

Phụ lục VI
Appendix VI

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG
EXTRAORDINARY INFORMATION DISCLOSURE

(Ban hành kèm theo Quyết định số 21/QĐ-SGDVN ngày 21/12/2021 của Tổng Giám đốc Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam về Quy chế Công bố thông tin tại Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam)
(Issued with the Decision No. .../QĐ-SGDVN on ... of the CEO of Vietnam Exchange on the Information Disclosure Regulation of Vietnam Exchange)

CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM
ORGANIZATION NAME

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc
THE SOCIALIST REPUBLIC OF VIETNAM
Independence - Freedom - Happiness

Số: 01/02/2024-CBTT
No.: .../...

TPHCM, ngày 18 tháng 02 năm 2024
... , day...month ... year...

CÔNG BỐ THÔNG TIN BẤT THƯỜNG
EXTRAORDINARY INFORMATION DISCLOSURE

Kính gửi: Sở Giao dịch Chứng khoán Việt Nam/ Sở Giao dịch Chứng khoán Hà Nội/ Sở Giao dịch Chứng khoán thành phố Hồ Chí Minh
To: Vietnam Exchange/ Hanoi Stock Exchange/ Hochiminh Stock Exchange

- Tên tổ chức/*Name of organization*: CÔNG TY CỔ PHẦN ĐỆ TAM
 - Mã chứng khoán/Mã thành viên/ *Stock code/ Broker code*: DTA
 - Địa chỉ/*Address*: 2/6 – 2/8 Núi Thành Phường 13 Quận Tân Bình Tp, HCM
 - Điện thoại liên hệ/*Tel.*: 028.3997.4668 Fax: 028.3997.4679
 - E-mail: info@detamland.com

2. Nội dung thông tin công bố/*Contents of disclosure*:

Bản án của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh về việc Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

(Đối với trường hợp đính chính hoặc thay thế thông tin đã công bố cần giải trình rõ nguyên nhân đính chính hoặc thay thế)/*In case of correction or replacement of previously disclosed information, explanation is needed*)

- Thông tin này đã được công bố trên trang thông tin điện tử của công ty vào ngày 18/02/2024 tại đường dẫn <http://www.detamland.com>/This information was published on the company's website on .../.../... (date), as in the link....

Chúng tôi xin cam kết các thông tin công bố trên đây là đúng sự thật và hoàn toàn chịu trách nhiệm trước pháp luật về nội dung các thông tin đã công bố/*We hereby certify that the information provided is true and correct and we bear the full responsibility to the law.*

Tài liệu đính kèm/Attached documents:

Tài liệu liên quan đến nội dung thông tin công bố/*Documents on disclosed information.*

Đại diện tổ chức

Organization representative

Người đại diện theo pháp luật/Người UQ CBTT

Legal representative/ Person authorized to disclose information

(Ký, ghi rõ họ tên, chức vụ, đóng dấu)

(Signature, full name, position, and seal)



Trần Thị Quỳnh Trang

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH

ĐC: 310 đường Lạc Long Quân, phường Hòa Long, TP. Bắc Ninh, tỉnh Bắc Ninh

ĐT: 0222.3823.038 * Fax: 0222.3814.730



RA222713627VN

12702

14/12/2022



Kính gửi: Cty cổ phần Đề Tam
216-218 Núi Thành, phường 13
Quận Tân Bình, TP. Hồ Chí Minh.

Thành

17/12/2024

Bị đơn

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BẮC NINH**

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

Bản án số: 17/2024/DS-PT

Ngày: 19/01/2024

V/v: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BẮC NINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Nam.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thanh Bình.

Ông Đỗ Thế Bình.

