

TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 9
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Bản án số: 2195/2025/DS-ST
Ngày: 29/9/2025
V/v: “ Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 9- 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 Liên

Các Hội thẩm nhân dân:

- Bà Trần Thị Kim Anh
- Bà Đinh Thị Hồng Hạnh

- **Thư ký phiên tòa:** bà Nguyễn Mai Lệ – Thư ký Tòa án nhân dân Khu vực 9- Thành phố Hồ Chí Minh.

- **Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 9- Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** bà Hồ Thị Vân – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân Khu vực 9- Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 499/2024/TLST- DS ngày 23 tháng 5 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 533/2025/QĐXXST-DS ngày 11/8/2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 399/2025/QĐST-DS ngày 05/9/2025 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* ông Nguyễn Hồng P, sinh năm 19xx; CCCD số 086071001xxx; Địa chỉ: 15z ấp S, xã T, tỉnh VL (địa chỉ cũ: 15z ấp S, xã T, huyện L, tỉnh VL). Ông Nguyễn Hồng P có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. *Bị đơn:* Công ty Cổ phần Dịch vụ N; Địa chỉ: Căn 2.xx, Lầu 2, dự án Cao ốc A (MP), Đường số 7, phường A, Thành phố H (địa chỉ cũ: Căn 2.xx, Lầu 2, dự án Cao ốc A (MP), Đường số x, phường A, quận B1, Thành phố H); Người đại diện theo pháp luật: ông Phạm Văn H, sinh ngày 14/3/19xx; CCCD số 038088013xxx (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai của ông Nguyễn Hồng P cùng các tài liệu, chứng cứ khác đã thu thập được có trong hồ sơ thì nội dung vụ án như sau:

Vào ngày 19/11/2022 ông Nguyễn Hồng P đã ký 02 (hai) Thỏa thuận đăng ký nguyện vọng với Công ty Cổ phần Dịch vụ N để đảm bảo được ưu tiên lựa chọn mua sản phẩm tại dự án VLC do Công ty TNHH TM DV V làm chủ đầu tư. Cùng ngày 19/11/2022 ông P đã chuyển cho Công ty Cổ phần Dịch vụ N số tiền là 20,000,000 đồng, sau đó vào ngày 28/11/2022 ông P tiếp tục chuyển thêm 40,000,000 đồng, tổng cộng ông Nguyễn Hồng P đã chuyển cho Công ty Cổ phần Dịch vụ N 60,000,000 đồng.

Sau đó do dự án không thực hiện được, ông Nguyễn Hồng P cũng không còn nguyện vọng muốn mua sản phẩm nên nay ông Nguyễn Hồng P yêu cầu Công ty Cổ phần Dịch vụ N trả lại số tiền 60,000,000 đồng đã nộp.

Bị đơn là Công ty Cổ phần Dịch vụ N đã được Tòa án tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng nhưng vắng mặt không rõ lý do trong suốt quá trình giải quyết vụ án và tiếp tục vắng mặt tại phiên tòa; cũng không cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ liên quan đến yêu cầu của nguyên đơn.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Khu vực 9- Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

1. Việc tuân theo pháp luật tố tụng:

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử vụ án, Thư ký phiên tòa trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án:

Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử:

Thẩm phán đã thực hiện đúng quy định tại Điều 48, khoản 2 Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015:

- Tòa án có tiến hành xác minh thu thập chứng cứ do đó vụ án thuộc trường hợp phải gửi hồ sơ để Viện kiểm sát nhân dân nghiên cứu và tham gia phiên tòa theo quy định tại Điều 21 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Tòa án nhân dân Khu vực 9, Thành phố Hồ Chí Minh đã tiến hành gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nhân dân Khu vực 9, Thành phố Hồ Chí Minh để kịp thời nghiên cứu tham gia phiên tòa là tuân thủ đúng quy định tại khoản 2 Điều 220 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Bị đơn có địa chỉ thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án Khu vực 9- Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại Điều 26, Điều 35, Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2025.

