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: 44/2025/DS-PT
Ngày: 14/01/2025
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: Bà Nguyễn Thị Huyền

Các Thẩm phán: Bà Bùi Thị Kim Dung

Ông Uông Văn Tuấn

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Nguyễn Thanh Hồng – 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 Thị Mai Hương – Kiểm sát viên.

Ngày 14 tháng 01 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 988/2024/TLPT-DS ngày 28 tháng 11 năm 2024 về việc: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 4396/2024/DSST ngày 18/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử 6421/2024/QĐPT-DS ngày 09 tháng 12 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 315/2025/QĐ-PT ngày 08 tháng 01 năm 2025, giữa các đương sự:

1/ Nguyên đơn: Ông **Phan Anh T**, sinh năm 1983.

Địa chỉ thường trú: Số 12 đường T, Khu phố B, phường D, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Địa chỉ liên lạc: Số 169/6D đường V, Phường V, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà **Lê Trần Vân N**, sinh năm 2001. (Có mặt)

Địa chỉ liên lạc: Số 169/6D đường V, Phường V, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền (Theo Văn bản ủy quyền số công chứng 4318, quyển số 05/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/6/2024 do Văn phòng công chứng P, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang chứng nhận)

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Luật sư **Nguyễn Ngọc H** – Văn phòng Luật sư Sài Gòn Đ – thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt)

Địa chỉ liên lạc: Số 169/6D đường V, Phường V, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Bị đơn: **Công ty TNHH Bất động sản L**

Địa chỉ: Căn B2-2D Tầng hầm 2, T, số 01 đường A, khu phố F, phường B, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Bà **Lê Thị Quỳnh T** và/hoặc bà **Trần Thị Phương C** và/hoặc bà **Lâm Ngọc Cát P** và/hoặc bà **Nguyễn Bích N** (Bà Thu và bà Ngà có mặt)

Địa chỉ: Căn B2-2D T, T, số A, khu phố F, phường B, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền (Theo Giấy ủy quyền số 06/2024/LDP-UQ ngày 27/8/2024 của Công ty TNHH Bất động sản L)

3/ Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà **Huỳnh Thị H**, sinh năm 1980.

Địa chỉ thường trú: Số 12 đường T, Khu phố B, phường D, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang.

Người đại diện hợp pháp của Bà H: Bà **Lê Trần Vân N**, sinh năm 2001. (Có mặt)

Địa chỉ liên lạc: Số 169/6D đường V, Phường V, Quận F, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện theo ủy quyền (Theo Văn bản ủy quyền số công chứng 4697, quyển số 05/2024 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 29/6/2024 do Văn phòng công chứng P, thành phố Phú Quốc, tỉnh Kiên Giang chứng nhận)

4/ Người kháng cáo: Nguyên đơn ông Phan Anh T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm thể hiện nội dung vụ án như sau:

Theo đơn khởi kiện, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Phan Anh T do bà Lê Trần Vân N là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngày 25/4/2022, nguyên đơn và Công ty TNHH Bất động sản L (gọi tắt là Công ty) đã ký kết Hợp đồng đặt cọc số B-19.10/HĐC/UG/2022 (gọi tắt là Hợp đồng). Theo đó, nguyên đơn và Công ty đồng ý ký Hợp đồng này nhằm đảm bảo nghĩa vụ để ký Hợp đồng mua bán đối với căn hộ số B-19.10 thuộc tầng 19, loại căn hộ: 2BR-2G, khối: A2, A3 thuộc "Tháp Bliss" của Dự án có tên thương mại là Urban Green, tọa lạc tại địa chỉ: Đường số F, phường H, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngày 07/02/2022, nguyên đơn đóng tiền đặt cọc lần 1 là 100.000.000 đồng. Ngày 15/4/2022 nguyên đơn đóng tiền đặt cọc lần 2 là 481.656.506 đồng. Ngày 21/7/2022, nguyên đơn tiếp tục đóng tiền đặt cọc lần 3 là 381.656.506 đồng. Ba lần đặt cọc nêu trên được nguyên đơn thanh toán cho Công ty bằng hình thức chuyển khoản với tổng số tiền là 963.313.012 đồng.

Ngày 04/10/2022, Công ty gửi cho nguyên đơn Thư Thông báo số 145/2022. TB-PKD-B-19.10 về việc cập nhật tiến độ triển khai xây dựng thực tế Dự án Urban Green (gọi tắt là Dự án). Theo đó, Công ty thông báo thời gian chính thức ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ sẽ được công bố chính thức sau khi có công văn phê duyệt từ cơ quan nhà nước có thẩm quyền (Thời gian dự kiến vào Quý 1 năm 2023).

Ngày 24/8/2023, Công ty gửi cho nguyên đơn Thư Thông báo số 03 TB/UG/2023 về việc cập nhật tình hình ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ. Theo đó Dự án đã hoàn thành xong phần móng và đang tiếp tục xây dựng đến tầng thứ 5. Đồng thời, Công ty cũng thông báo Dự án đã đủ điều kiện ký Hợp đồng mua bán căn hộ theo phê duyệt của cơ quan nhà nước có thẩm quyền và đang hoàn thiện các thủ tục hành chính cuối cùng liên quan đến việc ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ. Thông báo chính thức về việc ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ dự kiến vào tháng 9 năm 2023.

