

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH.**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
NAM**

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 447/2025/DS-PT.

Ngày: 28-4-2025.

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Bùi Hữu Nhân

Các Thẩm phán: Bà Mai Thị Mỹ Tiên

Bà Nguyễn Thị Minh Phượng

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Dũng - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Vũ Mai Diễm - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 4 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 250/2025/TLPT-DS ngày 27/02/2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 2580/2024/DS-ST ngày 25/9/2024 của Tòa án nhân dân Quận 1 bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1211/2025/QĐXXPT-DS ngày 12/3/2025; quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 4355/2025/QĐ-HPT ngày 03/4/2025 và thông báo thay đổi thời gian xét xử số: 4871/2025/TATP-TDS ngày 14/4/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn D, sinh năm 1962;

Địa chỉ: Số 73/26B NT, phường KT, quận TX, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị C, sinh năm 1959.

Địa chỉ: Số 215/8A ấp MA, xã MP, thành phố MT, tỉnh TG (Theo Giấy ủy quyền ngày 29/4/2021 chứng thực số 504/2021 quyền số 01-SCT/CK tại Văn phòng công chứng BP); có mặt.

- Bị đơn: Công ty Cổ phần F;

Trụ sở: Căn hộ số L636OT01 tầng 36, tòa L6 VGR, số 02 TĐT, phường BN, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Chí T, sinh năm 1992, Địa chỉ: Phòng 401, Tầng 4, số 37 LQH, Phường MB, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền số 38/2024/GUQ_FL ngày 13/6/2024); vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản S.

Trụ sở: S04 Saigon Pearl, số 92 NHC, Phường HH, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Lưu Thị Khánh V, sinh năm 1974;

Địa chỉ: Số 76 đường B2, khu đô thị S, phường ALĐ, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền số 035/2024/UQ-SB ngày 03/5/2024); có mặt.

Người kháng cáo: Ông Nguyễn Văn D là nguyên đơn và Công ty Cổ phần F là bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và trình bày của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D:

Nguyên đơn với Công ty Cổ phần F (sau đây viết là F) có ký 02 Hợp đồng sau đây:

1. Hợp đồng số LK16-05/2018/KB ngày 06/11/2018 về việc đặt cọc hứa mua - hứa bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với phân khu D thuộc dự án khu dân cư 125ha tại xã LT, huyện NT, tỉnh ĐN nhưng thực chất nội dung là mua bán đất nền. Thực hiện hợp đồng nói trên nguyên đơn đã đóng tiền mua đất là 80% tổng giá trị hợp đồng: Tổng giá trị đặt cọc 3.185.645.203 đồng; tổng số tiền đã nộp 2.548.516.161 đồng. Cụ thể từng đợt như sau: Đợt 1: 637.129.041 đồng (nộp ngày 06/11/2018); đợt 2: 477.846.780 đồng (nộp ngày 28/12/2018); đợt 3: 477.846.780 đồng (nộp ngày 28/02/2019); đợt 4: 477.846.780 đồng (nộp ngày 28/4/2019) và đợt 5: 477.846.780 đồng (nộp ngày 28/6/2019) Thời điểm đáp ứng yêu cầu chuyển nhượng 20/12/2020.

Theo thỏa thuận trong hợp đồng LK16-05/2018/KB thì hợp đồng trên đến ngày 30/12/2019 thì Công ty CP F phải tiến hành bàn giao nền vì bản chất là hợp đồng mua bán đất. Đồng thời vào 20/12/2020 Công ty F phải đáp ứng điều kiện chuyển nhượng theo pháp luật.

2. Hợp đồng số LK16-02/2018/KB ngày 06/11/2018 về việc đặt cọc hứa mua - hứa bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với phân khu D thuộc dự án khu dân cư 125ha tại xã LT, huyện NT, tỉnh ĐN nhưng thực chất nội dung là mua bán đất nền.

Thực hiện hợp đồng nói trên nguyên đơn đã đóng tiền mua đất là 80% tổng giá trị hợp đồng.

- Tổng giá trị đặt cọc: 3.185 645.203 đồng; tổng số tiền đã nộp: 2,548,516,161 đồng. Cụ thể từng đợt như sau: Đợt 1: 637.129.041 đồng (nộp ngày 06/11/2018); đợt 2: 477.846.780 đồng (nộp ngày 28/12/2018); đợt 3: 477.846.780 đồng (nộp ngày 28/02/2019); đợt 4: 477.846.780 đồng (nộp ngày 28/4/2019); đợt 5: 477.846.780 đồng (nộp ngày 28/6/2019); thời điểm đáp ứng yêu cầu chuyển nhượng 20/12/2020.

Theo thỏa thuận trong hợp đồng số LK16-02/2018/KB, thì hợp đồng trên đến ngày 30/12/2019 thì Công ty CP F phải tiến hành bàn giao nền vì bản chất là hợp đồng mua bán đất. Đồng thời vào 20/12/2020 Công ty F phải đáp ứng điều kiện chuyển nhượng theo pháp luật. Tổng số tiền đã nộp cho 02 hợp đồng là: 5.097.032.322 đồng.

Lý do hợp đồng này nguyên đơn chỉ đóng 5 đợt: Vào tháng 9/2020 sau khi khảo sát thực địa nhưng không thấy Công ty F thực hiện theo cam kết và chỉ đòi tiền của hợp đồng nên nguyên đơn chờ và yêu cầu Công ty cung cấp hồ sơ pháp lý thực hiện dự án tại phân khu D nhưng Công ty F không thực hiện hợp đồng theo cam kết và bất hợp tác.

Theo thỏa thuận Điều 3 (điểm 3.1.1) của 02 Hợp đồng đặt cọc thì thời điểm đáp ứng điều kiện chuyển nhượng vào ngày 20/12/2020. Công ty F đã vi phạm hợp đồng như sau:

1. Vi phạm thời hạn thực hiện hợp đồng theo thỏa thuận tại Điều 3 (điểm 3.1.1) của hợp đồng số LK16-02/2018/KB và Hợp đồng số LK16-05/2018/KB. Theo cả hai hợp đồng thì đến tháng 20/12/2020 Công ty F phải đáp ứng điều kiện chuyển nhượng nhưng đến nay đã quá hạn 06 tháng (tính đến thời điểm bùng phát dịch tháng 6/2021) vẫn không đáp ứng các điều kiện chuyển nhượng hợp pháp của hợp đồng.

2. Không thực hiện hợp đồng theo cam kết đáp ứng các điều kiện chuyển nhượng hợp pháp (hoàn tất thủ tục pháp lý) như:

- Không xây dựng nhà và hạ tầng theo quy định của pháp luật. Tức vi phạm điểm 3.1.1 Điều 3 về thỏa thuận nhà ở đáp ứng điều kiện theo pháp luật hiện hành (vi phạm quy định tại khoản 4 Điều 3 và Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản 2014).

