

**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: 551/2022/DS-PT

Ngày: 08/9/2022

*Về việc: Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc mua bán căn hộ*

**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:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên Tòa: Ông Lê Ngọc Tường

Các Thẩm phán: 1. Ông Uông Văn Tuấn

2. Ông Lại Huỳnh Tú

- Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Thị Thu – 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 Kim Tiên – Kiểm sát viên

Ngày 31/8/2022 và ngày 08/9/2022, tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 210/2022/TLPT-DS ngày 07/7/2022, về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán căn hộ”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 588/2022/DS-ST ngày 20/4/2022 của Tòa án nhân dân quận BT bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 4374/2022/QĐ-PT ngày 10/8/2022 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Đinh Nguyễn Cao N, sinh năm 1990

Địa chỉ: 125/4/26 đường VK, Phường B, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thanh L, sinh năm 1987 (có mặt)

Địa chỉ thường trú: 38/4 TH, phường PLA, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ tạm trú: 125/4/26 đường VK, Phường B, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:* Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc TP

Địa chỉ: 235 đường VTS, Phường VTS (Phường B cũ), Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Văn P, sinh năm 1989 (vắng mặt) hoặc ông Nguyễn Minh T, sinh năm 1998 (có mặt)

Cùng địa chỉ: 186 NTMK, Phường VTS, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

3.1. Bà Nguyễn Thị Thanh L, sinh năm 1987 (có mặt)

Địa chỉ thường trú: 38/4 TH, phường PLA, thành phố TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ tạm trú: 125/4/26 đường VK, Phường B, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2. Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư HH

Địa chỉ: 232-234 đường VTS, Phường VTS (Phường 7 cũ), Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Thanh Q, sinh năm 1993 (vắng mặt)

Địa chỉ: 232-234 đường VTS, Phường VTS (Phường B cũ), Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. *Người kháng cáo:* Ông Đinh Nguyễn Cao N.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 20/8/2020 và các đơn khởi kiện bổ sung cùng ngày 25/3/2021, tại bản tự khai, các biên bản hòa giải không thành, nguyên đơn ông Đinh Nguyễn Cao N trình bày:

Vào cuối năm 2018, thông qua sự giới thiệu của môi giới, ông được biết Dự án chung cư HHT, tại số 201 HHT, Phường S, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh (tên thương mại: The PT, sau đây gọi tắt là Dự án PT) là của Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc TP (sau đây gọi tắt là Công ty TP) đang rao bán qua các đơn vị môi giới là Công ty Cổ phần Đầu tư VT (sau đây gọi tắt là Công ty VT) và Công ty Trách nhiệm hữu hạn bất động sản PL (sau đây gọi tắt là Công ty PL).

Ngày 03/12/2018, ông và Công ty VT ký phiếu giữ chỗ không hoàn lại, đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng.

Ngày 10/12/2018, ông và Công ty PL ký Hợp đồng đặt cọc số 62/2018/HDDC-PXL.HHT để đặt cọc số tiền 160.529.935 đồng để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai thuộc Dự án PT.

Ngày 25/12/2018, ông và Công ty TP đã ký Hợp đồng đặt cọc số 16/2018/HĐĐC.PT ngày 25/12/2018 (sau đây gọi hợp đồng số 16), ông đã đặt cọc số tiền 312.459.774 đồng để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai thuộc dự án PT. Tổng số tiền được ghi nhận tại Hợp đồng đặt cọc số 16 là 522.989.709 đồng, đã bao gồm tiền giữ chỗ và tiền đặt cọc cho Công ty VT và Công ty PL.

