

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN BÌNH TÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số 387/2023/DS-ST.

Ngày 15-8-2023

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc
mua bán căn hộ hình thành trong
tương lai.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN BÌNH TÂN, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán-Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Thái.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Bà Lê Thị Tý.
2. Bà Trần Thị Thiệu Liên.

Thư ký phiên tòa: Ông Chiêm Tiền Quý Nhân – Thư ký Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Tân tham gia phiên tòa:
Bà Nguyễn Thị Thu – Kiểm sát viên.

Trong ngày 15 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 582/2020/TLST-DS ngày 10 tháng 12 năm 2020, về tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán căn hộ hình thành trong tương lai theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 321/2023/QĐXXST-DS ngày 17 tháng 7 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 252/2023/QĐST-DS ngày 04 tháng 8 năm 2023, giữa:

1. *Nguyên đơn:* Bà Lê Thị L, sinh năm 1962,
Địa chỉ liên lạc: Phường M, Quận T, Thành phố H. (Có mặt).
2. *Bị đơn:* Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc GL (Tên gọi cũ là Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản DLGL),
Địa chỉ: phường T, Quận B, Thành phố H.
- Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Đỗ Văn M, sinh năm 1972, địa chỉ số Phường M, quận B, Thành phố H, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 03/GUQ-GL ngày 10/8/2023). (Có mặt).
3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Phan Minh T, sinh năm 1962,
Địa chỉ liên lạc: Phường M, Quận T, Thành phố H. (Có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong đơn khởi kiện và bản tự khai, bà Lê Thị L, trình bày: Bà với Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc GL (gọi tắt là công ty GL), (tên gọi cũ là Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản DLGL) ký các hợp đồng đặt cọc: 308/HĐĐC/ĐLGL/DLWP ngày 10/8/2017 và 089/HĐĐC/ĐLGL/DLWP ngày 26/4/2017, để đảm bảo việc thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai tại dự án khu thương mại dịch vụ và căn hộ ĐL Western Park tại phường An Lạc, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh (gọi tắt là dự án khu căn hộ ĐL Western Park) đối với căn hộ O.03-27, diện tích sử dụng 21,32m², phủ bì 24,67m², loại căn hộ Office-tel, mục đích để ở và văn phòng làm việc, với giá là 505.075.415 đồng và căn hộ B.10-05, diện tích sử dụng 57,70m², phủ bì 63,84m², loại căn hộ chung cư, mục đích sử dụng để ở, với giá là 1.374.817.373 đồng. Đôi bên thỏa thuận, số tiền đặt cọc là 20% giá bán căn hộ, việc thanh toán tiền đặt cọc sẽ thực hiện theo tiến độ theo phụ lục đính kèm và thời hạn ký hợp đồng mua bán căn hộ là 12 tháng kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc. Hợp đồng có thể được gia hạn thêm 03 tháng để phù hợp tiến độ thi công nếu có nhưng tổng thời hạn hợp đồng không vượt quá 15 tháng.

Thực hiện theo thỏa thuận của hợp đồng đặt cọc đã ký kết, bà đã chuyển các khoản tiền đặt cọc đối với căn hộ O.03-27 là 74.408.432 đồng và căn hộ B.10-05 là 202.540.059 đồng cho công ty GL (có phiếu xác nhận tiền thanh toán đính kèm).

Ngày 10/9/2018, Công ty GL có văn bản thông báo cho khách hàng cập nhật tiến độ thi công công trình đã hoàn thành toàn bộ phần móng hầm vào tháng 02/2019, tình hình triển khai thủ tục pháp lý dự án theo quy định của pháp luật về xây dựng và kinh doanh bất động sản và cam kết thời gian ký hợp đồng mua bán là tháng 4/2019. Nhưng đến tháng 7/2020, đại diện các căn hộ làm việc với UBND quận Bình Tân và được trả lời bằng công văn số 2274/UBND ngày 07/7/2020 với nội dung: Công ty GL vẫn chưa thực hiện các thủ tục để phê duyệt tổng mặt bằng chi tiết 1/500, chưa được cơ quan nhà nước cấp phép xây dựng, chưa được nghiệm thu việc hoàn thành cơ sở hạ tầng kỹ thuật, chưa được nghiệm thu hoàn thành phần móng của tòa nhà, nghĩa là chưa thực hiện các thủ tục đầu tư xây dựng theo quy định của Luật nhà ở, Luật kinh doanh bất động sản nên chưa đủ điều kiện giao dịch kinh doanh bất động sản.

