

Bản án số: 236/2024/DS-ST

Ngày: 19/7/2024

V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt

cọc mua bán nhà ở.

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 8 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lâm Cao Sơn

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Đoàn Văn Rỹ.

2. Bà Thái Thục Hiền

- Thư ký phiên tòa: bà Nguyễn Thị Diệu Trinh – Thư ký của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Hoàng Thị Vân – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 7 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 8, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 235/2024/TLST-DS ngày 21/5/2024, về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 137/2024/QĐXXST-DS ngày 21/6/2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 113/2024/QĐST-DS ngày 10/7/2024, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà Mai Thị H, sinh năm 1985; Địa chỉ: Ấp Phước Thuận, xã Phước Thạnh, thành phố Mỹ Tho, tỉnh Tiền Giang (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Lê Anh D, sinh năm 1972 (có mặt) và bà Huỳnh Thị Mỹ H, sinh năm 1998 (có mặt) theo Văn bản ủy quyền ngày 25/12/2023.

2. *Bị đơn:* Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại PML; Địa chỉ trụ sở: Số X đường vào trung tâm thương mại Bình Điền, Phường 7, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn: Ông Trần Văn Th, sinh năm 1976; chức vụ: Tổng giám đốc (vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Dương H1, sinh năm 1978 theo Văn bản ủy quyền ngày 07/6/2024 (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện đề ngày 25/12/2023 cùng các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ và tại phiên tòa nguyên đơn bà Mai Thị H (sau đây gọi là bà H) có đại diện theo ủy quyền ông Lê Anh D và bà Huỳnh Thị Mỹ H trình bày: Vào ngày 27/02/2019, bà Mai Thị H và Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại PML (sau đây gọi tắt là “Công ty PML”) đã ký Thỏa thuận đặt cọc số I5-2019/PML-TTĐC và các Phụ lục kèm theo (Phụ lục số 1 và Phụ lục số 2) (sau đây gọi tắt là “Thỏa thuận đặt cọc”) để đảm bảo cho việc ký kết Hợp đồng mua bán Bất động sản tại dự án Khu dân cư Bình Điền, Phân khu I2, khu số 17, địa chỉ Phường 7, Quận 8 và xã An Phú Tây, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (Dự án La Merchant). Theo Phụ lục số 1 Thỏa thuận đặt cọc, đặc điểm của nhà ở chuyển nhượng cụ thể như sau: Loại bất động sản: Nhà ở thấp tầng; Mã bất động sản: I5; Diện tích khuôn viên đất: 96,39 m² (được tính phủ bì bao gồm cả tường bao ngoài); Tổng diện tích sàn xây dựng: 369,14 m² (bao gồm mái hiên, tầng kỹ thuật, ban công); Giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở (bao gồm phần móng cọc, đà kiềng): 5.132.767.500 đồng; Giá xây dựng nhà thô: 1.238.464.700 đồng; Tổng cộng giá bán bất động sản: 6.371.232.200 đồng. Số tiền đặt cọc bà H có nghĩa vụ thanh toán tính theo tiến độ công trình cụ thể như sau:

Đợt thanh toán	Nội dung	Tỷ lệ thanh toán (%)	Số tiền thanh toán (Bao gồm thuế GTGT)
1.1	Ký thỏa thuận giữ chỗ		100.000.000 đồng
1.2	Thanh toán quyền sử dụng đất ở (bao gồm phần móng cọc đà kiềng)		
Đợt 1	Trong vòng 3 ngày kể từ ngày ký Thỏa thuận đặt cọc (Bao gồm tiền giữ chỗ thiện chí)	15%	769.915.125 đồng
Đợt 2	Trong vòng 45 ngày kể từ ngày ký kết Thỏa thuận đặt cọc	15%	769.915.125 đồng
Đợt 3	Trong vòng 90 ngày kể từ ngày ký kết Thỏa thuận đặt cọc	15%	769.915.125 đồng
Đợt 4	Trong vòng 135 ngày kể từ ngày ký kết Thỏa thuận đặt cọc	15%	769.915.125 đồng
Đợt 5	Trong vòng 180 ngày kể từ ngày ký kết Thỏa thuận đặt cọc	15%	769.915.125 đồng

Đợt 6	Trong vòng 225 ngày kể từ ngày ký kết Thỏa thuận đặt cọc	15%	769.915.125 đồng
Đợt 7	Trong vòng 270 ngày kể từ ngày ký kết Thỏa thuận đặt cọc	5%	256.638.375 đồng
1.3	Thanh toán giá trị xây dựng nhà thô		
Đợt 8	Trong vòng 5 ngày kể từ ngày bên A thông báo lịch khởi công xây dựng nhà thô	30%	371.539.410 đồng
Đợt 9	Trong vòng 5 ngày kể từ ngày bên A thông báo đã hoàn thành phần bê tông cốt thép dầm sàn lầu 1	10%	123.846.470 đồng
Đợt 10	Trong vòng 5 ngày kể từ ngày bên A thông báo đã hoàn thành phần bê tông cốt thép dầm sàn lầu 2	30%	371.539.410 đồng
Đợt 11	Trong vòng 5 ngày kể từ ngày bên A thông báo bàn giao nhà thô cho bên B	30%	371.539.410 đồng
1.4	Thanh toán phần còn lại của Thỏa thuận		
Đợt 12	Trong vòng 15 ngày kể từ ngày Bên B nhận thông báo bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, Quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất cho Bên B	5% Giá trị quyền sử dụng đất ở (bao gồm móng cọc đà kiềng	256.638.375 đồng

Mặc dù việc thỏa thuận đặt cọc có ghi việc thanh toán cho đến thời điểm giao giấy chứng nhận nhưng có thêm thỏa thuận về thời gian ký kết Hợp đồng để làm cho số tiền đặt cọc không bằng giá trị của căn hộ, cụ thể tại khoản 2.1 Điều 2 Phụ lục số 2 của Thỏa thuận đặt cọc quy định: “*Dự kiến việc ký kết Hợp đồng hoặc Văn bản tương đương (“Hợp đồng mua bán”) như nêu tại Điều 3.1 Thỏa thuận đặt cọc sẽ thực hiện trong vòng 12 tháng kể từ ngày ký thỏa thuận đặt cọc, có thể*

sớm hơn hoặc muộn hơn nhưng không quá 05 (năm) tháng kể từ ngày dự kiến ký kết Hợp đồng mua bán Bất động sản...”