- Không có giấy chấp thuận của cơ quan Nhà nước cho phép đưa vào kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai, cũng như cho phép chuyển nhượng đất nền phân khu D (phần bán cho Nguyên đơn). Theo quy định tại khoản 1 Điều 194 Luật Đất đai 2013.

Không có hợp đồng bảo lãnh của ngân hàng phần nhà hứa bán cho nguyên đơn (theo quy định tại Điều 56 Luật Kinh doanh bất động sản 2014).

3. Vi phạm cam kết tại Điều 6 (điểm 6.1.2; 6.1.3 và 6.5) của hợp đồng.

Như vậy, nếu hợp đồng là hợp lệ có hiệu lực thì bên Công ty F là bên vi phạm hợp đồng. Do đó, việc Nguyên đơn chưa nộp tiếp tiền theo tiến độ dự án là hoàn toàn có căn cứ và không vi phạm hợp đồng.

Với những vi phạm hợp đồng như nêu trên của Công ty F cho thấy Công ty đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng và chậm thực hiện nghĩa vụ và do ý chí của hai bên không phù hợp nhau nếu tiếp tục kéo dài trong thời hạn không xác định sẽ không đạt được mục đích mua nhà ở của Nguyên đơn.

Trước khi khởi kiện, nguyên đơn cũng đã báo cho bên Công ty F cung cấp hồ sơ tính hợp pháp nhưng công ty không hợp tác. Căn cứ vào Điều 423 và 424 Bộ luật dân sự 2015 nguyên đơn có quyền yêu cầu Tòa án hủy hợp đồng đã ký với Công ty F.

Do nguyên đơn đã đóng tiền đúng tiến độ nhưng vẫn không thấy Công ty thông báo việc thực hiện dự án như thỏa thuận nên Nguyên đơn nghi ngờ có sự gian dối. Vì vậy, nguyên đơn đã đến hiện trường vào tháng 9/2020 thì không thấy gì ngoài đất trống. Đồng thời nguyên đơn yêu cầu Công ty cung cấp các giấy tờ hợp pháp về đất tại phân khu D vào ngày 20/4/2021 thì Công ty F né tránh không trả lời, không cung cấp.

Như vậy có thể kết luận: Công ty F gian dối về tình trạng pháp lý (giấu không cung cấp đủ thông tin cho khách hàng).

- Hợp đồng nêu trên đã vi phạm điều cấm của Luật Kinh doanh bất động sản.
- Việc hứa nhưng không thực hiện là hành vi gian dối.
- Phân khu D chưa bảo đảm tính hợp pháp cho giao dịch bất động sản.
- Hợp đồng nêu trên là hợp đồng giả tạo che giấu hợp đồng chuyển nhượng đất nền dự án (thuộc trường hợp quy định tại Đ124 Bộ luật dân sự 2015).

Từ thời điểm tháng 30/4/2021 tức sau khi yêu cầu công ty cung cấp tài liệu chứng minh tính hợp pháp của Nhà ở hình thành trong tương lai thì Nguyên đơn mới biết là hợp đồng bị vô hiệu.

Về bản chất của “Hợp đồng đặt cọc hứa mua hứa bán nhà ở hình thành trong tương lai” đã ký là hợp đồng giả tạo che giấu hợp đồng chuyển nhượng đất nền dự án.

1. Thứ nhất: Bản chất là hợp đồng mua bán chuyển nhượng nền đất. Bởi lẽ: Căn cứ vào bản phụ lục hợp đồng chi tiết thực hiện hợp đồng, thì bản phụ lục này chia ra làm 3 phần cơ bản theo thứ tự gồm:

- Phần 1, khoản tiền đặt cọc đã ghi rõ là tiền đặt cọc theo phiếu đặt cọc là 50.000.000 đồng.

- Phần 2, là các đợt thanh toán tiền mua đất theo tiến độ dự án (bằng với số tiền mua đất) và thời điểm bàn giao đất (thể hiện việc mua bán đất).

- Phần 3, là phần bên mua đất thuê bên bán đất xây nhà bằng tiền của bên mua (chứ phụ lục hợp đồng không hề có việc mua bán nhà do bên bán xây)

Còn việc ghi trong phụ lục sau cùng ký hợp đồng mua bán nhà chỉ thức hóa nhà do bên mua xây mà thôi. Tuy nhiên, phần mua ra, chỉ là dự kiến khi hợp thức hóa việc mua đất, bán nhà này chưa xây. Rõ ràng căn cứ vào bảng thanh toán chi tiết này thì thể hiện rõ là việc mua đất nền và chỉ đặt cọc 50.000.000 đồng mà thôi. Chứ không hề có việc mua nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định tại khoản 4 Điều 3 và Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản 2014.

Như vậy, giao dịch hợp đồng “đặt cọc” là hợp đồng giả tạo che giấu giao dịch thật là “chuyển nhượng đất”. Căn cứ vào Điều 124 BLDS 2015 thì hợp đồng giả tạo không có giá trị pháp lý và giao dịch “chuyển nhượng đất” mới là giao dịch thật và có giá trị pháp lý. Còn giao dịch dân sự giả tạo bị vô hiệu (giao dịch đặt cọc hứa mua hứa bán nhà ở hình thành trong tương lai).

2. Thứ hai: Đây là giao dịch kinh doanh bất động sản, vì nội dung thật của giao dịch chính là mua bán chuyển nhượng quyền sử dụng đất nền dự án mà Công ty F là chủ đầu tư. Do đó, dù đặt cọc cho việc hứa mua hứa bán nhà hay chuyển nhượng đất thì bản chất chính là kinh doanh bất động sản, do đó phải tuân theo luật kinh doanh bất động sản.

Về hợp đồng vi phạm điều cấm của Luật Kinh doanh bất động sản dẫn đến vô hiệu:

1. Đối với hợp đồng giả tạo che giấu hợp đồng chuyển nhượng đất nền.

Như phân tích ở trên hợp đồng này là hợp đồng giả tạo để che giấu giao dịch là chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Căn cứ vào Điều 124 Bộ luật dân sự 2015 thì hợp đồng này vô hiệu, còn hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là có thật. Tuy nhiên, do hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất dự án là giao dịch kinh doanh bất động sản lại vi phạm điều cấm của Luật Kinh doanh bất động sản (vi phạm khoản 1 Điều 8) nên cũng bị vô hiệu.

