

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: **340/2025/DS-ST**

Ngày: 25/9/2025

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

NHÂN DANH NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 - THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Phạm Thị Tâm.

Các Hội thẩm nhân dân

- Ông Trần Phước Nhiều;
- Bà Nguyễn Thị Ngọc Diệp.

- Thư ký phiên tòa: Bà Bé Thị Phụng - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 1 - Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Hồng Thái – Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 9 năm 2025 tại Tòa án nhân dân khu vực 1 - Thành phố Hồ Chí Minh, đã xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 88/2025/TLST-DS ngày 23 tháng 01 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 347/2025/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 8 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 307/2025/QĐST-DS ngày 03 tháng 9 năm 2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Đỗ Hương G, sinh năm 1968;

Địa chỉ: Số F đường T, phường Đ (Phường E, quận P cũ), Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

1. Ông Trần Thanh N, sinh năm 1978 - đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền ngày 01/10/2024); Địa chỉ: Số A L, phường B (phường T, quận B cũ), Thành phố Hồ Chí Minh;

2. Ông Nguyễn Đức Nhật H, sinh năm 1996 - đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền ngày 01/10/2024); Địa chỉ: Tổ F, ấp L, xã K, tỉnh Đồng Tháp (xã B, huyện C, tỉnh Tiền Giang cũ);

3. Ông Trương Đỗ Quang H1 - đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền ngày 01/10/2024); Địa chỉ: 16.10 lô A, T, phường P (phường T, quận T cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Công ty TNHH B; Trụ sở chính: Số A T, phường B (phường P, Quận A cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà Huỳnh Thị Thanh N1, sinh năm 1989 - đại diện theo ủy quyền; Địa chỉ liên hệ: Số A T, phường C (phường C, Quận A cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan:

1. Công ty Cổ phần Đ1; Trụ sở chính: Số H, đường N, phường S (phường B, Quận A cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Đ1: Bà Trần Thị Bích P, sinh năm 1958; Địa chỉ: Số C đường N, Khu phố A, phường T (phường H, Quận A cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Nguyễn Thạc D, sinh năm 1958; Địa chỉ: Số B, đường N, phường B (phường A, quận T cũ), Thành phố Hồ Chí Minh.

Phiên tòa có mặt: Ông Trần Thành N2 - người đại diện hợp pháp của nguyên đơn, bà Huỳnh Thị Thanh N1 - người đại diện hợp pháp của bị đơn.

Phiên tòa vắng mặt: Công ty Cổ phần Đ1.

Phiên tòa vắng mặt: Ông Nguyễn Thạc D (có đơn xin xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Tại Đơn khởi kiện đề ngày 13/01/2025, Bản tự khai, Biên bản hòa giải và tại phiên tòa nguyên đơn bà Đỗ Hương G và đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Trần Thanh N trình bày:

Ngày 30/8/2019, bà Đỗ Hương G và Công ty Trách nhiệm hữu hạn B (sau đây gọi là Công ty B) đã giao kết Hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ mã AH – B.37.05, diện tích 47.6m² tại tầng 37, tòa B, Dự án Cao ốc phức hợp – Alpha Hill tại địa chỉ số H, đường C, phường N, Quận A (nay là phường C), Thành phố Hồ Chí Minh, đính kèm Hợp đồng là Phụ lục I và Bảng báo giá. Sau khi giao kết hợp đồng, bà G đã thanh toán số tiền 1.528.297.000 đồng cho Công ty B.

Đến ngày 15/9/2019, bà G đã gửi cho Công ty B văn bản về cam kết trả lãi và trong đó có đưa ra mốc thời gian giao kết Hợp đồng mua bán là tháng 4/2020. Tuy nhiên, Công ty B đã không thực hiện theo đúng Hợp đồng đặt cọc cũng như các nghĩa vụ đã cam kết.

Do Công ty B vi phạm hợp đồng đặt cọc, bà G đã khởi kiện: Yêu cầu Tòa án tuyên hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc ngày 30/08/2019 và yêu cầu bị đơn Công ty B hoàn trả số tiền 1.528.297.000 đồng cho nguyên đơn bà Đỗ Hương G.