Ngày 28/9/2023, Công ty gửi cho nguyên đơn Thư Thông báo số 523/2023 TB-LDN-B-19.10 đề nghị nguyên đơn thanh toán số tiền đến hạn là 616.843.179 đồng trước ngày 15/10/2023 và ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ. Ngày 09/11/2023, Công ty gửi cho nguyên đơn Thư nhắc số 72/2023-TB-LDN-B-19.10 về việc thanh toán số tiền đến hạn là 616.843.179 đồng trước ngày 13/11/2023 và ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ. Ngày 04/12/2023, Công ty gửi cho nguyên đơn Thư nhắc số 46/2023-TB LDN-B-19.10 về việc thanh toán số tiền đến hạn là 616.843.179 đồng trước ngày 18/12/2023 và ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ.

Ngày 15/12/2023, nguyên đơn có gửi cho Công ty Thư trình bày nguyện vọng về việc thanh toán số tiền đến hạn và ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ. Trong thư này thể hiện việc nguyên đơn chuẩn bị sẵn sàng để thanh toán nhưng việc ký kết Hợp đồng đã không diễn ra như dự kiến ban đầu của hai bên cộng với sự suy thoái kinh tế kéo dài nên đã thay đổi hoàn toàn tình trạng tài chính của nguyên đơn. Tình hình kinh doanh của nguyên đơn bị ảnh hưởng rất nghiêm trọng nên chưa thể chuẩn bị số tiền tương ứng để thanh toán và ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ. Vì vậy, nguyên đơn đã đề xuất Công ty xem xét nguyện vọng hỗ trợ nguyên đơn được thu hồi một phần tiền đặt cọc mà nguyên đơn đã đóng trong 03 lần trước đó, sau khi đã trừ đi các khoản chi phí liên quan đến giá thành căn hộ. Trong trường hợp Công ty không có chính sách hoàn lại một phần tiền đặt cọc cho nguyên đơn nêu trên thì nguyên đơn vẫn mong được tiếp tục ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ. Tuy nhiên, trong thời gian ngắn, nguyên đơn chưa thể thu xếp được nguồn tài chính. Do đó, nguyên đơn mong Công ty xem xét hỗ trợ nguyên đơn việc chậm nộp tiền trong 02 năm tới để nguyên đơn có thể thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ.

Ngày 19/12/2023, Công ty gửi cho nguyên đơn Thông báo về việc chấm dứt Hợp đồng đặt cọc. Theo đó, kể từ ngày 22/12/2023 hợp đồng mặc nhiên được chấm dứt và toàn bộ số tiền đặt cọc mà nguyên đơn đã đóng sẽ không được hoàn trả.

Ngày 22/12/2023, nguyên đơn có gửi cho Công ty Thư trình bày nguyện vọng, mong Công ty xem xét, có nội dung tương tự với Thư trình bày nguyện vọng ngày 15/12/2023.

Ngày 23/01/2024, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là Văn phòng Luật sư Sài Gòn Đ (gọi tắt là VPLS) gửi Công văn số 03/CV-SGĐT về việc thông báo nhân sự để làm việc, thương lượng và giải quyết tranh chấp liên quan đến "Hợp đồng đặt cọc". Thông qua văn bản này, VPLS đề nghị được làm việc với đại diện của Công ty ngày 02/02/2024. Tuy nhiên, Công ty không phản hồi bất cứ thông tin nào về buổi làm việc này.

Ngày 02/02/2024, VPLS tiếp tục gửi Công văn số 06/CV-SGĐT cho Công ty về việc đề nghị Công ty sắp xếp cuộc họp để giải quyết tranh chấp liên quan đến "Hợp đồng đặt cọc". Thông qua văn bản này, VPLS đề nghị được làm việc với đại diện của Công ty ngày 27/02/2024. Tuy nhiên, Công ty không phản hồi bất cứ thông tin nào về buổi làm việc này.

Ngày 27/02/2024, đại diện theo ủy quyền (ông Nguyễn Ngọc H) đã có buổi làm việc với đại diện Công ty bà Phạm Thị Thùy A (nhân viên kinh doanh). Tại buổi làm việc này, hai bên có ghi nhận nội dung làm việc bằng văn bản, theo đó đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có yêu cầu Công ty phải thanh lý Hợp đồng số B-19.10/HĐC/UG/2022 và hoàn trả số tiền 963.313.012 đồng cho nguyên đơn trước ngày 31/3/2024. Tuy nhiên, cho đến nay phía Công ty vẫn không có bất kỳ phản hồi nào.