Lý do giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất bị vô hiệu là do Công ty F kinh doanh bất động sản không đủ điều kiện theo quy định của Luật Kinh

doanh bất động sản đối với phần đất tại khu D. Cụ thể như sau: Vi phạm quy định khoản 2 Điều 9 Luật Kinh doanh bất động sản và Điều 188 Luật Đất đai 2013. Cụ thể không có giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, vi phạm quy định về nguyên tắc kinh doanh bất động sản tại Điều 4 Luật Kinh doanh bất động sản, chưa được cơ quan có thẩm quyền cho phép chuyển nhượng đất nền dự án theo quy định tại khoản 2 Điều 168 và khoản 1 Điều 194 Luật Đất đai 2013.

2. Đối với phần hợp đồng đặt cọc hứa mua hứa bán nhà ở hình thành trong tương lai (phần xây dựng trên đất).

Nếu xét pháp lý thì phần giao dịch trên cũng vi phạm điều cấm của Luật Kinh doanh bất động sản do không đáp ứng điều kiện mua bán quy định tại khoản 4, Điều 3 và Điều 55, 56 Luật Kinh doanh bất động sản và quy định của Luật Đất đai cũng bị vô hiệu.

- Vì từ thời điểm giao dịch đến nay công ty vẫn chỉ hứa bán trên giấy chứ không có nhà và chưa làm hạ tầng. Căn cứ Điều 408 BLDS thì đây là đối tượng (lời hứa không có căn cứ) không thực hiện được do đó là vô hiệu. Công ty F đã lừa dối khi giao dịch cụ thể là:

- Tại thời điểm ký hợp đồng công ty chưa có quyết định giao đất nhưng vẫn hứa bán/chuyển nhượng. Dự kiến bán đất khu D nhưng lại chỉ dẫn khách hàng sang khu A2 đã có một phần hạ tầng, làm cho khách hàng nhầm lẫn tưởng là sắp hoàn thành dự án

Không có khả năng đáp ứng điều kiện chuyển nhượng hợp pháp để bán đất nền nhưng vẫn hứa để thu tiền của khách hàng.

- Không đủ nguồn lực tài chính thực hiện dự án nhưng vẫn quảng cáo thời hạn đáp ứng điều kiện chuyển nhượng để tạo sự tin tưởng của khách hàng nhưng thực tế chỉ thu tiền trái pháp luật.

- Hứa nhưng không thực hiện đúng là lừa dối để lấy tiền.

Căn cứ Điều 127, Điều 123 Bộ luật Dân sự 2015, và khoản 4 Điều 8 Luật kinh doanh bất động sản thì giao dịch nêu trên cũng vi phạm điều cấm của pháp Luật nên bị vô hiệu.

Từ những căn cứ trên nguyên đơn yêu cầu Tòa án:

- Tuyên bố hợp đồng vô hiệu và hủy 02 hợp đồng: Hợp đồng đặt cọc hứa mua - hứa bán nhà ở hình thành trong tương lai số LK 16-02/PK.D/2018/KB ngày 6/11/2018 và Hợp đồng đặt cọc hứa mua - hứa bán nhà ở hình thành trong tương lai số LK 16-05/PK.D/2018/KB ngày 6/11/2018.

- Yêu cầu bị đơn trả số tiền đã nộp 5.097.032.322 đồng; buộc bị đơn bồi thường thiệt hại số tiền 1.366.641.788 đồng. Tổng số tiền 6.463.674.110 đồng.

Ngày 03/5/2023, nguyên đơn có thay đổi bổ sung yêu cầu khởi kiện như sau:

- Yêu cầu Tòa án hủy 02 hợp đồng đã ký giữa Công ty CP F và nguyên đơn gồm: Hợp đồng đặt cọc hứa mua - hứa bán nhà ở hình thành trong tương lai số LK 16-02/PK.D/2018/KB ngày 6/11/2018 và Hợp đồng đặt cọc hứa mua - hứa bán nhà ở hình thành trong tương lai số LK 16-05/PK.D/2018/KB ngày 6/11/2018.

- Yêu cầu Tòa án buộc Công ty CP F trả cho nguyên đơn số tiền đã nộp của 02 hợp đồng trên là 5.097.032.322 đồng.

- Yêu cầu Tòa án buộc Công ty CP F bồi thường thiệt hại với mức lãi suất là 1.5%/tháng tạm tính đến tháng 5/2023 của số tiền 5.097.032.322 đồng là 3.994.799.028 đồng. Tổng cộng: 9.091.831.400 đồng.

- Bị đơn Công ty F có ông Nguyễn Chí T trình bày:

Công ty F không chấp nhận yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc hứa mua - hứa bán nhà ở hình thành trong tương lai, lô đất LK16-02 và lô đất LK16-05, Phân khu D thuộc dự án KDC 125ha ký ngày 12/7/2018, giữa ông Nguyễn Văn D và Công ty F (“Hợp đồng đặt cọc”).

Theo nguyên đơn, đề nghị Tòa án tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc số LK16-02/PK.D/2018/KB và Hợp đồng đặt cọc số LK16-05/PK.D/2018/KB cùng ký ngày 06/11/2018 Phân khu D thuộc Dự án KDC 125ha giữa ông Nguyễn Văn D và Công ty F do chậm thực hiện nghĩa vụ bàn giao sản phẩm nhà ở nói trên. Căn cứ Khoản 3.1.1 Điều 3.1 Hợp đồng đặt cọc có quy định: “Nhà ở đáp ứng điều kiện theo quy định pháp luật hiện hành để bán cho Bên B. Dự kiến vào ngày 20 tháng 12 năm 2020”. Việc thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc là hứa mua, hứa bán nhà ở hình thành trong tương lai là vì còn phụ thuộc vào tình hình thực tế trong tương lai nên mọi mốc thời gian giữa Công ty F và ông D cũng chỉ có thể nêu “Dự kiến”.

Tại thời điểm cuối 2019 và đầu 2020 bị bùng phát dịch bệnh Covid. Với yếu tố khách quan về sự khó khăn của tình hình dịch bệnh và vướng các quy định riêng tại cơ quan cấp tỉnh cùng với tình hình khó khăn phức tạp chung của bất động sản đã dẫn đến việc dự án kéo dài so với thời gian dự kiến thỏa thuận. Về phần mình, Công ty F vẫn đang tiến hành hoàn thiện pháp lý dự án để đảm bảo đáp ứng các điều kiện huy động vốn và chuyển nhượng quyền sử dụng đất/nhà ở theo quy định của pháp luật hiện hành nhằm đảm bảo quyền và lợi ích cho Khách hàng tại Dự án.