- Thư ký phiên tòa: Bà Ngô Thị Thu Hiền - Thư ký TAND tỉnh Bắc Ninh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh: Bà Thân Thanh Huyền -
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 19 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh xét xử phúc thẩm vụ án thụ lý số: 29/2023/TLPT- DS ngày 08/11/2023 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Do bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2023/DS-ST ngày 21/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 28/2023/QĐ-PT ngày 06/12/2023 của Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Chị Nguyễn Thị Phương, sinh năm 1992 (Vắng mặt).

Địa chỉ: Xóm 1, thôn Liên Ấp, xã Việt Đoàn, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh.

Bị đơn: Công ty cổ phần Đệ Tam.

Địa chỉ: 2/6 – 2/8 Núi Thành, phường 13 quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh.

Văn phòng chi nhánh: LKB 17-08 KĐT và dịch vụ VSIP Bắc Ninh, phường Phù Chẩn thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Phạm Thị Kim Xuân - Chức vụ: Tổng giám đốc.

Đại diện theo uỷ quyền: Bà Lê Thị Lua, sinh năm 1980; Trú tại: Thôn Đông Trù, xã Đông Hội, huyện Đông Anh, thành phố Hà Nội (Có mặt).

Người kháng cáo: Bị đơn là công ty cổ phần Đệ Tam.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm và các tài liệu có trong hồ sơ thì vụ án có nội dung như sau:

Nguyên đơn là chị Nguyễn Thị Phương trình bày:

Ngày 04/10/2018, tại văn phòng tư vấn dự án Công ty Cổ phần Bất động sản Mland Việt Nam (nay là Công ty Cổ phần Bất động sản Mland miền Bắc) tại thôn Dương Húc, xã Đại Đồng, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh. Chị Phương ký đặt chỗ thiện chí chọn mua nhà phố tại dự án DTA Garden House với Công ty Cổ phần Bất động sản Mland Việt Nam (dưới sự chứng kiến của ông Nguyễn Văn Học), với mục đích đặt chỗ để có quyền chọn mua nhà phố thuộc Dự án DTA Garden House – KCN Vsip – Đường 6, VSIP, Phù Chẩn, Từ Sơn, Bắc Ninh. Cùng ngày, chị đặt cọc số tiền 50.000.000 đồng theo phiếu thu tiền mặt số 17, quyền số 01-CC của Mland.

Đến ngày 21/10/2018, tại Trung tâm hội nghị Nam Hồng phường Đình Bảng, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh, dưới sự tư vấn của Giám đốc Công ty Mland là ông Cao Minh Cường, chị đã tin rằng Công ty cổ phần Đệ Tam đủ điều kiện mở bán tài sản hình thành trong tương lai theo quy định của pháp luật. Cam kết về tiến độ thực hiện dự án (lời hứa này khác hoàn toàn so với tiến độ thực tế), chị Phương đã ký thỏa thuận đặt cọc số LKB M20 – 06/2018/TTĐC – DTA với Công ty Cổ phần Đệ Tam để đặt cọc đảm bảo ký kết hợp đồng mua bán căn nhà hình thành trong tương lai của Dự Án DTA Garden House có mã số LKB M20 – 06, diện tích 75m², tổng diện tích sàn xây dựng căn nhà là 205,4m², số tầng là 4, tình trạng căn nhà theo thỏa thuận là: Bàn giao căn nhà xây thô trong hoàn thiện ngoài. Cùng lúc đó, chị Phương đã tiến hành thanh toán số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng theo phiếu thu tiền mặt số 11-HCKT, quyền số 6 ngày 21/10/2018, để hoàn thành tổng số tiền đặt cọc theo như thỏa thuận đặt cọc ký ngày 21/10/2018.

Tính đến ngày 21/10/2018, chị Phương đã đặt cọc tổng số tiền 100.000.000 đồng trong tổng số 334.822.775 đồng tiền đặt cọc lần 1 cho công ty Đệ Tam theo thỏa thuận đặt cọc số LKBM20-06/2018/TTDC-DTA.

