

TÒA ÁN NHÂN DÂN CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
KHU VỰC 1 – ĐỒNG NAI **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 451/2025/DS-ST

Ngày: 30-9-2025

V/v “*Tranh chấp hợp đồng nguyên tắc*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 - ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Nguyệt.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Trần Hữu Hậu.

2. Ông Đinh Công Hiệp.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hoàng Thị Diệu Linh - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Phùng Mai Thùy - Kiểm sát viên.

Ngày 30 tháng 9 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 140/2025/TLST-DS ngày 06 tháng 02 năm 2025, về việc “*Tranh chấp hợp đồng nguyên tắc*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 351/2025/QĐXXST-DS ngày 25 tháng 8 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa số 945/2025/QĐST-DS ngày 12/9/2025 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Lê Ngọc H**, sinh năm 1984; Địa chỉ: 2, tổ E, khu phố D, phường T, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai);

Đại diện theo ủy quyền (Theo hợp đồng ủy quyền ngày 18/12/2024): Bà Bạch Nữ Phương N, sinh năm 1999; Địa chỉ liên hệ: Đường N, tổ B, khu phố D, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai).

- Bị đơn: **Công ty Cổ phần T1**; Địa chỉ trụ sở: T N, khu phố C, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai); địa chỉ hiện tại: Chung cư A, khu phố D, phường Q, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (nay là phường T, tỉnh Đồng Nai).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Trọng V – Tổng giám đốc.

(Bà N1, ông V vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Căn cứ đơn khởi kiện, bản tự khai, quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Bạch Nữ Phương N trình bày:

Ngày 16 tháng 10 năm 2023, tại Văn phòng Công ty cổ phần T1 ông Lê Ngọc H và người đại diện Công ty cổ phần T1 đã lập Hợp đồng nguyên tắc theo số 015/2023/HĐNT- CKML/LK19-5. Nội dung hợp đồng, bên A (Công ty cổ phần T1) đồng ý xác nhận tư vấn, hợp tác cho bên B (ông H) là sản phẩm hình thành trong tương lai, đặc điểm cụ thể như sau: “*Lô: LK19, Ô:5, Diện tích: 80m2, Đường: N11, tại xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai (nay là N11, xã T, tỉnh Đồng Nai).*” *Hiện lô trên vẫn được thuộc quản lý của Công ty cổ phần T1.* Giá trị hợp đồng: 840.000.000 đồng (T trăm bốn mươi triệu đồng chẵn). Theo hợp đồng nguyên tắc nêu trên bên B tạm ứng cho bên A theo 05 đợt:

Đợt 1: Ngay sau khi ký hợp đồng: 50% HĐNT (số tiền 420.000.000 đồng)

Đợt 2: 09 tháng kể từ ngày đến hạn ứng trước của Đợt 1: 15% HĐNT (số tiền 126.000.000 đồng)

Đợt 3: Trong vòng 30 ngày kể từ ngày đến hạn ứng trước của đợt 2: 15% HĐNT (số tiền 126.000.000 đồng)

Đợt 4: Trong vòng 60 ngày kể từ ngày đến hạn ứng trước của đợt 2: 15% HĐNT (số tiền 126.000.000 đồng)

Đợt cuối: Trong thời hạn 10 ngày kể từ ngày chủ đầu tư thông báo về việc thanh toán và nhận bàn giao giấy chứng nhận: 05% HĐNT (số tiền 42.000.000 đồng).

Do đó, ngay sau khi ký hợp đồng nguyên tắc nêu trên ông H đã thanh toán cho Công ty cổ phần T1 theo đợt 1: phiếu thu thứ nhất ngày 16/10/2023 với số tiền 370.000.000 đồng (Ba trăm bảy mươi triệu đồng chẵn), giấy báo có ngày 16/10/2023 với số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng chẵn), tổng số tiền 420.000.000 đồng (Bốn trăm hai mươi triệu đồng chẵn).

Tổng phiếu thu và giấy báo có trên được kế toán Công ty cổ phần T1 ký tên và đóng dấu và có mộc của Công ty cổ phần T1. Ông H đã thanh toán theo đợt 1 như hợp đồng nguyên tắc nêu trên cho Công ty cổ phần T1.