Theo quy định của hợp đồng số 16 thì ngày ký kết hợp đồng mua bán căn hộ dự kiến là ngày 25/03/2019, nhưng cho đến ngày khởi kiện là hơn 18 tháng, ông và Công ty TP vẫn chưa ký hợp đồng mua bán căn hộ. Ngày 31/7/2020, ông có liên hệ trực tiếp với Công ty TP thì được biết Dự án PT chưa có giấy phép xây dựng. Như vậy, Công ty TP đã vi phạm các thỏa thuận trong hợp đồng số 16 và vi phạm nghiêm trọng các quy định về xây dựng, thực hiện việc rao bán căn hộ khi dự án chưa đủ điều kiện theo quy định của pháp luật, chiếm dụng vốn của khách hàng, gây thiệt hại cho khách hàng mà không đưa ra bất cứ phương án giải quyết thỏa đáng nào. Do vậy, ông khởi kiện yêu cầu: Buộc Công ty TP hoàn trả toàn bộ số tiền đặt cọc là 522.989.709 đồng và bồi thường số tiền tương đương với số tiền đặt cọc là 522.989.709 đồng, tổng số tiền ông yêu cầu Công ty TP phải trả là 1.045.979.418 đồng.

Ngày 25/03/2021, ông nộp đơn khởi kiện bổ sung, yêu cầu Công ty TP phải trả số tiền lãi tạm tính từ ngày 25/3/2019 đến ngày 25/3/2021 là: 522.989.709 đồng x 14% x 24 tháng là 146.437.119 đồng và yêu cầu Công ty TP tiếp tục trả lãi cho đến ngày Tòa án xét xử vụ án. Số tiền đặt cọc mua bán căn hộ nêu trên là tài sản chung trong thời kỳ hôn nhân giữa ông và bà Nguyễn Thị Thanh L nên ông yêu cầu bị đơn có nghĩa vụ thanh toán tiền cho vợ chồng ông. Trong quá trình giải quyết vụ án, ông được biết Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư HH (sau đây gọi tắt là Công ty Hồng Hà) là chủ đầu tư của dự án, ông không có yêu cầu gì đối với Công ty Hồng Hà.

Bị đơn là Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc TP ủy quyền cho bà Phạm Thị Quỳnh H đại diện trình bày:

Công ty TP xác nhận đã ký Hợp đồng đặt cọc số 16/2018/HĐĐC.PT ngày 25/12/2018 với ông Đinh Nguyễn Cao N và đã nhận của ông N số tiền đặt cọc là 522.989.709 đồng thông qua các lần thanh toán sau: Lần 1: 50.000.000 đồng do ông N nộp theo phiếu giữ chỗ ngày 03/12/2018; lần 2: 160.529.935 đồng, do ông N nộp cho Công ty PL theo 02 phiếu thu ngân cùng ngày 10/12/2018 và lần 3 là 312.459.774 đồng, ông N nộp trực tiếp cho Công ty TP khi ký Hợp đồng đặt cọc số 16. Công ty TP xác định Công ty PL thu tiền của ông N theo sự ủy quyền của Công ty TP và đã giao toàn bộ số tiền đã thu của nguyên đơn cho Công ty TP. Công ty TP kinh doanh Dự án PT theo Hợp đồng hợp tác kinh doanh số 0909/2015/HĐHTĐT/HH-TP ngày 09/9/2015 với Công ty HH - doanh nghiệp được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh công nhận là chủ đầu tư đối với dự án PT. Cho đến nay, dự án này chưa được cấp giấy phép xây dựng nên Công ty TP và người mua chưa ký hợp đồng mua bán căn hộ. Công ty TP đồng ý trả lại tiền đặt cọc là 522.989.709 đồng cho ông N, không chấp nhận yêu

cầu của ông N về việc bồi thường số tiền tương đương tiền đặt cọc là 522.989.709 đồng và bồi thường thiệt hại là tiền lãi do chậm thanh toán tạm tính đến ngày 25/3/2021 $522.989.709 \text{ đồng} \times 14\%/\text{năm} \times 2 \text{ năm} = 146.437.119 \text{ đồng}$.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thanh L trình bày:

Số tiền đặt cọc ông N đã giao cho Công ty TP là tài sản chung của bà và ông N. Bà thống nhất với ý kiến trình bày của ông N. Bà yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc và yêu cầu Công ty TP phải trả cho vợ chồng bà số tiền như ông N đã khởi kiện.

