

Số: 1793/2025/QĐST-DS

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 16 tháng 12 năm 2025

QUYẾT ĐỊNH

**CÔNG NHẬN SỰ THỎA THUẬN CỦA CÁC ĐƯƠNG SỰ
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 5, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Thanh

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Phạm Văn Hoa
2. Ông Nguyễn Văn Hoàng

Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa: Bà Hà Thị Thúy Lan, Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 5, Thành phố Hồ Chí Minh.

Căn cứ vào các Điều 147, 212, 213, 235 và 246 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 116, 117, 118, 119, 120, 357, 423, 468, 513 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014;

Căn cứ vào Luật Thi hành án Dân sự 2008 (sửa đổi bổ sung năm 2014);

Căn cứ vào 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;

Căn cứ vào Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Căn cứ vào Nghị quyết số 81/2025/UBTVQH15 ngày 27/6/2025 của Ủy ban thường vụ Quốc hội thành lập Tòa án nhân dân cấp Tỉnh, Tòa án nhân dân Khu vực; quy định phạm vi thẩm quyền theo lãnh thổ của Tòa án nhân dân cấp Tỉnh, Tòa án nhân dân Khu vực;

Căn cứ vào hồ sơ vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 1339/2022/TLST-DS ngày 29/6/2022 về việc “Tranh chấp hợp đồng tư vấn, môi giới bất động sản”;

XÉT THẤY

[1] Tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn thống nhất hủy Văn bản thỏa thuận tư vấn, môi giới bất động sản số SAP-LK-25A-1/3C ngày 28/4/2021 và Phụ lục số 01 về Thỏa thuận đặt cọc (đính kèm Văn bản thỏa thuận tư vấn, môi giới bất động sản số SAP-LK-25A-1/3C ngày 28/4/2021) giữa nguyên đơn và bị đơn. Các đương sự thống nhất bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền 799,640,000 (bảy trăm chín mươi chín triệu sáu trăm bốn mươi nghìn) đồng thành hai đợt: đợt 1 đến ngày 05/01/2025 bị đơn phải trả 500,000,000 (năm trăm triệu) đồng, đợt 2 đến ngày 28/02/2026 bị đơn phải trả 299,640,000 (hai trăm chín mươi chín triệu sáu trăm bốn mươi nghìn) đồng. Trường hợp bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán đợt 1 thì nguyên đơn có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự cưỡng chế thu hồi toàn bộ số tiền. Nguyên đơn và bị đơn không tranh chấp các hợp đồng khác, không liên quan đến các đương sự khác. Nguyên đơn không yêu cầu Tòa án giải quyết về lãi chậm thanh toán. Về án phí mỗi bên tự nguyện chịu một nửa. Xét thỏa thuận của đương sự về số tiền, người phải hoàn trả, tiến độ thanh toán phù hợp với Điều 423 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên được chấp nhận.

[2] Xét các đương sự đã thỏa thuận về việc giải quyết toàn bộ vụ án và thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội nên được công nhận.

[3] Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[4] Về án phí: Bị đơn chịu án phí trên số tiền phải thanh toán cho nguyên đơn, theo quy định tại khoản 2 Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Do hai bên thỏa thuận mỗi bên chịu một nửa, có lợi cho bị đơn, là sự tự nguyện của đương sự, không trái quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

QUYẾT ĐỊNH

1. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Mai Thị Minh N**, sinh năm 1985

Địa chỉ: Số 342 Khu phố 3, phường Tam Hiệp (trước là phường Bình Đa, thành phố Biên Hòa), tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông **Lê V**, sinh năm 1971 (có mặt)

Địa chỉ: Số 183/46 đường Nguyễn Văn Đậu, phường Bình Lợi Trung (trước là phường 11, quận Bình Thạnh), Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền ngày 04/01/2022 số chứng thực 06 quyền số 01/2022-CT/CK, ĐC lập tại

UBND phường Bình Đa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai).