Ngày 25/3/2024, VPLS gửi Công văn số 09/CV-SGĐT về việc đề nghị Công ty thanh lý "Hợp đồng đặt cọc" và hoàn trả tiền cho nguyên đơn trước ngày 31/3/2024. Đồng thời, đính kèm theo công văn này là các tài liệu chứng minh sự khó khăn về mặt tài chính của nguyên đơn và vợ nguyên đơn là bà Huỳnh Thị H. Tuy nhiên, cho đến thời điểm hiện tại, Công ty chưa có văn bản, email thông báo cho VPLS biết về việc trả lời các nội dung tại Biên bản làm việc ngày 27/02/2024 và không có thiện chí để cùng giải quyết vấn đề.

Ngày 15/4/2024, VPLS gửi Công văn số 10/CV-SGĐT về việc thương lượng và giải quyết các nội dung liên quan đến "Hợp đồng đặt cọc".

Ngày 22/4/2024, ông Nguyễn Ngọc H là đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn có buổi làm việc với đại diện Công ty là bà Phạm Thị Thùy A. Tại buổi làm việc này, đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn tiếp tục yêu cầu hai bên thanh lý Hợp đồng số B-19.10/HĐC/UG/2022 và hoàn trả số tiền 963.313.012 đồng cho nguyên đơn, đại diện Công ty trình bày chỉ đồng ý thanh lý Hợp đồng và trả lại số tiền bằng 50% số tiền mà nguyên đơn đã đặt cọc là 481.656.506 đồng. Đại diện ủy quyền của nguyên đơn không đồng ý với ý kiến đề xuất mà đại diện của Công ty đưa ra. Đồng thời, đại diện Công ty không ký Biên bản làm việc này.

Công ty đã vi phạm pháp luật về kinh doanh bất động sản khi ký hợp đồng đặt cọc với nguyên đơn nhưng căn hộ chưa đủ điều kiện để kinh doanh theo quy định tại Điều 55 Luật Kinh doanh Bất động sản 2014 quy định điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh trong tương lai. Theo đó, nhà chung cư hay căn hộ có mục đích để ở hình thành trong tương lai trong Hợp đồng này muốn được đưa vào kinh doanh phải có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng. Tuy nhiên, theo các tài liệu mà Công ty cung cấp cho nguyên đơn gồm có Công văn số 12555/SXD-PTN&TTBDS ngày 17/8/2023 của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện ngày 18/01/2023 Công ty mới có Biên bản số UBG.CTC.CSI.TOB.BAS.001 về nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công kết cấu phần móng hầm công trình Khu nhà ở cao tầng tại phường H, thành phố Thủ Đức và đến ngày 14/02/2023 Cục Giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng mới thông báo công trình khu nhà ở cao tầng tại phường H, thành phố Thủ Đức đã hoàn thành xây dựng phần ngầm (cọc, móng, vách tầng hầm và các tầng hầm) theo Công văn số 141/GD-GD1. Vào ngày 27/02/2023, Công ty cũng thông báo cho nguyên đơn đã hoàn thành xong phần móng nhà chung cư. Như vậy, việc Công ty ký Hợp đồng đặt cọc số B-19.10/HĐC/UG/2022 ngày 25/04/2022 và đã thu của nguyên đơn số tiền 963.313.012 đồng trước khi có biên bản nghiệm thu hoàn thành xong phần móng của nhà chung cư là đã vi phạm quy định nêu trên.

Căn cứ quy định tại Điều 69 Luật Nhà ở 2014 thì nhận tiền đặt cọc, giữ chỗ để đảm bảo cho việc ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ chính thức sau này được coi là vốn phục vụ cho phát triển nhà ở thương mại thông qua hình thức trả tiền mua nhà ở trả trước theo hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai. Đồng thời, theo Điểm b Khoản 2 Điều 14 Nghị định 99/2015/NĐ-CP của Chính phủ ngày 20/10/2015 hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở quy định: "Trường hợp ký hợp đồng mua bán, thuê, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai mà thu tiền trả trước của người mua, thuê, thuê mua nhà ở theo quy định tại Khoản 3 Điều 69 của Luật Nhà ở thì phải tuân thủ các điều kiện và hình thức mua, thuê, thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định của pháp luật về kinh doanh bất động sản".

Vì vậy, đối với các dự án bất động sản hình thành trong tương lai chưa có biên bản hoàn thành xong phần móng thì không được phép giao dịch hay không được phép ký hợp đồng đặt cọc. Do đó, việc Công ty ký Hợp đồng đặt cọc và đã thu của nguyên đơn số tiền 963.313.012 đồng khi căn hộ chưa đủ điều kiện để bán là vi phạm điều cấm của pháp luật. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau: Yêu cầu Tòa án tuyên vô hiệu đối với Hợp đồng đặt cọc số B-19.10/HĐC/UG/2022 ngày 25/4/2022 giữa nguyên đơn và Công ty TNHH Bất động sản L; Buộc Công ty phải hoàn trả cho nguyên đơn số tiền đã đóng là 963.313.012 đồng và tiền lãi của 03 lần đóng tiền đặt cọc tạm tính tới ngày 18/9/2024 là 203.074.980 đồng. Tổng số tiền nguyên đơn yêu cầu Công ty phải trả là 1.166.387.992 đồng, trả ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn Công ty TNHH Bất động sản L có bà Nguyễn Bích N là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Công ty thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về việc ký kết hợp đồng đặt cọc và xác nhận nguyên đơn đã thanh toán cho Công ty tổng số tiền đặt cọc là 963.313.012 đồng.

