

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN X  
THÀNH PHỐ HCM**

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

Bản án số: 138/2014/DSST

Ngày 10/07/2014

V/v: *Hợp đồng đặt cọc*

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN X  
THÀNH PHỐ HCM**

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

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* 1. Bà **Hoàng Thị Bích T**  
*Các Hội thẩm nhân dân:* 2. Ông **Nguyễn Hoàng Đ**  
3. Ông **Lê Trung D**

*Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa:* bà **Trần Thị Hoài T** - Cán bộ Tòa án nhân dân Quận X- Thành phố HCM.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận X thành phố HCM tham gia phiên tòa:* bà **Nguyễn Thị Diễm K** - kiểm sát viên.

Ngày 10 tháng 7 năm 2014 tại phòng xử án Tòa án nhân dân Quận X mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 315/2012/TLST - DS ngày 14/12/2012 về tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 93/2014/QĐST-DS ngày 30 tháng 6 năm 2014 giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

Bà **ND\_Nguyễn Thị Minh Đào**, sinh năm 1958

Địa chỉ: 05A/2, 25 LH -TC - BĐ - HN

Người đại diện hợp pháp của bà **ND\_Đào**: Bà **Hà Thị Hải Yên**, sinh năm 1975 (có mặt)

Địa chỉ: 221 lô U, cư xá TĐ, Phường 27, Quận BT, TP HCM

Địa chỉ liên hệ: D7-10 Hoàng Anh Gia Lai 3- NHT, xã PK, NB, TP HCM là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 30/01/2013)

Bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn có ông **NDN** là luật sư của Công ty Luật TNHH HG thuộc Đoàn Luật sư Thành phố HN (có mặt)

Bị đơn:

**BĐ\_Công ty cổ phần Thương mại Địa ốc An Phú (AP-world)**

Địa chỉ: D2-12 Lô R19, Khu phố Mỹ Toàn 3, PMH, phường TP, Quận X, Thành phố HCM.

Người đại diện hợp pháp của BĐ\_Công ty cổ phần Thương mại Địa ốc An Phú: ông Lê Hữu Vân, sinh năm 1977 (có mặt)

Địa chỉ: 11 G1 LVB, phường TTT, Quận X, TP HCM là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 20/3/2013)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

**1. LQ\_Công ty Cổ phần Đầu tư Đô Thị Thành Lan.**

Địa chỉ: phòng A15, tầng 3, Khách sạn Horison - số 40 CL, phường CL, quận ĐĐ, Thành phố HN

Đại diện theo pháp luật: ông Vũ Văn Phú (yêu cầu xử vắng mặt)

**2. LQ\_Công ty cổ phần Lan Ý**

Địa chỉ: 243A ĐLT, phường LT, quận ĐĐ, Thành phố HN.

Địa chỉ liên hệ: Tầng 7, Tháp Tây, Tòa 28 tầng, làng Quốc Tế Thăng Long, phường DV, quận CG, Thành phố HN

Đại diện theo pháp luật: ông Hoàng Văn Châu (yêu cầu xử vắng mặt)

**3. Bà LQ\_Nguyễn Thị Bích Thy, sinh năm 1957**

Địa chỉ: 3B ngõ Tràng An - Thành phố HN (yêu cầu xử vắng mặt)

**NHẬN THẤY:**

Tại đơn khởi kiện ngày 20/11/2012, đơn bổ sung ngày 17/4/2014, bản tự khai ngày 11/01/2013, 23/4/2014 và tại phiên toà, đại diện nguyên đơn bà Hà Thị Hải Yến xác định yêu cầu khởi kiện như sau:

Ngày 20/9/2010, bà NĐ\_Nguyễn Thị Minh Đào và BĐ\_Công ty cổ phần Thương mại Địa ốc An Phú (viết tắt BĐ\_Công ty An Phú) ký “Thỏa thuận đặt cọc” số 0410/TTĐCHKT để mua một căn hộ C2 Block A tầng 18 của dự án khu căn hộ cao cấp và văn phòng Hongkong Tower tại 243A ĐLT- ĐĐ- HN. Tổng giá trị chuyển nhượng 198.750 USD. BĐ\_Công ty An Phú cam kết sẽ sắp xếp thời gian để bà NĐ\_Đào được ký hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai với chủ đầu tư là LQ\_Công ty Cổ phần Đầu tư Đô Thị Thành Lan (viết tắt LQ\_Công ty Thành Lan). Sau khi ký thỏa thuận đặt cọc bà NĐ\_Đào đã chuyển tiền 04 lần cụ thể:

- Lần 1 ngày 20/9/2010 đặt cọc 10.000 USD (mười ngàn đô la Mỹ)
- Lần 2 ngày 15/10/2010: 9.143 USD (chín ngàn một trăm bốn mươi ba đô la Mỹ)
- Lần 3 ngày 02/11/2010: 36.570 USD (ba mươi sáu ngàn năm trăm bảy mươi đô la Mỹ)
- Lần 4 ngày 30/01/2011: 35.713 USD (ba mươi lăm ngàn bảy trăm mười ba đô la Mỹ).

Tổng số tiền bà NĐ\_Đào đã đặt cọc và thanh toán cho BĐ\_Công ty An Phú 91.426 USD (chín mươi một ngàn bốn trăm hai mươi sáu đô la Mỹ).

Do bà NĐ\_Đào và BĐ\_Công ty An Phú thống nhất không tiếp tục thực hiện việc mua bán nhà nữa nên bà NĐ\_Đào đã nhận lại tiền cọc từ BĐ\_Công ty An Phú là 32.400 USD (ba mươi hai ngàn bốn trăm đô la Mỹ), còn lại 59.026 USD (Năm mươi chín ngàn không trăm hai mươi sáu đô la Mỹ) BĐ\_Công ty An Phú chưa trả.

Tại phiên tòa bà xác định yêu cầu:

- Tuyên Thỏa thuận đặt cọc số 0410/TTĐC.HKT ngày 20/9/2010 ký giữa BĐ\_Công ty An Phú và bà NĐ\_Đào vô hiệu;
- BĐ\_Công ty An Phú trả lại số tiền đặt cọc là: 1.244.268.080 đồng (Một tỷ hai trăm bốn mươi bốn triệu hai trăm sáu mươi tám ngàn không trăm tám mươi đồng) tương ứng 59.026 USD (Năm mươi chín ngàn không trăm hai mươi sáu đô la Mỹ);
- Rút yêu cầu đòi tiền lãi.

Tại bản tự khai trình bày nội dung thông báo thụ lý của BĐ\_Công ty An Phú và tại phiên tòa Lê Hữu Vân đại diện bị đơn trình bày:

Ngày 20/9/2010, bà NĐ\_Đào và BĐ\_Công ty An Phú có ký Thỏa thuận đặt cọc số 0410. Mục đích của việc đặt cọc này bà NĐ\_Đào đồng ý mua một căn hộ C2 Block A của dự án khu căn hộ cao cấp và văn phòng Hongkong Tower tại 243A ĐLT- ĐĐ- HN. Tổng giá trị chuyển nhượng 198.750 USD. BĐ\_Công ty An Phú xác nhận tổng số tiền bà NĐ\_Đào đã đặt cọc và thanh toán là 91.426 USD. Sau đó bà NĐ\_Đào đòi lại tiền đã thanh toán. Thực tế BĐ\_Công ty An Phú đã chuyển trả tiền cho bà NĐ\_Đào thông qua bà LQ\_Thy (là bạn bà NĐ\_Đào và BĐ\_Công ty An Phú) là 32.400 USD, hiện còn lại 59.026 USD chưa trả.

Nay bà NĐ\_Đào kiện BĐ\_Công ty An Phú, công ty đồng ý sẽ trả bà NĐ\_Đào số tiền tương ứng với 59.026 USD bằng cách thực hiện theo đúng thỏa thuận trước đây giữa hai bên khi nào khách hàng thanh toán tiếp tiền mua nhà thì BĐ\_Công ty An Phú sẽ trả tiền ngay cho bà NĐ\_Đào.