Do đó, Công ty F vẫn chưa thể hiện bất kỳ quan điểm nào về việc chấm dứt hợp đồng với ông Nguyễn Văn D mà vẫn đang nỗ lực để hoàn thiện Dự án KDC 125ha đáp ứng nhu cầu, mục đích ký kết Hợp đồng đặt cọc của ông Nguyễn Văn D là: “đảm bảo Bên B được quyền mua 01 Nhà ở được xây dựng trên Lô đất

với Tổng Số Tiền Chuyển Nhượng Bên B phải trả cho Bên A như được nêu chi tiết tại Phụ lục 1 Hợp đồng này” (quy định tại Điều 1 Hợp đồng đặt cọc).

Trong mối quan hệ giữa các bên, thì người mua/khách hàng đã thỏa thuận và chấp nhận mua sản phẩm theo kiểu “hứa mua - hứa bán” để được giá ưu đãi/có lợi hơn.

Bởi chính Công ty S hợp tác kinh doanh, nhận vai trò phân phối toàn bộ Phân khu D thay cho Công ty F với đơn giá mỗi mét vuông rất ưu đãi (10.000.000 đồng/m²). Từ đó làm cơ sở Công ty S tìm kiếm khách hàng và khách hàng cũng chấp nhận được giá mà Công ty S phân phối cũng có những ưu đãi hấp dẫn hơn các dự án khác nên khách hàng tự nguyện lựa chọn và ký kết hợp đồng.

Chính Công ty S cũng am hiểu về bất động sản và tính pháp lý liên quan, khách hàng khi mua cũng hiểu rõ vì Công ty F cũng đều cung cấp thông tin đầy đủ. Khi xét thấy có cơ sở thỏa thuận thì mới tiến hành ký kết các giao dịch. Như vậy, các bên đều hiểu rõ những điểm có lợi và bất lợi, hoặc rủi ro trong tương lai đối với giao dịch này.

Do đó, Công ty F cũng đã thỏa thuận giao dịch hứa mua - hứa bán đúng với thực trạng pháp lý dự án tại thời điểm thỏa thuận và ký kết các giao dịch với khách hàng/với nguyên đơn ông Nguyễn Văn D. Tại thời điểm ký kết Hợp đồng đặt cọc, ông D hoàn toàn tự nguyện và nắm rõ tình trạng, hồ sơ pháp lý của dự án.

Xét về bản chất Hợp đồng này là Hợp đồng đặt cọc hứa mua - hứa bán nhà ở hình thành trong tương lai. Tại chính thời điểm ký kết Hợp đồng này, ông D đã được Công ty F hoặc Công ty S cung cấp đầy đủ thông tin, hồ sơ pháp lý về dự án, giải thích rõ quyền, nghĩa vụ ông D.

Căn cứ Điều 1 Hợp đồng đặt cọc, mục đích của Hợp đồng là để Bên B (tức ông Dân) “được quyền mua 01 Nhà ở được xây dựng trên Lô Đất”; và Khoản 3.1 Điều 3 Hợp đồng, các bên thỏa thuận sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất “ngay sau khi đã có đủ các điều kiện” được nêu tại điều khoản này.

Ông D cũng đã nắm rõ tình trạng pháp lý dự án chưa đáp ứng đủ điều kiện chuyển nhượng nhưng ông D vẫn chấp nhận đặt cọc để được quyền nhận chuyển nhượng lô đất LK16-02 và lô đất LK16-05 là theo ý chí chủ quan và hoàn toàn tự nguyện giao kết hợp đồng. Nên ông D cũng cần có nghĩa vụ/tức chịu trách nhiệm với quyết định và giao dịch mà ông đã ký kết. Số tiền ông D yêu cầu khởi kiện bao gồm cả số tiền chênh lệch mà Công ty S được thụ hưởng từ ông Dân.

Căn cứ Hợp đồng số: 04-2018/SB-FL ký ngày 14/3/2018 giữa Công ty F và Công ty S (sau đây gọi tắt “Hợp đồng số 04”) thì giá mà Công ty F thỏa thuận với Công ty S trong Dự án KDC 125ha là 10.000.000 đồng/m².

Trong khi giá mà Công ty S thu từ ông D đối với 02 lô đất là 25.485.162 đồng/m² (tức Công ty S đang thụ hưởng số tiền chênh lệch từ hợp đồng với ông Nguyễn Văn D số tiền: 15.485.162 đồng/m²). Công ty S đang hưởng số tiền chênh lệch sau khi trừ đi số tiền theo giá trị thỏa thuận 10.000.000 đồng/1m² mà Công ty F bán cho Công ty S.

Do vậy, Nguyên đơn đang yêu cầu giải quyết trong vụ án này là số tiền trong đó bao gồm: (i) số tiền theo giá trị thỏa thuận 10.000.000 đồng/m² mà F và Công ty S thỏa thuận và (ii) số tiền mà Công ty S thu chênh lệch khi bán cho ông Dân.

Nghĩa vụ tài chính liên quan về tiền nộp thuế trong mối quan hệ hợp tác phát triển kinh doanh phân chia doanh thu giữa Công ty F và Công ty S:

Căn cứ Biên bản làm việc xác nhận lại số liệu qua thanh tra thuế tại doanh nghiệp ngày 28/10/2019 thì Đoàn thanh tra và Công ty F đã ghi nhận Phân khu D của Dự án với hình thức phân chia doanh thu như sau:

“- Công ty F được phân chia doanh thu cố định là 10.000.000 đồng/m²;
- Công ty S được chia doanh thu phần chênh lệch giữa đơn giá mà khách hàng đã ký kết trừ (-) đơn giá 10.000.000 đồng/m² mà F được chia”.

Theo đó, Đoàn thanh tra cũng ghi nhận số tiền mà Công ty F đã thu theo tiến độ hợp đồng theo Hợp đồng số 04 là việc Công ty F và Công ty S thỏa thuận cách thức phân chia doanh thu.

Từ vấn đề liên quan đến nghĩa vụ tài chính và thuế mà Công ty F đã xác nhận với đoàn Thanh tra Cục Thuế TP. Hồ Chí Minh, có thể thấy rằng Công ty F và Công ty S đã thỏa thuận hợp tác kinh doanh, phân chia doanh thu với các hợp đồng đặt cọc hứa mua – hứa bán, tức Công ty S đang hưởng số tiền chênh lệch sau khi trừ đi số tiền theo giá trị thỏa thuận 10.000.000 đồng/1m² mà Công ty S “đặt cọc trước” cho Công ty F.

Theo Hợp đồng số 04 thì Công ty F đã nhận thanh toán từ Công ty S theo thỏa thuận đã ký kết và hoàn tất nghĩa vụ thuế đúng với giá trị và số tiền nhận được thanh toán từ Công ty S, trong đó không bao gồm số tiền chênh lệch mà Công ty S hưởng từ khách hàng.

