

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

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

Bản án số: 429/2025/DS-ST

Ngày: 30-9-2025

V/v tranh chấp hợp đồng mua bán
nhà ở

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Tuyết.

Các Hội thẩm nhân dân:

- Ông Đặng Đình Tiến.
- Bà Lê Thị Tụ.

Thư ký phiên tòa: Ông Bùi Ngọc Khánh Hoàng – 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: Bà Cao Thị Thùy Phương - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2025 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Khu vực 1 - Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 3242/2024/TLST-DS ngày 28 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 521/2025/QĐXXST-DS ngày 22 tháng 8 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 460/2025/QĐST-DS ngày 11 tháng 9 năm 2025, giữa:

1. Nguyên đơn: Bà Nguyễn Ngọc Đan T1, sinh năm 1989;

Địa chỉ: 886B đường Quốc lộ 1K, khu phố CT, phường DH, Thành phố H (trước đây là phường BA, thành phố DA, tỉnh BD).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Võ Tấn Đ1, sinh năm 1979; Địa chỉ: Số 118/44 Bùi Thị C1, khu phố ĐA, phường TĐH, Thành phố H là người đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền số công chứng: 018019, quyền số: 10/2024 TP/CC-SCC/HĐGD lập ngày 10 tháng 10 năm 2024 tại Văn phòng công chứng Trần T1 Vũ).

2. Bị đơn: Công ty cổ phần Bất động sản C1; Địa chỉ trụ sở chính: Lầu 3, số 55 N.K.K.N, phường BT (trước đây là phường NTB, Quận 1), Thành phố H.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Quốc Khánh, sinh năm 1968; Địa chỉ: 18D3 PCT, phường GĐ (trước đây là Phường 2, quận BT), Thành phố H là người đại diện theo pháp luật.

Phiên tòa vắng mặt nguyên đơn, bị đơn (Nguyên đơn có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện, các bản khai nguyên đơn là bà Nguyễn Ngọc Đan T1 có ông Võ Tấn Đ1 là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Cùng ngày 22 tháng 5 năm 2022, bà Nguyễn Ngọc Đan T1 (sau đây gọi tắt là nguyên đơn) và Chi nhánh công ty cổ phần bất động sản C1 ký kết 04 hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất sau: Hợp đồng nguyên tắc số LK2-8/HĐNT-GC; Hợp đồng nguyên tắc số LK2-9/HĐNT-GC; Hợp đồng nguyên tắc số LK2-19/HĐNT-GC; Hợp đồng nguyên tắc số BT5-6/HĐNT-GC. Kèm theo mỗi hợp đồng nguyên tắc nói trên là Phụ lục 01: Đặc điểm căn nhà, sơ đồ vị trí căn nhà; mặt bằng tổng thể và thiết kế cơ bản căn nhà; Phụ lục 02: Danh mục vật liệu cun nhà và tiêu chuẩn bàn giao; Phụ lục 03: Giá trị hợp đồng, tiến độ thanh toán. Các căn hộ nói trên thuộc dự án khu dân cư đô thị huyện ĐH – giai đoạn 1 tại xã TM, huyện ĐH, tỉnh LA do Công ty cổ phần bất động sản C1 (sau đây gọi là bị đơn) là chủ đầu tư.

Quá trình thực hiện 04 hợp đồng nguyên tắc nói trên, nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn 30% giá chuyển nhượng tương ứng với đợt 1, đợt 2, đợt 3 của tiến độ thanh độ theo Phụ lục 3 kèm theo mỗi hợp đồng. Cụ thể hợp đồng nguyên tắc số LK2-8/HĐNT-GC số tiền đã thanh toán là 937.213.200 đồng; hợp đồng nguyên tắc số LK2-9/HĐNT-GC số tiền đã thanh toán là 937.213.200 đồng; hợp đồng nguyên tắc số LK2-19/HĐNT-GC số tiền đã thanh toán là 1.696.879.800 đồng; hợp đồng nguyên tắc số BT5-6/HĐNT-GC số tiền 1.935.549.000 đồng. Sau mỗi đợt thanh toán, bị đơn đều có xác nhận thanh toán gửi nguyên đơn, trong đó xác nhận số tiền đã nhận của nguyên đơn. Đồng thời, nguyên đơn đã nộp cho Tòa án sao kê tài khoản của nguyên đơn tại Ngân hàng thương mại cổ phần L, chi nhánh BD, phòng giao dịch DA từ ngày 17 đến ngày 20 tháng 5 năm 2022, từ ngày 15 đến ngày 22 tháng 9 năm 2022 để chứng minh nguyên đơn đã thanh toán số tiền nói trên.