Tại thời điểm giao kết hợp đồng đặt cọc phía Công ty không hề cung cấp thông tin là dự án đang phải điều chỉnh quy hoạch chờ sự chấp thuận chủ trương của Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh. Vì vậy bà H đã tin tưởng giao kết thỏa thuận đặt cọc. Chỉ khi đến buổi làm việc ngày 22/6/2024, nguyên đơn mới được biết lý do vì sao dự án không thực hiện được. Các lần lên đồng tiền cọc khi thấy dự án lâu triển khai thì bà H có hỏi. Tuy nhiên, phía công ty chỉ nói là đang xúc tiến thực hiện. Đỉnh điểm sau khi gửi nhiều lần đề nghị bị đơn cung cấp thông tin dự án mà không được trả lời thỏa đáng về lý do chỉ nói chung chung là đang hoàn thiện về dự án pháp lý. Bà H có lên Công ty để làm việc nhưng bị đơn cũng chỉ trả lời chung chung và đưa ra những giấy tờ về quy hoạch từ năm 2007, năm 2008.

Về việc thực hiện hợp đồng đặt cọc đã ký kết:

Từ thời điểm ký kết Thỏa thuận đặt cọc đến nay, tổng số tiền bà Mai Thị H đã thanh toán để nhận chuyển nhượng bất động sản trên cho Công ty PML là 4.881.626.319 đồng. Chi tiết các lần thanh toán cụ thể như sau:

Đợt thanh toán	Thời gian	Số tiền (VNĐ)		Tương đương	Nội dung
Giữ chỗ	27/02/2019	100.000.000			Ký thỏa thuận giữ chỗ
Đợt 1	01/03/2019	669.915.125		15%	Trong vòng 3 ngày kể từ ngày ký Thỏa thuận đặt cọc (Bao gồm tiền giữ chỗ thiện chí)
Đợt 2	16/04/2019	769.915.125		15%	Trong vòng 45 ngày kể từ ngày ký kết Thỏa thuận đặt cọc
Đợt 3	04/06/2019	769.915.125		15%	Trong vòng 90 ngày kể từ ngày ký kết Thỏa thuận đặt cọc
Đợt 4	17/7/2019	769.915.125		15%	Trong vòng 135 ngày kể từ ngày ký kết Thỏa thuận đặt cọc
Đợt 5	07/9/2019	769.915.125		15%	Trong vòng 180 ngày kể từ ngày ký kết Thỏa thuận đặt cọc
Đợt 6	18/10/2019	769.915.125		15%	Trong vòng 225 ngày kể từ ngày ký kết Thỏa thuận đặt cọc
Đợt 7	09/12/2019	256.638.375		5%	Trong vòng 270 ngày kể từ ngày ký kết Thỏa thuận đặt cọc
	09/12/2019	3.880.372			Số tiền phạt ngày chậm thanh toán cho đợt 5

	09/12/2019	1.616.822			Số tiền phạt ngày chậm thanh toán cho đợt 7
Tổng cộng		4.881.626.319			76.53%

Bị đơn thực hiện hợp đồng: Công ty PML không thực hiện việc ký Hợp đồng mua bán và bàn giao bất động sản chuyển nhượng cho bà Mai Thị H theo như thỏa thuận đã ký giữa hai bên trong hợp đồng. Ngày 13/3/2023, bà Mai Thị H có gửi Công văn đến Công ty PML để yêu cầu cung cấp đầy đủ thông tin pháp lý của Dự án La Merchant. Tuy nhiên, Công ty PML vẫn không thực hiện cung cấp đầy đủ hồ sơ cần thiết cho bà Mai Thị H. Ngày 21/3/2023, Công ty PML có gửi cho bà Mai Thị H công văn số 11/TB-PML và gia hạn thời gian ký hợp đồng mua bán dự kiến: Tháng 07/2023. Tuy nhiên, qua thời hạn trên Công ty PML vẫn không thực hiện việc ký Hợp đồng mua bán cho bà Mai Thị H. Đến ngày 28/10/2023, Công ty PML gửi cho bà Mai Thị H công văn số 56/TB-PML ngày 23/10/2023 và tiếp tục gia hạn thời gian ký hợp đồng mua bán là: Quý I/2024. Nhận thấy, Công ty PML vẫn không chịu tiến hành ký kết Hợp đồng, bàn giao bất động sản và liên tục đơn phương gia hạn thời hạn ký kết Hợp đồng là vi phạm thỏa thuận giữa hai bên, vi phạm quy định pháp luật, ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Mai Thị H. Tại phiên họp tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải bị đơn đều đồng ý trả cho bà Mai Thị H số tiền cọc gốc bà H đã thanh toán cho Công ty là 4.881.626.319 đồng. Tuy nhiên, khi xét lại thì nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả số tiền cọc là 4.876.129.125 đồng, đối với số tiền phạt do đóng trễ nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết. Do đây là tranh chấp đặt cọc nên khi giải quyết hậu quả thì phải theo pháp luật dân sự về đặt cọc. Theo quy định tại Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì *“nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”*. Căn cứ Điều 6.1 của thỏa thuận (hợp đồng) đặt cọc ngày 27/02/2019 có ghi: *“Trường hợp bên A đơn phương chấm dứt thỏa thuận này mà không do lỗi của bên B hoặc không do sự kiện bất khả kháng thì bên A có trách nhiệm hoàn lại tiền đặt cọc mà bên A đã nhận từ bên B, và bên A bị phạt một khoản bằng 50% tiền đặt cọc bên B đã thanh toán cho bên A”*. Khoản 2.1 Điều 2 Phụ lục số 2 của Thỏa thuận đặt cọc ngày 27/02/2019 các bên thỏa thuận: *“...Trường hợp đến hạn ký hợp đồng theo quy định mà Bên A vẫn chưa gửi thông báo ký kết Hợp đồng mua bán bất động sản, nếu Bên B có văn bản yêu cầu thanh lý Thỏa thuận thì hai bên sẽ tiến hành thanh lý Thỏa thuận đặt cọc. Theo đó, trong vòng 15 (mười lăm) ngày làm việc kể từ ngày hai bên ký Biên bản thanh lý Thỏa thuận và Bên B bàn giao toàn bộ chứng từ và Thỏa thuận đặt cọc cho Bên A, Bên A có nghĩa vụ hoàn trả lại toàn bộ số tiền Bên B đã thanh toán cho Bên A, cộng với tiền lãi tính theo lãi suất tiền gửi ngân hàng Vietcombank theo từng thời điểm thu tiền tính trên số*