Tuy nhiên, Công ty không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công ty khẳng định Hợp đồng đặt cọc đã ký kết là một giao dịch dân sự có hiệu lực ràng buộc giữa các bên phù hợp với quy định của pháp luật. Theo quy định tại Hợp đồng đặt cọc, Công ty và nguyên đơn đã thỏa thuận các bên ký Hợp đồng đặt cọc nhằm mục đích đảm bảo quyền ưu tiên và nghĩa vụ của nguyên đơn sẽ giao kết Hợp đồng mua bán căn hộ với Công ty sau khi căn hộ được đưa vào kinh doanh. Hợp đồng đặt cọc đã ký kết là một giao dịch đặt cọc theo quy định của pháp luật dân sự, phù hợp với quy định tại Khoản 1 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 và không thuộc phạm vi áp dụng của Luật Kinh doanh Bất động sản. Theo đó, các bên cùng thỏa thuận rằng khoản đặt cọc mà Công ty nhận từ nguyên đơn là khoản tiền để đảm bảo các bên sẽ tiến hành việc giao kết Hợp đồng mua bán căn hộ trong tương lai. Các chủ thể tham gia giao dịch đều có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với Hợp đồng đặt cọc và đáp ứng các quy định của Điều 117 Bộ luật Dân sự về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự. Công ty là chủ đầu tư dự án theo Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư mã số dự án: 4310754272 chứng nhận lần đầu ngày 15/06/2016, chứng nhận thay đổi lần thứ 02 ngày 14/09/2072. Đồng thời, tại Điều 6.2 của Hợp đồng đặt cọc, nguyên đơn cũng đã cam kết và xác nhận rằng nguyên đơn tự nguyện giao kết Hợp đồng đặt cọc này sau khi đã tìm hiểu kỹ về căn hộ và Dự án. Như vậy, việc ký kết Hợp đồng đặt cọc giữa Công ty và nguyên đơn là trên cơ sở tự do, hoàn toàn tự nguyện cam kết, thỏa thuận, đúng theo nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự quy định tại Khoản 2 Điều 3 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Như vậy, Hợp đồng đặt cọc đã đáp ứng đầy đủ các điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự. Mục đích và nội dung của Hợp đồng đặt cọc không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội. Nguyên đơn đã ký kết Hợp đồng đặt cọc trên tinh thần hoàn toàn tự nguyện.

Điều 55 Luật Kinh doanh Bất động sản 2014 là quy định pháp luật áp dụng cho bất động sản khi đưa vào kinh doanh và không phải là quy định áp dụng cho Hợp đồng đặt cọc giữa Công ty và nguyên đơn. Trước khi có Văn bản thông báo của Sở Xây dựng về việc đủ điều kiện bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai đối với 734 căn hộ tại Dự Án (có bao gồm căn hộ của nguyên đơn) theo Văn bản số 12555/SXD-PTN&TTBĐS ngày 17/8/2023, Công ty chưa đưa bất kỳ căn hộ nào tại Dự án vào kinh doanh cũng như chưa ký kết bất kỳ Hợp đồng mua bán, cho thuê, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai nào đối với các căn hộ tại Dự án. Hơn nữa, việc Công ty ký kết Hợp đồng đặt cọc với nguyên đơn và nhận tiền đặt cọc từ nguyên đơn theo Hợp đồng đặt cọc là phù hợp với quy định của Bộ luật Dân sự và không phải là hành vi huy động vốn theo Khoản 3 Điều 69 Luật Nhà ở 2014 vì Công ty và nguyên đơn không ký bất kỳ hợp đồng góp vốn, hợp tác kinh doanh, liên doanh liên kết nào. Công ty và nguyên đơn cũng chưa ký hợp đồng mua bán, cho thuê mua nhà ở hình thành

trong tương lai đối với căn hộ này. Do đó, việc ký kết Hợp đồng đặt cọc giữa Công ty và nguyên đơn không thuộc trường hợp phải đáp ứng các điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh, nội dung và mục đích giao kết Hợp đồng đặt cọc không vi phạm điều cấm của pháp luật. Việc nguyên đơn cho rằng Hợp đồng đặt cọc đã ký là vô hiệu do có nội dung vi phạm điều cấm của pháp luật là hoàn toàn không có căn cứ.