Theo thỏa thuận của 04 hợp đồng nguyên tắc, chậm nhất là ngày 13 tháng 12 năm 2023, nguyên đơn sẽ nhận bàn giao 04 căn nhà từ bị đơn. Các lần nguyên đơn thanh toán cho bị đơn đều xuất phát từ thông báo của bị đơn. Tuy nhiên khi nguyên đơn thanh toán đến đợt 03 thì phía bị đơn không phát hành thông báo đóng tiền, vì theo thỏa thuận đến giai đoạn này nếu nguyên đơn có nhu cầu muốn làm thủ tục thế chấp để vay vốn tại ngân hàng để đảm bảo cho các đợt thanh toán tiếp theo thì bị đơn sẽ lập thủ tục thế chấp. Tuy nhiên, sau đợt 3 của tiến độ thanh toán, bị đơn không có thông báo cho việc thanh toán đợt tiếp theo. Nguyên đơn đã liên hệ với bị đơn thì nhận được thông báo nguyên đơn sẽ đóng tiền khi có thông báo để thuận tiện cho việc theo dõi tiến độ thanh toán giữa nguyên đơn và bị đơn.

Căn cứ vào Điều 8.1.2 của 04 hợp đồng nguyên tắc, thời hạn giao nhà hai bên thỏa thuận như sau: Dự kiến trong thời hạn 12 tháng đối với nhà đã xây, 18 tháng đối với nhà chưa xây kể từ ngày ký hợp đồng. Căn cứ vào điều 5.2.6 của hợp đồng, nghĩa vụ của bên bán là bàn giao nhà cho bên mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng. Cụ thể thời gian bàn giao căn nhà theo thỏa thuận tại phụ lục 03 của 4 hợp đồng nguyên tắc là ngày 13 tháng 12 năm 2023.

Tuy nhiên, đến nay đã quá hạn gần 02 năm nhưng bị đơn vẫn chưa bàn giao nhà cho nguyên đơn, cụ thể nguyên đơn không nhận được văn bản của bị đơn thông báo về thời gian, địa điểm bàn giao hoặc gia hạn bàn giao nhà. Đối chiếu theo thỏa thuận tại 04 hợp đồng nguyên tắc và phụ lục hợp đồng đã ký kết thì bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ được thỏa thuận tại mục 5.2.6 Điều 5 và Điều 8 của các hợp đồng.

Nguyên đơn đã gửi thông báo cho bị đơn yêu cầu phải thực hiện nghĩa vụ theo các hợp đồng nguyên tắc nêu trên và bàn giao căn nhà như thỏa thuận tại hợp đồng cho

nguyên đơn nhưng bị đơn không có văn bản phản hồi đối với các yêu cầu của nguyên đơn. Phía bị đơn không bàn giao nhà theo đúng tiến độ là vi phạm thỏa thuận tại hợp đồng.

Do đó, nguyên đơn khởi kiện bị đơn yêu cầu sau:

- Hủy bỏ 04 hợp đồng nguyên tắc đã ký kết giữa bà Nguyễn Ngọc Đan T1 và Chi nhánh công ty cổ phần bất động sản C1 và các phụ lục 01, 02, 03 kèm theo mỗi hợp đồng bao gồm: Hợp đồng nguyên tắc số LK2-8/HĐNT-GC; Hợp đồng nguyên tắc số LK2-9/HĐNT-GC; Hợp đồng nguyên tắc số LK2-19/HĐNT-GC; Hợp đồng nguyên tắc số BT5-6/HĐNT-GC cùng ngày 22 tháng 5 năm 2024.

- Yêu cầu bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền đã nhận của 04 hợp đồng nguyên tắc nói trên tổng cộng 5.506.855.200 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, trong đơn yêu cầu vắng mặt nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu các yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn.