Tại bản tự khai ngày 01/6/2021, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần Thương mại và Đầu tư HH ủy quyền cho ông Nguyễn Thanh Q đại diện trình bày:

Công ty HH là chủ đầu tư Dự án PT theo Quyết định số 931/QĐ-UBND ngày 07/3/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Cho đến nay, Công ty HH chưa được cấp giấy phép xây dựng đối với Dự án PT. Công ty HH và Công ty TP có ký Hợp đồng hợp tác đầu tư số 0909/2015/HĐHTĐT/HH-TP ngày 09/09/2015 và Văn bản thỏa thuận ngày 01/10/2018. Theo đó, Công ty HH đồng ý cho Công ty TP thực hiện các công việc để xúc tiến các hoạt động kinh doanh. Tại Điều 1 của Văn bản thỏa thuận ngày 01/10/2018 quy định “Đây là hoạt động dự trù trong tương lai”, tuy nhiên tại Điều 2.2 của văn bản thỏa thuận này đã quy định: “2.2 Công ty TP cam kết tự chịu trách nhiệm phát sinh như bồi thường, giải quyết tranh chấp với bên thứ 3 liên quan đến giao dịch của Công ty TP”. Công ty TP ký kết Hợp đồng số 16 với ông Đinh Nguyễn Cao N là sai quy định của pháp luật và trái với Văn bản thỏa thuận ngày 01/10/2018. Việc Công ty TP cố tình làm sai là xuất phát từ chủ trương, ý chí của Công ty TP. Công ty HH không biết và không thu lợi từ hành vi sai trái của Công ty TP. Vì vậy, Công ty HH không có nghĩa vụ, trách nhiệm nào liên quan đến sai phạm của Công ty TP.

Tại bản án sơ thẩm số 558/2022/DS-ST ngày 20/4/2022, Tòa án nhân dân Bình Thạnh đã tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - ông Đinh Nguyễn Cao N:

1.1. Chấm dứt hợp đồng đặt cọc số 16/2018/HĐĐC.PT ngày 25/12/2018, giữa: ông Đinh Nguyễn Cao N và Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc TP.

1.2. Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc TP phải trả cho ông Đinh Nguyễn Cao N số tiền 522.989.709đ (năm trăm hai mươi hai triệu chín trăm tám mươi chín ngàn bảy trăm lẻ chín đồng), thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn không thi hành khoản tiền nêu trên, thì bị đơn còn phải chịu thêm tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân

sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án tại thời điểm thanh toán.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - ông Đinh Nguyễn Cao N, về việc yêu cầu Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc TP trả số tiền phạt cọc là 460.230.944 đồng và bồi thường tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ giao nhà, chiếm dụng số tiền đặt cọc tính từ ngày 25/3/2019 (là ngày dự kiến giao căn hộ) đến ngày 15/4/2022 là 225.757.224 đồng.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Nguyên đơn phải chịu án phí sơ thẩm là 31.439.527đ (ba mươi một triệu bốn trăm ba mươi chín ngàn năm trăm hai mươi bảy đồng) nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 21.690.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0088425 ngày 25/9/2020 và số tiền 3.660.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0089511 ngày 06/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh, nguyên đơn phải nộp thêm 6.089.527đ (sáu triệu không trăm tám mươi chín ngàn năm trăm hai mươi bảy đồng), nộp tại Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

Bị đơn phải chịu án phí là 24.919.588đ (hai mươi bốn triệu chín trăm mười chín ngàn năm trăm tám mươi tám đồng), nộp tại Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

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

Ngày 21/4/2022, ông Đinh Nguyễn Cao N nộp đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

+ Nguyên đơn ông Đinh Nguyễn Cao N ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Thanh L kháng cáo cho rằng: Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc TP có thâm niên hơn 10 năm trong lĩnh vực phân phối căn hộ, nên ông N tin tưởng vào uy tín chuyên nghiệp của công ty. Tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc Công ty TP không cung cấp bất cứ tài liệu pháp lý nào về dự án, mặc dù ông N có yêu cầu nhưng các nhân viên kinh doanh đại diện cho Công ty TP đều khẳng định dự án đảm bảo đáp ứng đầy đủ các quy định pháp luật và sẽ cung cấp khi ký hợp đồng mua bán dự kiến sau hợp đồng đặt cọc 03 tháng là ngày 25/3/2019.