tiền Bên B đã đóng kể từ ngày bên B bắt đầu thanh toán tiền đặt cọc cho đến ngày thanh lý Thỏa thuận đặt cọc. Tiền lãi này sẽ được bên A thanh toán trong 10 ngày làm việc. Kể từ thời điểm thanh lý, Bên A có toàn quyền định đoạt đối với Bất động sản trong Thỏa thuận này.”. Đây là hai chế tài được hai bên thỏa thuận liên quan đến trách nhiệm của bên nào đến thời điểm ghi trong hợp đồng đặt cọc nhưng không ký kết hợp đồng mua bán căn hộ thì sẽ bị xử lý. Nguyên đơn yêu cầu Hội đồng xét xử lựa chọn thỏa thuận khoản 2.1 Điều 2 Phụ lục số 2 của Thỏa thuận đặt cọc ngày 27/02/2019 để tính lãi. Do hai bên có thỏa thuận về mức lãi suất là Vietcombank nhưng không rõ ràng nên đề nghị áp dụng khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 với mức lãi suất là 10%/năm để tính.

Do đó, tại phiên tòa nguyên đơn có các yêu cầu khởi kiện cụ thể như sau:

- Tại các bản tự khai và hòa giải nguyên đơn yêu cầu tính cả số tiền phạt trong số tiền cọc mà bị đơn đã nhận của nguyên đơn theo hai phiếu thu tiền ngày 09/12/2019 thu số tiền 3.880.372 đồng, ngày 09/12/2019 thu số tiền 1.616.822 đồng. Tuy nhiên, tại phiên tòa nguyên đơn xin rút đối với yêu cầu này đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận. Số tiền cọc nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán là 4.876.129.125 (bốn tỷ tám trăm bảy mươi sáu triệu một trăm hai chín ngàn một trăm hai lăm) đồng.

- Hủy Thỏa thuận đặt cọc số I5-2019/BML-TTĐC ngày 27/02/2019 và các phụ lục kèm theo. Do bị đơn cũng muốn chấm dứt hợp đồng đặt cọc và các phụ lục kèm theo nên nguyên đơn cũng đồng ý chấm dứt thỏa thuận đặt cọc. Tuy nhiên, về hậu quả của việc chấm dứt thỏa thuận đặt cọc đề nghị Hội đồng xét xử giải quyết theo các nội dung mà nguyên đơn, bị đơn đã thỏa thuận trong hợp đồng và quy định của pháp luật, cụ thể như sau: Yêu cầu bị đơn thanh toán tổng số tiền là 7.321.995.494 (bảy tỷ ba trăm hai mươi một triệu chín trăm chín lăm ngàn bốn trăm chín bốn) đồng. Trong đó số tiền cọc bị đơn đã nhận là 4.876.129.125 (bốn tỷ tám trăm bảy mươi sáu triệu một trăm hai chín ngàn một trăm hai lăm) đồng và số tiền lãi tạm tính đến ngày 19/7/2024 là 2.445.866.369 (hai tỷ bốn trăm bốn mươi lăm triệu tám trăm sáu sáu ngàn ba trăm sáu chín) đồng. Nguyên đơn không yêu cầu tính phạt cọc đối với bị đơn.

Nguyên đơn yêu cầu trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại PML còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh trên số nợ gốc chưa trả với lãi suất quá hạn theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 kể từ ngày 20/7/2024 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Đối với ý kiến của bị đơn về việc chỉ đồng ý thanh toán số tiền đã nhận cọc là 4.876.129.125 (bốn tỷ tám trăm bảy mươi sáu triệu một trăm hai chín ngàn một trăm hai lăm) đồng không đồng ý thanh toán số tiền lãi tạm tính đến ngày 19/7/2024 là 2.445.866.369 (hai tỷ bốn trăm bốn mươi lăm triệu tám trăm sáu sáu ngàn ba trăm sáu chín) đồng và phương thức trả số tiền là 400.000.000 đồng/tháng lần lượt cho đến khi dứt nợ thì bà H không đồng ý. Do việc giữ số tiền của bà H

đã quá lâu nhưng không thực hiện theo các thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc đã ký gây thiệt hại rất lớn tới nguyên đơn, bà H làm ăn buôn bán gom được số tiền mua nhà hiện tại rất khó khăn. Bà H xác định số tiền đặt cọc mua bán nhà ở là 4.876.129.125 (bốn tỷ tám trăm bảy mươi sáu triệu một trăm hai chín ngàn một trăm hai lăm) đồng là tài sản của bà H không có quyền liên đới đối với số tiền này.