Trong quá trình thực hiện thỏa thuận đặt cọc chị Phương có đề nghị Công ty Đệ Tam cung cấp các thông tin, tài liệu về dự án như: Giấy chứng nhận đầu tư hoặc Quyết định phê duyệt dự án của Cơ quan nhà nước có thẩm quyền, Giấy phép xây dựng, Hồ sơ thiết kế bản vẽ thi công được Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền phê duyệt và các tài liệu, thông tin khác liên quan đến dự án đã đủ. Chị Phương đã có đề nghị bằng văn bản và liên hệ nhiều lần với đại diện văn phòng công ty cổ phần Đệ Tam để trao đổi các thông tin nói trên nhưng chị chưa nhận được bất kỳ một câu trả lời nào từ phía Công ty Đệ Tam về tiến độ xây dựng để xác định Công ty Đệ Tam đã đủ điều kiện kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai.

Sau khi gửi đơn đề nghị tới Sở xây dựng tỉnh Bắc Ninh, chị Phương nhận được văn bản trả lời số 1434/SXD-Ttra, trả lời và hướng dẫn đơn kiến nghị của công dân ngày 18/07/2019 (đính kèm), xác nhận cho đến ngày 18/07/2019, “Sở Xây dựng Bắc Ninh chưa nhận được văn bản thông báo của Công ty cổ phần Đệ Tam đề nghị xác nhận đủ điều kiện kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai các lô đất từ LK-B14 đến LK-B21 thuộc dự án. Vì vậy, để có căn cứ thực hiện thỏa thuận đặt cọc, chị Phương đã xác minh thực tế tại vị trí dự án được xác định tại khu công nghiệp Vsip, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh thì được biết chưa có bất kỳ một công trình, cơ sở vật chất nào thuộc dự án được thi công để đủ điều kiện kinh doanh mà chỉ là một bãi đất trống, tiến độ xây dựng để xác định công ty Đệ Tam đủ điều kiện kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai.

Chị Phương cho rằng Công ty cổ phần Đệ Tam vi phạm quy định về huy động vốn nên đã gửi đơn khởi kiện công ty Cổ phần Đệ Tam tại TAND thành phố Từ Sơn đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh giải quyết những vấn đề sau: Tuyên Thỏa thuận đặt cọc số LKB M20- 06/2018/TTĐC - DTA ngày 21/10/2018 ký kết giữa chị với Công ty Cổ phần Đệ Tam vô hiệu và yêu cầu Công ty cổ phần Đệ Tam hoàn trả cho chị số tiền đã đặt cọc là 100.000.000 do hợp đồng vô hiệu. Yêu cầu Công ty cổ phần Đệ Tam bồi thường tiền lãi cho khoản tiền đặt cọc 100.000.000đ phát sinh từ tháng 10/2018 đến thời điểm xét xử theo lãi suất ngân hàng nhà nước quy định.

Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn là bà Lê Thị Lua tại các bản tự khai và biên bản lấy lời khai trình bày:

Công ty cổ phần Đệ Tam (DTA) được công ty TNHH VSIP Bắc Ninh chuyển nhượng quyền sử dụng đất và gắn với việc chuyển nhượng một phần dự án khu nhà ở liền kề tại các lô ký hiệu LB-B14-LKB21 thuộc dự án đầu tư xây dựng, kinh doanh đô thị và dịch vụ VSIP Bắc Ninhphường Phù Chẩn, thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh có tổng diện tích 20,580m². Trong quá trình triển khai dự án, DTA đã phối hợp với công ty cổ phần BĐS Mland Việt Nam để có những bước thăm dò thị trường cũng như một số kế hoạch quảng bá dự án.

Sau khi tìm hiểu về dự án và nhận thấy tiềm năng phát triển của dự án chị Phương đã liên hệ và có nguyện vọng được đăng ký ưu tiên ký hợp đồng mua bán khi dự án có đủ điều kiện mở bán nhà hình thành trong tương lai theo quy định. Trên cơ sở nguyện vọng nhu cầu của chị Phương, hai bên đã ký thoả thuận đặt cọc và chị Phương đã nộp cho Đệ Tam một khoản tiền để đảm bảo cho mục đích trên.