Tại công văn số 270/CV-KL ngày 18/4/2013 ông Vũ Văn Phú đại diện theo pháp luật của LQ\_Công ty Cổ phần Đầu tư Đô Thị Thành Lan trình bày:

BĐ\_Công ty An Phú có ký hợp đồng tham gia góp vốn với LQ\_Công ty Thành Lan nhưng đến nay BĐ\_Công ty An Phú vẫn chưa góp đủ vốn theo nghĩa vụ cổ đông như cam kết. Việc BĐ\_Công ty An Phú tự ký kết chuyển nhượng căn hộ của Dự án Hongkong Tower với một số người trong đó có bà NĐ\_Đào, đồng thời tự huy động và sử dụng nguồn vốn huy động từ dự án Hongkong Tower (không thông báo hay nộp tiền lại cho LQ\_Công ty Thành Lan) là vi phạm pháp luật và vi phạm các điều Khoản hợp đồng đã ký giữa hai bên. LQ\_Công ty Thành Lan không biết và không chịu trách nhiệm về các vấn đề phát sinh.

Tại công văn số 660/PTXD ngày 02/10/2013 ông Hoàng Văn Châu đại diện theo pháp luật của LQ\_Công ty cổ phần Lan Ý (viết tắt LQ\_Công ty TDC) trình bày:

LQ\_Công ty TDC không có bất kỳ mối liên hệ nào với bà NĐ\_Đào và BĐ\_Công ty An Phú. Đối với LQ\_Công ty Thành Lan, từ năm 2007 LQ\_Công ty TDC không tiếp tục thương thảo ký hợp đồng hợp tác thực hiện dự án với LQ\_Công ty Thành Lan. Vì vậy LQ\_Công ty TDC đề nghị tòa cho phép công ty không tham gia các phiên hòa giải và xét xử vụ kiện.

Tại bản tự khai ngày 25/3/2014 bà LQ\_Nguyễn Thị Bích Thy trình bày:

Bà NĐ\_Đào và BĐ\_Công ty An Phú có ký thỏa thuận đặt cọc số 0410 để mua một căn hộ C2 Block A của dự án Hongkong Tower. Sau khi ký kết, bà NĐ\_Đào nhờ bà nộp tiền

đặt cọc đợt 1 là 10.000 USD, các đợt tiếp theo bà ND\_Đào nộp. Do không có căn hộ để bàn giao cho bà ND\_Đào theo đúng thỏa thuận nên bà ND\_Đào yêu cầu BD\_Công ty An Phú hoàn trả lại tổng số tiền đặt cọc đã nộp, BD\_Công ty An Phú đồng ý hoàn trả cho bà ND\_Đào nên ngày 31/8/2011 bà có nhận lại số tiền 32.400 USD do BD\_Công ty An Phú trả và bà đã hoàn trả tiền này cho bà ND\_Đào. Bà chỉ là người nộp tiền và nhận tiền thay bà ND\_Đào. Bà làm đơn yêu cầu hòa giải, xét xử vắng mặt.

Luật sư NDN bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Thỏa thuận đặt cọc số 410 là giao dịch dân sự giả tạo nhằm che dấu hợp đồng huy động vốn, tại thời điểm ký kết hợp đồng dự án chưa được triển khai, chưa xây xong phần móng. Hợp đồng đặt cọc, bản chất là hợp đồng mua bán nhà chung cư đến thời điểm ngày 02/10/2013. Theo văn bản của Sở Kế hoạch đầu tư trả lời Tòa án nhân dân Quận X thì dự án thi công được 95% khối lượng cọc móng và tường vây, dự kiến tiến độ thực hiện dự án sẽ hoàn thành vào quý IV năm 2015. Vậy thỏa thuận này đã vi phạm Luật nhà ở. Căn cứ Điều 129 Bộ luật dân sự thì thỏa thuận đặt cọc 410 là hợp đồng giả tạo bị vô hiệu. Mặt khác thỏa thuận giữa hai bên bằng đô la Mỹ, thanh toán bằng đô la Mỹ là vi phạm pháp lệnh ngoại hối, vi phạm điều cấm pháp luật. Hành vi huy động vốn của bà Tâm đại diện BD\_Công ty An Phú có dấu hiệu lừa đảo (không có nhà vẫn bán). Đề nghị hội đồng xét xử nếu là án dân sự thì tuyên Hợp đồng vô hiệu, xử lý hậu quả của Hợp đồng vô hiệu là trả tiền. Nếu có dấu hiệu hình sự thì đình chỉ, chuyển hồ sơ sang Công an làm rõ hành vi vi phạm.

Đại diện Viện kiểm sát Nhân dân Quận X phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án của thẩm phán, Hội đồng xét xử; việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời Điểm hội đồng xét xử nghị án.