Tại Đơn sửa đổi yêu cầu khởi kiện ngày 18/7/2025, bà Đỗ Hương G trình bày:

Bà Đỗ Hương G thay đổi yêu cầu khởi kiện về việc “Tuyên hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc ngày 30/8/2019” thành “Tuyên vô hiệu Hợp đồng đặt cọc ngày 30/8/2019 giữa hai bên” và giữ nguyên yêu cầu khởi kiện: Giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là yêu cầu bị đơn Công ty B hoàn trả số tiền 1.528.297.000 đồng.

- Tại phiên tòa bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn B do bà Huỳnh Thị Thanh N1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày:

Bị đơn Công ty B xác nhận các bên có giao kết, thực hiện hợp đồng như trình bày nêu trên của nguyên đơn bà Đỗ Hương G. Bị đơn Công ty B và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần Đ1 là hai công ty thuộc trong hệ sinh thái của Tập đoàn V. Dự án Cao ốc phức hợp A tại số H đường C, phường P, Quận A do người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Đ1 làm chủ đầu tư. Ngày 20/7/2018, Công ty B và chủ đầu tư đã ký kết Hợp đồng bao tiêu sản phẩm nhà ở, theo đó Chủ đầu tư đồng ý trao cho Công ty B là bên bao tiêu được quyền bao tiêu các sản phẩm nhà ở của Dự án và thực hiện chuyển nhượng lại, ký hoặc chỉ định các bên nhận chuyển nhượng khác các tài liệu giao dịch (Hợp đồng đặt cọc, Hợp đồng mua bán căn hộ...) với chủ đầu tư. Sau khi Công ty B ký hợp đồng đặt cọc với khách hàng thì chuyển giao lại cho chủ đầu tư để chuẩn bị cho việc ký kết hợp đồng mua bán.

Trong quá trình bà Đỗ Hương G tìm hiểu, ký phiếu đặt chỗ đối với mã căn hộ AH-B.37.05 đã được Công ty B thông báo về tình trạng pháp lý của dự án và hai bên thống nhất ký kết Hợp đồng đặt cọc vào ngày 30/08/2019. Công ty B xác nhận đã nhận đủ số tiền đặt cọc đối với mã căn hộ AH-B.37.05 của nguyên đơn tổng cộng số tiền là 1.528.297.000 đồng.

Thời điểm Công ty B giới thiệu chào bán căn hộ, do dự án còn vướng mắc thủ tục, chưa đủ điều kiện mở bán căn hộ là nhà ở hình thành trong tương lai. Đồng thời, Chủ đầu tư thể chấp dự án này tại Ngân hàng TMCP S (S1) và đã bị tuyên xử lý trong bản án hình sự liên quan đến Tập đoàn V, dẫn đến việc hợp đồng đặt cọc ký kết với khách hàng không thực hiện được. Do đó, Công ty B đồng ý trả cho bà Đỗ Hương G số tiền 1.528.297.000 đồng như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, thời hạn trả thì Công ty B chưa xác định cụ thể. Đối với yêu cầu tuyên hợp đồng vô hiệu thì Công ty B đồng ý và không yêu cầu Tòa án giải quyết hậu quả hay yêu cầu bồi thường thiệt hại liên quan đến hợp đồng đặt cọc vô hiệu.

- Tại Bản tự khai đề ngày 25/7/2025, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thạc D trình bày:

Ông Nguyễn Thạc D là chồng bà Đỗ Hương G. Ông D đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà G, không có ý kiến hay yêu cầu độc lập khác. Do bận công việc nên ông D xin phép được vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án.