Bị đơn: Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đ

Địa chỉ: Số B đường Ung Văn Khiêm, phường Thạnh Mỹ Tây (trước là Phường 25, quận Bình Thạnh), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền:

- Bà **Đinh Thị Khánh V** (vắng mặt) (Theo Giấy ủy quyền số 24/2023/UQ-DXS ngày 26/4/2023 của Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đ)

- Ông **Trần Việt K** (có mặt) (Theo giấy ủy quyền số 85/2025/GUQ-DXS ngày 12/12/2025 của Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đ)

Địa chỉ liên hệ: Số B đường Ung Văn Khiêm, phường Thạnh Mỹ Tây (trước là Phường 25, quận Bình Thạnh), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan:

- Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản H

Địa chỉ: Số đường Kha Vạn Cân, phường Dĩ An (trước là phường An Bình, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương), Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Nguyễn Hoài B** (có mặt)

Địa chỉ: Số đường Ung Văn Khiêm, phường Thạnh Mỹ Tây (trước là Phường 25, quận Bình Thạnh), Thành phố Hồ Chí Minh (Theo Giấy ủy quyền số 2102/2023/UQ-HA ngày 21/02/2023 của Công ty Cổ phần Đầu tư Kinh doanh Bất động sản H).

- Ông Đỗ Hải Đ

Địa chỉ: Số Khu phố 3, phường Tam Hiệp (trước là phường Bình Đa, thành phố Biên Hòa), tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông **Lê V** , sinh năm 1971 (có mặt)

Địa chỉ: Số 183/46 đường Nguyễn Văn Đậu, phường Bình Lợi Trung (trước là phường 11, quận Bình Thạnh), Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền ngày 17/7/2023 số chứng thực 608 quyền số 01/2023 – CT/CK, ĐC lập tại UBND phường Bình Đa, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai).

2. Sự thỏa thuận của các đương sự cụ thể như sau:

2.1 Hủy Văn bản thỏa thuận tư vấn, môi giới bất động sản số SAP-LK-25A-1/3C ngày 28/4/2021 và Phụ lục số 01 về Thỏa thuận đặt cọc (đính kèm Văn

bản thỏa thuận tư vấn, môi giới bất động sản số SAP-LK-25A-1/3C ngày 28/4/2021) giữa bà Mai Thị Minh N và Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đ .

2.2 Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đ phải trả cho bà Mai Thị Minh N số tiền 799,640,000 (bảy trăm chín mươi chín triệu sáu trăm bốn mươi nghìn) đồng thành hai đợt, vào tài khoản số ---- tại Ngân hàng TMCP Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) chủ tài khoản tên Mai Thị Minh N , cụ thể:

- Đợt 1: đến ngày 05/01/2025 phải trả 500,000,000 (năm trăm triệu) đồng,
- Đợt 2: đến ngày 28/02/2026 phải trả 299,640,000 (hai trăm chín mươi chín triệu sáu trăm bốn mươi nghìn) đồng.

Trường hợp Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đ vi phạm đợt 1 thì bà Mai Thị Minh N có quyền yêu cầu Cơ quan Thi hành án dân sự cưỡng chế thu hồi toàn bộ số tiền.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, người phải thi hành án còn phải chịu thêm khoản tiền lãi tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2.3 Bà Mai Thị Minh N và Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đ không tranh chấp đến bất cứ vấn đề gì liên quan đến hợp đồng, giao dịch giữa các bên.

2.4 Ghi nhận sự tự nguyện của bà Mai Thị Minh N không yêu cầu Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đ trả lãi chậm thanh toán.

2.5 Về án phí:

Bà Mai Thị Minh N , Công ty Cổ phần Dịch vụ Bất động sản Đ mỗi bên phải chịu án phí là 17,992,800 (mười bảy triệu chín trăm chín mươi hai nghìn tám trăm) đồng.

Số tiền án phí mà bà N phải chịu được trừ vào số tiền tạm ứng án phí bà N đã nộp là 20,995,000 (hai mươi triệu chín trăm chín mươi lăm nghìn) đồng theo Biên lai số 0050066 ngày 27/6/2022 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. Hoàn lại cho bà N số tiền 3,002,200 (ba triệu không trăm lẻ hai nghìn hai trăm) đồng.

3. Quyết định này có hiệu lực pháp luật ngay sau khi được ban hành và không bị kháng cáo, kháng nghị theo thủ tục phúc thẩm.

4. Quyết định này 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.

Nơi nhận:

- Đương sự;
- TAND TP. Hồ Chí Minh;
- VKSND KV5;
- Cục THADS TPHCM;
- Lưu VP, HS.

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

Nguyễn Thị Hồng Thanh