Trong suốt quá trình giải quyết vụ án, bị đơn không nộp văn bản ghi ý kiến phản hồi, các tài liệu, chứng cứ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn mặc dù đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ hợp lệ các văn bản tố tụng, vắng mặt tại phiên tòa xét xử vụ án không có lý do.

** Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1 – Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:*

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Tòa án xác định quan hệ tranh chấp, thẩm quyền giải quyết, thực hiện thủ tục cấp tổng đạt các văn bản tố tụng, thu thập chứng cứ, mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, chuyển hồ sơ cho Viện kiểm sát, thành phần tham gia xét xử được thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015, sửa đổi, bổ sung 2025. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm. Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1 – Thành phố H không có kiến nghị gì về tố tụng.

Về nội dung vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc hủy 04 hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất sau: Hợp đồng nguyên tắc số LK2-8/HĐNT-GC, số LK2-9/HĐNT-GC, số LK2-19/HĐNT-GC và số BT5-6/HĐNT-GC cùng ngày 22 tháng 5 năm 2022 và các phụ lục 01, 02, 03 kèm theo mỗi hợp đồng giữa bà Nguyễn Ngọc Đan T1 và Chi nhánh Công ty cổ phần bất động sản C1. Buộc bị đơn phải trả lại cho bà Nguyễn Ngọc Đan T1 tổng số tiền đã nhận của 04 hợp đồng nói trên là 5.506.855.200 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bà Nguyễn Ngọc Đan T1 (sau đây gọi là nguyên đơn) khởi kiện Công ty cổ phần bất động sản C1 (sau đây gọi là bị đơn) tranh chấp hợp đồng mua bán nhà ở. Bị đơn có trụ sở chính tại lầu 3, số 55 N.K.K.N,

phường BT (trước đây là phường NTB, Quận 1), Thành phố H. Do đó căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự; 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; Vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 1 - Thành phố Hồ Chí Minh

[2] Nguyên đơn là bà Nguyễn Ngọc Đan T1 và ông Võ Tấn Đ1 là người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có đơn đề ngày 29 tháng 9 năm 2025 yêu cầu xét xử vắng mặt, căn cứ khoản 1 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt nguyên đơn.

[3] Bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do, không vì sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan mặc dù đã được tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nên Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt bị đơn theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ cho bị đơn các văn bản tố tụng, thông báo về nội dung yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn; các tài liệu, chứng cứ nguyên đơn nộp kèm theo đơn khởi kiện nhưng bị đơn vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án, không có văn bản phản hồi đối với yêu cầu khởi kiện và các tài liệu chứng cứ do nguyên đơn giao nộp.

[5] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên hủy 04 hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất sau: Hợp đồng nguyên tắc số LK2-8/HĐNT-GC; Hợp đồng nguyên tắc số LK2-9/HĐNT-GC; Hợp đồng nguyên tắc số LK2-19/HĐNT-GC; Hợp đồng nguyên tắc số BT5-6/HĐNT-GC cùng ký kết ngày 22 tháng 5 năm 2022 và các phụ lục 01, 02, 03 kèm theo mỗi hợp đồng; Yêu cầu bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền đã nhận của 04 hợp đồng nguyên tắc nói trên tổng cộng là 5.506.855.200 đồng; Hội đồng xét xử nhận định:

[6] Căn cứ các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn giao nộp có cơ sở xác định nguyên đơn và Chi nhánh công ty cổ phần bất động sản C1 có ký kết 04 hợp đồng nguyên tắc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất liệt kê sau đây: Hợp đồng nguyên tắc số LK2-8/HĐNT-GC, số LK2-9/HĐNT-GC, số LK2-19/HĐNT-GC và số BT5-6/HĐNT-GC cùng ngày 22 tháng 5 năm 2022, các căn hộ thuộc dự án Khu dân cư đô thị huyện ĐH – giai đoạn 1 tại xã TM, huyện ĐH, tỉnh LA do Công ty cổ phần bất động sản C1 là chủ đầu tư. Kèm theo mỗi hợp đồng nguyên tắc nói trên là Phụ lục 01: Đặc điểm căn nhà, sơ đồ vị trí căn nhà; mặt bằng tổng thể và thiết kế cơ bản căn nhà; Phụ lục 02: Danh mục vật liệu cun nhà và tiêu chuẩn bàn giao; Phụ lục 03: Giá trị hợp đồng, tiến độ thanh toán.

