

Bản án số: 240/2025/DS-ST

Ngày: 15/9/2025

Về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

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

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Nguyễn Gia Phước.

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Xuyên

Bà Lê Thị Xuân Mai

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Linh Nhi – 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 Trương Thị Huyền Trang – Kiểm Sát Viên.

Ngày 15 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 thụ lý số 735/2024/TLST-DS ngày 25/10/2024 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 61/2025/QĐXXST-DS ngày 09/7/2025, quyết định hoãn phiên tòa số 69/2025/QĐST-DS ngày 04/8/2025 và quyết định hoãn phiên tòa số 236/2025/QĐST-DS ngày 26/8/2025, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Hoàng Thị T, sinh năm 1964

Địa chỉ: 270/15 H, Phường X, quận B, Tp. Hồ Chí Minh (nay là phường B, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp: Ông Đào Tiến L là đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn (giấy uỷ quyền ngày 31/7/2023); Địa chỉ: 269/11/23 Nguyễn T, phường Nguyễn C, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường C, Thành phố Hồ Chí Minh).

Bị đơn: Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Ốc T

Trụ sở : 186-186 Bis Nguyễn Thị Minh K, phường V, Quận X, Tp. Hồ Chí Minh (nay là phường X, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp: Bà Phạm Thái H và ông Phạm Việt H là đại diện theo uỷ quyền của bị đơn (giấy uỷ quyền số 02/2025/GUQ-TP ngày 02/6/2025);

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan: Công ty Cổ phần Thương mại và đầu tư H.

Trụ sở: 232-234 đường V, Phường V, Quận X, Tp. Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Lê Thị T là đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần thương mại và đầu tư H; Địa chỉ: 133-133G Nguyễn C, Phường X, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường A, Thành phố Hồ Chí Minh).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1/ Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết tại Tòa án, nguyên đơn bà Hoàng Thị T có ông Đào Tiến L là đại diện theo uỷ quyền trình bày như sau:

Bà Hoàng Thị T và Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Ốc T có ký hợp đồng đặt cọc số 32/2019/HĐĐC.PENTA ngày 05/01/2019 để mua căn hộ số 6.02 tầng 6 thuộc dự án chung cư Hoàng Hoa Thám, Phường 6, quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh (tên thương mại The Penta). Theo quy định của Hợp đồng bà Dung đã thực hiện đầy đủ và đóng tổng cộng số tiền là 696.364.561 đồng.

Sau đó thì dự án chưa triển khai thực hiện nên hai bên chưa ký kết Hợp đồng mua bán. Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Ốc T vi phạm những thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc nên bà Dung khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây:

1. Chấm dứt Hợp đồng đặt cọc số 32/2019/HĐĐC.PENTA ngày 05/11/2019.

2. Yêu cầu Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Ốc T hoàn trả một lần số tiền là 1.309.165.375 đồng (Trong đó: số tiền đặt cọc mua căn hộ 696.364.561 đồng, số tiền phạt cọc là 612.800.814 đồng).

Tại các bản tự khai và trong quá trình giải quyết tại Tòa án, bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Ốc T trình bày như sau:

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Ốc T xác nhận có ký hợp đồng đặt cọc số 32/2019/HĐĐC.PENTA ngày 05/01/2019 với bà Hoàng Thị T để mua căn hộ số 6.02 tầng 6 thuộc dự án chung cư Hoàng Hoa Thám, Phường 6, quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh (tên thương mại The Penta) và đã nhận số tiền đặt cọc của bà Dung là 696.364.561 đồng theo như lời khai của nguyên đơn. Trong quá trình triển khai dự án, do sự thay đổi chính sách của Nhà nước và các vướng mắc pháp lý nên dự án chưa thể triển khai theo đúng tiến độ. Sau quá trình trao đổi, bà Hoàng Thị T có đề nghị thanh lý Hợp đồng đặt cọc để nhận lại số tiền đã thanh toán là 696.364.561 đồng. Công ty phối hợp chuẩn bị các hồ sơ cần thiết để thanh lý Hợp đồng với bà Hoàng Thị T nhưng sau đó bà Dung không đồng ý thanh lý tiếp. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn có ý kiến như sau:

- Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Ốc T đồng ý chấm dứt hợp đồng đặt cọc số 32/2019/HĐĐC.PENTA ngày 05/01/2019 với bà Hoàng Thị T.

- Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Ốc T không đồng ý hoàn trả tổng số tiền đặt cọc và số tiền phạt cọc là 1.309.165.375 đồng.

- Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Ốc T chỉ đồng ý hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền 696.364.561 số tiền nguyên đơn đã đặt cọc.

2/Tại phiên toà sơ thẩm:

Nguyên đơn bà Hoàng Thị T giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau đây:

1. Chấm dứt Hợp đồng đặt cọc số 32/2019/HĐĐC.PENTA ngày 05/11/2019.

2. Yêu cầu Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Ốc T hoàn trả một lần số tiền là 1.309.165.375 đồng (Trong đó: số tiền đặt cọc mua căn hộ 696.364.561 đồng, số tiền phạt cọc là 612.800.814 đồng).

Bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Ốc T có ông Phạm Việt H và bà Phạm Thái H là đại diện theo uỷ quyền trình bày ý kiến:

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Ốc T đồng ý chấm dứt Hợp đồng đặt cọc số 32/2019/HĐĐC.PENTA ngày 05/11/2019 với bà Hoàng Thị T.

Về số tiền cọc 696.364.561 đồng, Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Ốc T đồng ý hoàn trả lại cho bà Dung vào tháng 12 năm 2025. Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Ốc T không đồng ý trả số tiền phạt cọc là 612.800.814 đồng cho bà Dung.

Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần thương mại và đầu tư H vắng mặt.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 1 tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Các đương sự đã chấp hành quy định pháp luật, Thẩm phán, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã tiến hành tố tụng đúng theo quy định tại Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án đề nghị HĐXX chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn bà Hoàng Thị T: Chấm dứt Hợp đồng đặt cọc số 32/2019/HĐĐC.PENTA ngày 05/11/2019, Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Ốc T phải trả lại cho bà Dung số tiền đặt cọc mua căn hộ là 696.364.561 đồng. Không chấp nhận đối với yêu cầu thanh toán tiền phạt cọc là 612.800.814 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, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết:

Nguyên đơn bà Hoàng Thị T khởi kiện yêu cầu giải quyết “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” với Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Ốc T nên đây là vụ án quan hệ tranh chấp về hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án căn cứ quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Bị đơn Công ty Cổ phần đầu tư địa ốc T có trụ sở tại 186-186 Bis Nguyễn Thị Minh Khai, Phường Võ Thị Sáu, Quận 3, Tp. Hồ Chí Minh (nay là Phường Xuân Hoà, Thành phố Hồ Chí Minh) nên vụ án thuộc thẩm quyền của Tòa án nhân dân Khu vực 1 theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về thủ tục tố tụng:

Về sự vắng mặt của đương sự: Tòa án đã tiến hành tổng đạt hợp lệ các văn bản Tố tụng cho Công ty cổ phần thương mại và đầu tư H và người đại diện theo pháp luật, Công ty cổ phần thương mại và đầu tư H vắng mặt trong suốt quá trình giải quyết vụ án và vắng mặt tại phiên tòa lần thứ hai. Vì vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử

vắng mặt Công ty cổ phần thương mại và đầu tư H theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về yêu cầu của nguyên đơn:

[3.1] Về Hợp đồng đặt cọc số 32/2019/HĐĐC.PENTA ký ngày 05/01/2019:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, HĐXX có đủ cơ sở để xác định:

Ngày 05/9/2019, bà Hoàng Thị T có ký kết Hợp đồng đặt cọc số 32/2019/HĐĐC.PENTA với Công ty Cổ phần đầu tư địa ốc T để đảm bảo việc ký hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai thuộc dự án chung cư Hoàng Hoa Thám tại số 201 đường Hoàng Hoa Thám, phường 6, quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh (tên thương mại của dự án : The Penta). Thực hiện nội dung của Hợp đồng đặt cọc bà Dung đã thanh toán số tiền đặt cọc là 696.364.561 đồng cho Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Ốc T. Đến thời điểm hiện nay, hợp đồng mua bán giữa hai bên vẫn chưa được giao kết.

Xét thời điểm giao kết Hợp đồng đặt cọc, bà Hoàng Thị T và Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Ốc T có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, các bên xác nhận việc giao kết hợp đồng giữa các bên là tự nguyện.