Sau nhiều lần liên lạc không thành và qua khảo sát thực tế công trình dự án, nhận thấy công ty GL không có dấu hiệu triển khai dự án đúng tiến độ đặt ra, không thực hiện theo đúng cam kết giữa hai bên, làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà.

Tại khoản 7.2 Điều 7 của hợp đồng đặt cọc số 308/HĐĐC/ĐLGL/DLWP và số 089/HĐĐC/ĐLGL/DLWP, quy định: Trường hợp bên A vi phạm về thời hạn theo khoản 4.1 Điều 4 nêu trên về thời hạn ký Hợp đồng mua bán căn hộ thì phải chịu mức phạt bằng 0,05% nhân với số tiền mà bên B đã thanh toán cho bên A và nhân với số ngày chậm ký hợp đồng mua bán căn hộ. Tuy nhiên, thời hạn chậm ký kết hợp đồng mua bán căn hộ không vượt quá 03 tháng theo khoản 4.1 Điều 4 của hợp đồng này và hoàn trả lại cho bên B toàn bộ số tiền mà bên B đã đặt cọc và bồi thường cho bên B khoản tiền bằng với số tiền bên B đã đặt cọc.

Do đó, bà yêu cầu công ty GL phải trả những khoản tiền gồm: Tiền đặt cọc mua 02 căn hộ nói trên là 276.948.491 đồng, tiền phạt cọc 276.948.491 đồng và tiền lãi

phát sinh theo hợp đồng 308/HĐĐC/ĐLGL/DLWP tạm tính đến ngày 11/11/2020 là 26.787.036 đồng và hợp đồng 089/HĐĐC/ĐLGL/DLWP tạm tính đến ngày 27/10/2020 là 82.028.724 đồng. Tổng cộng các khoản là: 662.712.742 đồng (Sáu trăm sáu mươi hai triệu bảy trăm mười hai ngàn bảy trăm bốn mươi hai đồng), trả làm một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Công ty GL, có ông Đỗ Văn M là người đại diện ủy quyền, trình bày: Qua yêu cầu của bà L, phía công ty GL có ý kiến như sau: Đối với căn hộ số O.03-27, có tiền đặt cọc là 74.408.432 đồng, công ty GL đồng ý trả lại cho bà L là 74.408.432 đồng và tiền lãi 64.698.132 đồng. Đối với căn hộ B.10-05, có tiền đặt cọc là 202.540.059 đồng, công ty GL đồng ý trả lại cho bà L là 202.540.059 đồng và tiền lãi 186.944.474 đồng. Tổng cộng các khoản tiền đặt cọc và tiền lãi là 528.591.097 đồng (Năm trăm hai mươi tám triệu năm trăm chín mươi một ngàn không trăm chín mươi bảy đồng). Công ty GL đồng ý trả cho bà L số tiền 528.591.097 đồng, kể từ tháng thứ 06 tính từ ngày bản án có hiệu lực thi hành và trả thành 05 lần, mỗi lần bằng 20% của tổng số tiền, thời gian mỗi lần thanh toán cách nhau 02 tháng, tính từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực.

Ông Phan Minh T, trình bày: Ông có ý kiến giống như yêu cầu của vợ ông là bà L, ông yêu cầu công ty GL phải trả lại cho vợ chồng ông tổng cộng các khoản là 662.712.742 đồng (Sáu trăm sáu mươi hai triệu bảy trăm mười hai ngàn bảy trăm bốn mươi hai đồng) như bà L đã trình bày.

Tại phiên tòa:

Bà Lê Thị L yêu cầu công ty GL phải trả lại những khoản tiền gồm: Tiền đặt cọc mua 02 căn hộ là 276.948.491 đồng, tiền phạt cọc 276.948.491 đồng và tiền lãi tạm tính đến ngày 25/5/2023 theo các hợp đồng số 308/HĐĐC/ĐLGL/DLWP và 89/HĐĐC/ĐLGL/DLWP là 227.684.689 đồng. Tổng cộng các khoản là 781.581.671 đồng (Bảy trăm tám mươi một triệu năm trăm tám mươi một ngàn sáu trăm bảy mươi một đồng), trả làm một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Công ty GL, có ông Đỗ Văn M là người đại diện ủy quyền vẫn giữ ý kiến: Đối với căn hộ số O.03-27 có tiền đặt cọc là 74.408.432 đồng và căn hộ B.10-05 có tiền đặt cọc là 202.540.059 đồng. Công ty GL đồng ý trả lại cho bà L tiền đặt cọc theo các hợp đồng 308/HĐĐC/ĐLGL/DLWP và 89/HĐĐC/ĐLGL/DLWP là 276.948.491 đồng và tiền lãi của các hợp đồng trên là 251.642.606 đồng. Tổng cộng các khoản tiền đặt cọc và tiền lãi là 528.591.097 đồng (Năm trăm hai mươi tám triệu năm trăm chín mươi một ngàn không trăm chín mươi bảy đồng). Công ty GL đồng ý trả số tiền trên cho bà L, kể từ tháng thứ 06 tính từ ngày bản án có hiệu lực thi hành và trả thành 05 lần, mỗi lần bằng 20% của tổng số tiền, thời gian mỗi lần trả cách nhau 02 tháng.

Ông Phan Minh T, trình bày: Ông có ý kiến giống như yêu cầu của bà L, ông yêu cầu công ty GL phải trả số tiền tổng cộng là 781.581.671 đồng (Bảy trăm tám mươi một triệu năm trăm tám mươi một ngàn sáu trăm bảy mươi một đồng), trả làm một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật như bà L đã trình bày.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Tân phát biểu:

Về thủ tục tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án tới thời điểm xét xử, Thẩm phán đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật như thụ lý và giải quyết đúng thẩm quyền, xác định đúng quan hệ tranh chấp, tư cách và mối quan hệ của những người tham gia tố tụng; Tiến hành xác minh thu thập chứng cứ; Thông báo và tiến hành phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ, hòa giải và tổng đạt các văn bản tố tụng cho đương sự đúng theo quy định, tuy nhiên về thời hạn xét xử có chậm hơn so với quy định của pháp luật. Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vụ án đúng theo trình tự thủ tục tố tụng dân sự, tuân thủ đúng pháp luật; Thư ký phiên tòa tuân thủ đúng pháp luật.

Về nội dung: Bà L với công ty GL ký các hợp đồng đặt cọc: 308/HĐĐC/ĐLGL/DLWP và 089/HĐĐC/ĐLGL/DLWP, để mua bán căn hộ hình thành trong tương lai tại dự án khu căn hộ ĐL Western Park đối với căn hộ O.03-27 với giá là 505.075.415 đồng và căn hộ B.10-05 với giá là 1.374.817.373 đồng. Bà L đã đặt cọc mua bán 02 căn hộ trên là 276.948.491 đồng, tuy nhiên đến nay thì công ty GL vẫn chưa thực hiện triển khai dự án nên bà L yêu cầu phải trả lại số tiền đặt cọc mua 02 căn hộ 276.948.491 đồng; tiền phạt cọc 276.948.491 đồng và tiền lãi phát sinh tạm tính đến ngày 25/5/2023 là đối với 02 hợp đồng trên là 227.684.689 đồng. Tổng cộng các khoản là 781.581.671 đồng (Bảy trăm tám mươi một triệu năm trăm tám mươi một ngàn sáu trăm bảy mươi một đồng), trả làm một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật. Qua xem xét các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thì tại thời điểm thực hiện đặt cọc và thỏa thuận về thời hạn ký hợp đồng thì công ty GL vẫn chưa được nghiệm thu hoàn thành phần móng của tòa nhà. Như vậy, hợp đồng đặt cọc mua bán căn hộ hình thành trong tương lai tại dự án khu căn hộ ĐL Western Park giữa đôi bên là vi phạm các quy định của pháp luật nên đã bị vô hiệu từ khi được ký kết. Do đó, đối với yêu cầu buộc công ty GL phải trả lại những khoản tiền gồm: Tiền đặt cọc là 276.948.491 đồng, tiền phạt cọc là 276.948.491 đồng và tiền phát sinh tạm tính đến ngày 25/5/2023 đối với 02 hợp đồng nói trên là 227.684.689 đồng. Tổng cộng các khoản là 781.581.671 đồng (Bảy trăm tám mươi một triệu năm trăm tám mươi một ngàn sáu trăm bảy mươi một đồng) của bà L chỉ có căn cứ chấp nhận một phần, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu của bà L, buộc công ty GL phải trả lại cho bà L, ông T tiền đặt cọc mua bán 02 căn hộ, với số tiền là 276.948.491 đồng, trả làm một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Phía công ty GL có ý kiến tự nguyện trả cho bà L số tiền lãi tổng cộng là 251.642.606 đồng (Hai trăm năm mươi một triệu sáu trăm bốn mươi hai ngàn sáu trăm lẻ sáu đồng), kể từ tháng thứ 06 tính từ ngày bản án có hiệu lực thi hành và trả thành 05 lần, mỗi lần bằng 20% của số tiền, thời gian mỗi lần thanh toán cách nhau 02 tháng. Đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của công ty GL.