Từ Hợp đồng và những thỏa thuận về hợp tác phát triển kinh doanh phân chia doanh thu như trên, có thể thấy ông Nguyễn Văn D là khách hàng trực tiếp của Công ty S tìm kiếm và chào bán, số tiền mà Công ty F ký Hợp đồng đặt cọc số LK16-02/PK.D/2018/KB và Hợp đồng đặt cọc số LK16-05/PK.D/2018/KB cùng ký ngày 06/11/2018 Phân khu D thuộc Dự án KDC 125ha với khách hàng là do Công ty S và ông D thỏa thuận thống nhất.

Trên cơ sở những Hợp đồng và thỏa thuận giữa Công ty F và Công ty S thì Công ty F chỉ thay mặt cho Công ty S ký Hợp đồng đặt cọc và sẽ bàn giao đất nền cho ông D theo thỏa thuận (quy định tại Điều 3.6 Hợp đồng số 04). Do vậy, Công ty S phải chịu trách nhiệm liên đới với Công ty F trong trường hợp ông D yêu cầu hợp đồng đặt cọc vô hiệu và hoàn trả tiền đặt cọc và bồi thường thiệt hại.

Vậy nên, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty F đề nghị kính mong HĐXX:

(1) Không chấp toàn bộ nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

(2) Trong trường hợp vô hiệu hợp đồng số LK16-02 và LK16-05, thì đồng thời buộc Công ty S liên đới chịu trách nhiệm thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho Nguyên đơn với Công ty F theo số tiền chênh lệch mà Công ty S đã thụ hưởng.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty S trình bày:*

Ngày 06/11/2018, Công ty Cổ phần Công ty F và ông Nguyễn Văn D có ký kết 02 hợp đồng:

Hợp đồng đặt cọc hứa mua - hứa bán nhà ở hình thành trong tương lai số LK16- 02/PK.D/2018/KB ngày 06/11/2018 và LK16-05/PK.D/2018/KB ngày 06/11/2018.

Công ty S là bên làm chứng cho việc ký kết hợp đồng trên với mục đích bên khách hàng - ông Nguyễn Văn D đặt cọc số tiền nhằm đảm bảo quyền được mua 01 Nhà ở được xây dựng trên Lô Đất tương ứng với từng Hợp đồng, thông tin Lô Đất lần lượt như sau: Lô đất số: LK16-02, Phân khu D; diện tích: 125 m² (Sai số chấp nhận: +/- 3%); vị trí được xác định theo Sơ đồ quy hoạch đính kèm Hợp đồng.

- Tổng giá trị hợp đồng là 3.185.645.203 đồng (ba tỷ một trăm tám mươi lăm triệu sáu trăm bốn mươi lăm nghìn hai trăm lẻ ba đồng) - chưa bao gồm VAT.

- Phương thức thanh toán chia làm 9 đợt.

Số tiền ông Nguyễn Văn D đã thanh toán cho sản phẩm trên là 2.548.516.161 đồng.

- Lô đất số: LK16-05, Phân khu D; Diện tích: 125 m² (Sai số chấp nhận: +/-3%); vị trí được xác định theo Sơ đồ quy hoạch đính kèm Hợp đồng. Tổng giá trị hợp đồng là 3.185.645.203 đồng (ba tỷ một trăm tám mươi lăm triệu sáu trăm bốn mươi lăm nghìn hai trăm lẻ ba đồng) - chưa bao gồm VAT. Phương thức thanh toán chia làm 9 đợt. Số tiền ông Nguyễn Văn D đã thanh toán cho sản phẩm trên là 2.548.516.161 đồng.

Ngày 24/01/2024 Tòa án nhân dân Quận M Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Thông báo về việc thụ lý vụ án số 96/2024/GB-TA với các yêu cầu của Nguyên đơn như sau:

(1) Yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng vô hiệu và hủy 02 Hợp đồng: Hợp đồng đặt cọc hứa mua hứa bán nhà ở hình thành trong tương lai số LK16-02/PKD/2018/KB ngày 6/11/2018 và Hợp đồng đặt cọc hứa mua - hứa bán nhà ở hình thành trong tương lai số LK16-05/PH.D/2018/KB.

(11) Yêu cầu bị đơn trả số tiền đã nộp 5.097.032.322 đồng.

(ii) Buộc bị đơn bồi thường thiệt hại số tiền 1.366.641.788 đồng. Tổng số tiền là 6.463.674.110 đồng.

Đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, với tư cách là bên làm chứng Công ty F có ý kiến như sau:

Về Hợp đồng ký kết giữa F và ông Nguyễn Văn D:

- Việc giao kết Hợp đồng giữa ông Nguyễn Văn D và F là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc. F và ông Nguyễn Văn D là phù hợp với quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015. Theo đó, tại thời điểm tiến hành ký kết hợp đồng đặt cọc hứa mua - hứa bán giữa F và ông Nguyễn Văn D là hai chủ thể có đầy đủ năng lực pháp luật dân sự. Việc giao kết hợp đồng giữa hai bên là hoàn toàn tự nguyện, không bị lừa dối, ép buộc. Mục đích của hợp đồng để đặt cọc số tiền để đảm bảo quyền được mua Nhà ở được xây dựng trên Lô Đất là không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Hơn nữa, tại khoản 6.2 Điều 6 Hợp đồng, theo như cam kết ông Nguyễn Văn D cũng đã tìm hiểu, xem xét kỹ thông tin về Lô Đất, Mẫu nhà và Dự án trước khi ký Hợp đồng.

- Tại Giấy ủy quyền số 01/GUQ.FL (“Giấy ủy quyền số 01”) ngày 27/5/2017 về việc F ủy quyền cho Công ty S thu hộ tiền của Khách hàng của Dự án khu dân cư xã LT, huyện NT, tỉnh ĐN. Thực hiện theo nội dung giấy ủy quyền Công ty S đã thu hộ tiền cho Công ty F, việc thu hộ tiền đã được ông Nguyễn Văn D xác nhận. Toàn bộ số tiền thu hộ từng đợt từ ông Nguyễn Văn D, Công ty S đều chuyển cho bên Công ty F và giữ lại một phần để phục vụ cho việc kinh doanh. Phần giữ lại tương ứng từng đợt này đều được hai bên đối chiếu, ghi nhận doanh thu, chi phí, khai báo thuế GTGT, TNDN phát sinh (nếu có).