Căn cứ Hợp đồng đặt cọc số 32/2019/HĐĐC.PENTA ngày 05/01/2019 thể hiện bên nhận cọc là Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Ốc T, bên đặt cọc là bà Hoàng Thị T. Tại phiên toà, nguyên đơn và bị đơn cùng thống nhất xác định Hợp đồng đặt cọc này không thông qua phê duyệt của Công ty cổ phần thương mại và đầu tư H. Do đó, Công ty cổ phần thương mại và đầu tư H không phải là chủ thể của Hợp đồng này.

[3.2] Về nội dung hợp đồng:

Căn cứ Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc và lời khai thống nhất của nguyên đơn, bị đơn: Các bên giao kết hợp đồng nhằm đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng mua bán căn hộ tầng 6, lầu 5 dự án Penta - dự án xây dựng chung cư tại số 201 Hoàng Hoa Thám, Phường 6, quận Bình Thạnh, Tp. Hồ Chí Minh.

Theo nội dung của Hợp đồng, giá trị mua bán căn hộ là 3.064.004.070 đồng. Nguyên đơn và đại diện bị đơn cùng xác nhận bà Hoàng Thị T đã đặt cọc và Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Ốc T đã nhận cọc số tiền 696.364.561 đồng.

Căn cứ công văn số 776/SXD-PTĐT ngày 21/3/2025 của Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh về việc cung cấp thông tin về dự án chung cư Hoàng Hoa Thám, tại số 201 đường Hoàng Hoa Thám, Phường 6, quận Bình Thạnh với nội dung: “Dự án chung cư Hoàng Hoa Thám, tại số 201 đường Hoàng Hoa Thám, Phường 6, quận Bình Thạnh đã được Ủy ban nhân dân Thành phố ban hành công văn số 5241/UBND-ĐT ngày 22/9/2026 công nhận Công ty Cổ phần Thương mại - Đầu tư H làm chủ đầu tư.”

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ và thông tin Sở Xây dựng Tp. Hồ Chí Minh cung cấp thì Sở Tài nguyên Môi trường Thành phố Hồ Chí Minh cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số vào sổ cấp Giấy chứng nhận CT 56422 cho Công ty cổ phần thương mại và đầu tư H. Hiện nay phần diện tích đất để xây dựng chung cư Hoàng

Hoa Thám vẫn là đất cơ sở sản xuất phi nông nghiệp, chưa thực hiện việc chuyển đổi mục đích sử dụng đất thành đất ở và Công ty cổ phần thương mại và đầu tư H đang là người có quyền sử dụng đất. Hiện trạng đất hiện nay là bãi giữ xe, không có hoạt động xây dựng. Sở Xây dựng đến nay không cấp Giấy phép xây dựng của dự án. Tại dự án nêu trên, trước đây Sở Xây dựng có công văn số 19041/SXD-CPXD ngày 30/11/2017, thông báo cho Công ty cổ phần Thương mại và đầu tư H, lý do không giải quyết hồ sơ đề nghị cấp Giấy phép xây dựng đối với dự án chung cư Hoàng Hoa Thám, 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 H với mục đích sử dụng đất cơ sở phi nông nghiệp, 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 Hoàng Hoa Thám do Công ty cổ phần Thương mại và đầu tư H làm chủ đầu tư.

Căn cứ quyết định số 931/QĐ-UBND ngày 07/3/2017 của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, công văn số 2178/SXD-PTDT ngày 8/3/2022 của Sở Xây dựng thì chủ đầu tư dự án xây dựng chung cư Hoàng Hoa Thám là Công ty cổ phần thương mại và đầu tư H và cho đến nay, dự án này chưa được cơ quan có thẩm quyền cấp phép xây dựng theo quy định 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.