[7] Theo quy định tại Điều 84 Bộ luật Dân sự năm 2025, khoản 1 Điều 44 Luật Doanh nghiệp năm 2020, chi nhánh là đơn vị phụ thuộc của doanh nghiệp, có nhiệm vụ thực hiện toàn bộ hoặc một phần chức năng của doanh nghiệp; pháp nhân có quyền, nghĩa vụ dân sự phát sinh từ giao dịch dân sự do chi nhánh xác lập, thực hiện. Do đó, bị đơn có quyền, nghĩa vụ dân sự phát sinh từ bốn hợp đồng nguyên tắc nói trên do chi nhánh của bị đơn ký kết.

[8] Thực hiện các hợp đồng nguyên tắc nói trên, nguyên đơn đã chuyển khoản thanh toán cho bị đơn đợt 1, 2, 3 của tiến độ thanh toán theo Phụ lục 03 đính kèm mỗi hợp đồng (mỗi đợt là 10% giá trị hợp đồng). Sau đó, bị đơn không gửi thông báo yêu cầu nguyên đơn thanh toán các đợt tiếp theo.

[9] Theo nguyên đơn trình bày: Các lần nguyên đơn thanh toán tiền cho bị đơn đều xuất phát từ thông báo của chi nhánh bị đơn. Tuy nhiên, sau đợt 3 của tiến độ thanh toán, bị đơn không có thông báo cho việc thanh toán đợt tiếp theo. Nguyên đơn đã liên hệ với bị đơn thì nhận được thông báo nguyên đơn sẽ đóng tiền khi có thông báo để thuận tiện cho việc theo dõi tiến độ thanh toán giữa nguyên đơn và bị đơn.

[10] Căn cứ phụ lục 03 kèm theo các hợp đồng nguyên tắc, thời gian bàn giao 4 căn nhà là ngày 13 tháng 12 năm 2023. Tuy nhiên, căn cứ biên bản xem xét thẩm định tại chỗ ngày 22 tháng 4 năm 2025 do Tòa án lập thì 04 căn nhà theo thỏa thuận chuyển nhượng trong 4 hợp đồng nguyên tắc chỉ mới xây dựng xong phần thô, chưa xây dựng hoàn thiện như cam kết trong hợp đồng.

[11] Theo thỏa thuận tại mục 5.2.6 khoản 5.2 Điều 5 của các hợp đồng đều quy định nghĩa vụ của bị đơn (bên bán) là: Bàn giao căn nhà cho bên mua theo đúng thời hạn thỏa thuận trong hợp đồng này. Do đó, việc bị đơn chưa bàn giao 04 căn nhà cho nguyên đơn là vi phạm nghĩa vụ của bên bán theo thỏa thuận tại hợp đồng.

[12] Căn cứ điểm b khoản 1 và khoản 2 Điều 423 Bộ luật dân sự 2015 quy định một bên có quyền hủy bỏ hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại trong trường hợp: Bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng và vi phạm nghiêm trọng là việc không thực hiện đúng nghĩa vụ của một bên đến mức làm cho bên kia không đạt được mục đích của việc giao kết hợp đồng. Xét thấy, mục đích nguyên đơn giao kết các hợp đồng nguyên tắc là được nhận bàn giao căn nhà. Do đó, việc bị đơn vi phạm nghĩa vụ bàn giao nhà là vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ hợp đồng. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy 04 hợp đồng nguyên tắc đã ký kết giữa nguyên đơn và Chi nhánh của bị đơn gồm: Hợp đồng nguyên tắc số LK2-8/HĐNT-GC; Hợp đồng nguyên tắc số LK2-9/HĐNT-GC; Hợp đồng nguyên tắc số LK2-19/HĐNT-GC; Hợp đồng nguyên tắc số BT5-6/HĐNT-GC cùng ký kết ngày 22 tháng 5 năm 2022 và các phụ lục 01, 02, 03 kèm theo mỗi hợp đồng là có cơ sở chấp nhận.

