiếp thị, phân phối sản phẩm thuộc dự án xã đồi 61. Công ty Cổ phần Đ được quyền nhận cọc từ khách hàng mỗi nền từ 1.000.000đ đến 100.000.000đ hoặc có thể điều chỉnh theo sự chấp thuận của Công ty Cổ phần HP.

Theo thông tin từ phía Công ty Cổ phần Đ, ngày 19/3/2017 bà Đỗ Phương K có ký phiếu đặt cọc với Công ty Cổ phần Đ để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng góp vốn để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng nền đất có ký hiệu LK4 ô số 33 và LK4 ô số 34 tại dự án khu dân cư quy hoạch 6,5 ha xã đồi 61 và bà K đã đặt cọc cho Công ty Cổ phần Đ số tiền là 100.000.000đ. Sau khi ký phiếu đặt cọc, quá thời

hạn quy định tại phiếu đặt cọc mà bà K không ký hợp đồng góp vốn cũng như không thanh toán đợt 1 cho Công ty Cổ phần Đ.

Như vậy, việc Công ty Cổ phần Đ dựa trên những cơ sở pháp lý nêu trên và sự thỏa thuận giữa Công ty Cổ phần Đ với Công ty Cổ phần HP và giữa Công ty Cổ phần HP với chủ đầu tư để thực hiện giao dịch với bà Đỗ Phương K là hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật có liên quan. Việc bà K vi phạm thỏa thuận tại phiếu đặt cọc với Công ty Cổ phần Đ nên phải chịu hậu quả pháp lý là mất tiền cọc. Yêu cầu của bà K không có cơ sở pháp luật, đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của bà K.

** Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH L không có văn bản trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.*

** Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai*:

- Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng. Những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan không thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định.

- Về việc giải quyết tranh chấp: Dự án Khu dân cư theo quy hoạch 6,5ha tại xã Đồi 61, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai do Công ty TNHH L làm chủ đầu tư. Thời điểm ngày 26/10/2017, Công ty TNHH L chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng trước đó, ngày 16/12/2016 Công ty TNHH L ký Hợp đồng số 01/2016/HĐCN/LHS-VHP chuyển nhượng 385 nền đất nhà liền kề thuộc dự án lại cho Công ty Cổ phần HP; ngày 20/02/2017, Công ty Cổ phần HP ký Hợp đồng dịch vụ tiếp thị và phân phối sản phẩm bất động sản số 02/2017/HĐDV/VHP-KP ngày 20/02/2017 với Công ty Cổ phần Đ, theo hợp đồng thì Công ty Cổ phần Đ được giao thực hiện dịch vụ tiếp thị và phân phối các nền đất thuộc Khu dân cư theo quy hoạch 6,5ha tại xã Đồi 61, huyện Trảng Bom; ngày 19/3/2017, Công ty Cổ phần Đ ký hợp đồng đặt cọc với bà K; ngày 30/01/2019, Công ty TNHH L mới được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Việc chuyển nhượng của Công ty TNHH L vi phạm Điều 9 và Điều 37 của Luật kinh doanh bất động sản, Điều 168 và Điều 188 của Luật Đất đai. Thời điểm bà K ký hợp đồng với Công ty Cổ phần Đ thì quyền sử dụng đất cũng chưa được cấp giấy chứng nhận. Đồng thời, theo quy định tại Điều 5 và Điều 169 của Luật Đất đai thì bà K là người nước ngoài, không thuộc trường hợp được Nhà nước giao đất nên không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, hợp đồng đặt cọc ký giữa bà K với Công ty Cổ phần Đ nay là Công ty TNHH P vô hiệu theo quy định tại các Điều 117, 122 và 123 của Bộ luật Dân sự. Bà K yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận. Các bên đều có lỗi trong giao dịch vô hiệu, bà K không có yêu cầu bồi thường nên không xem xét.

- Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân tỉnh Đồng Nai, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Bà Đỗ Phương K (Do K Phuong) khởi kiện Công ty Cổ phần Đ nay là Công ty TNHH P, yêu cầu Tòa án giải quyết hủy Hợp đồng đặt cọc ngày 19/3/2017 để ký Hợp đồng góp vốn nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc ô số 33 và 34 lô LK4 Dự án Khu dân cư theo quy hoạch 6,5ha tại xã Đồi 61, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai và trả lại tiền cọc đã nhận nên xác định quan hệ pháp luật là "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Đối tượng tranh chấp theo khởi kiện của nguyên đơn có liên quan đến bất động sản tại Đồng Nai. Và tại văn bản số 1857/TANDCC ngày 14/12/2020 của Tòa án nhân dân cấp cao tại thành phố Hồ Chí Minh về việc giải quyết tranh chấp về thẩm quyền giải quyết vụ án này xác định thẩm quyền giải quyết thuộc về Tòa án nơi có bất động sản. Nguyên đơn bà Đỗ Phương K có quốc tịch Australia và đang sinh sống tại Australia nên Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai thụ lý giải quyết vụ án theo quy định tại khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.3] Sau khi Tòa án ra Quyết định đưa vụ án ra xét xử, bà Nguyễn Hồng Cẩm T gọi điện thông báo đã chấm dứt dứt ủy quyền với Công ty Cổ phần Đ nay là Công ty TNHH P và Công ty Cổ phần HP nhưng Tòa án không nhận được văn bản nào thông báo về việc chấm dứt ủy quyền của giữa các bên. Ngày 30/6/2023, Tòa án ban hành Thông báo số 541/TB-TA nội dung thông báo cho Công ty TNHH P và Công ty Cổ phần HP biết về thông báo chấm dứt ủy quyền của bà T để thực hiện quyền và nghĩa vụ của đương sự theo quy định nhưng không nhận phản hồi nào.

[1.4] Tòa án thực hiện việc tống đạt, niêm yết theo quy định các Quyết định, Thông báo về thời điểm mở phiên tòa nhiều lần nhưng đại diện Công ty TNHH P, Công ty Cổ phần HP, bà Nguyễn Hồng Cẩm T và Công ty TNHH L vẫn vắng mặt không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan; ông Lê Văn D là người đại diện theo ủy quyền của bà Đỗ Phương K có đơn xin vắng mặt nên tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại Điều 227 và Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Căn cứ nội dung "Phiếu nhận cọc" ngày 19/3/2017 (BL 78) và trình bày của đại diện nguyên đơn, đại diện bị đơn xác định bà K có ký hợp đồng đặt cọc với Công ty Cổ phần Đ nay là Công ty TNHH P và đặt cọc số tiền 100.000.000đ đảm bảo cho việc ký kết Hợp đồng góp vốn giữa hai bên để bà K nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc ô số 33 và 34 lô LK4 Dự án Khu dân cư theo quy hoạch 6,5ha tại xã Đồi 61, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai có giá trị chuyển nhượng là 3.300.000.000đ, thời hạn ký Hợp đồng góp vốn để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất trong vòng 07 ngày kể từ ngày ký Phiếu đặt cọc.

[2.2] Trong quá trình giải quyết, Tòa án nhiều lần có văn bản đề nghị Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai cung cấp hồ sơ Dự án Khu dân cư theo quy hoạch

6,5ha tại xã Đồi 61, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai nhưng hết thời hạn không được cung cấp. Căn cứ tài liệu các bên đương sự cung cấp có cơ sở xác định: Dự án Khu dân cư theo quy hoạch 6,5ha tại xã Đồi 61, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai do Công ty TNHH L làm chủ đầu tư thể hiện tại văn bản số 2265/UBND-ĐT ngày 29/3/2016 của UBND tỉnh Đồng Nai; ngày 03/10/2016, Công ty TNHH L được UBND tỉnh Đồng Nai cấp Giấy phép quy hoạch; đến ngày 26/10/2017, Công ty TNHH L mới được UBND tỉnh Đồng Nai giao đất và cho thuê đất theo Quyết định số 3782/QĐ-UBND, theo nội dung quyết định Ủy ban còn giao Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai ký hợp đồng thuê đất với Công ty TNHH L, ký, phát Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất… Như vậy, đến thời điểm ngày 26/10/2017, Công ty TNHH L chưa được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng trước đó, ngày 16/12/2016 Công ty TNHH L ký Hợp đồng số 01/2016/HĐCN/LHS-VHP chuyển nhượng 385 nền đất nhà liền kề thuộc dự án lại cho Công ty Cổ phần HP; ngày 20/02/2017, Công ty Cổ phần HP ký Hợp đồng dịch vụ tiếp thị và phân phối sản phẩm bất động sản số 02/2017/HĐDV/VHP-KP ngày 20/02/2017 với Công ty Cổ phần Đ, theo hợp đồng thì Công ty Cổ phần Đ được giao thực hiện dịch vụ tiếp thị và phân phối các nền đất thuộc Khu dân cư theo quy hoạch 6,5ha tại xã Đồi 61, huyện Trảng Bom; ngày 19/3/2017, Công ty Cổ phần Đ ký hợp đồng đặt cọc với bà K; ngày 30/01/2019, Công ty TNHH L mới được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