### **XÉT THẤY**

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 nhận định:

Về thẩm quyền:

Tại Khoản 4.2 Điều 4 “Thỏa thuận đặt cọc” số 0410/TTĐCHKT ngày 20/9/2010 hai bên có thỏa thuận nếu xảy ra tranh chấp các bên có quyền yêu cầu Tòa án nhân dân Thành phố HCM giải quyết, tuy nhiên thỏa thuận này không phù hợp với quy định tại Điều 33 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2004 nên không được Hội đồng xét xử chấp nhận.

Theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần mã số doanh nghiệp 030417xxxx ngày 20/11/2012 thì BD\_Công ty cổ phần Thương mại Địa ốc An Phú được thành lập và hoạt động tại D2-12 Lô R19, Khu phố Mỹ Toàn 3, phường TP, Quận X, Thành phố HCM.

Yêu cầu khởi kiện nguyên đơn tranh chấp hợp đồng đặt cọc là hợp đồng dân sự, nên vụ kiện thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận X - TPHCM theo Khoản 3 Điều 25; Khoản 1 Điều 33; Điểm a Khoản 1 Điều 35 Bộ luật tố tụng Dân sự đã được sửa đổi bổ sung năm 2011.

Về thời hiệu khởi kiện: Nguyên đơn tranh chấp với bị đơn về số tiền đặt cọc, BĐ\_Công ty An Phú đã đồng ý trả lại vào ngày 20/11/2011. Ngày 20/11/2012, nguyên đơn nộp đơn khởi kiện thì việc khởi kiện của nguyên đơn còn thời hiệu khởi kiện.

Ông Nguyễn Đại Dương và bà NĐ\_Đào là vợ chồng. Ngày 07/3/2013, ông Dương làm “Văn bản cam kết” do Phòng Công chứng Lạc Việt (HN) chứng nhận toàn bộ số tiền bà NĐ\_Đào đặt cọc trong “Thỏa thuận đặt cọc” số 0410/TTĐCHKT ngày 20/9/2010 là tài sản riêng của bà NĐ\_Đào nên Tòa án không đưa ông Dương vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

LQ\_Công ty TDC, LQ\_Công ty Thành Lan, bà LQ\_Thy có đơn yêu cầu hòa giải, xét xử vắng mặt nên hội đồng xét xử quyết định xét xử vắng mặt theo quy định tại Điều 199 Bộ luật tố tụng dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2011.

Về nội dung:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ như “Thỏa thuận đặt cọc” số 0410/TTĐCHKT ngày 20/9/2010, các phiếu thu, giấy nhận tiền ngày 31/8/2011, Thông báo tiến độ thanh toán ngày 22/8/2011 đã có đủ cơ sở kết luận bà NĐ\_Đào ký “Thỏa thuận đặt cọc” với BĐ\_Công ty An Phú để mua một căn hộ C2 Block A, tầng 18, của dự án Hongkong Tower, diện tích 132,5m<sup>2</sup>, đơn giá 1.500 USD/m<sup>2</sup>, tổng trị giá hợp đồng là 198.750 USD. Bà NĐ\_Đào đã trả tiền theo tiến độ thanh toán của thỏa thuận đặt cọc nhiều lần tổng cộng 91.426 USD.

Hội đồng xét xử xét thấy thỏa thuận giữa bà NĐ\_Đào với BĐ\_Công ty An Phú là giao dịch dân sự, do vậy để giao dịch dân sự phát sinh hiệu lực thì phải thỏa mãn các điều kiện theo quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự:

a/ Người tham gia giao dịch có năng lực hành vi dân sự.

b/ Mục đích và nội dung giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội.

c/ Người tham gia giao dịch hoàn toàn tự nguyện.

Dự án Hongkong Tower do LQ\_Công ty TDC làm chủ đầu tư theo Giấy chứng nhận đầu tư số 01121000156 ngày 20/5/2008 và Giấy chứng nhận đầu tư điều chỉnh ngày 13/4/2010.

Theo công văn số 660/PTXD ngày 02/10/2013 của LQ\_Công ty TDC: LQ\_Công ty TDC không có bất kỳ mối liên hệ nào với bà NĐ\_Đào và BĐ\_Công ty An Phú. Đối với LQ\_Công ty Thành Lan từ năm 2007, LQ\_Công ty TDC không tiếp tục thương thảo ký hợp đồng hợp tác thực hiện dự án với LQ\_Công ty Thành Lan.