Ngày 30/7/2020, ông N có đến Công ty TP yêu cầu xác nhận thời điểm ký hợp đồng mua bán căn hộ thì được Công ty TP xác nhận dự án chưa xin được giấy phép và không xác định thời điểm ký hợp đồng mua bán căn hộ. Ông N có yêu cầu Công ty TP nếu không ký hợp đồng mua bán thì trả lại tiền đặt cọc và bồi thường nhưng Công ty TP từ chối và vẫn tiếp tục chiếm giữ số tiền đặt cọc.

Căn cứ điểm a khoản 1 Mục I Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/3/2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao và Án lệ số 25/2018/AL được Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao thông qua ngày 17/10/2018. Do đó, ông N kháng cáo yêu cầu Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc TP trả số tiền phạt cọc là 460.230.944 đồng (20% giá trị hợp đồng) và bồi thường tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ giao nhà, chiếm dụng số tiền đặt cọc

tính từ ngày 25/3/2019 (là ngày dự kiến giao căn hộ) đến ngày 15/4/2022 là 225.757.224 đồng.

+ Bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc TP ủy quyền cho ông Nguyễn Minh T đại diện yêu cầu y án sơ thẩm.

+ Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu: Từ khi thụ lý giải quyết vụ án phúc thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã tiến hành đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự trong việc giải quyết vụ án. Đồng thời, các đương sự được thực hiện các quyền và chấp hành đúng các quy định của pháp luật về tố tụng.

Về nội dung: Tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc số 16/2018/HĐĐC.PT, Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc TP không phải là người có quyền sử dụng đất, không phải chủ đầu tư dự án PT và dự án này chưa đủ điều kiện để đưa vào kinh doanh, huy động vốn theo pháp luật về kinh doanh bất động sản nhưng vẫn ký nhận đặt cọc để đảm bảo giao kết, thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ cho ông N. Phía nguyên đơn ông N không tìm hiểu, không kiểm tra các tài liệu, thông tin về chủ đầu tư dự án, về tiến độ thi công dự án nhưng vẫn giao kết hợp đồng đặt cọc với Công ty TP. Như vậy, hợp đồng bị vô hiệu ngay khi ký kết, các bên tham gia giao dịch có lỗi ngang nhau trong việc ký kết hợp đồng dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu. Do đó, nguyên đơn ông N kháng cáo yêu cầu bị đơn Công ty TP bồi thường phạt cọc là 460.230.000 đồng và bồi thường số tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ giao nhà, chiếm dụng số tiền đặt cọc từ ngày 25/3/2019 (là ngày dự kiến giao căn hộ) đến ngày 15/4/2022 là 225.757.224 đồng là không có căn cứ.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm, không chấp nhận kháng cáo của ông N và giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Về án phí phúc thẩm: Do không chấp nhận kháng cáo nên nguyên đơn phải chịu án phí theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư HH ủy quyền cho ông Nguyễn Thanh Q đại diện đã được tổng đạt hợp lệ tham gia phiên tòa phúc thẩm đến lần thứ hai nhưng vắng mặt không có lý do. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm vẫn tiến hành xét xử vắng mặt đương sự nêu trên theo quy định khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Theo Hợp đồng đặt cọc số 16/2018/HĐĐC.PT ngày 25/12/2018, giữa: Bên nhận cọc (bên A) Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc TP và bên đặt cọc (bên B) ông Đinh Nguyễn Cao N thỏa thuận mua bán căn hộ mã tham chiếu: 8.04, tầng 8, lầu 7 Dự án chung cư HHT, tại số 201 đường HHT, Phường S, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh, với giá 2.301.154.721 đồng, phương thức thanh toán

làm 10 đợt: Đợt 1 ngày ký hợp đồng (bao gồm khoản tiền theo biên nhận đặt cọc) thanh toán 25% là 522.989.709 đồng. Nếu bên A từ chối việc giao kết hợp đồng mua bán căn hộ với bên B... Nếu bên B đã thanh toán số tiền đặt cọc lớn hơn 20% giá bán căn hộ, bên A sẽ hoàn trả cho bên B số tiền đặt cọc đã nhận (không tính lãi suất) sau khi khấu trừ khoản tiền bồi thường, tiền chậm thanh toán (nếu có), giá trị tương ứng với phần giải thưởng/ưu đãi theo chương trình khuyến mãi (tại thời điểm khấu trừ) mà bên B đã nhận từ bên A (nếu có)... và chịu phạt một khoản tiền tương ứng 20% giá bán căn hộ (bút lục số 162 – 175).