Tại bản tự khai, biên bản hòa giải cùng các tài liệu chứng cứ trong hồ sơ và tại phiên tòa bị đơn Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại PML có đại diện theo ủy quyền ông Nguyễn Dương H1 trình bày:

Pháp lý dự án Quyết định giao đất: Quyết định số 1098/QĐ-UBND ngày 03/3/2012 của Ủy ban nhân dân Thành phố về thuận giao đất cho Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại PML để đầu tư xây dựng khu nhà ở phục vụ tái định cư cho dự án Trung tâm Thương mại Bình Điền (giai đoạn 2) và một phần để kinh doanh khu số 17 tại Phường 7, Quận 8 và xã An Phú Tây, huyện Bình Chánh – Đô thị mới Nam Thành phố.

Quy hoạch: Quyết định số 85/QĐ-BQL của Ban Quản lý Khu Nam ngày 09/08/2007 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Bình Điền – Khu 17 – Đô thị mới Nam thành phố, Phường 7 – Quận 8 và xã An phú Tây – huyện Bình Chánh.

Quá trình thực hiện dự án: Khu dân cư Bình Điền hiện nay phần lớn đã được đầu tư xây dựng theo đúng quy hoạch được duyệt để hoàn chỉnh đồng bộ đầu tư xây dựng dự án, cụ thể như sau:

Phần diện tích từ phía rạch Lồng Đèn đến Khu thương mại Bình Điền (thuộc phường 7, quận 8), khu vực này chiếm phần lớn quy mô dự án toàn khu (17,2 ha), đã được đầu tư xây dựng hoàn chỉnh, phục vụ tái định cư cho dự án Trung tâm Thương mại Bình Điền (chợ đầu mối Bình Điền) theo quy hoạch được duyệt trước đây tại Quyết định số 85/QĐ-BQL ngày 09/08/2007 về việc phê duyệt điều chỉnh cục bộ quy hoạch chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư Bình Điền.

Phần diện tích từ phía rạch Lồng Đèn đến ranh đường Nguyễn Văn Linh (thuộc xã An Phú Tây, huyện Bình Chánh) còn gọi là phân khu I2, có diện tích 35.221m² không thể triển khai xây dựng, bắt buộc phải điều chỉnh quy hoạch vì những lý do khách quan. Ngoài ra, sau nhiều năm phát triển, phương án thiết kế cách đây nhiều năm nay đã không còn phù hợp với nhu cầu của xã hội. Phân khu I2 với diện tích 35.221 m² thuộc xã An Phú Tây được điều chỉnh với mục tiêu là tạo hiệu quả hơn về mặt bố trí không gian cảnh quan, về bố cục và công năng sử dụng của công trình, nhằm cung cấp một không gian sống hiện đại hơn với chất lượng sống cao hơn so với thiết kế trước đây. Phương án điều chỉnh đảm bảo được các chỉ tiêu quy hoạch, kiến trúc, đảm bảo được nhu cầu sử dụng, sinh hoạt của người dân.

Các phần khác của dự án Công ty đều ký hợp đồng chuyển nhượng căn hộ với các hộ dân nhưng riêng Phân khu I2 có diện tích 35.221m² Công ty ký dưới hình thức các thỏa thuận đặt cọc do vướng điều chỉnh quy như trên. Bị đơn xác định đây là thỏa thuận đặt cọc để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng mặc dù có

thỏa thuận thanh toán tiền đến thời điểm bàn giao giấy chứng nhận nhưng được khống chế bởi thời gian phải ký hợp đồng chuyển nhượng nhà ở của bị đơn. Thỏa thuận đặt cọc và quá trình đặt cọc lô nền I-05:

Thỏa thuận đặt cọc: Như đã trình bày ở mục 2: Phân khu I2 có diện tích 35.221m² không thể triển khai xây dựng. Từ năm 2018, Công ty đã trình hồ sơ và nội dung điều chỉnh cục bộ đồ án quy hoạch phân khu Khu Dân cư Bình Điền - khu đô thị mới Nam Thành phố, thực hiện đúng theo nguyên tắc và đủ điều kiện điều chỉnh cục bộ quy hoạch đô thị theo quy định, nhằm đồng bộ quy hoạch và phù hợp nhu cầu thực tế. Trong thời gian điều chỉnh cục bộ quy hoạch phân khu I2, từ nhu cầu của các bên, Công ty và khách hàng đã có Thỏa thuận đặt cọc trên cơ sở bên mua đã xem xét tìm hiểu kỹ thông tin dự án, đến khi điều chỉnh cục bộ quy hoạch 1/500 được phê duyệt sẽ thanh lý Thỏa thuận đặt cọc và ký Hợp đồng mua bán bất động sản theo quy định. Tuy nhiên, mặc dù Công ty đã cố gắng nỗ lực với tất cả khả năng nhưng trong quá trình thực hiện phát sinh những vướng mắc bất khả kháng đến từ thủ tục hành chính từ đó tiến độ thực hiện có sự chậm trễ so với dự kiến trong thỏa thuận đặt cọc.