Theo công văn số 270/CV-KL ngày 18/4/2013 của LQ\_Công ty Thành Lan: BĐ\_Công ty An Phú chỉ ký hợp đồng tham gia góp vốn với LQ\_Công ty Thành Lan nhưng đến nay BĐ\_Công ty An Phú vẫn chưa góp đủ vốn theo nghĩa vụ cổ đông như cam kết, vì vậy, việc góp vốn chưa có hiệu lực.

Theo công văn số 4319/KH&ĐT-ĐT ngày 04/11/2013 của Sở Kế hoạch Đầu Tư HN cho biết: Dự án “Tòa nhà dịch vụ công cộng và căn hộ để bán Hongkong Tower” đầu tư xây dựng công trình tại 243A ĐLT - ĐĐ - HN được UBND thành phố HN cấp Giấy chứng nhận đầu tư, dự án đã thi công được 95% khối lượng cọc móng và tường vây; dự kiến tiến độ thực hiện dự án sẽ hoàn thành Quý IV năm 2015.



Xét tại thời Điểm hai bên ký kết “Thỏa thuận đặt cọc” thì BĐ\_Công ty An Phú không phải là chủ đầu tư hay chủ sở hữu hợp pháp đối với tài sản hai bên giao dịch. Việc này bà NĐ\_Đào có biết vì đã được thể hiện tại Điều 3 “Thỏa thuận đặt cọc” số 0410/TTĐCHKT ngày 20/9/2010. Mặt khác theo Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty cổ phần mã số doanh nghiệp 030417xxxx ngày 20/11/2012 thì BĐ\_Công ty An Phú không có chức năng kinh doanh ngoại tệ nhưng “Thỏa thuận đặt cọc” số 0410/TTĐCHKT ngày 20/9/2010 và các phiếu thu do BĐ\_Công ty An Phú lập thể hiện giao dịch giữa hai bên bằng đô la Mỹ là vi phạm Điều 22 Pháp lệnh ngoại hối năm 2005, vi phạm Điều 127, 128 Bộ luật dân sự. Vì vậy cả bà NĐ\_Đào và BĐ\_Công ty An Phú đều có lỗi trong việc làm cho giao dịch đặt cọc vô hiệu. Do “Thỏa thuận đặt cọc” số 0410/TTĐCHKT ngày 20/9/2010 vô hiệu ngay từ thời điểm ký kết nên yêu cầu của nguyên đơn tuyên Thỏa thuận đặt cọc số 0410/TTĐC.HKT ngày 20/9/2010 ký giữa BĐ\_Công ty An Phú và bà NĐ\_Đào vô hiệu và BĐ\_Công ty An Phú trả lại số tiền đặt cọc là phù hợp với quy định tại Điều 137 Bộ luật dân sự: “các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.”

Tại phiên tòa các bên đương sự xác nhận tổng số tiền bà NĐ\_Đào đã thanh toán cho BĐ\_Công ty An Phú 91.426 USD, ngày 31/8/2011 BĐ\_Công ty An Phú đã trả cho bà NĐ\_Đào 32.400 USD, hiện còn 59.026 USD chưa trả, theo Báo Sài Gòn Giải phóng ngày 09/7/2014 thì tỷ giá hối đoái 1USD = 21.210 đồng Việt Nam nhưng tại phiên tòa đại diện nguyên đơn đồng ý tính theo tỷ giá đơn khởi kiện bổ sung là 1USD = 21.080 đồng Việt Nam, xét đây là sự tự nguyện của nguyên đơn, có lợi cho bị đơn nên chấp nhận. Vì vậy BĐ\_Công ty An Phú phải hoàn trả lại cho bà NĐ\_Đào số tiền: 1.244.268.080 đồng (Một tỷ hai trăm bốn mươi bốn triệu hai trăm sáu mươi tám ngàn không trăm tám mươi đồng) tương ứng 59.026 USD (Năm mươi chín ngàn không trăm hai mươi sáu đô la Mỹ).

