

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ DĨ AN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 58/2025/DS-ST
Ngày: 05 - 5 - 2025
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ DĨ AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Kiều Thị Uyên

Các Hội thẩm nhân dân: ông Tô Văn Nhung và bà Nguyễn Thị Thu Vân

- Thư ký phiên tòa: bà Phùng Kim Ngân – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: bà Nguyễn Thúy An - Kiểm sát viên.

Ngày 05 tháng 5 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 54/2025/TLST-DS ngày 17 tháng 01 năm 2025 về việc “Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 52/2025/QĐXXST-DS ngày 25/3/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị A; sinh năm 1985; địa chỉ: Căn hộ C, TTTM và căn hộ L, khu phố D, phường T, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Viết T, sinh năm 1990. Địa chỉ thường trú: Tổ E, Khu phố G, phường U, thành phố T, Tỉnh Bình Dương; địa chỉ liên lạc: Tổ D, Khu phố D, phường U, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Người đại diện theo ủy quyền. **Có mặt**

- Bị đơn: Công ty TNHH H3. Địa chỉ: Số B khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Hoàng H, sinh năm 1981. Địa chỉ: Số L khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương là người đại diện theo ủy quyền. **Có mặt**

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty TNHH Đ. Địa chỉ: Số I đường H, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Ngọc M, sinh năm 1982, Chức vụ chủ tịch hội đồng quản trị kiêm tổng giám đốc và ông Phan Quốc K, sinh năm 1991 – chức vụ Giám đốc, là người đại diện theo pháp luật. **Vắng mặt**

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 04/12/2024 của nguyên đơn, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Thị A trình bày:

Ngày 02/01/2021, giữa bà Nguyễn Thị A và Công ty TNHH Đ có ký hai (02) hợp đồng tư vấn bất động sản, theo đó: Bên Công ty TNHH Đ nhận trách nhiệm tư vấn cho Tôi về hợp đồng mua bán, chuyển nhượng bất động sản tại dự án khu đô thị G (khu đô thị P) do chủ đầu tư là Công ty TNHH H3 thực hiện tại phường C, thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương. Tổng giá trị của hai hợp đồng này là 335.000.000 đồng và bà Nguyễn Thị A đã thanh toán đủ số tiền 335.000.000 đồng. Trường hợp giữa bà Nguyễn Thị A và Công ty TNHH H3 không đi đến ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất chính 335.000.000 đồng sẽ được hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Anh.

Ngay sau khi ký hợp đồng tư vấn với Công ty TNHH Đ thì ngày 02/01/2021, giữa bà Nguyễn Thị A và Công ty TNHH H3 cũng đã ký kết hai (02) hợp đồng thoả thuận số 583/2020/HĐ-PTP và 584/2020/HĐ-PTP, theo đó: Bà Nguyễn Thị A đồng ý nhận chuyển nhượng diện tích đất 65.0m² có ký hiệu LK-H Ô 13 với giá chuyển nhượng là 552.500.000 đồng (hợp đồng thoả thuận số 583/2020/HĐ-PTP) và diện tích đất 65.0m² có ký hiệu LK-E Ô 32 với giá chuyển nhượng là 552.500.000 đồng (hợp đồng thoả thuận số 584/2020/HĐ-PTP). Tổng giá trị của hai hợp đồng thoả thuận nêu trên có giá trị là: 1.105.000.000 đồng.

Thực hiện theo nội dung hai (02) hợp đồng thoả thuận bà Nguyễn Thị A đã thanh toán cho Công ty TNHH H3 tổng số tiền là 829.750.000 đồng (bao gồm số tiền 332.500.000 đồng thanh toán lô LK-E Ô 32 và số tiền 497.250.000 đồng thanh toán lô LK-H Ô 13). Tuy nhiên, cho đến năm 2023 Công ty TNHH H3 vẫn chưa ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bàn giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bà Nguyễn Thị A theo đúng thoả thuận.

Ngày 13/04/2023, giữa bà Nguyễn Thị A và Công ty TNHH H3 đã thống nhất thanh lý hai (02) hợp đồng thoả thuận số 583/2020/HĐ-PTP và 584/2020/HĐ-PTP. Sau khi thanh lý hợp đồng, công ty TNHH H3 có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị A số tiền là 894.212.500 đồng. Đối với số tiền liên quan đến hợp đồng tư vấn với Công ty TNHH Đ thì hai bên sẽ thống nhất sau khi Công ty TNHH H3 làm việc với Công ty TNHH Đ. Việc thanh toán của Công ty TNHH H3 sẽ được thực hiện thành hai (02) lần, cụ thể:

Ngày 18/8/2023 thanh toán số tiền là 477.106.250 đồng;

Ngày 19/9/2023 thanh toán số tiền là 477.106.250 đồng.