Về thỏa thuận đặt cọc số I5-2019/PML/TTĐC của bà Mai Thị H:

Ngày 27/02/2019, Hai bên ký thỏa thuận đặt cọc số I5-2019/PML/TTĐC. Trong thỏa thuận ghi rất rõ về việc hai bên có nghĩa vụ tìm hiểu kỹ thông tin dự án. Công ty ký thỏa thuận đặt cọc với bà H khi đang xin chủ trương chấp thuận quy hoạch của Ủy ban Thành phố Hồ Chí Minh và luôn có niềm tin chủ trương điều chỉnh quy hoạch sẽ được chấp thuận để hoàn thành dự án có nhà giao cho bà H đúng tiến độ. Ngày 21/03/2023, Công ty gửi thông báo số 11 cho khách hàng với nội dung: gia hạn thời gian hoàn thiện pháp lý và ký hợp đồng mua bán như sau tới tháng 7/2023. Ngày 23/10/2023, Công ty gửi thông báo số 56 cho khách hàng, gia hạn thời gian tới quý I/2024. Ngày 17/11/2023, khách hàng gửi đơn yêu cầu thanh lý hoàn trả số tiền gốc đã nộp 4.881.626.319 đồng và số tiền lãi là 2.135.133.032 đồng. Ngày 25/12/2023, khách hàng gửi đơn khởi kiện tới Tòa án nhân dân Quận 8. Ngày 31/01/2024, các bên tham gia phiên hòa giải theo giấy mời số 5/2023/GM-HG của Tòa án nhân dân Quận 8, tuy nhiên cả 2 bên không thỏa thuận được số tiền lãi 2.135.133.032 đồng của nguyên đơn.

Công ty đã cố gắng nỗ lực để hoàn thiện pháp lý dự án đúng theo nguyên tắc và đủ điều kiện theo quy định nhưng trong quá trình thực hiện phát sinh những vướng mắc bất khả kháng đến từ thủ tục hành chính dẫn đến sự chậm trễ. Công ty cũng tuân thủ và chấp thuận yêu cầu thanh lý của khách hàng bà Mai Thị H theo nội dung của Thỏa thuận đặt cọc số I5-2019/PML/TTĐC của bà Mai Thị H, tuy nhiên hai bên không thống nhất được số tiền lãi mà khách hàng yêu cầu cho đến thời điểm hòa giải là 2.651.381.733 (hai tỷ sáu trăm năm mươi một triệu ba trăm tám một ngàn bảy trăm ba ba) đồng. Tại phiên tòa sơ thẩm, số tiền lãi mà nguyên đơn yêu cầu tính đến ngày 19/7/2024 là 2.445.866.369 (hai tỷ bốn trăm bốn mươi lăm triệu tám trăm sáu sáu ngàn ba trăm sáu chín) đồng thì về phía bị đơn không có khả năng thanh toán. Chỉ đồng ý thanh toán số tiền đã nhận cọc là 4.876.129.125 (bốn tỷ tám trăm bảy mươi sáu triệu một trăm hai chín ngàn một

trăm hai lăm) đồng. Công ty đề xuất phương án thanh lý số tiền đặt cọc như sau: Công ty sẽ trả cho số tiền đặt cọc mỗi tháng là: 400.000.000 đồng/tháng (Bốn trăm triệu đồng) cho đến khi hoàn trả xong toàn bộ số tiền nêu trên. Thời điểm bắt đầu thanh toán đợt 1 là sau 60 ngày kể từ ngày hai bên ký biên bản thanh lý.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 8 phát biểu ý kiến: Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến trước khi xét xử thấy rằng:

- Về tố tụng: Thẩm phán đã chấp hành đúng quy định tại Điều 48 Bộ luật Tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự về phiên tòa sơ thẩm. Về thời hạn giải quyết vụ án đảm bảo theo quy định của pháp luật. Nguyên đơn, bị đơn đã thực hiện đúng quy định tại các Điều 70, Điều 71 và Điều 234 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Mai Thị H.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, lời phát biểu ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp; thẩm quyền giải quyết vụ án và thủ tục tố tụng và quyền liên đới đối với số tiền cọc của nguyên đơn:

[1.1]. Về quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:

Bà Mai Thị H khởi kiện Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại PML yêu cầu trả số tiền đặt cọc để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng mua bán nhà ở tại dự án khu dân cư Bình Điền, Phân khu I2, khu số 17, địa chỉ Phường 7, Quận 8 và xã An Phú Tây, huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh (Dự án La Merchant) và tiền lãi theo thỏa thuận (hợp đồng) đặt cọc đã ký kết, xác định đây là vụ án dân sự về “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở*”. Do bị đơn Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại PML có trụ sở tại: số 01 đường vào trung tâm thương mại Bình Điền, Phường 7, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh và bất động sản tọa lạc tại Quận 8 nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, Điều 36, điểm a, điểm c Khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2]. Về thủ tục tố tụng:

Nguyên đơn bà Mai Thị H người đại diện theo ủy quyền là ông Lê Anh D và bà Huỳnh Thị Mỹ H có mặt tại phiên tòa. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà H theo quy định tại Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.3]. Quyền liên đới đối với số tiền cọc của nguyên đơn:

Căn cứ Giấy xác nhận tình trạng hôn nhân số 378/UBND-XNTTHN ngày 18/6/2022 của Ủy ban nhân dân Phường 7, Quận 8, Thành phố Hồ Chí Minh thì bà Mai Thị H hiện chưa có đăng ký kết hôn với ai nên không đặt ra quyền liên đới đối với số tiền bà H đã đặt cọc cho bị đơn.