Tại phiên tòa, BĐ\_Công ty An Phú cho rằng giữa BĐ\_Công ty An Phú và bà NĐ\_Đào là nợ, không còn là đặt cọc. Hai bên không thực hiện “Thỏa thuận đặt Cọc” nữa mà chỉ là trả tiền và xác nhận “Thỏa thuận đặt cọc” hai bên chưa thanh lý, chỉ “tự bỏ” và hiện nay còn nợ thì phải trả. Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn cho rằng hai bên có thỏa thuận không thực hiện và rút tiền lại nhưng “Thỏa thuận đặt cọc” hai bên vẫn chưa thanh lý. Hội đồng xét xử xét thấy số tiền bà NĐ\_Đào giao cho BĐ\_Công ty An Phú bắt nguồn từ “Thỏa thuận đặt cọc”, do hai bên chưa thanh lý và trong Thỏa thuận đặt cọc có quy định “Thỏa thuận đặt cọc” chấm dứt khi ký kết với LQ\_Công ty Thành Lan, vì vậy hợp đồng đặt cọc chưa chấm dứt nên với yêu cầu tuyên bố Thỏa thuận đặt Cọc vô hiệu là có cơ sở.

Xét tại phiên tòa luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn cho rằng hành vi của bà Tâm đại diện BĐ\_Công ty An Phú có dấu hiệu lừa đảo là không có cơ sở bởi lẽ hợp đồng đặt cọc là giao dịch dân sự, các bên đương sự tham gia ký kết là tự nguyện, bản thân bà NĐ\_Đào khi ký kết biết rõ dự án không thuộc về BĐ\_Công ty An Phú nhưng vẫn ký kết và tự nguyện giao tiền nên BĐ\_Công ty An Phú không có dấu hiệu lừa đảo bà NĐ\_Đào như luật sư trình bày.

Tại đơn khởi kiện ngày 20/11/2012, bà NĐ\_Đào yêu cầu bị đơn phải trả tiền lãi từ ngày 22/8/2011 đến ngày được nhận lại số tiền đã giao theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng nhà nước quy định. Ngày 17/4/2014, trong đơn khởi kiện bổ sung và tại phiên tòa đại diện bà NĐ\_Đào xác nhận rút yêu cầu đòi tiền lãi, xét đây là sự tự nguyện của nguyên đơn, phù hợp

với quy định của pháp luật nên Hội đồng xét xử ghi nhận việc thay đổi yêu cầu của nguyên đơn.

**Thời hạn trả tiền:**

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả làm một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật. Bị đơn cho rằng trước đây bà NĐ\_Đào và BĐ\_Công ty An Phú thống nhất khi nào khách hàng thanh toán tiếp tiền mua nhà thì BĐ\_Công ty An Phú sẽ trả tiền ngay cho bà NĐ\_Đào. Vì vậy, ông đề nghị thực hiện theo đúng thỏa thuận trên nhưng không đưa ra được chứng cứ nào chứng minh. Tại phiên tòa đại diện của bà NĐ\_Đào không công nhận hai bên có thỏa thuận như bị đơn trình bày nên Hội đồng xét xử không có cơ sở chấp nhận yêu cầu của bị đơn. Xét yêu cầu của nguyên đơn không trái đường lối, chính sách pháp luật của nhà nước nên có cơ sở chấp nhận.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

BĐ\_Công ty An Phú phải hoàn trả lại cho bà NĐ\_Đào số tiền: 1.244.268.080 đồng (Một tỷ hai trăm bốn mươi bốn triệu hai trăm sáu mươi tám ngàn không trăm tám mươi đồng) tương ứng 59.026 USD (Năm mươi chín ngàn không trăm hai mươi sáu đô la Mỹ) nên BĐ\_Công ty An Phú phải có nghĩa vụ nộp án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định tại Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

Nguyên đơn được hoàn trả tạm ứng án phí theo quy định.

*Bởi những lẽ trên,*

**QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 25, Khoản 1 Điều 33, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Khoản 1 Điều 131, Điều 159, Điều 199 Bộ luật tố tụng Dân sự đã được sửa đổi bổ sung năm 2011.

Căn cứ vào các Điều 121, 122, 128, 137, Khoản 2 Điều 305, Điều 358 Bộ luật dân sự năm 2005

Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí toà án

Căn cứ vào Điều 26 Luật Thi hành án Dân sự

Xử:

Về hình thức xử vắng mặt: LQ\_Công ty Cổ phần Đầu tư Đô Thị Thành Lan; LQ\_Công ty cổ phần Lan Ý; bà LQ\_Nguyễn Thị Bích Thy.