Ngoài ra, Công ty không đồng ý việc nguyên đơn buộc Công ty trả lại toàn bộ tiền đặt cọc nguyên đơn đã thanh toán do Hợp đồng đặt cọc vô hiệu và thanh toán thêm tiền lãi phát sinh. Vì Hợp đồng đặt cọc đã ký kết giữa Công ty và nguyên đơn là giao dịch dân sự có hiệu lực pháp luật. Trong quá trình thực hiện Hợp đồng đặt cọc, Công ty không vi phạm theo các quy định của Hợp đồng đặt cọc hay theo quy định tại Khoản 2 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 dẫn đến việc Công ty phải hoàn trả tiền đặt cọc cho nguyên đơn.

Về việc thực hiện các nghĩa vụ theo Hợp đồng đặt cọc nguyên đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền đặt cọc để hai bên thực hiện ký kết hợp đồng mua bán căn hộ mặc dù Công ty đã cố gắng hỗ trợ gia hạn thanh toán cho nguyên đơn nhiều lần trong khoảng thời gian từ ngày 15/10/2023 đến ngày 18/12/2023. Cụ thể, sau khi Công ty gửi Thư thông báo số 523/2023-TB-LDN-B-19.10 ngày 28/9/2023 mời nguyên đơn ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ, nguyên đơn đã thông báo hiện tại công việc kinh doanh của nguyên đơn đang gặp rất nhiều khó khăn, không đảm bảo tài chính để thực hiện nghĩa vụ thanh toán. Với tinh thần hỗ trợ khách hàng trong giai đoạn khó khăn, Công ty đã đồng ý gia hạn thời gian thanh toán cho nguyên đơn đến ngày 23/11/2023 (theo Thư thông báo số 72/2023-TB-LDN-B-19.10 ngày 09/11/2023, Thư điện tử ngày 15/11/2023), kế tiếp là gia hạn đến ngày 10/12/2023 (theo Thư điện tử ngày 21/11/2023), và sau đó là gia hạn đến ngày 18/12/2023 (theo Thư thông báo số 46/2023 TB-LDN-B-19.10 ngày 04/12/2023). Tuy nhiên, sau nhiều lần Công ty gia hạn với tổng thời gian là hơn 02 tháng, nguyên đơn vẫn trì hoãn không thực hiện thanh toán số tiền 616.843.179 đồng. Do vậy, Công ty buộc phải chấm dứt Hợp đồng đặt cọc căn cứ theo thỏa thuận của các bên tại Điều 3.1.5, Điều 3.2.4 và Điều 4(C) của hợp đồng. Theo đó, Hợp đồng đặt cọc đã bị chấm dứt kể từ ngày 22/12/2023 theo Thư thông báo số F3/B-19.10/TBTL/UG/2023 ngày 19/12/2023 và Công ty có căn cứ không hoàn trả tiền đặt cọc mà nguyên đơn đã thanh toán theo hợp đồng đặt cọc. Vì vậy đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị H do bà Lê Trần Vân N là người đại diện theo ủy quyền trình bày: Bà thống nhất với lời trình bày và yêu cầu của nguyên đơn. Ngoài ra bà không còn ý kiến và yêu cầu gì khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 4396/2024/DSST ngày 18/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Anh T, về việc:

- Tuyên Hợp đồng đặt cọc số N0: B-19.10/HĐC/UG/2022 ngày 25/4/2022 giữa ông Phan Anh T và Công ty TNHH Bất động sản L là vô hiệu.

- Buộc Công ty TNHH Bất động sản L phải trả một lần cho ông Phan Anh T số tổng số tiền là: 1.166.387.992 đồng; trong đó 963.313.012 đồng là số tiền đặt cọc; 203.074.980 đồng là tiền lãi.

2. Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn ông Phan Anh T phải nộp là 47.291.640 đồng và được trừ vào số tiền tạm ứng án phí Ông T đã nộp là 23.004.297 đồng theo biên lai thu tiền số 0027153 ngày 28/5/2024 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông Phan Anh T còn phải nộp số tiền án phí là 24.287.343 đồng tại Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh ngay khi án có hiệu lực pháp luật;

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, quyền và nghĩa vụ thi hành án của các đương sự.

Ngày 01/10/2024, nguyên đơn ông Phan Anh T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện; không rút đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về cách giải quyết vụ án.

Luật sư Nguyễn Ngọc H là người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Phan Anh T trình bày: Tại phiên tòa xét xử phúc thẩm, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bị đơn trả tiền lãi của 03 lần đóng tiền đặt cọc tạm tính tới ngày 18/9/2024 là 203.074.980 đồng. Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố Hợp đồng đặt cọc số B-19.10/HĐC/UG/2022 ngày 25/4/2022 giữa Công ty TNHH Bất động sản L với nguyên đơn là vô hiệu và buộc bị đơn trả lại số tiền đặt cọc đã nhận cho nguyên đơn là 963.313.012 đồng. Tại thời điểm các bên ký kết Hợp đồng đặt cọc, bị đơn vẫn chưa có biên bản nghiệm thu hoàn thành xong phần móng của nhà chung cư. Việc bị đơn ký kết Hợp đồng đặt cọc với nguyên đơn và huy động vốn thông qua hình thức thu tiền cọc khi bất động sản chưa đủ điều kiện để giao dịch là đã vi phạm quy định tại Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản, Điều 69 Luật Nhà ở 2014 và điểm b Khoản 2 Điều 14 Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ hướng dẫn thi hành Luật Nhà ở. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, tuyên Hợp đồng đặt cọc vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật và buộc bị đơn hoàn trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc đã nhận là 963.313.012 đồng.