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 tụng tại phiên tòa. Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Quan hệ pháp luật trong vụ án này là tranh chấp dân sự về hợp đồng đặt cọc mua bán căn hộ hình thành trong tương lai, bất động sản có liên quan đến tranh chấp thuộc địa bàn quận Bình Tân, theo quy định tại khoản 2 Điều 26; điểm

a khoản 1 Điều 35; Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, thì vụ án dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2]. Về nội dung: Bà Lê Thị L với Công ty Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc GL (gọi tắt là công ty GL) có ký các hợp đồng đặt cọc để mua bán căn hộ hình thành trong tương lai thuộc dự án căn hộ ĐL Western Park tại phường An Lạc, quận Bình Tân (gọi tắt là dự án khu căn hộ ĐL Western Park), đối với căn hộ O.03-27 và căn hộ B.10-05. Tuy nhiên, Đồi bên có tranh chấp nên bà L khởi kiện công ty GL tại Tòa án nhân dân quận Bình Tân.

Qua yêu cầu khởi kiện của bà L, ý kiến của ông T và ý kiến của công ty GL, Hội đồng xét xử, xét thấy:

[2.1]. Ngày 10/8/2017, bà L với công ty GL ký Hợp đồng đặt cọc số 308/HĐĐC/ĐLGL/DLWP cùng với các Phụ lục 01 và Phụ lục 02 (gọi tắt là hợp đồng 308/HĐĐC/ĐLGL/DLWP), để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai, đối với căn hộ số O.03-27 có diện tích sử dụng 21,32m² và diện tích phủ bì là 24,67m² tại dự án khu căn hộ ĐL Western Park với giá 505.075.415 đồng. Bà L đã thực hiện đặt cọc số tiền 74.408.432 đồng, theo Phiếu thu số PT044/T08/DL ngày 10/8/2017 của công ty GL. Đến ngày 26/4/2017, bà L với công ty GL tiếp tục ký Hợp đồng đặt cọc số 89/HĐĐC/ĐLGL/DLWP cùng với các Phụ lục 01 và Phụ lục 02 (gọi tắt là hợp đồng 89/HĐĐC/ĐLGL/DLWP) để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ số B.10-05 có diện tích sử dụng 57,70m² và diện tích phủ bì là 63,84m² với giá 1.374.817.373 đồng. Bà L đã thực hiện đặt cọc số tiền 202.540.059 đồng, theo Phiếu thu số PT086/T04/DL ngày 26/4/2017 của công ty GL.

Theo khoản 16 Điều 4 của Luật Doanh nghiệp, quy định: “*Kinh doanh là việc thực hiện liên tục một, một số hoặc tất cả các công đoạn của quá trình, đầu tư, từ sản xuất đến tiêu thụ sản phẩm hoặc cung ứng dịch vụ trên thị trường nhằm mục đích sinh lợi*” và tại khoản 1 Điều 3 của Luật Kinh doanh bất động sản giải thích: “*Kinh doanh bất động sản là việc đầu tư vốn để thực hiện hoạt động xây dựng, mua, nhận chuyển nhượng để bán, chuyển nhượng; cho thuê, cho thuê lại, cho thuê mua bất động sản; thực hiện dịch vụ môi giới bất động sản; dịch vụ sàn giao dịch bất động sản; dịch vụ tư vấn bất động sản hoặc quản lý bất động sản nhằm mục đích sinh lợi*”. Từ những quy định trên thì việc bà L với công ty GL ký các hợp đồng đặt cọc để thực hiện mua bán căn hộ tại dự án khu căn hộ ĐL Western Park, đây là một trong những hoạt động nhằm tiêu thụ sản phẩm, là hoạt động kinh doanh theo quy định của Luật Doanh nghiệp và việc bà L thực hiện đặt cọc để mua căn hộ hình thành trong tương lai cho công ty GL là thực hiện biện pháp bảo đảm nhằm thực hiện nghĩa vụ dân sự được quy định tại Điều 292 của Bộ luật Dân sự. Từ các chứng cứ nói trên, đủ cơ sở vững chắc để khẳng định việc bà L với công ty GL ký các hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo việc thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai thuộc dự án khu căn hộ ĐL Western Park là một trong những hoạt động kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai.

