

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH****CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 1468/2025/DS-PT
Ngày: 25/11/2025
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 HỒ CHÍ MINH**

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Uông Văn Tuấn

Các Thẩm phán: 1/ Ông Phạm Hồng Giảng
2/ Bà Huỳnh Thị Như Hà

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Phan Thị Liễu – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Đỗ Thị Thu Hồng – Kiểm sát viên.

Trong ngày 25 tháng 11 năm 2025 tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành Phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 952/DS-PT ngày 07 tháng 10 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số 909/2025/DS-ST ngày 17 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 5), bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 6232/2025/QĐ-PT ngày 21 tháng 10 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 20603/2025/QĐ-PT ngày 12 tháng 11 năm 2025, giữa:

1. *Nguyên đơn:* Bà Phạm Thị Mỹ P;

Địa chỉ: Tổ B, khu phố V, Phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Phạm Thị Hoài P1;

Địa chỉ: Số F Tổ B, Khu phố E, Phường V, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. *Bị đơn:* Công ty Cổ phần D;

Địa chỉ: Số B U, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Trần Quốc T – Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Cung M – Nhân viên pháp chế.

Địa chỉ: Số B U, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

Công ty Cổ phần Đ (vắng mặt);

1

Địa chỉ trụ sở: Số A K, phường D, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: Số B U, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 08/10/2024, bản khai, các biên bản của Tòa án và tại phiên tòa, nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 10/5/2021, nguyên đơn và Công ty Cổ phần D (sau đây gọi là công ty D) đã ký Thỏa thuận tư vấn, môi giới bất động sản số SAP-LK-20-10/ĐXMĐ. Theo thỏa thuận, phí môi giới tư vấn là 200.000.000 đồng, nếu các bên ký thỏa thuận đặt cọc thì nguyên đơn không phải chịu phí tư vấn và số tiền tư vấn sẽ chuyển thành tiền đặt cọc. Ngày 26/10/2021, nguyên đơn và công ty D đã ký Phụ lục 01 Thỏa thuận đặt cọc (Đính kèm Thỏa thuận tư vấn, môi giới bất động sản số SAP-LK-20-10/ĐXMĐ ngày 10/5/2021) để nguyên đơn đặt cọc mua bất động sản có mã số SAP-LK-20-10, diện tích 100m², diện tích xây dựng 196.8m², tổng diện tích sử dụng 138m² thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92.2ha (tên thương mại là dự án Gem S) tại xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai, giá trị chuyển nhượng bất động sản là 5.199.998.199 đồng và đây cũng là tổng số tiền đặt cọc. Thực hiện hợp đồng, nguyên đơn đã chuyển khoản đặt cọc cho công ty D nhiều lần với tổng số tiền là 2.175.999.514 đồng. Công ty D đã lập giấy xác nhận ngày 31/5/2024 với nội dung xác nhận tính đến ngày 31/5/2024, nguyên đơn đã thanh toán số tiền 2.175.999.514 đồng, tương đương 40,30% giá trị hợp đồng. Nguyên đơn được biết đến dự án này thông qua quảng cáo của nhân viên bất động sản. Tại thời điểm ký hợp đồng, công ty D không cung cấp cho nguyên đơn các tài liệu liên quan đến tính pháp lý của dự án Gem S. Sau khi tìm hiểu, nguyên đơn được biết công ty D không phải chủ đầu tư dự án; chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Đ (sau đây gọi là công ty Đ) không được ủy quyền cho công ty D ký hợp đồng đặt cọc và dự án Gem Sky W chưa đủ điều kiện để kinh doanh theo quy định của Luật Kinh doanh bất động sản. Ngày 05/7/2024, Sở Xây dựng tỉnh Đ đã có công văn số 3031/SXD buộc công ty Đ phải trả lại phần vốn đã huy động sai quy định tại điểm đ khoản 4 Điều 58 Nghị định 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022. Nguyên đơn đã nhiều lần liên hệ với công ty D yêu cầu chấm dứt các thỏa thuận đã ký và lấy lại số tiền đã đặt cọc nhưng công ty D không giải quyết. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên bố Thỏa thuận tư vấn môi giới bất động sản số SAP-LK-20-10/ĐXMĐ ngày 10/05/2021 và Phụ lục 01 thỏa thuận đặt cọc ngày 26/10/2021 là vô hiệu; buộc công ty D hoàn trả lại số tiền mà nguyên đơn đã thanh toán là 2.175.999.514 đồng và tiền lãi trên số tiền mà nguyên đơn đã thanh