Tuy nhiên, sau đó Công ty TNHH H3 đã không thực hiện đúng cam kết. Ngày 05/07/2024, giữa bà Nguyễn Thị A và Công ty TNHH H3 tiếp tục có buổi làm việc. Sau khi làm việc, Công ty TNHH H3 có trách nhiệm thanh toán cho bà A tổng số tiền là 1.204.212.500 đồng. Việc thanh toán sẽ kết thúc vào ngày 31 tháng 10 năm 2024. Tuy nhiên, một lần nữa Công ty TNHH H3 lại vi phạm nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị Anh.

Nhận thấy, mặc dù hai bên đã thống nhất thanh lý hợp đồng và xác định rõ trách nhiệm của mỗi bên bà Nguyễn Thị A đã thực hiện đúng các nghĩa vụ của mình nhưng đến Công ty TNHH H3 vẫn cố tình vi phạm các nghĩa vụ của mình. Vì vậy, bà Nguyễn Thị A yêu cầu: Công ty TNHH H4 cho bà Nguyễn Thị A số tiền 1.204.212.500 đồng

(Một tỷ hai trăm lẻ bốn triệu hai trăm mười hai nghìn năm trăm đồng) theo phiếu hẹn ngày 05/7/2024.

- Lời khai trong quá trình tố tụng người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty TNHH H3 là bà Nguyễn Thị Hồng H1 trình bày:

Công ty TNHH Đ là sản đơn vị tư vấn môi giới, Công ty TNHH H3 có ký hợp đồng ủy quyền tư vấn và thu tiền đối với dự án khu nhà ở P tọa lạc tại khu phố A, phường C, thành phố B, tỉnh Bình Dương do Công ty TNHH H3 làm chủ đầu tư.

Thông nhất với lời khai của nguyên đơn về quá trình thỏa thuận, ký kết hợp đồng để giao dịch lô đất số LK-H ô 13 và LK-H ô 32 và giữa Công ty TNHH H3 với bà Nguyễn Thị A (02 hợp đồng) và việc ký kết hợp đồng tư vấn bất động sản giữa Công ty TNHH Đ với bà Nguyễn Thị A và số tiền bà Nguyễn Thị A đã đóng cho Công ty TNHH Đ.

Tổng số tiền Công ty TNHH Đ đã chuyển cho Công ty H3 để Công ty H3 ký hợp đồng thỏa thuận góp vốn với bà Nguyễn Thị A của 2 lô đất LK-H ô 13 và LK-H ô 32 là 954.212.5000 đồng, số tiền còn lại 250.000.000 đồng mà bà A đã chuyển khoản cho Phú Minh H2 là tiền tư vấn dịch vụ, không chuyển khoản cho Công ty H3.

Theo thỏa thuận của các bên khi Công ty TNHH Đ ký hợp đồng dịch vụ tư vấn bất động sản với bà Nguyễn Thị A và nhận tiền theo thỏa thuận từng giai đoạn, Công ty TNHH Đ sẽ chuyển số tiền bán lô đất cho Công ty H3 thì Công ty H3 sẽ trực tiếp ký hợp đồng thỏa thuận góp vốn với bà Nguyễn Thị A, số tiền dịch vụ tư vấn thì Công ty TNHH Đ giữ lại. Số tiền bà Nguyễn Thị A nộp trực tiếp cho Công ty TNHH Đ.

Sau đó tiến độ ra sổ của dự án bị chậm so với thỏa thuận ban đầu do vướng chủ trương của UBND tỉnh B về thẩm định giá đất nên bà Nguyễn Thị A không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng nữa nên các bên có thỏa thuận với nhau chấm dứt hợp đồng. Ngày 11/9/2023 và ngày 13/4/2023 Công ty H3 có làm phiếu hẹn thanh toán tiền cho bà A vào thời gian ngày 18/8/2023 và ngày 19/9/2023 sẽ thanh toán toàn bộ số tiền bà A đã chuyển khoản cho Công ty TNHH Đ và số tiền tương đương 15% giá trị hợp đồng Công ty Đ đã chuyển cho ông Thân Văn T1 do vi phạm hợp đồng và tiền dịch vụ Công ty TNHH Đ đã nhận 250.000.000 đồng.

Lý do lúc đó Công ty TNHH H3 thông nhất trả cả số tiền dịch vụ tư vấn mà Công ty TNHH Đ đã nhận vì thời điểm đó công ty tôi và Công ty TNHH Đ đã thống nhất với nhau Công ty TNHH Đ sẽ chuyển cho Công ty H3 toàn bộ số tiền môi giới đã nhận và Công ty H3 sẽ trả lại cho khách hàng nhưng Công ty TNHH Đ không thực hiện theo thỏa thuận.

Tuy nhiên, do Công ty H3 đã ký các phiếu hẹn ngày 11/9/2023, ngày 13/4/2023 và ngày 05/7/2024 là đã thống nhất chấm dứt hợp đồng nên đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị A về việc hoàn trả cho bà Nguyễn Thị A số tiền 1.204.212.500 đồng.

- Đối với người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Đ:

Tòa án đã triệu tập họp lệ để cung cấp bản tự khai, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ vào ngày 25/3/2025; tham gia phiên tòa vào ngày 15/4/2025 và ngày 05/5/2025 nhưng vắng mặt không có lý do, không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cũng không cung cấp tài liệu chứng cứ cho Tòa án hay yêu cầu triệu tập thêm người tham gia tố tụng.