Về quá trình thực hiện hợp đồng giữa Công ty F và ông Nguyễn Văn D: Căn cứ thỏa thuận của hai bên tại Phụ lục số 02 của Hợp đồng trên giữa Công ty F và ông Nguyễn Văn D, tiến độ thanh toán cụ thể của ông Nguyễn Văn D theo từng hợp đồng như sau:

- Đối với Hợp đồng LK16-02: Đợt 1 ông D đã thanh toán 637.129.041 đồng (thanh toán đúng hạn); Đợt 2 ông D đã thanh toán 477.846.780 đồng (thanh

toán đúng hạn); Đợt 3 ông D đã thanh toán 477.846.780 đồng (thanh toán đúng hạn); Đợt 4 ông D đã thanh toán 477.846.780 đồng (thanh toán đúng hạn; Đợt 5 ông D đã thanh toán 477.846.780 đồng (trễ hạn 03 ngày).

- Đối với Hợp đồng LK16-05:

Đợt 1 ông D đã thanh toán 637.129.041 đồng (thanh toán đúng hạn); đợt 2 ông D đã thanh toán 477.846.780 đồng (thanh toán đúng hạn); đợt 3 ông D đã thanh toán 477.846.780 đồng (thanh toán đúng hạn); đợt 4 ông D đã thanh toán 477.846.780 đồng (thanh toán đúng hạn); đợt 5 ông D đã thanh toán 477.846.780 đồng (trễ hạn 03 ngày).

Đối với yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn D: Với tư cách là bên làm chứng cho việc ký kết các Hợp đồng đặt cọc giữa Công ty F và ông Nguyễn Văn D, Công ty S nhận thấy yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn D là không phù hợp vì các lý do sau: Hợp đồng đặt cọc giữa ông Nguyễn Văn D và Công ty F là hợp pháp, đúng với quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015 như đã trình bày ở trên. Các hợp đồng có tính chất là hợp đồng đặt cọc hứa mua - hứa bán nhà ở hình thành trong tương lai. Do đó, nghĩa vụ của người mua bất động sản hình thành trong tương lai là phải tìm hiểu, kiểm tra các thông tin về tiến độ thi công dự án trước khi giao kết hợp đồng đặt cọc. Chính vì vậy, ông Nguyễn Văn D không kiểm tra thông tin lô đất và tiến độ thực hiện dự án là lỗi chủ quan.

Bản án dân sự sơ thẩm số: 2580/2024/DS-ST ngày 25/9/2024 của Tòa án nhân dân Quận M đã xử:

1. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc hứa mua hứa bán nhà ở hình thành trong tương lai số LK16-02/PKD/2018/KB ngày 6/11/2018 đính kèm phụ lục 01, phụ lục 02 và Hợp đồng đặt cọc hứa mua - hứa bán nhà ở hình thành trong tương lai số LK16-05/PH.D/2018/KB ngày 6/11/2018 đính kèm phụ lục 01, phụ lục 02 ký giữa ông Nguyễn Văn D và Công ty Cổ phần Công ty F vô hiệu.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D:

Buộc Công ty Cổ phần Công ty F có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Văn D số tiền 5.097.032.322 đồng. Thanh toán một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Nguyễn Văn D (đối với các khoản tiền phải trả cho nguyên đơn) cho đến khi thi hành án xong, Công ty Cổ phần Công ty F 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.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn D đối với các yêu cầu sau:

+ Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc hứa mua hứa bán nhà ở hình thành trong tương lai số LK16-02/PKD/2018/KB ngày 6/11/2018 và Hợp đồng đặt cọc hứa mua - hứa bán nhà ở hình thành trong tương lai số LK16-05/PH.D/2018/KB ngày 6/11/2018.

+ Buộc Công ty Cổ phần Công ty F bồi thường cho ông Nguyễn Văn D tiền lãi theo lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng từ ngày 28/6/2019 đến ngày xét xử là 4.867.665.868 đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, nghĩa vụ chịu án phí và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 03/10/2024, ông Nguyễn Văn D kháng cáo yêu cầu tính tiền lãi suất của số tiền đã đầu tư mua nhà; bị đơn Công ty Cổ phần Công ty F kháng cáo yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm do thu thập chứng cứ chưa đầy đủ nên đánh giá chứng cứ không khách quan.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo; bà Nguyễn Thị C là đại diện theo ủy quyền của ông D vẫn giữ nguyên kháng cáo.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:

-Về chấp hành pháp luật tố tụng: Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của Thẩm phán, Hội đồng xét xử; kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án là đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của bị đơn và tuyên bố Hợp đồng đặt cọc hứa mua hứa bán nhà ở hình thành trong tương lai số LK16-02/PKD/2018/KB ngày 6/11/2018 và Hợp đồng đặt cọc hứa mua - hứa bán nhà ở hình thành trong tương lai số LK16-05/PH.D/2018/KB ngày 6/11/2018 vô hiệu; chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn Công ty F trả lại cho nguyên đơn số tiền 5.097.032.322 đồng; không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu hủy hợp đồng và yêu cầu buộc Công ty F bồi thường thiệt hại với mức lãi suất là 1.5%/tháng tạm tính đến tháng 5/2023 của số tiền 5.097.032.322 đồng là 3.994.799.028 đồng.

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 luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Do đại diện theo ủy quyền của bị đơn rút kháng cáo nên cần đình chỉ xét xử phúc thẩm là đúng pháp luật.

Đơn kháng cáo của nguyên đơn và việc nộp tiền tạm ứng án phí là hợp lệ và trong thời hạn luật định nên có căn cứ để xem xét tại Tòa án cấp phúc thẩm.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Văn D yêu cầu hủy Hợp đồng đặt cọc hứa mua hứa bán nhà ở hình thành trong tương lai số LK16-02/PKD/2018/KB ngày 6/11/2018 và Hợp đồng đặt cọc hứa mua - hứa bán nhà ở hình thành trong tương lai số LK16-05/PH.D/2018/KB ngày 6/11/2018 và đơn kháng cáo của bị đơn thì:

[2.1] Theo Hợp đồng đặt cọc hứa mua hứa bán nhà ở hình thành trong tương lai số LK16-02/PKD/2018/KB ngày 06/11/2018 và Hợp đồng đặt cọc hứa mua - hứa bán nhà ở hình thành trong tương lai số LK16-05/PH.D/2018/KB ngày 06/11/2018 (mỗi hợp đồng có đính kèm phụ lục 01, phụ lục 02); các giấy báo nợ (chuyển tiền ngân hàng), các giấy xác nhận thu tiền do Công ty F phát hành có đủ cơ sở để xác định nguyên đơn có ký các hợp đồng đặt cọc hứa chuyển nhượng và hứa nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất với bị đơn có nội dung: Nguyên đơn đồng ý đặt cọc cho bị đơn tổng số tiền đặt cọc theo quy định tại Điều 2 của các hợp đồng để nhận chuyển nhượng nhà ở hình thành trong tương lai trên Lô đất số LKV16-05, Phân khu D, vị trí được xác định theo Sơ đồ quy hoạch đính kèm Hợp đồng đặt cọc hứa mua - hứa bán nhà ở hình thành trong tương lai số LK16-05/PH.D/2018/KB ngày 06/11/2018 và nhà ở hình thành trong tương lai trên Lô đất số LKV16-02, Phân khu D, vị trí được xác định theo Sơ đồ quy hoạch đính kèm Hợp đồng đặt cọc hứa mua - hứa bán nhà ở hình thành trong tương lai số LK16-02/PH.D/2018/KB ngày 06/11/2018 với tổng giá trị của từng hợp đồng là 3.185.645.203 đồng;