[2]. Hiệu lực của hợp đồng (thỏa thuận) đặt cọc; nội dung của thỏa thuận đặt cọc; việc thực hiện hợp đồng của các bên ký kết hợp đồng và yêu cầu của các đương sự:

[2.1]. Hiệu lực của hợp đồng (thỏa thuận) đặt cọc và các phụ lục: Xét thỏa thuận đặt cọc và các phụ lục được ký kết giữa bà Mai Thị H với Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại PML ngày 27/02/2019 là hoàn toàn tự nguyện, nội dung hợp đồng không trái luật và đạo đức xã hội nên hợp đồng có hiệu lực pháp luật kể từ ngày ký. Đây là thỏa thuận đặt cọc nhằm bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai (mục 1.1 Điều 1 của thỏa thuận). Xét việc thanh toán của bà H theo thỏa thuận hai bên đã ký trong thỏa thuận đặt cọc và các phụ lục có sự khống chế về thời gian để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng nên mặc dù phụ lục 2 của thỏa thuận đặt cọc có ghi về thời điểm thanh toán cho đến ngày bàn giao giấy chứng nhận nhưng đây vẫn là một thỏa thuận về đặt cọc để đảm bảo việc giao kết hợp đồng chuyển nhượng nhà ở theo đúng quy định tại Điều 423 Bộ luật Dân sự năm 2015. Thực tế là với các thỏa thuận ràng buộc nhau trong hợp đồng đặt cọc và các phụ lục khi bị đơn không thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng theo đúng thời gian thì nguyên đơn đã chấm dứt hợp đồng và khởi kiện tại Tòa. Nếu hai bên thực hiện đúng các cam kết trong hợp đồng (thỏa thuận) đặt cọc và các phụ lục thì đã ký kết hợp đồng chuyển nhượng, đồng thời tiếp tục thanh toán số tiền còn lại theo hợp đồng chuyển nhượng.

[2.2]. Nội dung của thỏa thuận đặt cọc, về việc thực hiện thỏa thuận đặt cọc: Thực hiện nội dung trong thỏa thuận (hợp đồng) đặt cọc ngày 27/02/2019, bà Mai Thị H đã đóng tiền cọc theo đúng tiến độ cho Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại PML, cụ thể các lần đóng tiền và số tiền như sau: Phiếu thu ngày 27/02/2019 thu số tiền 100.000.000 đồng, ngày 01/3/2019 thu số tiền 669.915.125 đồng, ngày 16/4/2019 thu số tiền 769.915.125 đồng, ngày 04/6/2019 thu số tiền 769.915.125 đồng, ngày 17/7/2019 thu số tiền 769.915.125 đồng, ngày 18/10/2019 thu số tiền 769.915.125 đồng, ngày 07/9/2019 thu số tiền 769.915.125 đồng, ngày 09/12/2019 thu số tiền 256.638.375 đồng. Tuy nhiên, việc thực hiện việc ký kết hợp đồng mua bán bất động sản từ phía bị đơn lại liên tục chậm trễ vi phạm cam kết mà hai bên có thỏa thuận về thời gian ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà ở hình thành trong tương lai, cụ thể là tại khoản 2.1 Điều 2 Phụ lục số 2 có ghi việc ký kết sẽ được thực hiện *“trong vòng 12 tháng kể từ ngày ký thỏa thuận đặt cọc, có thể sớm hơn hoặc muộn hơn nhưng không quá 05 (năm) tháng kể từ ngày dự kiến ký kết hợp đồng mua bán bất động sản”*. Như vậy, bị đơn có nghĩa vụ phải thực hiện việc ký kết hợp đồng mua bán bất động sản vào ngày 27/02/2020, chậm hơn cũng không được quá 5 tháng kể từ ngày dự kiến ký kết hợp đồng mua bán bất động sản. Sau đó, bị đơn liên tục gửi các thông báo kéo dài thời gian ký kết hợp đồng mua bán nhà ở: Ngày 21/03/2023 gửi thông báo số 11 cho bà H với nội dung