- Quá trình giải quyết vụ án, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty cổ phần Đ1, có bà Trần Thị Bích P là người đại diện theo pháp luật đã được Tòa án thông báo về việc thụ lý vụ án, tổng đạt các văn bản tố tụng, triệu tập tham gia phiên phiên tòa hợp lệ nhưng vắng mặt nên Tòa án không thu thập được ý kiến và tài liệu chứng cứ của Công ty Cổ phần Đ1 đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét

xử, Thư ký phiên tòa và của 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 nghị án đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự và không có kiến nghị gì về tố tụng. Và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và trình bày của các đương sự tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 30/8/2019 giữa hai bên là vô hiệu và giải quyết hậu quả của hợp đồng vô hiệu là buộc bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 1.528.297.000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN :

[1]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết của Tòa án:

Nguyên đơn bà Đỗ Hương G khởi kiện bị đơn Công ty Trách nhiệm hữu hạn B giải quyết tranh chấp liên quan đến Hợp đồng đặt cọc ngày 30/8/2019 giữa hai bên tại Dự án Cao ốc phức hợp - Alpha Hill tại địa chỉ số H, đường C, phường N, Quận A (nay là phường C), Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, quan hệ tranh chấp được xác định là “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Bị đơn có địa chỉ trụ sở chính tại số A, đường T, phường B (phường P, Quận A cũ), Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, căn cứ theo khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Đ đ khoản 1 Điều 5, khoản 1 Điều 6 Nghị quyết 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Tòa án nhân dân khu vực 1 - Thành phố Hồ Chí Minh).

[2]. Về việc vắng mặt đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Nguyễn Thạc D đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng có đơn xin vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty Cổ phần Đ1 và đại diện theo pháp luật đã được Tòa án triệu tập tham gia phiên tòa hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt tại phiên tòa. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án theo quy định tại khoản điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[3]. Căn cứ Hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ tại Dự án Cao ốc phức hợp - A, đính kèm hợp đồng là Phụ lục I, có chữ ký xác nhận của bên nhận đặt cọc là Công ty B và bên đặt cọc là bà Đỗ Hương G xác định: Ngày 30/8/2019, nguyên đơn và bị đơn đã giao kết Hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ mã AH - B.37.05, diện tích 47.6m² tại tầng 37, tòa B, Dự án Cao ốc phức hợp - Alpha Hill tại địa chỉ số H, đường C, phường N, Quận A (nay là phường C), Thành phố Hồ Chí Minh với tổng giá trị hợp đồng là 1.628.296.494 đồng, đính kèm Hợp đồng là Phụ lục 1 và Bảng báo giá. Do đó, việc giao Hợp đồng đặt cọc ngày 30/8/2019 giữa các bên là hoàn toàn tự nguyện.

[4]. Quá trình thực hiện hợp đồng, việc thanh toán được các bên thỏa thuận tại Phụ lục 1, trong đó xác định tại Phiếu báo giá là 10 ngày kể từ khi ký Hợp

đồng đặt cọc, với giá trị cụ thể là 15% giá trị căn hộ bao gồm 10% thuế VAT trừ đi phí đặt chỗ là 1.528.296.494 đồng. Nguyên đơn đã thực hiện thanh toán một lần đối với toàn bộ số tiền phải thanh toán là 1.528.297.000 đồng, thể hiện tại Giấy nộp tiền ngày 25/7/2019 tại Ngân hàng Thương mại Cổ phần S (Ngân hàng S1) và Phiếu thu số BRJ1907-071 ngày 25/07/2019 của bị đơn xác nhận nguyên đơn đã thanh toán số tiền 1.528.297.000 đồng. Ngoài ra, tại phiên tòa bị đơn cũng xác nhận nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn số tiền 1.528.297.000 đồng. Do đó, có cơ sở xác định nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn số tiền 1.528.297.000 đồng.

[5]. Theo quy định của pháp luật về bất động sản hình thành trong tương lai để được đưa vào kinh doanh phải đủ các điều kiện quy định tại Điều 9, Điều 55, Điều 56 của Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2014. Đối với nhà ở hình thành trong tương lai, ngoài các quy định trên, trước khi ký hợp đồng mua bán thì Chủ đầu tư còn phải tuân thủ quy định tại khoản 2 Điều 19 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.