Thực hiện theo thoả thuận đã ký, ngay sau khi ký thoả thuận đặt cọc chị Phương đã thanh toán cho Đệ Tam số tiền: 100.000.000 đồng. Tuy nhiên, ngày

22/10/2018 khi sắp đến hạn thanh toán tiền cọc lần 1, chị Phương có đơn xin gia hạn thanh toán số tiền đặt cọc lần 1 vì lý do kinh tế nên không thể đóng tiền đúng tiến độ theo thoả thuận. Thời gian xin gia hạn thanh toán là 1 tháng kể từ ngày 25/10/2018 đến ngày 25/11/2018. Ngày 21/11/2018, chị Phương tiếp tục làm đơn xin gia hạn thanh toán tiền đặt cọc lần 1 tới thời điểm thanh toán 30% ký hợp đồng mua bán.

Trên thực tế Dự Tam đã từng bước hoàn thiện các thủ tục pháp lý để triển khai thực hiện dự án theo quy định của nhà nước. Đến năm 2020, Dự Tam đã được cơ quan nhà nước cho phép mở bán nhà ở hình thành trong tương lai và đến nay công ty Dự Tam đang hoàn thiện các bước cuối để đưa dự án vào hoạt động theo quy định.

Chị Phương đã tự nhận thức được quyền và nghĩa vụ thoả thuận đặt cọc đã ký nhưng chị Phương đã không thực hiện đầy đủ nghĩa vụ thanh toán tiền cọc như cam kết. Vì vậy, thoả thuận đặt cọc đã ký giữa 2 bên là một thoả thuận dân sự tự nguyện. Trong quá trình thực hiện thoả thuận đã ký chị Phương đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ cơ bản của thoả thuận đặt cọc tại khoản 3.1 và khoản 3.2 Điều 3 thoả thuận đặt cọc đã ký.

Khi chính thức đủ điều kiện kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai công ty Dự Tam đã thực hiện việc công bố hợp đồng mẫu và thông báo cho các cơ quan có thẩm quyền về việc đủ điều kiện mở bán nhà hình thành trong tương lai. Đối với yêu cầu về việc đã thực hiện thủ tục với một ngân hàng thương mại có đủ năng lực để thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính trước khi mở bán dự án nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án khu nhà ở liền kề theo quy định của luật kinh doanh bất động sản công ty trả lời đã nộp cho Sở xây dựng để Sở xây dựng ra văn bản cấp phép cho mở bán nhà ở hình thành trong tương lai theo văn bản cho phép mở bán nhà ở hình thành trong tương lai. Công Ty Dự Tam đề nghị Tòa án xem xét bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Phương.

Từ những nội dung trên, bản án sơ thẩm đã căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 40, Điều 147, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 117; Điều 122; Điều 123; Điều 131; Điều 328; Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự 2015; 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, lệ phí Tòa án, xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Phương.

Tuyên bố thoả thuận đặt cọc số LKBM20-06/2018/TTĐC-DTA ngày 21/10/2018 giữa công ty cổ phần Dự Tam và chị Nguyễn Thị Phương vô hiệu.

Buộc công ty cổ Phần Đệ Tam phải trả lại cho chị Nguyễn Thị Phương số tiền cọc là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

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

Sau khi án sơ thẩm xử, ngày 03/8/2023, bị đơn là công ty cổ phần Đệ Tam kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Từ Sơn để chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết theo đúng quy định của pháp luật.