- Trong giai đoạn thụ lý và chuẩn bị xét xử, Tòa án đã thực hiện đúng theo trình tự tố tụng quy định tại các Điều 196, 204, 205, 208, 209, 210, 211 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Các văn bản tố tụng của Tòa án được tổng đạt/niêm yết cho đương sự đúng theo quy định của pháp luật.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa:

Hội đồng xét xử, Thư ký tòa án đã tuân theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 về trình tự xét xử sơ thẩm vụ án.

Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:

Đối với đương sự:

- Nguyên đơn đã thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, Điều 71, Điều 73, Điều 234 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

- Bị đơn không thực hiện đúng các quy định tại Điều 70, Điều 72, Điều 234 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

2. Ý kiến về việc giải quyết vụ án:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, nhận thấy ông Nguyễn Hồng P đã nộp cho Công ty Cổ phần Dịch vụ N 60,000,000 đồng để được ưu tiên chọn mua 02 căn hộ tại dự án nhà ở xã hội tại khu tái định cư phường x, thành phố VL, tỉnh Vĩnh Long, đến nay dự án không thực hiện được, ông P cũng không còn nhu cầu mua sản phẩm vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hồng P, buộc Công ty Cổ phần Dịch vụ N trả cho ông Nguyễn Hồng P số tiền đã nhận đặt cọc là 60,000,000 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Tranh chấp giữa ông Nguyễn Hồng P và Công ty Cổ phần Dịch vụ N là tranh chấp dân sự. Bị đơn là Công ty Cổ phần Dịch vụ N có địa chỉ tại Căn 2.xx, Lầu 2, dự án Cao ốc A (MP), Đường số 7, phường A, Thành phố H thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Khu vực 9, Thành phố Hồ Chí Minh theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2025.

[2] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn (ông Nguyễn Hồng P) có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; bị đơn (Công ty Cổ phần Dịch vụ N) vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227 và khoản 1, khoản 3 Điều 228 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[3] Về nội dung vụ án:

[3. 1] Bị đơn là Công ty Cổ phần Dịch vụ N đã được tổng đạt các văn bản tố tụng hợp lệ nhưng không đến Tòa án để giải quyết vụ án, không gửi văn bản trình bày ý kiến, cũng không gửi tài liệu, chứng cứ phản đối yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, có nghĩa là bị đơn đã tự tước bỏ quyền phản đối yêu cầu của nguyên đơn đối với mình, tự tước bỏ quyền được chứng minh của mình, nên bị

đơn phải chịu hậu quả của việc không chứng minh. Khoản 2 Điều 91 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, quy định: *“Đương sự phản đối yêu cầu của người khác đối với mình phải thể hiện bằng văn bản và phải thu thập, cung cấp, giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho sự phản đối đó”*; khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, quy định: *“Một bên đương sự thừa nhận hoặc không phản đối những tình tiết, sự kiện, tài liệu, văn bản, kết luận của cơ quan chuyên môn mà bên đương sự kia đưa ra thì bên đương sự đó không phải chứng minh”*. Vì vậy, Hội đồng xét xử căn cứ yêu cầu khởi kiện, lời khai của nguyên đơn và các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ để xem xét giải quyết vụ án.

[3. 2] Ông Nguyễn Hồng P đã ly hôn theo quyết định số 315/2019/QĐST-HNGĐ ngày 11/11/2019 của Tòa án nhân dân huyện Long Hồ, tỉnh Vĩnh Long cũ (nay thuộc Tòa án nhân dân Khu vực 1 – Vĩnh Long), hiện chưa đăng ký kết hôn với ai nên số tiền 60,000,000 đồng đã đặt cọc tại Công ty Cổ phần Dịch vụ N là tài sản của cá nhân ông Nguyễn Hồng P, nay ông Nguyễn Hồng P yêu cầu trả tiền là có căn cứ.