[6]. Căn cứ các tài liệu về tình trạng pháp lý dự án do bị đơn cung cấp thể hiện bị đơn có thực hiện các thủ tục pháp lý để hoàn thiện dự án tuy nhiên chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền công nhận chủ đầu tư, chấp thuận đầu tư, chuyển mục đích sử dụng đất, giao/thuê đất và cấp phép xây dựng.

[7]. Căn cứ Công văn số 1852/SXD-TT ngày 05/3/2024 và tài liệu đính kèm là Công văn số 17717/SXD-TT ngày 13/11/2023, Công văn số 8622/SXD-TT ngày 23/8/2021 của Sở Xây dựng Thành phố H cung cấp, thể hiện: Ngày 19/3/2018, Ủy ban nhân dân thành phố đã có Công văn số 1051/UBND-ĐT về chấp thuận chủ trương đầu tư và công nhận Công ty cổ phần Đ1 làm chủ đầu tư dự án Cao ốc phức hợp tại số H C, phường N, Quận A. Ngày 31/12/2020, Ủy ban nhân dân thành phố đã chấp thuận chủ trương đầu tư tại dự án (tại Công văn số 5139/UBND-ĐT) và công nhận Công ty cổ phần Đ1 làm chủ đầu tư dự án (tại Công văn 5140/UBND-ĐT ngày 31/12/2020). Ngoài ra, căn cứ Công văn số 399/SXD-PTĐT ngày 10/7/2025 của Sở Xây dựng Thành phố H thể hiện: *“Sở Xây dựng đến nay chưa có tiếp nhận Văn bản của Chủ đầu tư dự án thông báo về việc nhà ở hình thành trong tương lai dự án H đường C, phường N, Quận A đủ điều kiện được bán, cho thuê mua. Sở Xây dựng đến nay cũng không có ban hành Văn bản trả lời cho chủ đầu tư về nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án nêu trên đủ điều kiện được bán, cho thuê mua”*.

[8]. Như vậy, đến ngày 31/12/2020 thì Dự án Cao ốc phức hợp Alpha Hill mới chính thức được Ủy ban nhân dân thành phố chấp thuận chủ trương đầu tư tại dự án và công nhận Công ty cổ phần Đ1 làm chủ đầu tư. Trong khi trước đó, thời điểm bị đơn ký kết hợp đồng bao tiêu bán căn hộ với chủ đầu tư vào ngày 20/7/2018 và ký Hợp đồng đặt cọc với nguyên đơn vào ngày 30/8/2019.

[9]. Do bị đơn ký hợp đồng đặt cọc khi dự án chưa được xác nhận đủ điều kiện đưa vào kinh doanh đối với bất động sản hình thành trong tương lai và nhận khoản tiền đặt cọc tương đương với số tiền 1.528.297.000 đồng là đã vi phạm quy

định tại Điều 9, Điều 55 của Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2014; Điều 68, 69 của Luật Nhà ở năm 2014; Điều 19 của Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở.

[10]. Như vậy, đối tượng của hợp đồng là căn hộ mã AH - B.37.05, diện tích 47.6m² tại tầng 37, tòa B thuộc Dự án Cao ốc phức hợp - Alpha Hill tại địa chỉ số H, đường C, phường N, Quận A (nay là phường C), Thành phố Hồ Chí Minh chưa đủ điều kiện kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai nhưng bị đơn đã huy động vốn từ nguyên đơn là vi phạm các quy định nêu trên. Do đó, căn cứ theo điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 123, Điều 407 Bộ luật Dân sự 2015 thì Hợp đồng đặt cọc ngày 30/8/2019 (đính kèm Hợp đồng là Phụ lục 1 và Bảng báo giá) giữa nguyên đơn và bị đơn có mục đích, nội dung vi phạm điều cấm của luật nên vô hiệu theo quy định tại Điều 122, 123 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[11]. Tại Đơn sửa đổi yêu cầu khởi kiện ngày 18/7/2025, nguyên đơn bà Đỗ Hương G thay đổi yêu cầu khởi kiện về việc “Tuyên hủy bỏ Hợp đồng đặt cọc ngày 30/08/2019 giữa hai bên” thành “Tuyên vô hiệu Hợp đồng đặt cọc ngày 30/08/2019 giữa hai bên” và tại phiên tòa bị đơn cũng thống nhất yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn. Do đó, có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[12]. Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 đã quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu:

“1. 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.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Trường hợp không thể hoàn trả được bằng hiện vật thì trị giá thành tiền để hoàn trả.