toán với mức lãi suất 10%/năm được tính từ ngày 31/5/2024 đến ngày Tòa án xét xử vụ án. Nguyên đơn không có yêu cầu đối với công ty Đ. Nguyên đơn chỉ tiến hành giao dịch với Công ty D, không giao dịch với Công ty Đ.

2

Tại phiên tòa, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn thanh toán tiền lãi tính trên số tiền mà nguyên đơn đã thanh toán với mức lãi suất 10%/năm được tính từ ngày 31/5/2024 đến ngày Tòa án xét xử vụ án. Do số tiền nguyên đơn đã trả theo Thỏa thuận tư vấn môi giới bất động sản số SAP-LK-20-10/ĐXMĐ ngày 10/05/2021 đã được bị đơn xác nhận là tiền thanh toán mua bất động sản nên nguyên đơn rút yêu cầu về việc tuyên bố Thỏa thuận tư vấn môi giới bất động sản số SAP-LK-20-10/ĐXMĐ ngày 10/05/2021 là vô hiệu.

Bị đơn là Công ty Cổ phần D và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty Cổ phần Đ đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ Thông báo thụ lý vụ án; giấy triệu tập; thông báo phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải; thông báo về việc thu thập tài liệu chứng cứ; bản sao Biên bản kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ; Quyết định đưa vụ án ra xét xử; Quyết định hoãn phiên tòa nhưng không đến Tòa án, không gửi cho Tòa án văn bản ghi ý kiến phản hồi của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 909/2025/DS-ST ngày 17 tháng 6 năm 2025 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh (nay là Tòa án nhân dân Khu vực 5), quyết định:

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – bà Phạm Thị Mỹ P về việc tuyên bố Thỏa thuận tư vấn môi giới bất động sản số SAP-LK-20-10/ĐXMĐ ngày 10/05/2021 giữa bà Phạm Thị Mỹ P và Công ty Cổ phần D là vô hiệu; buộc Công ty Cổ phần D phải trả tiền lãi tính trên số tiền 2.175.999.514 đồng với mức lãi suất 10%/năm được tính từ ngày 31/5/2024 đến ngày Tòa án xét xử vụ án.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - bà Phạm Thị Mỹ P:

2.1. Tuyên bố Phụ lục 01 thỏa thuận đặt cọc ngày 26/10/2021 (đính kèm Thỏa thuận tư vấn môi giới bất động sản số SAP-LK-20-10/ĐXM ngày 10/5/2021) giữa bà Phạm Thị Mỹ P và Công ty Cổ phần D là vô hiệu.

2.2. Công ty Cổ phần D phải trả cho bà Phạm Thị Mỹ P số tiền 2.175.999.514 đồng (hai tỷ một trăm bảy mươi lăm triệu chín trăm chín mươi chín nghìn năm trăm mười bốn đồng), thi hành tại cơ quan thi hành án dân sự có

thẩm quyền.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về phần án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

3

Ngày 30/6/2025, Công ty Cổ phần D đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét sửa bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Bà Trần Cung M đại diện bị đơn trình bày:

Theo thỏa thuận tại khoản 3.1 Điều u 3 của Thỏa thuận phí tư vấn là 200.000.000 đồng, công ty không đồng ý trả 200.000.000 đồng phí dịch vụ tư vấn. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

- Bà Hoài P1 đại diện cho nguyên đơn đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

- Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:

Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa phúc thẩm, Hội đồng xét xử thực hiện đúng trình tự, thủ tục tố tụng.