Trường hợp Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh xác định Tòa án nhân dân thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh có thẩm quyền giải quyết vụ án đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và để các bên thỏa thuận với nhau nếu không thỏa thuận được đề nghị nguyên đơn khởi kiện trong vụ án khác về kiện đòi tài sản theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm hôm nay bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo như nội dung trên.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bắc Ninh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ 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 dân sự kể từ khi thụ lý phúc thẩm cho đến phần tranh luận tại phiên tòa là đảm bảo theo đúng trình tự, quy định của pháp luật và đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự, sửa bản án sơ thẩm xử.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1]. Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của công ty cổ phần Đệ Tam nộp trong hạn luật định, đã thực hiện đầy đủ thủ tục tố tụng nên được xem xét giải quyết theo trình tự xét xử phúc thẩm.

[2]. Về nội dung:

Ngày 04/10/2018, tại văn phòng tư vấn dự án Công ty Cổ phần Bất động sản Mland Việt Nam (nay là Công ty Cổ phần Bất động sản Mland miền Bắc) tại thôn Dương Húc, xã Đại Đồng, huyện Tiên Du, tỉnh Bắc Ninh. Chị Phương ký đặt chỗ thiện chí chọn mua nhà phố tại dự án DTA Garden House với Công ty Cổ phần Bất động sản Mland Việt Nam (dưới sự chứng kiến của ông Nguyễn Văn Học), với mục đích đặt chỗ để có quyền chọn mua nhà phố thuộc Dự án DTA Garden House – KCN Vsip – Đường 6, VSIP, Phù Chẩn, Từ Sơn, Bắc Ninh. Cùng ngày, chị đặt

cọc số tiền 50.000.000 đồng theo phiếu thu tiền mặt số 17, quyển số 01-CC của Mland.

Đến ngày 21/10/2018, tại Trung tâm hội nghị Nam Hồng phường Đình Bảng, thị xã Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh, dưới sự tư vấn của Giám đốc Công ty Mland là ông Cao Minh Cường, chị đã tin rằng Công ty cổ phần Đệ Tam đủ điều kiện mở bán tài sản hình thành trong tương lai theo quy định của pháp luật. Cam kết về tiến độ thực hiện dự án (lời hứa này khác hoàn toàn so với tiến độ thực tế), chị Phương đã ký thỏa thuận đặt cọc số LKB M20 – 06/2018/TTĐC – DTA với Công ty Cổ phần Đệ Tam để đặt cọc đảm bảo ký kết hợp đồng mua bán căn nhà hình thành trong tương lai của Dự Án DTA Garden House có mã số LKB M20 – 06, diện tích 75m², tổng diện tích sàn xây dựng căn nhà là 205,4m², số tầng là 4, tình trạng căn nhà theo thỏa thuận là: Bàn giao căn nhà xây thô trong hoàn thiện ngoài. Cùng lúc đó, chị Phương đã tiến hành thanh toán số tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng theo phiếu thu tiền mặt số 11-HCKT, quyển số 6 ngày 21/10/2018, để hoàn thành tổng số tiền đặt cọc theo như thỏa thuận đặt cọc ký ngày 21/10/2018.

Sau đó, chị Phương cho rằng công ty cổ phần Đệ Tam đã vi phạm quy định về huy động vốn nên đã gửi đơn khởi kiện đề nghị Tòa án giải quyết tuyên thỏa thuận đặt cọc số LKB M20- 06/2018/TTĐC- DTA vô hiệu, buộc công ty cổ phần Đệ Tam trả chị số tiền chị đã đặt cọc là 100.000.000đ và bồi thường tiền lãi cho khoản tiền đặt cọc 100.000.000đ phát sinh từ tháng 10/2028 đến thời điểm xét xử theo lãi suất ngân hàng nhà nước quy định.

Bản án sơ thẩm xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Phương.