[3] Tại phiên tòa sơ thẩm và phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thống nhất chấm dứt Hợp đồng đặt cọc số 16/2018/HĐĐC.PT ngày 25/12/2018 giữa: Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc TP với ông Đinh Nguyễn Cao N. Đồng thời, sau khi xét xử sơ thẩm, các đương sự không kháng cáo, Viện Kiểm sát nhân dân không kháng nghị. Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm không xem xét.

[4] Ngoài ra, tại phiên tòa phúc thẩm, Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc TP ủy quyền cho ông Nguyễn Minh T đại diện và ông Đinh Nguyễn Cao N ủy quyền cho bà Nguyễn Thị Thanh L đại diện xác nhận thống nhất số tiền ông N đã đặt cọc cho Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc TP là 522.989.709 đồng (trong đó, có số tiền 50.000.000 đồng Công ty Cổ phần Đầu tư VT ký nhận theo Phiếu giữ chỗ và số tiền để đặt cọc số tiền 160.529.935 đồng để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai thuộc Dự án PT do Công ty Trách nhiệm hữu hạn bất động sản PL ký nhận). Đồng thời, người đại diện của bị đơn xác nhận đã nhận tổng số tiền do nguyên đơn đặt cọc là 522.989.709 đồng.

[5] Theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp GCN: CT 56422 do Sở Tài nguyên và Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp ngày 26/07/2016 thể hiện: Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư HH là người sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất tại thửa đất số 20, tờ bản đồ số 01, địa chỉ 201 đường HHT, Phường S, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích 815m², mục đích sử dụng: Đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp; công trình xây dựng khác nhà xưởng (bút lục số 96 – 97).

[6] Căn cứ Công văn số 5214/UBND-ĐT ngày 22/9/2016 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, về công nhận Công ty Cổ phần Thương mại - Đầu tư HH làm chủ đầu tư dự án chung cư HHT, tại số 201 đường HHT, Phường S, quận BT (bút lục số 270 – 271) và Quyết định số 931/QĐ-UBND ngày 07/3/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, về việc chấp thuận đầu tư dự án chung cư HHT, tại số 201 đường HHT, Phường S, quận BT do Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư HH làm chủ đầu tư (bút lục số 86 – 90).

[7] Căn cứ Công văn số 2178/SXD-PTĐT ngày 08/3/2022 của Sở Xây dựng, về việc cung cấp tài liệu, chứng cứ dự án xây dựng chung cư HHT, tại số 201 đường HHT, Phường S, quận BT có nội dung: Kể từ thời điểm Ủy ban nhân dân thành phố công nhận Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư HH làm chủ

đầu tư dự án chung cư HHT, tại số 201 đường HHT, Phường S, quận BT, đến nay Sở Xây dựng chưa tiếp nhận hồ sơ và giải quyết hồ sơ thay đổi chủ đầu tư khác. Dự án xây dựng chung cư HHT, tại số 201 đường HHT, Phường S, quận BT đến nay chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng theo quy định. Tại dự án nêu trên, trước đây Sở Xây dựng có Công văn số 19041/SXD-CPXD ngày 30/11/2017, thông báo đến Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Hồng Hà, lý do không giải quyết hồ sơ đề nghị cấp Giấy phép xây dựng đối với dự án chung cư HHT, cụ thể: Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất do Sở Tài nguyên và Môi trường cấp cho Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư Hồng Hà, với mục đích sử dụng đất cơ sở phi nông nghiệp và Sở Xây dựng chưa tham mưu giải quyết hồ sơ về chuyển nhượng dự án hoặc xác nhận đủ điều kiện huy động vốn, bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với dự án Chung cư HHT do Công ty HH làm chủ đầu tư (bút lục số 272).