Về nội dung: Bị đơn không phải là chủ đầu tư của dự án nên việc bị đơn tham gia vào việc ký kết hợp đồng là vi phạm pháp luật nên Phụ lục 01 thỏa thuận đặt cọc ngày 26/10/2021 vô hiệu. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn hoàn trả lại số tiền 2.175.999.514 đồng là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hồ Chí Minh phát biểu quan điểm, sau khi nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Đ đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vắng mặt không rõ lý do, căn cứ khoản 2 Điều 227 của Bộ luật Tố

tụng dân sự năm 2015 Hội đồng xét xử vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc tuyên bố Phụ lục 01 Thỏa thuận đặt cọc ngày 26/10/2021 giữa nguyên đơn và bị đơn vô hiệu.

Ngày 10/05/2021, nguyên đơn và bị đơn ký Thỏa thuận tư vấn môi giới bất động sản số SAP-LK-20-10/ĐXMĐ với nội dung bị đơn cung cấp dịch tư vấn, môi giới bất động sản cho nguyên đơn. Ngày 26/10/2021, nguyên đơn và bị đơn ký Phụ lục 01 thỏa thuận đặt cọc (đính kèm Thỏa thuận tư vấn môi giới bất động sản số SAP-LK-20-10/ĐXM ngày 10/5/2021), nội dung thể hiện “*Bên B chỉ định Bên A và bên A nhận thực hiện dịch vụ tư vấn, môi giới và thu xếp để Bên B mua/nhận chuyển nhượng Sản Phẩm Tư Vấn của Dự Án từ Chủ Đầu Tư*”; Sản phẩm tư vấn có ký hiệu LK-20-10 thuộc dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92.2ha

4

(tên thương mại là dự án Gem S) tại xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai do Công ty Đ làm chủ đầu tư; số tiền đặt cọc là 5.199.998.199 đồng được chia thành 3 đợt thanh toán; từ ngày ký thỏa thuận và phụ lục đến ngày thông báo bàn giao nhà, nhận thông báo tiến hành thủ tục sang tên cho khách hàng từ chủ đầu tư. Các bên cũng thỏa thuận tại khoản 3.4.2 Điều 4 của Phụ lục 01 thỏa thuận đặt cọc “*Ngay khi Bên B ký kết Hợp đồng với Chủ Đầu tư, Bên B ủy quyền cho Bên A thay mặt Bên B chuyển toàn bộ giá trị phải thanh toán theo Thỏa thuận tư vấn và Phụ lục này cho Chủ Đầu tư mà không cần phải có ý kiến đồng ý của Bên B (bao gồm nhưng không giới hạn khoản Phí dịch vụ tư vấn Bên B đã chuyển cho Bên A theo Khoản 3.1 Điều 3 của Thỏa thuận tư vấn*”. Ngoài ra các bên còn thỏa thuận về việc xử lý tiền đặt cọc, phạt cọc trong trường hợp hợp đồng với chủ đầu tư không ký kết được. Như vậy, mặc dù tên gọi của văn bản nguyên đơn, bị đơn ký kết là Phụ lục 01 Thỏa thuận đặt cọc (đính kèm Thỏa thuận tư vấn môi giới bất động sản số SAP-LK-20-10/ĐXM ngày 10/5/2021) nhưng nội dung của văn bản này thể hiện các bên đã giao kết đặt cọc để đảm bảo cho việc mua bán căn nhà liên kế thuộc dự án Gem S do Công ty Đ làm chủ đầu tư với giá 5.199.998.199 đồng, không phải đặt cọc để đảm bảo cho việc tư vấn, môi giới bất động sản.

Căn cứ Quyết định số 1814/QĐ-UBND ngày 03/6/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đ về việc phê duyệt chi tiết 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch 92,2ha tại xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai thì Chủ Đầu tư dự án là Công ty Đ. Tại Phụ lục 01 thỏa thuận đặt cọc ngày 26/10/2021 cũng ghi nhận Chủ Đầu tư dự án là công ty Đ. Như vậy, bị đơn không phải chủ đầu tư dự án này.

Căn cứ khoản 5 Điều 6 Luật Nhà ở năm 2014 “*Chủ đầu tư dự án xây dựng nhà ở không được ủy quyền hoặc giao cho bên tham gia hợp tác đầu tư, liên doanh, liên kết, hợp tác kinh doanh, góp vốn hoặc tổ chức, cá nhân khác thực*

hiện ký hợp đồng cho thuê, thuê mua, mua bán nhà ở, hợp đồng đặt cọc các giao dịch về nhà ở hoặc kinh doanh quyền sử dụng đất trong dự án”. Việc bị đơn ký hợp đồng đặt cọc với nguyên đơn là vi phạm điều cấm của luật. Tòa án cấp sơ thẩm tuyên vô hiệu Phụ lục 01 thỏa thuận đặt cọc ngày 26/10/2021 là có căn cứ.