- *Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An:*

Quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và nguyên đơn đã chấp hành đúng pháp luật về tố tụng dân sự. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Đ được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt Công ty TNHH Đ là đúng quy định. Về nội dung: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn hoàn trả số tiền 1.204.212.500 đồng theo phiếu hẹn ngày 05/7/2024, bị đơn đồng ý trả số tiền nêu trên vì vậy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét, quyết định.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và ý kiến của Kiểm sát viên;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng

[1.1] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Bà Nguyễn Thị A khởi kiện yêu cầu bị đơn là Công ty TNHH H3 trả lại tiền cọc và bồi thường mà các bên đã thống nhất theo hai (02) hợp đồng thỏa thuận số 583/2020/HĐ-PTP và 584/2020/HĐ-PTP và hai phiếu hẹn thanh lý hợp đồng ngày 11/09/2023 với ngày 05/07/2024. Bị đơn là TNHH H3 có địa chỉ tại: Số B, Khu phố Đ, phường T, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Do vậy, quan hệ pháp luật được xác định là tranh chấp hợp đồng đặt cọc và thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương theo quy định tại Điều 35 và Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về sự vắng mặt của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty TNHH Đ: Công ty TNHH Đ được Tòa án triệu tập hợp lệ tham gia phiên tòa nhưng vắng mặt không có lý do. Căn cứ Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt Công ty TNHH Đ.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất các bên đã thanh lý hợp đồng hợp đồng thỏa thuận số 583/2020/HĐ-PTP và 584/2020/HĐ-PTP theo phiếu hẹn thanh lý hợp đồng ngày 13/04/2023, ngày 11/09/2023 và ngày 05/07/2024. Vì vậy, đây là tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ Luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu buộc bị đơn phải thanh toán số tiền 1.204.212.500 đồng cho nguyên đơn thấy rằng: Nguyên đơn và bị đơn đã ký kết với nhau 02 hợp đồng thỏa thuận số 583/2020/HĐ-PTP và 584/2020/HĐ-PTP nhằm mục đích để ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với 02 lô đất LK-H ô 13 và LK-H ô 32 tại dự án khu đô thị G (khu đô thị P) tại phường C, thị xã (nay là thành phố), tỉnh Bình Dương do chủ đầu tư là Công ty TNHH H3 thực hiện. Thời điểm ký hợp đồng đặt cọc thì dự án chưa đủ điều kiện để giao dịch theo quy định tại Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản. Nguyên đơn và bị đơn đều thừa nhận các bên đã chấm dứt 02 hợp đồng nêu trên bằng phiếu hẹn thanh lý hợp đồng ngày 13/04/2023, ngày 11/09/2023 và ngày 05/07/2024 của Công ty H3, từ khi ký phiếu hẹn đến nay thì Công ty H3 chưa thanh toán bất cứ khoản tiền nào cho bà Nguyễn Thị Anh . Nay bà Nguyễn Thị A yêu cầu Công ty H3 phải thanh toán cho bà

A số tiền 1.204.212.500 đồng theo phiếu hẹn gần đây nhất là phiếu hẹn ngày 05/07/2024, bị đơn thống nhất với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc thanh toán số tiền 1.204.212.500 đồng theo phiếu hẹn ngày 05/07/2024. Vì vậy có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị A với bị đơn Công ty H3 về việc buộc Công ty H3 phải thanh toán cho bà Nguyễn Thị A số tiền 1.204.212.500 đồng.

[3] Từ những phân tích trên nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận. Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An là phù hợp.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu theo quy định của Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy Ban thường vụ Quốc hội quy định về án phí, lệ phí Tòa án. Nguyên đơn không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39, 92, 144, 147, 227, 228, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào 328, 357, 428, 468 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ khoản 4 Điều 27 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị A, ông bị đơn Công ty TNHH H3.

Buộc Công ty TNHH H4 cho bà Nguyễn Thị A số tiền 1.204.212.500 đồng (Một tỷ hai trăm lẻ bốn triệu hai trăm mười hai nghìn năm trăm đồng) theo phiếu hẹn ngày 05/7/2024.

Kể từ ngày, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty TNHH H3 phải chịu 48.126.375 đồng (Bốn mươi tám triệu một trăm hai mươi sáu nghìn ba trăm bảy mươi lăm đồng).

Trả lại cho bà Nguyễn Thị A 24.063.188 đồng (Hai mươi tư triệu không trăm sáu mươi ba nghìn một trăm tám mươi tám đồng.) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0007765 ngày 15/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An.

3. Đương sự có mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết

Trường hợp bản án được thi hành án 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 Điều 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:

- TAND tỉnh Bình Dương (01);
- VKSND thành phố Dĩ An (01);
- Chi cục THADS thành phố Dĩ An (01);
- Các đương sự (02);
- Lưu :VT, hồ sơ vụ án (02).

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

Kiều Thị Uyên