Theo Điều 55 của Luật Kinh doanh bất động sản, quy định về điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh, thì: “*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. 2. Trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư phải có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua. Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có trách nhiệm trả lời bằng văn bản cho chủ đầu tư về nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua; trường hợp không đủ điều kiện phải nêu rõ lý do". Căn cứ vào những quy định nói trên, thì khi đưa bất động sản thuộc dự án khu căn hộ ĐL Western Park vào kinh doanh thì công ty GL phải có đủ các điều kiện gồm 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, 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 và phải có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà đó theo quy định của pháp luật.

Qua xác minh tại UBND quận Bình Tân được biết: Dự án khu căn hộ cao tầng tại phường An Lạc, quận Bình Tân đã được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh công nhận Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản ĐLGL (nay là công ty GL) làm chủ đầu tư tại Công văn số 7889/UBND-ĐT ngày 10 tháng 12 năm 2015, từ ngày được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh công nhận chủ đầu tư dự án nói trên cho đến nay đã hơn 05 năm nhưng chủ đầu tư vẫn chưa thực hiện các thủ tục để được phê duyệt tổng mặt bằng tỷ lệ 1/500 theo quy định. Đến nay, dự án vẫn chưa được triển khai thi công do chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền cấp giấy phép xây dựng, chưa được nghiệm thu việc hoàn thành cơ sở hạ tầng kỹ thuật, chưa được nghiệm thu hoàn thành phần móng của tòa nhà. Đồng thời xác minh tại Sở Xây dựng Thành phố Hồ Chí Minh, được biết: Ngày 11 tháng 6 năm 2018, Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Văn bản số 2570/UBND-ĐT về chấp thuận chủ trương đầu tư và công nhận Công ty Cổ phần Đầu tư và Kinh doanh Bất động sản ĐLGL (nay là công ty GL) làm chủ đầu tư dự án khu căn hộ cao tầng tại phường An Lạc, quận Bình Tân. Ngày 01 tháng 3 năm 2021, Sở Xây dựng phối hợp Ủy ban nhân dân quận Bình Tân kiểm tra hiện trạng công trình và ghi nhận chủ đầu tư chưa triển khai thi công dự án, chưa được Sở Xây dựng cấp giấy phép xây dựng theo quy định.

Từ các chứng cứ nói trên, có cơ sở vững chắc xác định công ty GL khi đưa bất động sản hình thành trong tương lai thuộc dự án khu căn hộ ĐL Western Park vào kinh doanh, thực hiện nhận đặt cọc mua bán căn hộ thì dự án chưa được triển khai, chưa được cơ quan có thẩm quyền phê duyệt hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công cũng như chưa được cấp 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 và chưa có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà. Như vậy, các hoạt động kinh doanh và các giao dịch đối với bất động sản hình thành trong tương lai thuộc dự án khu căn hộ ĐL Western Park là trái với quy định của pháp luật nên vô hiệu kể từ khi bà L và công ty GL thực hiện các hợp đồng đặt cọc do vi phạm điều cấm của luật

được quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117 và Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[2.2]. Căn cứ vào Điều 58 của Luật Kinh doanh bất động sản, quy định về Quyền và nghĩa vụ của các bên trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai thì: “...1. Bên mua, bên thuê mua có quyền yêu cầu bên bán, bên cho thuê mua cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và kiểm tra thực tế tại công trình; 2. Bên bán, bên cho thuê mua có nghĩa vụ cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và tạo điều kiện để bên mua, bên thuê mua kiểm tra thực tế tại công trình”.