[8] Theo Văn bản thỏa thuận ngày 01/10/2018, Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư HH và Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc TP thỏa thuận Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc TP được quyền ký kết các loại văn bản thỏa thuận dân sự trong đó có hợp đồng đặt cọc với tư cách pháp nhân của Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc TP và theo Hợp đồng hợp tác đầu tư số 0909/2015/HĐHTĐT/HH-TP ngày 09/9/2015, giữa Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư HH và Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc TP, thể hiện: Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc TP góp vốn đầu tư dự án, Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư HH sẽ chuyển nhượng cho Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc TP toàn bộ diện tích sàn xây dựng của dự án và quyền ưu tiên mua toàn bộ các sản phẩm bất động sản thuộc dự án. Như vậy, hợp đồng góp vốn này không phải là hợp đồng chuyển nhượng dự án theo quy định của pháp luật kinh doanh bất động sản. Đồng thời, Văn bản thỏa thuận giữa Công ty Cổ phần Thương mại và Đầu tư HH và Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc TP không phải cơ sở pháp lý để xác định Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc TP là người có quyền sử dụng đất, là chủ dự án PT và có quyền kinh doanh đối với dự án này theo quy định tại Điều 54 Luật Kinh doanh bất động sản. Do đó, Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc TP và ông Đinh Nguyễn Cao N ký kết Hợp đồng đặt cọc số 16/2018/HĐĐC.PT ngày 25/12/2018, để đảm bảo cho việc ký Hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai, trong khi bên nhận cọc Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc TP không có quyền kinh doanh dự án, dự án chưa đủ điều kiện đưa vào kinh doanh là vi phạm điều cấm của pháp luật.

[9] Xét, tại thời điểm năm 2018, khi Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc TP và ông Đinh Nguyễn Cao N ký Hợp đồng đặt cọc mua bán căn hộ, thì Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc TP không phải là chủ đầu tư của dự án chung cư HHT, Dự án PT không đủ điều kiện để được chuyển nhượng dự án và dự án chưa đủ điều kiện đưa vào kinh doanh. Như vậy, Hợp đồng đặt cọc số 16/2018/HĐĐC.PT ngày 25/12/2018, giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc TP và ông Đinh Nguyễn Cao N, về nội dung của hợp đồng vi phạm điều cấm của pháp luật, vô hiệu ngay từ thời điểm giao kết hợp đồng theo quy định tại Điều 117; Điều 122; Điều 123; Điều 328 của Bộ luật dân sự năm 2015.

[10] Xét, về chủ thể Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc TP là pháp nhân và ông Đinh Nguyễn Cao N là cá nhân có đầy đủ năng lực hành vi dân sự và tự nguyện giao kết hợp đồng đặt cọc số 16/2018/HĐĐC.PT. Tại thời điểm giao kết hợp đồng, Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc TP không phải là người có quyền sử dụng đất, không phải chủ đầu tư dự án PT và dự án này chưa đủ điều kiện để đưa vào kinh doanh, huy động vốn theo pháp luật về kinh doanh bất động sản nhưng vẫn ký nhận đặt cọc để đảm bảo giao kết, thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ cho ông N. Phía nguyên đơn ông N không tìm hiểu, không kiểm tra các tài liệu, thông tin về chủ đầu tư dự án, về tiến độ thi công dự án, không có tài liệu nào xác định bị đơn là chủ đầu tư dự án nhưng vẫn giao kết hợp đồng đặt cọc với bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc TP (theo khoản 12.1 Điều 12 Cam kết chung của Hợp đồng đặt cọc số 16 “Bên B cam kết trước khi ký hợp đồng đặt cọc, đã xem hồ sơ pháp lý và tình trạng của Dự án”). Như vậy, hợp đồng bị vô hiệu ngay từ thời điểm giao kết, nên không làm phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên tham gia giao kết hợp đồng, các bên tham gia giao dịch có lỗi ngang nhau trong việc ký kết hợp đồng dẫn đến hợp đồng bị vô hiệu. Do đó, nguyên đơn kháng cáo yêu cầu bị đơn bồi thường phạt cọc là 460.230.000 đồng và bồi thường số tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ giao nhà, chiếm dụng số tiền đặt cọc từ ngày 25/3/2019 (là ngày dự kiến giao căn hộ) đến ngày 15/4/2022 là 225.757.224 đồng là không có căn cứ nên không chấp nhận.