[13] Xét yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn số tiền bị đơn đã nhận của nguyên đơn theo 04 hợp đồng nguyên tắc tổng cộng là 5.506.855.200 đồng, Hội đồng xét xử nhận định:

[14] Việc nguyên đơn thanh toán số tiền tổng cộng là 5.506.855.200 đồng theo 04 hợp đồng nguyên tắc nói trên được xác nhận bởi Chi nhánh bị đơn tại Xác nhận thanh toán vào các ngày 26 tháng 5 năm 2022, ngày 19 tháng 9 năm 2022 và ngày 26 tháng 9 năm 2022 và sao kê tài khoản của nguyên đơn tại Ngân hàng thương mại cổ phần L, chi nhánh BD, phòng giao dịch DA từ ngày 17 đến ngày 20 tháng 5 năm 2022, từ ngày 15 đến ngày 22 tháng 9 năm 2022. Do đó, có cơ sở xác định nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn số tiền tổng cộng là 5.506.855.200 đồng.

[15] Theo khoản 2 Điều 427 Bộ luật dân sự 2015 quy định về hậu quả pháp lý của hủy bỏ hợp đồng: “Các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận sau khi trừ chi phí hợp lý trong thực hiện hợp đồng và chi phí bảo quản, phát triển tài sản”.

[16] Do đó, có cơ sở để chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn số tiền đã nhận tổng cộng là 5.506.855.200 đồng.

[17] Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của nguyên đơn cho đến khi thi hành án xong, bị đơn 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[18] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với yêu cầu tuyên hủy 04 hợp đồng nguyên tắc, mỗi hợp đồng tuyên hủy phải chịu án phí dân sự là 300.000 đồng, tổng cộng án phí không có giá ngạch là 1.200.000 đồng. Và chịu án phí có giá ngạch trên số tiền 5.506.855.200 đồng phải trả cho nguyên đơn, số tiền án phí là 113.506.855 đồng. Tổng cộng án phí bị đơn phải chịu là 114.706.855 đồng.

Nguyên đơn không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho nguyên đơn các khoản tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[19] Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án theo quy định tại Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào:

- Điều 3 Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025;
- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 3 Điều 228, khoản 2 Điều 244, Điều 271 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Điều 84, 424, 427, khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;
- Điều 44 Luật Doanh nghiệp năm 2020;
- Luật Thi hành án dân sự năm 2008, sửa đổi, bổ sung năm 2014, 2018, 2020, 2022;
- 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.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận các yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Ngọc Đan T1 về việc:

- Hủy bỏ 04 hợp đồng nguyên tắc đã ký kết giữa bà Nguyễn Ngọc Đan T1 và Chi nhánh công ty cổ phần bất động sản C1 gồm: hợp đồng nguyên tắc số LK2-8/HĐNT-GC, hợp đồng nguyên tắc số LK2-9/HĐNT-GC, hợp đồng nguyên tắc số LK2-19/HĐNT-GC, hợp đồng nguyên tắc số BT5-6/HĐNT-GC cùng ngày 22 tháng 5 năm 2024 và các Phụ lục 01, 02, 03 kèm theo mỗi hợp đồng.

- Buộc Công ty cổ phần bất động sản C1 hoàn trả cho bà Nguyễn Ngọc Đan T1 số tiền tổng cộng là 5.506.855.200 (Năm tỷ năm trăm lẻ sáu triệu tám trăm năm mươi lăm nghìn hai trăm) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của bà Nguyễn Ngọc Đan T1 cho đến khi thi hành án xong, Công ty cổ phần bất động sản C1 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 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty cổ phần bất động sản C1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tổng cộng là 114.706.855 đồng.

Bà Nguyễn Ngọc Đan T1 không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho bà Nguyễn Ngọc Đan T1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0046254; số tiền 300.000 đồng theo Biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0046255, số tiền 300.000 đồng theo Biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0046256, số tiền 56.753.428 đồng theo Biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0046257, số tiền 300.000 đồng theo Biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0046258 cùng ngày 28 tháng 10 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 1, Thành phố H (nay là Phòng thi hành án dân sự Khu vực 1 – Thành phố H).

3. Về quyền kháng cáo:

Bà Nguyễn Ngọc Đan T1, Công ty cổ phần bất động sản C1 có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo 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 bị cưỡng chế thi hành theo 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.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- Tòa án nhân dân TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1 - TP.HCM;
- Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 1 - TP.HCM
- Lưu: hồ sơ vụ án.

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



Nguyễn Thị Ngọc Tuyết