Theo quy định trên, thì khi thực hiện ký hợp đồng 308/HĐĐC/ĐLGL/DLWP và 89/HĐĐC/ĐLGL/DLWP, để đảm bảo cho việc thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai thuộc dự án khu căn hộ ĐL Western Park, phía bà L phải yêu cầu công ty GL cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng và kiểm tra thực tế tại công trình nhưng bà L đã không thực hiện. Đồng thời, công ty GL đưa vào kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai khi chưa đủ điều kiện theo quy định của pháp luật là chưa cung cấp đầy đủ thông tin có liên quan về dự án nói trên. Do đó, có cơ sở khẳng định bà L và công ty GL chưa thực đúng, đầy đủ nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật nên các hợp đồng 308/HĐĐC/ĐLGL/DLWP và 89/HĐĐC/ĐLGL/DLWP đã bị vô hiệu do vi phạm các quy định của pháp luật là do lỗi của cả bà L và công ty GL, nên đôi bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là phù hợp với quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Từ những nhận định nói trên, đối với yêu cầu của bà L buộc công ty GL phải trả những khoản tiền gồm: Tiền đặt cọc mua 02 căn hộ là 276.948.491 đồng, tiền phạt cọc 276.948.491 đồng và tiền lãi tạm tính đến ngày 25/5/2023 đối với các hợp đồng số: 308/HĐĐC/ĐLGL/DLWP và 89/HĐĐC/ĐLGL/DLWP là 227.684.689 đồng. Tổng cộng là 781.581.671 đồng (Bảy trăm tám mươi một triệu năm trăm tám mươi một ngàn sáu trăm bảy mươi một đồng), trả làm một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật, chỉ có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu về việc buộc công ty GL phải trả số tiền cọc, tổng cộng là 276.948.491 đồng (Hai trăm bảy mươi sáu triệu chín trăm bốn mươi tám ngàn bốn trăm chín mươi một đồng), trả làm một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

[3]. Công ty GL, có ông Đỗ Văn M đại diện ủy quyền giữ ý kiến: Đồng ý trả lại cho bà L số tiền đặt cọc mua bán 02 căn hộ là 276.948.491 đồng, kể từ tháng thứ 06 tính từ ngày bản án có hiệu lực thi hành và trả thành 05 lần, mỗi lần bằng 20% của tổng số tiền, thời gian mỗi lần trả cách nhau 02 tháng, tuy nhiên ý kiến này không được bà L chấp nhận và buộc công ty GL phải trả làm một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật, do đó ý kiến công ty GL là không có căn cứ chấp nhận.

Công ty GL cũng có ý kiến, đồng ý trả cho bà L số tiền lãi, tổng cộng là 251.642.606 đồng (Hai trăm năm mươi một triệu sáu trăm bốn mươi hai ngàn sáu trăm lẻ sáu đồng), kể từ tháng thứ 06 tính từ ngày bản án có hiệu lực thi hành và trả thành 05 lần, mỗi lần bằng 20% của số tiền lãi, thời gian mỗi lần trả cách nhau 02

tháng. Xét thấy, việc trả cho bà L số tiền lãi như trên của công ty GL là hoàn toàn tự nguyện và phù hợp quy định của pháp luật nên ghi nhận.

[4]. Ông Phan Minh T cho rằng số tiền mà bà L đặt cọc mua căn hộ của công ty GL là tài sản chung của ông với bà L và có ý kiến buộc công ty GL phải trả lại số tiền tổng cộng là 781.581.671 đồng (Bảy trăm tám mươi một triệu năm trăm tám mươi một ngàn sáu trăm bảy mươi một đồng). Bà L cũng thừa nhận số tiền đặt cọc mua căn hộ là tài sản chung nên ý kiến của ông T buộc công ty GL phải trả tiền là có cơ sở ghi nhận. Tuy nhiên, ý kiến buộc công ty GL phải trả lại tổng cộng số tiền là 781.581.671 đồng (Bảy trăm tám mươi một triệu năm trăm tám mươi một ngàn sáu trăm bảy mươi một đồng), chỉ có căn cứ ghi nhận một phần với số tiền là 276.948.491 đồng, như đã nhận định ở phần trên.