[11] Án sơ thẩm, nhận định, hợp đồng đặt cọc số 16/2018/HĐĐC.PT ngày 25/12/2018, giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu ngay từ thời điểm giao kết nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. Các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận, nên buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc đã nhận là 522.989.709 đồng là có căn cứ nên giữ nguyên.

[12] Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu và đề nghị Hội đồng xét xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đinh Nguyễn Cao N và giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ, nên chấp nhận.

[13] Án phí dân sự phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên ông N phải chịu theo quy định.

Vì các lẽ trên.

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 và khoản 1 Điều 148 Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 117; Điều 122; Điều 123; Điều 131; Điều 328; Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ khoản 8 Điều 6 Luật Nhà ở;

Căn cứ Điều 54 và Điều 55 của Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ khoản 1 Điều 29 Chương III 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;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Đinh Nguyễn Cao N.

2. Giữ nguyên bản án số 588/2022/DS-ST ngày 20/4/2022 của Tòa án nhân dân quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Nguyễn Cao N.

2.1.1. Chấm dứt hợp đồng đặt cọc số 16/2018/HĐĐC.PT ngày 25/12/2018, giữa: Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc TP và ông Đinh Nguyễn Cao N.

2.1.2. Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc TP phải trả cho ông Đinh Nguyễn Cao N số tiền 522.989.709đ (năm trăm hai mươi hai triệu chín trăm tám mươi chín ngàn bảy trăm lẻ chín đồng), thi hành tại cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn không thi hành khoản tiền nêu trên, thì bị đơn còn phải chịu thêm tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án tại thời điểm thanh toán.

2.2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đinh Nguyễn Cao N, về việc yêu cầu Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc TP trả số tiền phạt cọc là 460.230.944đ (bốn trăm sáu mươi triệu hai trăm ba mươi ngàn chín trăm bốn mươi bốn đồng) và bồi thường tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ giao nhà, chiếm dụng số tiền đặt cọc tính từ ngày 25/3/2019 (là ngày dự kiến giao căn hộ) đến ngày 15/4/2022 là 225.757.224đ (hai trăm hai mươi lăm triệu bảy trăm năm mươi bảy ngàn hai trăm hai mươi bốn đồng).

2.3. Án phí dân sự sơ thẩm:

2.3.1. Nguyên đơn ông Đinh Nguyễn Cao N phải chịu án phí sơ thẩm là 31.439.527đ (ba mươi một triệu bốn trăm ba mươi chín ngàn năm trăm hai mươi bảy đồng) nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp là 21.690.000đ (hai mươi một triệu sáu trăm chín mươi ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0088425 ngày 25/9/2020 và số tiền 3.660.000đ (ba triệu sáu trăm sáu mươi ngàn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0089511 ngày 06/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh. Nguyên đơn ông Đinh Nguyễn Cao N phải nộp thêm 6.089.527đ (sáu triệu không trăm tám mươi chín ngàn năm trăm hai mươi bảy đồng), nộp tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2.3.2. Bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc TP phải chịu án phí là 24.919.588đ (hai mươi bốn triệu chín trăm mười chín ngàn năm trăm tám mươi tám đồng), nộp tại Cơ quan Thi hành án Dân sự có thẩm quyền.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Ông Đinh Nguyễn Cao N phải chịu số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) được trừ vào số tiền 300.000đ (ba trăm ngàn đồng) do ông Đinh Nguyễn Cao N tạm nộp án phí phúc thẩm theo biên lai thu số 0049559 ngày 22/4/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND TC;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Chi cục THA DS quận BT;
- TAND quận BT;
- Các đương sự;
- Lưu (T/19)

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

Lê Ngọc Tường