Bà Lê Trần Vân N là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Phan Anh T thống nhất với phần trình bày của Luật sư và không bổ sung gì thêm.

Bà Nguyễn Bích N và bà Lê Thị Quỳnh T là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty TNHH Bất động sản L trình bày: Đối với một phần yêu cầu khởi kiện mà nguyên đơn đã rút, phía Công ty đồng ý và không có ý kiến gì khác. Đối với các yêu cầu còn lại, Công ty không đồng ý. Công ty khẳng định Hợp đồng đặt cọc đã ký kết dựa trên sự tự nguyện, thỏa thuận giữa các bên và là một giao dịch dân sự có hiệu lực ràng buộc phù hợp với quy định của pháp luật.

Đồng thời, tại Điều 6.2 của Hợp đồng đặt cọc, nguyên đơn cũng đã cam kết và xác nhận rằng nguyên đơn tự nguyện giao kết Hợp đồng đặt cọc này sau khi đã tìm hiểu kỹ về căn hộ và Dự án. Theo đó, các bên cùng thỏa thuận rằng khoản đặt cọc mà Công ty nhận từ nguyên đơn là khoản tiền để đảm bảo các bên sẽ tiến hành việc giao kết Hợp đồng mua bán căn hộ trong tương lai và nhằm mục đích đảm bảo quyền ưu tiên và nghĩa vụ của nguyên đơn sẽ giao kết Hợp đồng mua bán căn hộ với Công ty sau khi căn hộ được đưa vào kinh doanh. Hợp đồng đặt cọc đã ký kết là một giao dịch đặt cọc theo quy định tại Khoản 1 Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 và không thuộc phạm vi áp dụng của Luật Kinh doanh bất động sản. Các chủ thể tham gia giao dịch đều có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự phù hợp với Hợp đồng đặt cọc và đáp ứng các quy định của Điều 117 Bộ luật Dân sự về điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự. Mặc dù Công ty đã cố gắng hỗ trợ gia hạn thanh toán cho nguyên đơn nhiều lần trong khoảng thời gian từ ngày 15/10/2023 đến ngày 18/12/2023 nhưng nguyên đơn không thanh toán tiền đặt cọc đợt 03 cho Công ty. Do nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên căn cứ Điều 3.1.5, Điều 3.2.4 và Điều 4(C) của Hợp đồng đặt cọc, Công ty buộc phải chấm dứt Hợp đồng đặt cọc kể từ ngày 22/12/2023 và Công ty có căn cứ không hoàn trả tiền đặt cọc cho nguyên đơn. Do đó, Công ty đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Bà Lê Trần Vân N là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị H thống nhất với phần trình bày của nguyên đơn và không bổ sung gì thêm.

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

Về tố tụng: Tòa cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng trình tự thủ tục theo quy định của pháp luật. Các đương sự cũng được thực hiện đầy đủ các quyền và nghĩa vụ của mình.

Về nội dung: Xét Hợp đồng đặt cọc số B-19.10/HĐC/UG/2022 ngày 25/4/2022 giữa Công ty TNHH Bất động sản L với ông Phan Anh T đã vi phạm quy định tại Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản nên vô hiệu. Do đó, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Phan Anh T, sửa bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, trên cơ sở xem xét đầy đủ, toàn diện tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: Ngày 18/9/2024, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên Bản án số 4396/2024/DS-ST. Ngày 01/10/2024, nguyên đơn ông Phan Anh T có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Căn cứ Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, kháng cáo của đương sự trong hạn luật định nên được Hội đồng xét xử chấp nhận xem xét.

[2] Về nội dung: Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

[2.1] Xét Hợp đồng đặt cọc số B-19.10/HĐC/UG/2022 ngày 25/4/2022 giữa Công ty TNHH Bất động sản L với ông Phan Anh T:

[2.1.1] Về hình thức của hợp đồng:

Nguyên đơn và bị đơn đều xác nhận hai bên ký kết Hợp đồng đặt cọc để thỏa thuận về tiền đặt cọc, phương thức thanh toán cũng như quyền và nghĩa vụ của các bên. Căn cứ Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015, Hợp đồng đặt cọc số B-19.10/HĐC/UG/2022 ngày 25/4/2022 giữa Công ty TNHH Bất động sản L với ông Phan Anh T không vi phạm về mặt hình thức của hợp đồng.

[2.1.2] Về chủ thể giao kết hợp đồng:

Căn cứ Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CT 21675 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 10/5/2013, Công ty TNHH Bất động sản L có quyền sử dụng hợp pháp đối với thửa đất số từ 60 đến 69, tờ bản đồ số 72, diện tích 20.203.7m^2, địa chỉ phường H, quận Thủ Đức (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh và tài sản khác gắn liền với đất.