[3] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại số tiền 2.175.999.514 đồng.

Thời điểm ký kết Phụ lục 01 thỏa thuận đặt cọc ngày 26/10/2021, nguyên đơn và bị đơn đều có đủ năng lực hành vi dân sự, hai bên ký kết Phụ lục 01 trên cơ sở hoàn toàn tự nguyện. Nguyên đơn và bị đơn đều biết chủ đầu tư dự án Khu dân cư theo quy hoạch 92.2ha (tên thương mại là dự án Gem S) tại xã L, huyện L, tỉnh Đồng Nai là Công ty Đ nhưng vẫn giao kết hợp đồng đặt cọc. Như vậy, hợp đồng vô hiệu là do lỗi của hai bên.

Căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định:

5

1. Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm giao dịch được xác lập.

2. Khi giao dịch dân sự vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Căn cứ Giấy xác nhận ngày 31/5/2024 thì bị đơn đã nhận của nguyên đơn số tiền 2.175.999.514 đồng.

Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn trả lại số tiền 2.175.999.514 đồng là có căn cứ đúng quy định của pháp luật.

[4] Về việc giải quyết hậu quả của giao dịch dân sự vô hiệu

Tòa án đã giải thích quy định của pháp luật về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu nhưng không có đương sự yêu cầu giải quyết về hậu quả của Phụ lục 01 thỏa thuận đặt cọc ngày 26/10/2021 vô hiệu nên Hội đồng xét xử không xem xét.

[5] Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị Hội đồng xét xử không xem xét.

[6] Từ các căn cứ trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[7] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[8] Về án phí: Căn cứ Điều 29 của 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.

Bị đơn phải nộp phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ các Điều 117, 123, 131, 328, 357 và 468 của Bộ luật Dân sự 2015;
- Căn cứ Điều 6 Luật Nhà ở năm 2014;
- Căn cứ Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014;
- Căn cứ 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.

Tuyên xử: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty Cổ phần D, giữ nguyên bản án sơ thẩm như sau:

6

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn – bà Phạm Thị Mỹ P về việc tuyên bố Thỏa thuận tư vấn môi giới bất động sản số SAP-LK-20-10/ĐXMĐ ngày 10/05/2021 giữa bà Phạm Thị Mỹ P và Công ty Cổ phần D là vô hiệu; buộc Công ty Cổ phần D phải trả tiền lãi tính trên số tiền 2.175.999.514 đồng với mức lãi suất 10%/năm được tính từ ngày 31/5/2024 đến ngày Tòa án xét xử vụ án.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - bà Phạm Thị Mỹ P:

2.1. Tuyên bố Phụ lục 01 thỏa thuận đặt cọc ngày 26/10/2021 (đính kèm Thỏa thuận tư vấn môi giới bất động sản số SAP-LK-20-10/ĐXM ngày 10/5/2021) giữa bà Phạm Thị Mỹ P và Công ty Cổ phần D là vô hiệu.

2.2. Công ty Cổ phần D phải trả cho bà Phạm Thị Mỹ P số tiền 2.175.999.514 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Công ty Cổ phần D phải nộp án phí dân sự sơ thẩm là 75.519.990 đồng.

Hoàn trả cho bà Phạm Thị Mỹ P số tiền tạm ứng án phí là 38.297.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0029342 ngày 28/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 5), Thành phố Hồ Chí Minh.

Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty Cổ phần D phải nộp án phí án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0007643 ngày 05/8/2025 tại Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty Cổ phần D đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự, 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 yêu cầu thi hành án hoặc bị 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.

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

Nơi nhận: **TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**
- Tòa PT TANDTC tại TPHCM; **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

7

- VKSNDTPHCM;
- TAND Khu vực 5;
- Phòng THADS Khu vực 5;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu HSVA.

Uông Văn Tuấn