gia hạn thời gian hoàn thiện pháp lý và ký hợp đồng mua bán bất động sản tới tháng 7 năm 2023. Bà H nhận được thông báo này, chấp nhận theo lời cam kết từ phía bị đơn. Ngày 23/10/2023, Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại PML tiếp tục gửi thông báo số 56 cho bà H, gia hạn thời gian ký kết hợp đồng tới quý I/2024. Đối với thông báo này, bà H cũng nhận nhưng không chấp nhận đề nghị này nên phát sinh quyền khởi kiện đòi lại số tiền nhận cọc và lãi. Cho đến thời điểm xét xử sơ thẩm, hợp đồng mua bán bất động sản giữa nguyên đơn và bị đơn vẫn chưa được ký kết. Lý do của việc chậm trễ ký kết hợp đồng mua bán bất động sản, bị đơn Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại PML trình bày do quá trình thực hiện phát sinh sự kiện bất khả kháng đến từ thủ tục hành chính từ việc điều chỉnh quy hoạch dự án dẫn đến sự chậm trễ của dự án. Tuy nhiên, căn cứ vào Điều 8 của thỏa thuận đặt cọc thì đây không phải sự kiện bất khả kháng vì khi ký kết hợp đồng bị đơn có nghĩa vụ phải đảm bảo đầy đủ các thủ tục pháp lý cho dự án trước khi yêu cầu bà H đóng tiền cọc. Mặt khác, thời điểm điều chỉnh quy hoạch của dự án theo như lời trình bày của bị đơn là năm 2008, thời điểm hai bên ký kết thỏa thuận đặt cọc và các phụ lục là năm 2019. Nghĩa là tại thời điểm ký kết hợp đồng đặt cọc, bị đơn biết rõ là những căn hộ đang thực hiện ký kết bán cho khách hàng trong đó có bà H đang phải thực hiện điều chỉnh quy hoạch. Thông tin về điều chỉnh quy hoạch này không được bị đơn cung cấp cho nguyên đơn khi ký hợp đồng đặt cọc nhưng do tin rằng sẽ được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh sớm chấp thuận nên ký các thỏa thuận đặt cọc trong đó có những cam kết về thời gian giao kết hợp đồng mua bán nhà ở dẫn tới việc bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trong thỏa thuận đặt cọc. Việc từ chối ký kết hợp đồng chuyển nhượng nhà ở không vì sự kiện bất khả kháng có lỗi từ phía bị đơn là căn cứ để nguyên đơn có quyền hủy hợp đồng, yêu cầu nhận lại tiền cọc và phạt cọc theo quy định tại Điều 328, Điều 423 Bộ luật Dân sự năm 2015. Mặt khác, bị đơn cũng có ý kiến muốn chấm dứt hợp đồng, nguyên đơn đồng ý với việc chấm dứt này đề nghị Tòa án ghi nhận sự thỏa thuận của hai bên về việc chấm dứt hợp đồng. Vì vậy, hợp đồng đặt cọc, các phụ lục kèm theo được chấm dứt theo quy định tại khoản 2 Điều 422 Bộ luật Dân sự năm 2015. Tuy nhiên, về việc giải quyết hậu quả của việc chấm dứt hợp đồng đặt cọc và các phụ lục kèm theo hai bên chưa thống nhất nên Hội đồng xét xử sẽ căn cứ vào hợp đồng đặt cọc, các phụ lục kèm theo đã ký giữa hai bên và quy định của pháp luật về đặt cọc cụ thể là Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết. Đối chiếu với quy định về đặt cọc các “*trường hợp các bên có thỏa thuận khác*” bao gồm: Điều 6.1 của thỏa thuận (hợp đồng) đặt cọc ngày 27/02/2019 và khoản 2.1 Điều 2 Phụ lục số 2 của Thỏa thuận đặt cọc ngày 27/02/2019. Nhận thấy hai thỏa thuận trong hai văn bản mà hai bên đã ký có sự mâu thuẫn nhau mức phạt vi phạm (phạt cọc) về cùng một nghĩa vụ do bị đơn vi phạm việc ký hợp đồng chuyển nhượng nhà ở dựa trên số tiền cọc mà bị đơn Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại PML đã nhận. Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn không yêu cầu phạt cọc. Đối với thỏa thuận còn lại trong phụ lục 2 của hợp đồng đặt cọc là buộc bị đơn phải chịu lãi suất gửi tiền tiết kiệm của ngân hàng Vietcombank. Thấy rằng, đây là sự tự nguyện của nguyên đơn và bị đơn khi ký vào phụ lục hợp đồng đặt cọc nên Hội đồng xét xử sẽ căn cứ vào khoản 2.1 Điều 2 Phụ lục số 2 ngày 27/02/2019 để xét yêu cầu khởi kiện của

nguyên đơn.

[2.3]. Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

[2.3.1]. Yêu cầu rút một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mai Thị H đối với Phiếu thu tiền ngày 09/12/2019 thu số tiền 3.880.372 đồng, ngày 09/12/2019 thu số tiền 1.616.822 đồng. Xét đây là sự tự nguyện của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.3.2]. Như phân tích tại mục [2.2]. của bản án thì Hội đồng xét xử sẽ căn cứ vào hợp đồng đặt cọc, các phụ lục kèm theo đã ký giữa hai bên và quy định của pháp luật để giải quyết.

[2.3.2.1]. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn yêu cầu hoàn trả số tiền cọc đã nhận, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định:

“Điều 328. Đặt cọc

1. Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng.

2. Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác”.

Cũng tại điểm a khoản 1 mục I của Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao (mặc dù hết hiệu lực nhưng vẫn có giá trị tham khảo) ngoài việc xác định đến yếu tố từ chối giao kết, thực hiện hợp đồng của một bên còn nói đến việc xác định lỗi dẫn tới việc hợp đồng không thể giao kết: *“Trong trường hợp đặt cọc chỉ để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng hoặc chỉ để bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng hoặc vừa để bảo đảm cho việc giao kết hợp đồng vừa để bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng thì bên nào có lỗi làm cho hợp đồng không được giao kết hoặc không được thực hiện hoặc bị vô hiệu, thì phải chịu phạt cọc”.*

Đối chiếu với quy định của pháp luật và các tình tiết, sự việc có trong hồ sơ vụ án thì lỗi trong việc từ chối và không giao kết được hợp đồng chuyển nhượng bất động sản hoàn toàn thuộc về bị đơn. Vì vậy, bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền cọc đã nhận của nguyên đơn là 4.876.129.125 (bốn tỷ tám trăm bảy mươi sáu triệu một trăm hai chín ngàn một trăm hai lăm) đồng. Do đó yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn phù hợp với quy định của pháp luật dân sự nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn không yêu cầu phạt cọc đối với bị đơn.

[2.3.2.2]. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về số tiền lãi theo thỏa thuận tại phụ lục 2 của Hợp đồng đặt cọc, Hội đồng xét xử nhận thấy: Căn cứ