Tranh chấp giữa bà Hoàng Thị T và Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Ốc T là tranh chấp hợp đồng đặt cọc, giao dịch được thực hiện vào năm 2019. Do đó, căn cứ Luật kinh doanh bất động sản năm 2014 để giải quyết vụ án. Tại thời điểm năm 2019 khi bị đơn ký hợp đồng đặt cọc mua bán căn hộ với nguyên đơn thì bị đơn không phải là chủ đầu tư của dự án và căn cứ Điều 49 Luật kinh doanh bất động sản: “1. Dự án bất động sản được chuyển nhượng phải có các điều kiện sau đây:

a) Dự án đã được cơ quan nhà nước có thẩm quyền phê duyệt, đã có quy hoạch chi tiết 1/500 hoặc quy hoạch tổng mặt bằng được phê duyệt;”

Điều 55 Luật kinh doanh bất động sản :*Điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh:*

1. Có giấy tờ về quyền sử dụng đất, hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, Giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có Giấy phép xây dựng, giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo 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 đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà đó.”

Do đó, dự án Penta không đủ điều kiện để được chuyển nhượng một phần hoặc toàn bộ dự án, đưa dự án vào kinh doanh.

Căn cứ văn bản thoả thuận ngày 01/10/2018, Công ty cổ phần Thương mại và đầu tư H và Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Ốc T thoả thuận Công ty Cổ phần Đầu tư Địa Ốc T được quyền ký kết các loại văn bản thoả thuận dân sự trong đó có hợp đồng đặt cọc với tư cách pháp nhân của bị đơn. Văn bản thoả thuận không phải là cơ sở pháp lý để xác định bị đơn là người có quyền sử dụng đất, là chủ dự án Penta và có

quyền kinh doanh đối với dự án này theo Điều 54 Luật kinh doanh bất động sản. Vì vậy, việc các bên ký kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai trong khi bên nhận cọc không có quyền kinh doanh dự án, dự án chưa đủ điều kiện để đưa vào kinh doanh là vi phạm điều cấm của luật.

Như vậy, Hợp đồng đặt cọc số 32/2019/HĐĐC.PENTA ngày 05/01/2019 giữa nguyên đơn và bị đơn đảm bảo các điều kiện về chủ thể, hình thức của hợp đồng, các bên tham gia giao dịch tự nguyện giao kết nhưng nội dung hợp đồng vi phạm điều cấm của luật nên căn cứ Điều 117, 122, 123, 328 của Bộ luật dân sự, Hợp đồng đặt cọc số 32/2019/HĐĐC.PENTA ngày 05/01/2019 vô hiệu ngay từ thời điểm giao kết. Nguyên đơn và bị đơn cùng thống nhất chấm dứt hợp đồng đặt cọc là có căn cứ để chấp nhận.

[3.3] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại số tiền đặt cọc:

Nguyên đơn và bị đơn là các cá nhân có năng lực hành vi dân sự đầy đủ và tự nguyện giao kết hợp đồng. Tại thời điểm giao kết, bị đơn không phải là người có quyền sử dụng đất, không phải chủ đầu tư dự án The Penta và dự án này cũng chưa đủ điều kiện để đưa vào kinh doanh, huy động vốn theo pháp luật về kinh doanh bất động sản nhưng bị đơn vẫn nhận tiền cọc để đảm bảo giao kết, thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở cho nguyên đơn.

Nguyên đơn không tìm hiểu, không kiểm tra kỹ các tài liệu, thông tin của 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 đặt cọc với bị đơn. Vì vậy, các bên tham gia hợp đồng có lỗi ngang nhau trong việc ký kết hợp đồng bị vô hiệu.

Căn cứ Điều 123, 131 Bộ luật dân sự năm 2015, Hợp đồng đặt cọc số 32/2019/HĐĐC.PENTA ngày 05/01/2019 giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu ngay từ thời điểm giao kết nên không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. Các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả lại cho nhau những gì đã nhận. Bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc là 696.364.561 đồng. Yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại tiền đặt cọc là có căn cứ để chấp nhận.

[3.4] Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả tiền phạt cọc:

Tại khoản 1 mục I Nghị quyết 01/2003 ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao *“Trường hợp hướng dẫn tại các điểm a và c mục 1.1 này nếu cả hai bên cùng có lỗi hoặc trong trường hợp có sự kiện bất khả kháng hoặc có trở ngại khách quan thì không phạt cọc”*.

Như đã phân tích ở trên, nguyên đơn và bị đơn có lỗi ngang nhau làm cho Hợp đồng đặt cọc số 32/2019/HĐĐC.PENTA ngày 05/01/2019 vô hiệu và hoàn toàn không có sự kiện bất khả kháng nên bị đơn không phải bồi thường số tiền phạt cọc 612.800.814 đồng cho nguyên đơn .