Sau khi bản án sơ thẩm xử, bị đơn là công ty cổ phần Đệ Tam kháng cáo. Xét kháng cáo của công ty cổ phần Đệ Tam Hội đồng xét xử thấy:

Thứ nhất, công ty cổ phần Đệ Tam kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân thành phố Từ Sơn để chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết theo đúng quy định của pháp luật thì thấy ngày 21/10/2018, giữa công ty cổ phần Đệ Tam và chị Phương có ký thỏa thuận đặt cọc để mua bán nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án DTA Garden House- KCB Vsip- Đường 6, VSIP, Phù Chẩn, Từ Sơn, Bắc Ninh. Chị Phương khởi kiện đề nghị tuyên thỏa thuận đặt cọc vô hiệu nên xác định quan hệ pháp luật là tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Công ty cổ phần Đệ Tam có văn phòng chi nhánh tại phường Phù Chẩn, thành phố Từ Sơn, tỉnh Bắc Ninh nên theo quy định tại khoản 1 Điều 40 Bộ luật tố tụng dân sự nguyên đơn có quyền lựa chọn Tòa án nơi tổ chức có trụ sở hoặc nơi tổ chức có chi nhánh giải quyết. Công ty cổ phần Đệ Tam cho rằng ngày 26/11/2028 chi nhánh của công ty

Đệ Tam mới được thành lập là sau thời điểm thỏa thuận đặt cọc được ký kết. Tuy nhiên, ngày 05/9/2022, Tòa án nhân dân thành phố Từ Sơn mới nhận đơn khởi kiện của chị Phương. Tại thời điểm chị Phương nộp đơn khởi kiện thì chi nhánh của công ty cổ phần Đệ Tam đã được thành lập và có trụ sở tại thành phố Từ Sơn. Như vậy, Tòa án nhân dân thành phố Từ Sơn giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền nên kháng cáo của công ty cổ phần Đệ Tam đề nghị hủy bản án sơ thẩm để chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận Tân Bình, thành phố Hồ Chí Minh giải quyết là không có căn cứ để chấp nhận.

- Thứ hai, công ty cổ phần Đệ Tam kháng cáo đề nghị Tòa án nhân dân tỉnh Bắc Ninh bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và để các bên thỏa thuận với nhau nếu không thỏa thuận được đề nghị nguyên đơn khởi kiện trong vụ án khác về kiện đòi tài sản theo quy định của pháp luật. Xét kháng cáo này của nguyên đơn Hội đồng xét xử thấy: Tại thời điểm ký kết thỏa thuận đặt cọc số LKBM20- 06/2018/TTĐC-ĐTA thì công ty Đệ Tam chưa phải là chủ đầu tư của dự án khu đô thị và dịch vụ VSIP Bắc Ninh tại các lô đất ký hiệu LK- B14- LKB21. Bởi theo các tài liệu mà Tòa án sơ thẩm thu thập cũng như đương sự giao nộp thì tại công văn số 2632/UBND- TNMT ngày 19/7/2018 của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Ninh về việc đồng ý chủ trương cho phép công ty TNHH VSIP Bắc Ninh được chuyển nhượng một phần dự án cho các chủ đầu tư thứ cấp, trong đó công ty cổ phần Đệ Tam là 20.580m². Như vậy, đây không phải là văn bản pháp lý để xác định công ty cổ phần Đệ Tam có quyền sử dụng đất và là chủ dự án. Đến ngày 16/01/2019, theo quyết định số 22/QĐ- UBND của Ủy ban nhân dân tỉnh Bắc Ninh thì công ty cổ phần Đệ Tam mới là chủ dự án khu đô thị và dịch vụ VSIP tại các lô đất ký hiệu LK- B14- LKB21. Và ngày 10/6/2020, công ty cổ phần Đệ Tam mới chính thức được Sở xây dựng tỉnh Bắc Ninh ban hành công văn số 1173/SXD-QLN chấp thuận dự án của công ty cổ phần Đệ Tam nhận chuyển nhượng từ công ty TNHH VSIP Bắc Ninh thuộc dự án khu đô thị và dịch vụ VSIP đủ điều kiện huy động vốn theo hình thức kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai.