[3. 3] Xét Phiếu xác nhận chuyển khoản số BCBH22110009, BCBH22110010 ngày 19/11/2022 và BCBH22110013, BCBH22110014 ngày 28/11/2022 của Công ty Cổ phần Dịch vụ N thì ông P đã chuyển cho Công ty Cổ phần Dịch vụ N số tiền là 60,000,000 đồng để đảm bảo được ưu tiên lựa chọn mua sản phẩm tại Dự án xây dựng nhà ở xã hội tại Khu tái định cư phường x, thành phố VL (tên cũ: Dự án nhà ở thu nhập thấp tại Khu tái định cư phường x, thành phố VL) theo 02 (hai) Thỏa thuận đăng ký nguyện vọng giữa ông Nguyễn Hồng P và Công ty Cổ phần Dịch vụ N ngày 19/11/2022.

[3. 4] Theo kết quả xác minh tại Sở Xây dựng tỉnh Vĩnh Long, được biết: Dự án xây dựng nhà ở xã hội tại Khu tái định cư phường x, thành phố VL (tên cũ: Dự án nhà ở thu nhập thấp tại Khu tái định cư phường x, thành phố VL) được UBND tỉnh Vĩnh Long cấp Giấy chứng nhận đầu tư mã số 54121000xxx, cấp lần đầu ngày 12/8/2013; Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Vĩnh Long cấp chứng nhận điều chỉnh lần 5 ngày 28/10/2022. Nhà đầu tư thực hiện dự án là Công ty TNHH Một thành viên Thương mại dịch vụ Vận tải L (nay là Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Vận tải L).

Tuy nhiên, do nhà đầu tư vi phạm tiến độ sử dụng đất quy định tại điểm i khoản 1 Điều 64 Luật Đất đai năm 2013 nên ngày 14/7/2023, UBND tỉnh Vĩnh Long đã ban hành Quyết định số 1660/QĐ-UBND để thu hồi phần đất này. Đến ngày 07/8/2023, Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Vĩnh Long đã ban hành Quyết định số 173/QĐ-SKHĐT chấm dứt hoạt động của dự án; đồng thời ban hành Quyết định số 174/QĐ-SKHĐT thu hồi giấy chứng nhận đăng ký đầu tư của dự án trên. Hiện nay dự án xây dựng nhà ở xã hội tại Khu tái định cư phường x, thành phố VL đã bị chấm dứt hoạt động.

Trong thời gian được nhà nước giao đất để thực hiện dự án, Công ty TNHH Thương mại dịch vụ Vận tải L chưa đủ điều kiện để được bán nhà ở hình thành trong tương lai và cũng chưa được phép nhận tiền của khách hàng đối với dự án này.

[3. 5] Như vậy, khi Công ty Cổ phần Dịch vụ N nhận tiền của ông Nguyễn Hồng P thì dự án chưa đủ điều kiện để được bán nhà ở hình thành trong tương lai và cũng chưa được phép nhận tiền của khách hàng. Do đó, các giao dịch đối với nhà ở hình thành trong tương lai thuộc Dự án xây dựng nhà ở xã hội tại Khu tái định cư phường x, thành phố VL (tên cũ: Dự án nhà ở thu nhập thấp tại Khu tái định cư phường x, thành phố VL) là trái với quy định của pháp luật nên vô hiệu kể từ khi ông Nguyễn Hồng P và Công ty Cổ phần Dịch vụ N ký Thỏa thuận đăng ký nguyện vọng do vi phạm điều cấm của luật được quy định tại điểm c khoản 1 Điều 117 và Điều 123 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3. 6] Căn cứ vào Điều 58 của Luật Kinh doanh bất động sản, quy định về Quyền và nghĩa vụ của các bên trong mua bán, thuê mua bất động sản hình thành trong tương lai thì: “...1. Bên mua, bên thuê mua có quyền yêu cầu bên bán, bên cho thuê mua cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và kiểm tra thực tế tại công trình; 2. Bên bán, bên cho thuê mua có nghĩa vụ cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng, việc sử dụng tiền ứng trước và tạo điều kiện để bên mua, bên thuê mua kiểm tra thực tế tại công trình”.