Về nội dung: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn

– Tuyên bố “Thỏa thuận đặt cọc” số 0410/TTĐC.HKT ngày 20/9/2010 ký giữa BĐ\_Công ty cổ phần Thương mại Địa ốc An Phú và bà NĐ\_Nguyễn Thị Minh Đào vô hiệu;

+ Buộc BĐ\_Công ty cổ phần Thương mại Địa ốc An Phú có nghĩa vụ hoàn trả cho bà NĐ\_Nguyễn Thị Minh Đào số tiền đã nhận 1.244.268.080 đồng (Một tỷ hai trăm bốn mươi bốn triệu hai trăm sáu mươi tám ngàn không trăm tám mươi đồng) tương ứng 59.026 USD (Năm mươi chín ngàn không trăm hai mươi sáu đô la Mỹ), tất cả trả làm một lần ngay khi án có hiệu lực pháp luật.

Trong trường hợp BĐ\_Công ty cổ phần Thương mại Địa ốc An Phú chậm thi hành Khoản tiền trên thì BĐ\_Công ty cổ phần Thương mại Địa ốc An Phú phải trả lãi đối với số

tiền chậm trả theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời Điểm thanh toán.

*Về án phí dân sự sơ thẩm:*

BĐ\_Công ty cổ phần Thương mại Địa ốc An Phú có nghĩa vụ chịu 49.328.042 đồng (Bốn mươi chín triệu ba trăm hai mươi tám ngàn không trăm bốn mươi hai đồng).

Bà NĐ\_Nguyễn Thị Minh Đào không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại bà NĐ\_Nguyễn Thị Minh Đào 26.100.500 đồng (Hai mươi sáu triệu một trăm ngàn năm trăm đồng) theo biên lai thu số 07580 ngày 14/12/2012 của Chi cục Thi hành án Dân sự Quận X, TP.HCM.

Báo cho các bên đương sự được quyền kháng cáo lên Tòa án nhân dân thành phố HCM trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Riêng các đương sự vắng mặt được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản sao bản án hoặc kể từ ngày toà niêm yết bản sao bản án tại địa phương.

Trường hợp 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.



## HƯỚNG DẪN SỬ DỤNG TÀI LIỆU

CASELAW VIỆT NAM (<http://www.caselaw.vn>) là 1 website cơ sở dữ liệu trực tuyến về bản án được đăng tải “như nguyên gốc” từ các nguồn mà chúng tôi cho rằng đáng tin cậy và dựa trên cơ sở “thực tế và sẵn có”. Các thông tin về tên và địa chỉ của một số cá nhân, tổ chức được đề cập và/hoặc xuất hiện trong bản án này đã được thay đổi. Tài liệu này chỉ được sử dụng vào mục đích học tập và nghiên cứu, nghiêm cấm sử dụng vào mục đích nào khác nhằm xâm phạm lợi ích của Nhà nước, quyền, lợi ích hợp pháp của tổ chức, công dân.

Bằng những nỗ lực của các cố vấn, chuyên gia, thành viên và cộng tác viên của CASELAW VIỆT NAM, chúng tôi cam kết thực hiện mọi biện pháp theo quy định của pháp luật cùng với sự cẩn trọng cao nhất để đảm bảo tính xác thực và chính xác của nội dung bản án mà Quý khách hàng đang theo dõi.

Mặc dù vậy, nội dung trong bản án này chỉ có giá trị tham khảo đối với tất cả mọi người. CASELAW VIỆT NAM không chịu trách nhiệm đối với bất kỳ khiếu nại, thiệt hại, rủi ro, tổn thất hay nghĩa vụ phát sinh trực tiếp, gián tiếp hoặc phái sinh do việc sử dụng nội dung bản án này cho bất kỳ mục đích nào. CASELAW VIỆT NAM khuyến nghị tất cả mọi người, bao gồm cả Quý khách hàng nên tham vấn luật sư để nhận được sự tư vấn cụ thể và chính xác nhất.

Chúng tôi chân thành cảm ơn sự ủng hộ và những đóng góp quý báu của các cố vấn, chuyên gia, thành viên và cộng tác viên của CASELAW VIỆT NAM đã giúp chúng tôi hoàn thành việc thu thập, nghiên cứu và biên tập nội dung bản án này.