[5]. Tại phiên Tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Tân đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần yêu cầu của bà L, buộc công ty GL phải trả cho bà L với ông T số tiền cọc, tổng cộng là 276.948.491 đồng (Hai trăm bảy mươi sáu triệu chín trăm bốn mươi tám ngàn bốn trăm chín mươi một đồng), trả làm một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật và ghi nhận sự tự nguyện của công ty GL trả cho bà L số tiền lãi tổng cộng là 251.642.606 đồng (Hai trăm năm mươi một triệu sáu trăm bốn mươi hai ngàn sáu trăm lẻ sáu đồng), kể từ tháng thứ 06 tính từ ngày bản án có hiệu lực thi hành và trả thành 05 lần, mỗi lần bằng 20% của số tiền lãi, thời gian mỗi lần trả cách nhau 02 tháng. Xét thấy, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Bình Tân tại phiên Tòa là có căn cứ và cũng phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[6]. Về án phí dân sự sơ thẩm:

[6.1]. Căn cứ Nghị quyết 326 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án; khoản 3 Điều 144 và Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, thì công ty GL chịu trách nhiệm trả tiền cho bà L, ông T nên phải chịu án phí trên số tiền phải trả là 276.948.491 đồng. Số tiền án phí là 13.847.425 đồng. Công ty GL phải chịu án phí là 13.847.425 đồng (Mười ba triệu tám trăm bốn mươi bảy ngàn bốn trăm hai mươi lăm đồng).

[6.2]. Bà Lê Thị L được chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện nên phải chịu án phí đối với phần yêu cầu không được chấp nhận với số tiền 504.633.180 đồng. Tuy nhiên, bà L thuộc trường hợp là người cao tuổi và có đơn xin được miễn án phí nên không phải chịu án phí. Hoàn trả cho bà L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 15.254.255 đồng theo biên lai thu số 0062665 ngày 10/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân.

[6.3]. Do công ty GL tự nguyện trả cho bà L số tiền lãi 251.642.606 đồng nên công ty GL không phải chịu tiền án phí đối với số tiền trên.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 39; Điều 146; Điều 147; Điều 203; Điều 220; Điều 235 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 3; Điều 55 và Điều 58 của Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Điều 117; Điều 123; Điều 131; Điều 292; Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Điều 4 của Luật Doanh nghiệp năm 2014;

Căn cứ Nghị quyết 326 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 UBTVQH.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị L.

Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc GL phải trả cho bà Lê Thị L và ông Phan Minh T, số tiền đặt cọc mua căn hộ O.03-27 là 74.408.432 đồng và căn hộ B.10-05 là 202.540.059 đồng. Tổng cộng là 276.948.491 đồng (Hai trăm bảy mươi sáu triệu chín trăm bốn mươi tám ngàn bốn trăm chín mươi một đồng), trả làm một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

2. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của bà Lê Thị L.

Về việc buộc Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc GL phải trả số tiền phạt cọc là 276.948.491 đồng và tiền lãi tạm tính đến ngày 25/5/2023 đối với các hợp đồng số: 308/HĐĐC/ĐLGL/DLWP và 89/HĐĐC/ĐLGL/DLWP là 227.684.689 đồng, tổng cộng là 504.633.180 đồng (Năm trăm lẻ bốn triệu sáu trăm ba mươi ba ngàn một trăm tám mươi đồng).

3. Ghi nhận sự tự nguyện của Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc GL về việc trả cho bà L số tiền lãi, tổng cộng là 251.642.606 đồng (Hai trăm năm mươi một triệu sáu trăm bốn mươi hai ngàn sáu trăm lẻ sáu đồng), kể từ tháng thứ 06 tính từ ngày bản án có hiệu lực thi hành và trả thành 05 lần, mỗi lần bằng 20% của số tiền lãi, thời gian mỗi lần trả cách nhau 02 tháng.

4. Kể từ khi bà Lê Thị L, ông Phan Minh T có yêu cầu thi hành án nếu Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc GL chậm trả tiền thì phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả theo quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

Thi hành tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

5. Án phí DSST:

5.1. Công ty Cổ phần Đầu tư Phát triển Địa ốc GL phải chịu số tiền án phí là 13.847.425 đồng (Mười ba triệu tám trăm bốn mươi bảy ngàn bốn trăm hai mươi lăm đồng).

5.2. Bà Lê Thị L thuộc trường hợp là người cao tuổi và có đơn đề nghị được miễn án phí nên không phải chịu án phí. Hoàn trả cho bà L số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 15.254.255 đồng theo biên lai thu số 0062665 ngày 10/12/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân.

6. Án xử công khai sơ thẩm, các đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

7. Trường hợp quyết định được thi hành theo 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 cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các điều 6, 7a, 7b 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.

(Đã giải thích quy định về quyền yêu cầu thi hành án cho các đương sự).

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND quận Bình Tân;
- CC THADS quận Bình Tân;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ; VP (Nhân).

T/M. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

Thẩm Phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký tên và đóng dấu)

Nguyễn Thành Thái