3. Bên ngay tình trong việc thu hoa lợi, lợi tức không phải hoàn trả lại hoa lợi, lợi tức đó.

4. Bên có lỗi gây thiệt hại thì phải bồi thường ...”.

Căn cứ theo quy định trên thì khi giao dịch dân sự vô hiệu các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, tại phiên tòa bị đơn cũng đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền đã nhận là 1.528.297.000 đồng (nhưng chưa xác định thời hạn thanh toán). Do đó có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn số tiền là 1.528.297.000 đồng.

[13]. Trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa dù đã được giải thích về hợp đồng mua bán nhà vô hiệu và hậu quả pháp lý của hợp đồng dân sự vô hiệu nhưng nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và các bên đương sự cũng không yêu cầu Tòa án giải quyết thêm về hậu quả bồi thường thiệt hại nào khác của hợp đồng đặt cọc vô hiệu. Do đó, căn cứ theo quy định tại Điều 5 của

Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 về quyền quyết định và tự định đoạt của đương sự thì Hội đồng xét xử giải quyết trong phạm vi yêu cầu khởi kiện của đương sự.

[14] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện nên không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, do đó nguyên đơn được hoàn trả lại toàn bộ số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng, án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 57.848.910 đồng. Tổng cộng là 58.148.910 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH :

Căn cứ vào:

Khoản 3 Điều 26, Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Điểm c khoản 1 Điều 117, Điều 122, Điều 123, Điều 131, Điều 407 Bộ luật Dân sự năm 2015;

Khoản 4 Điều 3, Điều 9, Điều 55, Điều 56 Luật Kinh doanh Bất động sản 2014;

Khoản 19 Điều 3, Điều 68, Điều 69 Luật Nhà ở 2014, sửa đổi bổ sung năm 2019, 2020, 2022;

Điều 19, khoản 5 Điều 80 Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật Nhà ở;

Điểm đ khoản 1 Điều 5, khoản 1 Điều 6 Nghị quyết 01/2025/NQ-HĐTP ngày 27/6/2025 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao;

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

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 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.

Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Hương G:

Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc ngày 30/8/2019 (đính kèm là Phụ lục 1 và Bảng báo giá) giữa nguyên đơn bà Đỗ Hương G và bị đơn Công ty TNHH B là vô hiệu.

Buộc bị đơn Công ty TNHH B hoàn trả cho nguyên đơn bà Đỗ Hương G số tiền của Hợp đồng đặt cọc ngày 30/8/2019 giữa hai bên là 1.528.297.000 đồng. Thanh toán sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà Đỗ Hương G (đối với các khoản tiền phải trả cho bà Đỗ Hương G) cho đến khi thi hành án xong, Công ty TNHH B 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.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty TNHH B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch là 300.000 đồng và án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 57.848.910 đồng. Tổng cộng là 58.148.910 đồng.

Trả lại nguyên đơn bà Đỗ Hương G số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 29.225.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số 0079555, quyền số 1592 ngày 20 tháng 01 năm 2025 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Về quyền kháng cáo:

Bà Đỗ Hương G, Công ty TNHH B có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án. Công ty Cổ phần Đ1 và ông Nguyễn Thạc D vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui 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 qui định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh;
- Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 – Thành phố Hồ Chí Minh;
- Phòng thi hành án dân sự khu vực 1 – Thành phố Hồ Chí Minh
- Lưu VP, hồ sơ.

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

Phạm Thị Tâm