[4] Về án phí:

Nguyên đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu không được HĐXX chấp nhận, cụ thể: Nguyên đơn không được chấp nhận về việc yêu cầu bị đơn trả tiền phạt cọc số tiền 612.800.814 đồng nên án phí nguyên đơn phải chịu là 28.512.033 đồng. Bà Hoàng Thị T thuộc trường hợp người cao tuổi theo điểm đ Khoản 1 Điều 12, Điều 16 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016. Bà Hoàng Thị T được miễn án phí dân sự sơ thẩm, hoàn lại cho bà Dung số tiền đã nộp là 24.887.000 đồng theo biên lai số 0028598 ngày 17/10/2023 tại Chi cục Thi hành án Dân sự quận Bình Thạnh.

Căn cứ điểm b Khoản 1 Điều 24 nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội, do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận một phần, cụ thể: bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 696.364.561 đồng nên bị đơn phải chịu án phí là 31.854.582 đồng.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ :

Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 4 Điều 147; khoản 1 Điều 227, Điều 228, Điều 244, Điều 264, Điều 271, , khoản 1 Điều 273 , Điều 280 Bộ luật Tố tụng Dân sự;

Điều 117, 122, 123, 131, 328, Bộ luật dân sự năm 2015;

Điều 54 và Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014;

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 của Tòa án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị T.

1.1 Chấm dứt Hợp đồng đặt cọc số 32/2019/HĐĐC.PENTA ngày 05/01/2019 giữa bà Hoàng Thị T và Công ty Cổ phần Đầu Tư Địa Ốc T.

1.2 Công ty Cổ phần Đầu Tư Địa Ốc T có nghĩa vụ trả cho bà Hoàng Thị T số tiền 696.364.561 đồng (Sáu trăm chín mươi sáu triệu ba trăm sáu mươi bốn nghìn năm trăm sáu mươi một đồng).

Kể từ ngày bà Hoàng Thị T có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Công ty Cổ phần Đầu Tư Địa Ốc T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ thanh toán thì hàng tháng, Công ty Cổ phần Đầu Tư Địa Ốc T phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015 cho đến khi thi hành án xong.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị T về việc yêu cầu Công ty Cổ phần Đầu Tư Địa Ốc T phải trả số tiền phạt cọc là 612.800.814 đồng (Sáu trăm mười hai triệu tám trăm nghìn tám trăm mười bốn đồng).

3 . Về án phí:

Bà Hoàng Thị T được miễn án phí dân sự sơ thẩm, hoàn lại cho bà Dung số tiền đã nộp là 24.887.000 đồng (Hai mươi bốn triệu tám trăm tám mươi bảy nghìn đồng) theo biên lai số 0028598 ngày 17/10/2023 tại Chi cục Thi hành án Dân sự quận Bình Thạnh.

Bị đơn Công ty Cổ phần Đầu Tư Địa Ốc T phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 31.854.582 đồng (Ba mươi một triệu tám trăm năm tư nghìn năm trăm tám mươi hai đồng) .

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

3. Về quyền kháng cáo, kháng nghị: Bà Hoàng Thị T và Công ty Cổ phần Đầu Tư Địa Ốc T được quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

Công ty Cổ phần thương mại và đầu tư H được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt hoặc niêm yết hợp lệ bản án.

Thời hạn kháng nghị đối với bản án của Tòa án cấp sơ thẩm của Viện kiểm sát cùng cấp là 15 ngày, của Viện kiểm sát cấp trên trực tiếp là 01 tháng kể từ ngày tuyên án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Nơi nhận:

- Tòa án nhân dân Tp. Hồ Chí Minh;
- Viện Kiểm sát nhân dân Tp. Hồ Chí Minh;
- Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 1;
- Phòng Thi hành án Dân sự Khu vực 1
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

Trần Nguyễn Gia Phước



THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM ;
- VKSND Q3, TP.HCM;
- Chi cục THA Dân sự Q3;
- Ủy ban nhân dân Phường 6, Quận 3;
- Các đương sự;
- Lưu VP, Hồ sơ.

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

Bùi Duy