Phương thức đặt cọc: Nguyên đơn đặt cọc cho đơn vị thu hộ là Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản Công ty S (gọi tắt là Công ty S) bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản qua Ngân hàng theo số tài khoản của đơn vị thu hộ. Các bên sẽ ký kết hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai dự kiến vào ngày 20/12/2020 (thời điểm đáp ứng đủ điều kiện chuyển nhượng). Hai hợp đồng đặt cọc nêu trên có Công ty S ký người làm chứng.

[2.2] Thực hiện các hợp đồng, nguyên đơn đã chuyển khoản vào số tài khoản của Công ty S theo tiến độ thanh toán của các hợp đồng nhiều lần với tổng số tiền của hai hợp đồng là 5.097.032.322 đồng và Công ty S cũng đã xác nhận điều này. Tuy nhiên, theo Công ty S trình bày tại phiên tòa sơ thẩm thì toàn bộ số tiền nhận từ khách hàng đã được chuyển cho F, Công ty S chỉ giữ lại một phần tiền là “phí môi giới”. Tại phiên tòa sơ thẩm, Công ty F xác nhận có nhận một phần tiền của khách hàng do Công ty S chuyển lại nhưng phần lớn tiền là do Công

ty S giữ để trừ vào phí môi giới nên yêu cầu xem xét trách nhiệm của Công ty S trong việc cùng F hoàn trả tiền cho khách hàng.

Do giữa Công ty Cổ phần Công ty F với Công ty S thừa nhận là đối tác giao dịch kinh doanh với nhau là mối quan hệ khác, độc lập với hợp đồng ký kết giữa nguyên đơn và Công ty Cổ phần F. Căn cứ vào sự thỏa thuận thể hiện trong các hợp đồng đặt cọc thì không có nội dung nào thể hiện có liên quan về quyền lợi, hay nghĩa vụ gì của Công ty S. Phía Công ty Cổ phần Công ty F cũng không có cung cấp chứng cứ gì chứng minh giữa ba bên ký kết sự thỏa thuận có liên quan với nhau về nghĩa vụ, trách nhiệm nếu vấn đề mua bán, chuyển nhượng giữa các bên không thực hiện được. Đồng thời, căn cứ các giấy xác nhận thu tiền của Công ty F (có ký tên, đóng dấu Công ty) thể hiện Công ty F xác nhận đã nhận được các khoản tiền đặt cọc thanh toán theo các đợt của nguyên đơn và cũng phù hợp với lời khai của Công ty S là đã chuyển giao cho Bị đơn như sau:

Hợp đồng đặt cọc hứa mua - hứa bán nhà ở hình thành trong tương lai số LK16-02/PKD/2018/KB ngày 06/11/2018: Xác nhận thu tiền ngày 06/11/2018 số tiền 637.129.041 đồng, xác nhận thu tiền đợt 2 ngày 31/12/2018 số tiền 477.846.781 đồng, xác nhận thu tiền đợt 3 ngày 28/02/2019 số tiền 477.846.781 đồng, xác nhận thu tiền đợt 4 ngày 28/4/2019 số tiền 477.846.781 đồng, xác nhận thu tiền đợt 5 ngày 09/7/2019 số tiền 477.846.781 đồng.

Hợp đồng đặt cọc hứa mua - hứa bán nhà ở hình thành trong tương lai số L LK16-05/PH.D/2018/KB ngày 06/11/2018: Xác nhận thu tiền ngày 06/11/2018 số tiền 637.129.041 đồng, xác nhận thu tiền đợt 2 ngày 31/12/2018 số tiền 477.846.781 đồng, xác nhận thu tiền đợt 3 ngày 28/02/2019 số tiền 477.846.781 đồng, xác nhận thu tiền đợt 4 ngày 28/4/2019 số tiền 477.846.781 đồng, xác nhận thu tiền đợt 5 ngày 09/7/2019 số tiền 477.846.781 đồng.

[2.3] Do đó, có cơ sở xác định Công ty F đã nhận của nguyên đơn số tiền cọc là 5.097.032.322 đồng.

[2.4] Do bị đơn không có yêu cầu phản tố hay yêu cầu cụ thể gì đối với Công ty S để xem xét về trách nhiệm liên quan của Công ty S trong vụ án này, nếu có tranh chấp giữa công ty Cổ phần Công ty F với Công ty S sẽ giải quyết bằng một vụ án khác.

[2.5] 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 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 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.

Căn cứ Công văn số: 6443/UBND-KTN ngày 06/6/2024 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai và Văn bản: 2633/SKHĐT-KTĐN ngày 29/5/2024 của Sở Kế hoạch và đầu tư tỉnh ĐN về tình trạng pháp lý của dự án khu dân cư 125 ha (trong đó có phân khu D) tại xã LT, huyện NT, tỉnh ĐN do Công ty F làm chủ đầu tư có ghi nhận: “Dự án chưa được xác nhận đủ điều kiện đưa vào kinh doanh đối với bất động sản hình thành trong tương lai”.

[2.6] Tại nội dung các Hợp đồng đặt cọc có nội dung: Xét rằng Công ty F đang thực hiện, hoàn tất thủ tục pháp lý để triển khai thi công xây dựng dự án khu dân cư 125ha tại xã LT, huyện NT, tỉnh ĐN và nguyên đơn mong muốn đặt mua nhà ở trên lô đất có cơ sở hạ tầng của Phân khu D của dự án khi nhà ở đáp ứng điều kiện theo quy định của pháp luật để bán cho nguyên đơn nên hai bên đồng ý ký kết hợp đồng đặt cọc hứa mua - hứa bán nhà ở hình thành trong tương lai này tức là các bên đã biết về tình trạng pháp lý của dự án này.

Mặt khác, tại các hợp đồng, các bên đã căn cứ Quyết định số: 2117/QĐ-UBND ngày 08/7/2016 về việc phê duyệt Quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư tại xã LT, huyện NT, tỉnh ĐN (quy mô 1.244.680,50 m² do Công ty Cổ phần Ngũ Long Tân nay đổi tên thành Công ty Cổ phần F) làm chủ đầu tư để làm căn cứ giá trị pháp lý của dự án này.