Bên cạnh đó theo hợp đồng nguyên tắc theo mục 5.1.2 nêu rõ quyền và nghĩa của bên B: “*Sau 9 tháng kể từ thời điểm ứng đủ 50% theo tiến độ ứng trước tại Khoản 3.3 của Hợp đồng này, trong vòng 15 ngày, Bên B phải thông báo cho Bên A về việc tiếp tục thực hiện Hợp đồng hay chấm dứt Hợp đồng. Trong trường hợp Bên B không còn nhu cầu và đề nghị thanh lý hợp đồng này thì Bên B được nhận lại toàn bộ khoản tiền mà Bên B đã ứng trước cho Bên A và một khoản tiền lợi nhuận tương đương mức lãi suất 20%/năm trên số tiền Bên B ứng trước (tính trên số tiền và số ngày mà Bên B ứng trước cho đến ngày Bên A chi trả).*”

Quá thời hạn 15 ngày nêu trên, mà Bên A chưa nhận được thông báo của Bên B thì mặc nhiên xem là Bên B lựa chọn tiếp tục thực hiện hợp đồng. Khi đó, quyền được lựa chọn nêu trên tại Khoản 5.1.2 này sẽ không còn hiệu lực.”

Sau 9 tháng Bên B đã ứng đủ 50%, trong vòng 15 ngày, ông H có liên hệ với bên A về việc không muốn tiếp tục thực hiện Hợp đồng, vì ông H không còn nhu cầu và đề nghị thanh lý hợp đồng.

Trước khi ông H đề nghị thanh lý hợp đồng ông H đã liên hệ trao đổi thỏa thuận qua điện thoại với Công ty cổ phần T1, sau đó ông H được Công ty cổ phần T1 lên làm việc đối với việc thanh lý hợp đồng, bên Công ty cổ phần T1 đưa cho ông H đơn đề nghị về việc chấm dứt hợp đồng số: 015/2023/HĐNT- CKML/LK19-5 và ông H ký vào với nội dung thanh lý hợp đồng, hiện đơn đề nghị bên Công ty cổ phần T1, ông H chỉ có bản photo.

Từ ngày hai bên thống nhất đồng ý thanh lý hợp đồng cho đến nay Công ty cổ phần T1 chưa thanh toán cho ông H số tiền theo như khoản 5.1.2 Điều 5 (Quyền và nghĩa vụ của bên B).

Ngày 25/10/2024 đại diện Công ty cổ phần T1 ông Nguyễn Trọng V (là Tổng giám đốc) đã ký tên và đóng mộc công văn gửi cho ông H với công văn phúc đáp lý do *“thị trường Bất động sản những năm vừa qua đã và đang chịu ảnh hưởng rất lớn từ những biến động, thay đổi của việc suy thoái kinh tế toàn cầu vẫn đang tiếp diễn, gây thiệt hại nghiêm trọng đối với các doanh nghiệp...”* Sau khi nhận được công văn trên ông H cho thời gian cho công ty chuẩn bị xoay sở về kinh tế tài chính trong khoảng thời gian dài nhưng đến nay vẫn chưa thiện chí làm việc với ông H.

Căn cứ theo hợp đồng nguyên tắc theo Điều 5 khoản 5.1.2 ông H không còn nhu cầu và ông H muốn thanh lý hợp đồng này thì ông H được nhận lại toàn bộ khoản tiền mà ông H đã ứng trước cho bên Công ty cổ phần T1 và một khoản tiền lợi nhuận tương đương mức lãi suất 20%/năm trên số tiền mà ông H cho ứng trước (tính trên số tiền và số ngày mà bên B ứng trước cho đến ngày bên A chi trả).

Từ những điều khoản mục trên hợp đồng nêu trên nên ông H tạm tính tiền lãi 20%/năm trên số tiền mà ông H đã cho bên A ứng trước là 420.000.000 đồng (Bốn trăm hai mươi triệu đồng chẵn). Những việc làm của Công ty cổ phần T1 đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích của pháp của ông H trong vụ việc này.

Vì vậy ông H đã làm đơn Kính đề nghị Tòa án nhân dân khu vực 1- Đồng Nai giải quyết yêu cầu tuyên buộc Công ty cổ phần T1:

Trả số tiền mà ông H đã cho ứng trước là 420.000.000 đồng (Bốn trăm hai mươi triệu đồng chẵn).