khoản 2.1 Điều 2 Phụ lục số 2 của Thỏa thuận đặt cọc ngày 27/02/2019 các bên có thỏa thuận: “...*Trường hợp đến hạn ký hợp đồng theo quy định mà Bên A vẫn chưa gửi thông báo ký kết Hợp đồng mua bán bất động sản, nếu Bên B có văn bản yêu cầu thanh lý Thỏa thuận thì hai bên sẽ tiến hành thanh lý Thỏa thuận đặt cọc. Theo đó, trong vòng 15 (mười lăm) ngày làm việc kể từ ngày hai bên ký Biên bản thanh lý Thỏa thuận và Bên B bàn giao toàn bộ chứng từ và Thỏa thuận đặt cọc cho Bên A, Bên A có nghĩa vụ hoàn trả lại toàn bộ số tiền Bên B đã thanh toán cho Bên A, cộng với tiền lãi tính theo lãi suất tiền gửi ngân hàng Vietcombank theo từng thời điểm thu tiền tính trên số tiền Bên B đã đóng kể từ ngày bên B bắt đầu thanh toán tiền đặt cọc cho đến ngày thanh lý Thỏa thuận đặt cọc. Tiền lãi này sẽ được bên A thanh toán trong 10 ngày làm việc. Kể từ thời điểm thanh lý, Bên A có toàn quyền định đoạt đối với Bất động sản trong Thỏa thuận này*”. Xét thỏa thuận này không trái luật nên Hội đồng xét xử lấy làm căn cứ để xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Việc hai bên thỏa thuận về lãi suất Vietcombank nhưng không xác định rõ mức lãi suất là bao nhiêu phần trăm hoặc theo loại tiền gửi nào có kỳ hạn hay không có kỳ hạn thuộc trường hợp có thỏa thuận lãi suất nhưng không rõ nên Hội đồng xét xử lấy mức lãi suất là 10%/năm theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 để tính. Mốc thời gian được xác định theo thỏa thuận hai bên đã ký kết tạm tính cho đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 19/7/2024, cụ thể số tiền là 2.445.866.369 (hai tỷ bốn trăm bốn mươi lăm triệu tám trăm sáu sáu ngàn ba trăm sáu chín) đồng. Từ những phân tích trên, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn số tiền lãi tạm tính đến ngày 19/7/2024 là 2.445.866.369 (hai tỷ bốn trăm bốn mươi lăm triệu tám trăm sáu sáu ngàn ba trăm sáu chín) đồng là có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận. Như vậy, tổng cộng số tiền theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mai Thị H được Hội đồng xét xử chấp nhận là 7.321.995.494 (bảy tỷ ba trăm hai mươi một triệu chín trăm chín lăm ngàn bốn trăm chín bốn) đồng. Xét thấy, số tiền này bị đơn đã giữ của nguyên đơn quá lâu nên cần buộc trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

[2.4]. Xét ý kiến của bị đơn Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại PML trả cho số tiền đặt cọc mỗi tháng là: 400.000.000 đồng/tháng (Bốn trăm triệu đồng) cho đến khi hoàn trả xong toàn bộ số tiền 4.876.129.125 (bốn tỷ tám trăm bảy mươi sáu triệu một trăm hai chín ngàn một trăm hai lăm) đồng. Thời điểm bắt đầu thanh toán đợt 1 là sau 60 ngày kể từ ngày hai bên ký biên bản thanh lý. Không đồng ý thanh toán số tiền lãi là: 2.445.866.369 (hai tỷ bốn trăm bốn mươi lăm triệu tám trăm sáu sáu ngàn ba trăm sáu chín) đồng. Ý kiến này không được nguyên đơn chấp nhận và không phù hợp với các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[3]. Quan điểm giải quyết vụ án của Viện kiểm sát nhân dân Quận 8 phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên có căn cứ để chấp nhận.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ nên bị đơn – Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại PML phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo

quy định tại Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 về án phí, lệ phí Tòa án. Cụ thể số tiền án phí dân sự sơ thẩm Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại PML phải chịu là: 115.321.995 (một trăm mười lăm triệu ba trăm hai mươi một ngàn chín trăm chín lăm) đồng.

- Bà Mai Thị H không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm nên được hoàn trả lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào: Khoản 3 Điều 26, điểm a Khoản 1 Điều 35, Điều 36, điểm a, điểm c Khoản 1 Điều 39, Điều 227, Điều 228, Điều 271, Khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự số 92/2015/QH13;

Áp dụng:

- Các Điều 328, khoản 2 Điều 422, Điều 423, Khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Luật thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014);

- Điểm a Khoản 1 Điều 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao về Hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

- Khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: vắng mặt đối với nguyên đơn bà Mai Thị H.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mai Thị H.

1.1 Chấm dứt thỏa thuận đặt cọc ngày 27/02/2019 và các phụ lục kèm theo.

1.2 Buộc Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại PML phải có nghĩa vụ thanh toán cho bà Mai Thị H tổng cộng số tiền tạm tính đến ngày 19/7/2024 là: 7.321.995.494 (bảy tỷ ba trăm hai mươi một triệu chín trăm chín lăm ngàn bốn trăm chín bốn) đồng. Trong đó số tiền cọc là 4.876.129.125 (bốn tỷ tám trăm bảy mươi sáu triệu một trăm hai chín ngàn một trăm hai lăm) đồng và số tiền lãi tạm tính đến ngày 19/7/2024 là 2.445.866.369 (hai tỷ bốn trăm bốn mươi lăm triệu tám trăm sáu sáu ngàn ba trăm sáu chín) đồng.

Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại PML còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi phát sinh trên số nợ gốc chưa trả với lãi suất quá hạn theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 kể từ ngày 20/7/2024 cho đến khi thanh toán xong toàn bộ khoản nợ.

Việc thanh toán tiền được thực hiện tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

2. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Mai Thị H đối phiếu thu tiền ngày 09/12/2019 thu số tiền 3.880.372 đồng, ngày 09/12/2019 thu số tiền 1.616.822 đồng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

3.1. Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại PML phải chịu án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 115.321.995 (một trăm mười lăm triệu ba trăm hai mươi một ngàn chín trăm chín lăm) đồng. Nộp tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

3.2. Hoàn trả lại cho bà Mai Thị H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 57.533.791 (Năm mươi bảy triệu năm trăm ba mươi ba ngàn bảy trăm chín một) đồng theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000953 ngày 26/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 8.

4. Về quyền kháng cáo: Bà Mai Thị H và Công ty Cổ phần Xây dựng Thương mại PML được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày Tòa tuyên án.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của 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, 7a, 7b và Điều 9; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND Q8;
- Chi cục THADS Q8;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ vụ án.

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

Lâm Cao Sơn