[2.3] Tại khoản 2 Điều 4 của Luật kinh doanh bất động sản quy định về nguyên tắt, bất động sản đưa vào kinh doanh phải có đủ điều kiện theo quy định của Luật này. Tại điểm a khoản 2 Điều 9 của Luật này quy định đất được phép kinh doanh quyền sử dụng đất phải có giấy chứng nhận về quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật về đất đai. Tại khoản 1 Điều 37 của Luật này quy định việc chuyển nhượng, cho thuê, cho thuê lại quyền sử dụng đất phải đáp ứng các điều kiện quy định tại khoản 2 Điều 9 của Luật này. Và tại Điều 168 và Điều 188 của Luật Đất đai cũng quy định thời điểm được thực hiện các quyền của người sử dụng đất là khi có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Theo các tài liệu, chứng cứ được viện dẫn nêu trên, thời điểm bà K ký hợp đồng với Công ty Cổ phần Đ thì quyền sử dụng đất bà K đặc cọc nhận chuyển nhượng chưa được cấp giấy chứng nhận, không đảm bảo các điều kiện chuyển nhượng theo các quy định này. Đồng thời, theo quy định tại Điều 5 và Điều 169 của Luật Đất đai thì bà K là người nước ngoài, không thuộc trường hợp được Nhà nước giao đất nên không được nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Như vậy, hợp đồng đặt cọc ký giữa bà K với Công ty Cổ phần Đ là vô hiệu theo quy định tại các Điều 117, 122 và 123 của Bộ luật Dân sự.

[2.4] Tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự quy định giao dịch dân sự vô hiệu, không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập; khi giao dịch vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận; bên có lỗi phải gây thiệt hại phải bồi thường. Do vậy, cần chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà K, hủy hợp đồng đặt cọc và buộc Công ty Cổ phần Đ nay là Công ty TNHH P trả lại tiền cọc đã nhận của bà K là 100.000.000đ. Cả hai bên đều có lỗi trong giao dịch vô hiệu này, không có ý kiến về vấn đề bồi thường thiệt hại nên không đặt ra xem xét.

[3] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của bà K được chấp nhận nên Công ty TNHH P phải chịu 300.000đ án phí có giá ngạch và 5.000.000đ án phí có giá ngạch theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội khóa 14. Tổng cộng Công ty TNHH P phải chịu 5.300.000đ. Hoàn trả cho bà K tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phù hợp nhận định trên của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26, khoản 1 Điều 37, điểm c khoản 1 Điều 39 và các Điều 227, 228, 235, 238, 266, 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Áp dụng các Điều 117, 122, 123, 131, 357, 385 và 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 9 và Điều 37 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; các Điều 5, 168, 169 và 188 của Luật Đất đai năm 2013; Điều 26 và Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH12 ngày 30 tháng 12 năm 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đỗ Phương K (Do K Phuong) đối với Công ty TNHH P (tên gọi cũ là Công ty Cổ phần Đ).

1.1. Hủy hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo "Phiếu đặt cọc" ký ngày 19/3/2017 giữa bà Đỗ Phương K (Do K Phuong) với Công ty Cổ phần Đ nay là Công ty TNHH P.

1.2. Buộc Công ty TNHH P phải trả cho bà Đỗ Phương K (Do K Phuong) số tiền 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

2. Về án phí: Công ty TNHH P phải chịu 5.300.000đ (Năm triệu ba trăm nghìn đồng). Hoàn trả cho bà Đỗ Phương K (Do K Phuong) tiền tạm ứng án phí đã nộp là 2.500.000đ (Hai triệu năm trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0047578 ngày 31/8/2017 của Cục Thi hành án dân sự thành phố Hồ Chí Minh.

3. Về trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ và thi hành bản án của Tòa án.

3.1. Kể từ ngày bản án 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, 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3.2. 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 dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

4. Về quyền kháng cáo: Các bên đương sự được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

Nơi nhận:
- Tòa án nhân dân cấp cao;
- Viện kiểm sát nhân dân cấp cao;
- Cục THADS tỉnh Đồng Nai;
- Cục THADS TP. Hồ Chí Minh;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Trung Hưng