Theo quy định trên, thì khi thực hiện ký Thỏa thuận đăng ký nguyện vọng với Công ty Cổ phần Dịch vụ N, ông Nguyễn Hồng P phải yêu cầu Công ty Cổ phần Dịch vụ N cung cấp thông tin về tiến độ đầu tư xây dựng và kiểm tra thực tế tại công trình nhưng ông Nguyễn Hồng P đã không thực hiện. Đồng thời, Công ty Cổ phần Dịch vụ N đưa vào kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai khi chưa đủ điều kiện theo quy định của pháp luật là chưa cung cấp đầy đủ thông tin có liên quan. Do đó, ông Nguyễn Hồng P, Công ty Cổ phần Dịch vụ N chưa thực hiện đúng, đầy đủ nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật nên 02 (hai) Thỏa thuận đăng ký nguyện vọng ngày 19/11/2022 đã bị vô hiệu do vi phạm các quy định của pháp luật là do lỗi của ông Nguyễn Hồng P và Công ty Cổ phần Dịch vụ N, nên các bên phải khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận là phù hợp với quy định tại Điều 131 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3. 7] Mặt khác, tại mục 3.1 Điều 3 của 02 (hai) Thỏa thuận đăng ký nguyện vọng ngày 19/11/2022 giữa ông Nguyễn Hồng P và Công ty Cổ phần Dịch vụ N có quy định: trong trường hợp hai bên không thực hiện giao dịch thì ông P được nhận lại toàn bộ số tiền đã thanh toán.

[3. 8] Từ nhận định nói trên, yêu cầu của ông Nguyễn Hồng P về việc buộc Công ty Cổ phần Dịch vụ N phải trả khoản tiền đặt cọc 60,000,000 đồng là có căn cứ chấp nhận.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 9-Thành phố Hồ Chí Minh tại phiên Tòa là có căn cứ và cũng phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận.

[5] Về án phí dân sự sơ thẩm:

[5. 1] Ông Nguyễn Hồng P được hoàn lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[5. 2] Công ty Cổ phần Dịch vụ N phải chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 2 Điều 91; khoản 2 Điều 92; Điều 147; iểm b khoản 2 Điều 227; khoản 1, khoản 3 Điều 228; Điều 271; khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, sửa đổi, bổ sung năm 2025;

Căn cứ Điều 3; Điều 55 và Điều 58 của Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Điều 117; Điều 123; Điều 131; Điều 292; Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ Nghị quyết 326 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của UBTVQH quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Căn cứ vào Luật Thi hành án Dân sự.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Hồng P đối với Công ty Cổ phần Dịch vụ N:

1.1. Công ty Cổ phần Dịch vụ N phải trả cho ông Nguyễn Hồng P 60,000,000 (sáu mươi triệu) đồng.

1.2. Kể từ ngày ông Nguyễn Hồng P có đơn yêu cầu thi hành bản án có hiệu lực pháp luật cho đến khi thi hành xong, Công ty Cổ phần Dịch vụ N còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1. Ông Nguyễn Hồng P được hoàn lại 1,500,000 (một triệu, năm trăm nghìn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0011465 ngày 23/5/2024 của Chi Cục Thi hành án dân sự quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là Phòng Thi hành án dân sự Khu vực 9, Thành phố Hồ Chí Minh).

2.2. Công ty Cổ phần Dịch vụ N phải nộp 3,000,000 (ba triệu) đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3. Quyền và thời hạn kháng cáo, kháng nghị: Các đương sự có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

4. Trường hợp bản án, 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, 7a, 7b 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 TP.HCM;
- VKSND khu vực 9;
- THADS TP,HCM;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

Nguyễn Thị Hồng Liên