Tại Công văn số F11/UBND-ĐTMT ngày 12/02/2014 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện: Công ty TNHH Bất động sản L là Chủ đầu tư dự án Khu nhà ở cao tầng tại phường H, quận Thủ Đức (nay là thành phố Thủ Đức), Thành phố Hồ Chí Minh; đồng thời Công ty được chấp thuận thực hiện dự án trên.

Theo Điều 6.2 của Hợp đồng đặt cọc số B-19.10/HĐC/UG/2022 ngày 25/4/2022 thì nguyên đơn đã tự nguyện giao kết Hợp đồng đặt cọc, đã tìm hiểu kỹ thông tin về chủ đầu tư dự án, về tiến độ thi công dự án, nên đã giao kết hợp đồng đặt cọc với bị đơn.

Như vậy, tại thời điểm ký kết Hợp đồng đặt cọc, các chủ thể tham gia giao dịch đều có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự và tham gia giao dịch dân sự hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với quy định tại điểm a, b Khoản 1 Điều 117 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.1.3] Về mục đích và nội dung của hợp đồng:

Tại thời điểm các bên ký kết Hợp đồng đặt cọc, dự án Khu nhà ở cao tầng tại phường H, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, có tên thương mại là Urban Green được xác định là bất động sản hình thành trong tương lai. Do đó, ngoài việc áp dụng các quy định của Bộ luật Dân sự, cần phải xem xét đến các quy định của Luật chuyên ngành.

Tại mục A và mục C phần XÉT RẰNG của Hợp đồng đặt cọc số B-19.10/HĐC/UG/2022 giữa nguyên đơn với bị đơn thể hiện: Bên A (bị đơn) mong muốn bán một căn hộ thuộc dự án Khu nhà ở cao tầng tại phường H, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh, có tên thương mại là Urban Green cho bên B (nguyên đơn). Các bên đồng ý ký Hợp đồng đặt cọc này để đảm bảo

nghĩa vụ của bên B (nguyên đơn) sẽ được ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ theo các điều khoản, điều kiện trong hợp đồng và các quy định pháp luật hiện hành có liên quan. Như vậy, có cơ sở xác định mục đích và đối tượng mà bị đơn hướng đến khi xác lập giao dịch đặt cọc với nguyên đơn là muốn bán một căn hộ thuộc dự án Khu nhà ở cao tầng tại phường H, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh; còn nguyên đơn đồng ý thanh toán tiền đặt cọc cho bị đơn như một biện pháp bảo đảm cho việc hai bên sẽ xác lập và ký kết hợp đồng mua bán căn hộ.

Căn cứ điểm c Khoản 1 Điều 4 Nghị định số 02/2022/NĐ-CP ngày 06/01/2022 của Chính phủ thì tổ chức, cá nhân kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai chỉ kinh doanh bất động sản có đủ điều kiện theo quy định tại Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản. Theo quy định tại Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản, bất động sản chỉ được phép giao dịch khi có giấy tờ về quyền sử dụng đất, hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công đã được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt, giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có giấy phép xây dựng, giấy tờ về nghiệm thu hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng với tiến độ dự án. Trường hợp là nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có mục đích để ở hình thành trong tương lai thì phải có biên bản nghiệm thu hoàn thành xong phần móng của tòa nhà đó.

Theo Công văn số 12555/SXD-PTN&TTBDS ngày 17/8/2023 của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện: Bị đơn có Biên bản số UBG.CTC.CSI.TOB.BAS.001 về nghiệm thu hoàn thành giai đoạn thi công kết cấu phần móng hầm công trình Khu nhà ở cao tầng tại phường H, thành phố Thủ Đức vào ngày 18/01/2023. Đến ngày 14/02/2023, Cục Giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng có Công văn 141/GD-GD1 thông báo công trình Khu nhà ở cao tầng tại phường H, thành phố Thủ Đức đã hoàn thành xây dựng phần ngầm (cọc, móng, vách tầng hầm và các tầng hầm). Đồng thời, nguyên đơn xác nhận được bị đơn thông báo về việc hoàn thành xong phần móng nhà chung cư vào ngày 27/02/2023.

Đối chiếu quy định pháp luật với các tài liệu, chứng cứ nêu trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy: Bị đơn khẳng định Hợp đồng đặt cọc được ký kết dựa trên sự tự nguyện, thỏa thuận giữa các bên, không phải hành vi huy động vốn hay thuộc các trường hợp vi phạm theo quy định tại Điều 69 Luật Nhà ở 2014 và điểm b Khoản 2 Điều 14 Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ như ý kiến của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đã nêu. Tuy nhiên, tại Hợp đồng đặt cọc thể hiện rõ mục đích xác lập giao dịch đặt cọc của bị đơn là để kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai; sau khi nguyên đơn thực hiện đúng và đủ nghĩa vụ thanh toán tiền đặt cọc thì các bên sẽ ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ, ngoài ra Hợp đồng đặt cọc không thể hiện bất kỳ điều kiện hay mục đích nào khác. Xét, mặc dù các bên chưa ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ nhưng đối tượng giao dịch do hai bên xác lập là căn hộ hình thành trong tương lai thuộc dự án Khu nhà ở cao tầng tại phường H, thành phố Thủ Đức. Tại thời điểm ký kết Hợp đồng đặt cọc, dự án chưa có biên bản nghiệm thu hoàn thành xong phần móng và chưa có văn bản thông báo của chủ đầu tư cho cơ quan quản lý nhà ở về việc nhà ở đủ điều kiện