[2.7] Như đã phân tích trên, việc bị đơn ký hợp đồng đặt cọc hứa mua hứa bán 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 ứng 80% giá trị mỗi hợp đồng tương đương với số tiền 2.548.516.161 đồng là đã vi phạm quy định tại Điều 9, Điều 55, Điều 56 Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2014; Điều 68, 69 Luật nhà ở năm 2014; Điều 19 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.

[2.8] Do đó, căn cứ theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117, 123, 407 Bộ luật Dân sự năm 2015, Tòa án cấp phúc thẩm nhận thấy Hợp đồng đặt cọc hứa mua hứa bán nhà ở hình thành trong tương lai số LK16-02/PKD/2018/KB ngày 6/11/2018 và Hợp đồng đặt cọc hứa mua - hứa bán nhà ở hình thành trong tương lai số LK16-05/PH.D/2018/KB ngày 6/11/2018 và phụ lục 01, phụ lục 02 đính kèm của mỗi hợp đồng ký giữa các đương sự là vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

[2.9] Do hợp đồng vô hiệu từ thời điểm giao kết nên yêu cầu của nguyên đơn về việc hủy bỏ hợp đồng là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn buộc Công ty CP F trả số tiền đã nộp là 5.097.032.322 đồng:

[3.1] Theo quy định Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về hậu quả pháp lý của 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 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.

[3.2] Do đó, có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc Công ty F hoàn trả cho Nguyên đơn số tiền cọc đã nhận từ hai hợp đồng tổng cộng là 5.097.032.322 đồng theo nhận định của Tòa án cấp sơ thẩm là có căn cứ.

[4] Về yêu cầu của Nguyên đơn buộc bị đơn bồi thường tính tương tự theo lãi chậm trả với mức lãi suất là 1.5%/tháng từ ngày 28/6/2019 (là đợt thanh toán cuối cùng) tạm tính đến 19/9/2024 của số tiền 5.097.032.322 đồng là 4.867.665.868 đồng.

[4.1] Do dự án của Công ty F chưa đủ điều kiện đưa vào kinh doanh đối với bất động sản hình thành trong tương lai nhưng vẫn huy động vốn là lỗi của bị đơn. Về phía nguyên đơn, khi tiến hành ký kết hợp đồng phía bị đơn cũng đã công khai về tính pháp lý của dự án, tính hợp pháp của tài sản giao dịch và nội dung hợp đồng có ghi rõ tình trạng pháp lý của dự án chỉ mới có Quyết định số: 2117/QĐ-UBND ngày 08/7/2016, chưa được cấp phép nhưng nguyên đơn vẫn ký hợp đồng đặt cọc mà chưa tìm hiểu kỹ về pháp lý dự án là có lỗi của nguyên đơn. Tại phiên tòa sơ thẩm người đại diện của nguyên đơn khai rằng nguyên đơn đã ký mà không đọc nội dung hợp đồng chỉ là lời khai mà không có tài liệu, chứng cứ làm căn cứ chứng minh trong khi các hợp đồng đều được nguyên đơn ký nháy từng trang. Mặt khác, tình tiết này cũng không làm loại trừ trách nhiệm của nguyên đơn về lỗi nên không có cơ sở để xem xét. Do hai bên đương sự đều có lỗi tương đương dẫn đến hợp đồng đặt cọc vô hiệu nên các bên phải tự chịu thiệt hại xảy ra. Vì vậy, không có cơ sở để Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận yêu cầu bị đơn phải bồi thường thiệt hại cho nguyên đơn với số tiền lãi 4.867.665.868 đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, đánh giá chứng cứ một cách toàn diện để giải quyết vụ án nên Tòa án cấp phúc thẩm không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn; chấp nhận đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa để giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ và đúng pháp luật.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch trên số tiền phải trả lại cho nguyên đơn. Nguyên đơn sinh năm 1962 là

người cao tuổi theo Điều 2 Luật Người cao tuổi và đã nộp đơn theo quy định nên được miễn nộp tạm ứng án phí và án phí theo quy định tại điểm đ khoản 1 Điều 12 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nhưng do nguyên đơn là người cao tuổi nên được miễn án phí dân sự phúc thẩm; bị đơn rút toàn bộ yêu cầu kháng cáo thuộc trường hợp phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 284; khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số: 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội.

- Không chấp nhận kháng cáo của ông Nguyễn Văn D; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Tuyên xử:

1. Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc hứa mua hứa bán nhà ở hình thành trong tương lai số LK16-02/PKD/2018/KB ngày 6/11/2018 đính kèm phụ lục 01, phụ lục 02 và Hợp đồng đặt cọc hứa mua - hứa bán nhà ở hình thành trong tương lai số LK16-05/PH.D/2018/KB ngày 6/11/2018 đính kèm phụ lục 01, phụ lục 02 ký giữa ông Nguyễn Văn D và Công ty Cổ phần Công ty F vô hiệu.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn ông Nguyễn Văn D:

Buộc Công ty Cổ phần Công ty F có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Nguyễn Văn D số tiền 5.097.032.322 đồng (Năm tỷ, không trăm chín mươi bảy triệu, không trăm ba mươi hai ngàn, ba trăm hai hai đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Nguyễn Văn D (đối với các khoản tiền phải trả cho Nguyên đơn) cho đến khi thi hành án xong, Công ty Cổ phần Công ty F 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.

3. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn D đối với các yêu cầu sau:

+ Tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc hứa mua hứa bán nhà ở hình thành trong tương lai số LK16-02/PKD/2018/KB ngày 6/11/2018 và Hợp đồng đặt cọc hứa

mua - hứa bán nhà ở hình thành trong tương lai số LK16-05/PH.D/2018/KB ngày 6/11/2018.

+ Buộc Công ty Cổ phần Công ty F bồi thường cho ông Nguyễn Văn D tiền lãi theo lãi suất thỏa thuận trong hợp đồng từ ngày 28/6/2019 đến ngày xét xử là 4.867.665.868 đồng.

4. Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty Cổ phần Công ty F phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 113.097.032 đồng.

Ông Nguyễn Văn D được miễn nộp tiền án phí. Hoàn lại cho ông Nguyễn Văn D số tiền là 57.200.000 là tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0006875 ngày 10/11/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện NT, tỉnh ĐN.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Buộc Công ty Cổ phần Công ty F phải chịu số tiền 300.000 đồng, nhưng được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng theo biên lai thu tiền số 0040841 ngày 09/10/2024 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 1. Công ty Cổ phần Công ty F đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TANDCC tại Tp HCM;
- VKSND Tp HCM;
- TAND Quận 1;
- Chi cục THA Quận 1;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

Bùi Hữu Nhân