Từ những căn cứ trên có thể thấy đến ngày 16/01/2019 thì công ty cổ phần Đệ Tam mới là chủ khu đô thị và dịch vụ VSIP tại các lô đất ký hiệu LK- B14- LKB21 và đến ngày 10/6/2020, công ty cổ phần Đệ Tam mới đủ điều kiện huy động vốn theo hình thức kinh doanh nhà ở hình thành trong tương lai. Thế nhưng, ngày 21/10/2018, công ty cổ phần Đệ Tam đã ký thỏa thuận đặt cọc với chị Nguyễn Thị Phương. Như vậy, tại thời điểm ký thỏa thuận đặt cọc này công ty cổ phần Đệ Tam không có quyền kinh doanh dự án và dự án chưa đủ điều kiện đưa vào kinh doanh nên việc ký thỏa thuận đặt cọc là vi phạm điều cấm của pháp luật



nên thỏa thuận đặt cọc bị vô hiệu từ thời điểm hai bên ký kết. Việc dẫn đến hợp đồng vô hiệu là từ cả phía công ty cổ phần Đệ Tam. Bởi tại thời điểm ký kết thỏa thuận đặt cọc công ty cổ phần Đệ Tam chưa được quyền sử dụng đất và cũng không được huy động vốn theo pháp luật về kinh doanh bất động sản còn chị Phương thì trước khi ký hợp đồng không tìm hiểu kỹ về dự án cũng như chủ đầu tư của dự án mà vẫn ký. Do hợp đồng vô hiệu nên các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Do đó, bị đơn kháng cáo đề nghị bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ.

Từ những phân tích trên có thể thấy, bị đơn kháng cáo nhưng không đưa ra được căn cứ nào để chứng minh kháng cáo của mình có căn cứ nên cần bác toàn bộ kháng cáo của bị đơn, tuy nhiên chị Phương đã rút yêu cầu về phần lãi suất nhưng bản án sơ thẩm không đình chỉ đối với việc rút yêu cầu trên của chị Phương là chưa đúng với quy định nên cần sửa bản án sơ thẩm đình chỉ đối với cầu đòi tiền lãi của chị Nguyễn Thị Phương.

Do kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm.

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 40, Điều 147, 266, 271, 273 Bộ luật tố tụng dân sự.

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

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, lệ phí Tòa án, xử:

1. Đình chỉ đối với yêu cầu đòi tiền lãi của chị Nguyễn Thị Phương.
2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thị Phương.

Tuyên bố Thỏa thuận đặt cọc số LKBM20-06/2018/TTĐC-DTA ngày 21/10/2018 giữa công ty cổ phần Đệ Tam và chị Nguyễn Thị Phương vô hiệu.

Buộc công ty cổ Phần Đệ Tam phải trả lại cho chị Nguyễn Thị Phương số tiền cọc là 100.000.000đ (Một trăm triệu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chưa thanh toán xong số tiền phải thi hành án thì còn phải chịu khoản tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán

theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

2. *Về án phí*: Công ty cổ phần Đệ Tam phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 5.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Công ty cổ phần Đệ Tam phải chịu 300.000đ án phí dân sự phúc thẩm. Xác nhận công ty cổ phần Đệ Tam đã nộp 300.000đ tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm tại biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 000590 ngày 03/8/2023 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Từ Sơn.

Hoàn trả chị Nguyễn Thị Phương số tiền 3.750.000 đồng tạm ứng án phí đã nộp tại biên lai số AA/2021/0003812 ngày 18/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Từ Sơn.

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

Trường hợp bản án 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 thoả 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 và 9 Luật Thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bắc Ninh;
- TAND TP Từ Sơn;
- Chi cục THADS TP Từ Sơn;
- Lưu hồ sơ.

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



(Handwritten signature)
Nguyễn Văn Nam