được bán. Nguyên đơn và bị đơn dù biết dự án trên chưa đủ điều kiện đưa vào kinh doanh nhưng vẫn ký kết Hợp đồng đặt cọc để đảm bảo ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ là vi phạm điều cấm của luật.

Căn cứ Điều 117 và Điều 123 Bộ luật Dân sự năm 2015, Tòa cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc tuyên bố Hợp đồng đặt cọc số B-19.10/HĐC/UG/2022 ngày 25/4/2022 giữa Công ty TNHH Bất động sản L với ông Phan Anh T vô hiệu là không phù hợp với quy định của pháp luật.

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

Căn cứ quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, 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. Do Hợp đồng đặt cọc số B-19.10/HĐC/UG/2022 ngày 25/4/2022 giữa Công ty TNHH Bất động sản L với ông Phan Anh T vô hiệu nên Công ty TNHH Bất động sản L phải trả cho ông Phan Anh T số tiền đặt cọc đã nhận là 963.313.012 đồng.

[3] Tại phiên tòa, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn trả tiền lãi của 03 lần đóng tiền đặt cọc tạm tính tới ngày 18/9/2024 là 203.074.980 đồng nên Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ giải quyết đối với yêu cầu này.

[4] Từ những nhận định trên và xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Phan Anh T, sửa bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty TNHH Bất động sản L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 41.199.390 (Bốn mươi mốt triệu, một trăm chín mươi chín nghìn, ba trăm chín mươi) đồng.

Ông Phan Anh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 10.153.749 (Mười triệu, một trăm năm mươi ba nghìn, bảy trăm bốn mươi chín) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 23.004.297 (Hai mươi ba triệu, không trăm lẻ bốn nghìn, hai trăm chín mươi bảy) đồng theo Biên lai thu số 0027153 ngày 28/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông T được nhận lại 12.850.548 (Mười hai triệu, tám trăm năm mươi nghìn, năm trăm bốn mươi tám) đồng.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do kháng cáo của nguyên đơn được chấp nhận nên nguyên đơn không phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 148, Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Căn cứ Điều 117, Điều 123, Điều 131 và Điều 328 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014;

Căn cứ Điều 29 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 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;

Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Phan Anh T.

Tuyên xử: Sửa Bản án sơ thẩm số 4396/2024/DSST ngày 18/9/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

1. Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn ông Phan Anh T về việc:

- Tuyên bố Hợp đồng đặt cọc số B-19.10/HĐC/UG/2022 ngày 25/4/2022 giữa Công ty TNHH Bất động sản L với ông Phan Anh T vô hiệu.

- Buộc Công ty TNHH Bất động sản L trả cho ông Phan Anh T số tiền là 963.313.012 (Chín trăm sáu mươi ba triệu, ba trăm mười ba nghìn, không trăm mười hai) đồng.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật cho đến khi thi hành án xong, nếu bị đơn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán hoặc chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán thì còn phải trả tiền lãi theo lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với khoản tiền và thời gian chậm thực hiện nghĩa vụ.

2. Đình chỉ giải quyết một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Anh T về việc buộc Công ty TNHH Bất động sản L trả tiền lãi của 03 lần đóng tiền đặt cọc tạm tính tới ngày 18/9/2024 là 203.074.980 (Hai trăm lẻ ba triệu, không trăm bảy mươi bốn nghìn, chín trăm tám mươi) đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty TNHH Bất động sản L phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 41.199.390 (Bốn mươi mốt triệu, một trăm chín mươi chín nghìn, ba trăm chín mươi) đồng.

Ông Phan Anh T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 10.153.749 (Mười triệu, một trăm năm mươi ba nghìn, bảy trăm bốn mươi chín) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 23.004.297 (Hai mươi ba triệu, không trăm lẻ bốn nghìn, hai trăm chín mươi bảy) đồng theo Biên lai thu số 0027153 ngày 28/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông T được nhận lại 12.850.548 (Mười hai triệu, tám trăm năm mươi nghìn, năm trăm bốn mươi tám) đồng.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Phan Anh T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả cho Ông T tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu số 0043760 ngày 03/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (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 năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Chi cục THADS TP. Thủ Đức;
- TAND TP. Thủ Đức;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: HS, VT (T/15).

2024DSPT39000 1 000128 880217 05.12.2024 11:11 Phan Anh Tuấn

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

Nguyễn Thị Huyền