Số tiền lãi tạm tính theo như Hợp đồng nguyên tắc trên 20%/năm. Tiền lãi tạm tính từ ngày 16/10/2023 đến ngày 30/9/2025 là 23 tháng 14 ngày: $1,6\% \times 420.000.000$ đồng (bốn trăm hai mươi triệu đồng chẵn) $\times 23$ tháng 14 ngày = 157.696.000đ (một trăm năm mươi bảy triệu sáu trăm chín mươi sáu nghìn đồng).

Tổng số tiền Công ty Cổ phần T1 phải trả cho ông H là: 420.000.000 đồng + 157.696.000 đồng = 577.696.000đồng (năm trăm bảy mươi bảy triệu sáu trăm chín mươi sáu nghìn đồng).

** Bị đơn Công ty Cổ phần T1:* Trong quá trình giải quyết vụ án tòa án đã triệu tập người đại diện theo pháp luật của bị đơn Công ty T1 lên Tòa làm việc bị đơn không lên tòa làm việc nên không có lời khai.

** Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực I - Đồng Nai:*

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, 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, đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng của các đương sự: Nguyên đơn chấp hành đúng các quyền và nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự; bị đơn đã được Tòa án triệu tập hợp lệ nhưng vẫn không vắng mặt không có lý do.

Về nội dung giải quyết vụ án: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có cơ sở chấp nhận. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Lê Ngọc H đối với bị đơn Công ty Cổ phần T1 :

Buộc Công ty Cổ phần T1 có nghĩa vụ trả cho ông H số tiền gốc là 420.000.000 đồng (Bốn trăm hai mươi triệu đồng chẵn).

Buộc Công ty Cổ phần T1 có nghĩa vụ trả cho ông H số tiền lãi tạm tính từ tháng 16/10/2023 đến ngày 30/9/2025 là 157.696.000 đồng. Tổng số tiền phải trả cho ông H là 577.696.000 đồng.

Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1] Về thủ tục tố tụng: Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn bà Bạch Nữ Phương N có đơn xin xét xử vắng mặt, bị đơn Công ty Cổ phần T1 đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vẫn vắng mặt không có lý do. Căn cứ vào khoản 1 Điều 227; Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt các đương sự.

[2] Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Bị đơn Công ty Cổ phần T1 có trụ sở chính tại phường T, tỉnh Đồng Nai nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai 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.

[3] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Nguyên đơn ông Lê Ngọc H khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân khu vực 1 – Đồng Nai buộc Công ty Cổ phần T1 phải trả cho ông H số tiền gốc và lãi theo hợp đồng nguyên tắc hai bên đã ký. Do vậy, Hội đồng xét xử xác định quan hệ pháp luật là “Tranh chấp hợp đồng nguyên tắc” theo quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[4] Về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Theo các tài liệu, chứng cứ trong hồ sơ vụ án thể hiện, Ngày 16/10/2023, ông Lê Ngọc H và Công ty Cổ phần T1 đã ký Hợp đồng nguyên tắc số 015/2023/HĐNT-CKML/LK19-5. Nội dung hợp đồng thể hiện, bên A (Công ty Cổ phần T1) đồng ý xác nhận tư vấn, hợp tác cho bên B (ông H) là sản phẩm hình thành trong tương lai, đặc điểm cụ thể như sau: “*Lô: LK19, Ô:5, Diện tích: 80m², Đường: N11, tại xã T, huyện V, tỉnh Đồng Nai*”. Giá trị hợp đồng: 840.000.000 đồng (T trăm bốn mươi triệu đồng chẵn). Việc ký kết hợp đồng trên là sự tự nguyện của các bên và phù hợp với quy định của pháp luật nên xác định hợp đồng trên có hiệu lực pháp luật.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông H đã thanh toán cho Công ty Cổ phần T1 theo đợt 1: phiếu thu thứ nhất ngày 16/10/2023 với số tiền 370.000.000 đồng (Ba trăm bảy mươi triệu đồng chẵn), giấy báo có ngày 16/10/2023 với số tiền 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng chẵn), tổng số tiền ông H đã giao cho Công ty là 420.000.000 đồng (Bốn trăm hai mươi triệu đồng chẵn). Tuy nhiên, đến ngày 19/7/2024, ông H đã gửi đơn đề nghị chấm dứt hợp đồng nguyên tắc nêu trên cho Công ty T1. Ngày 25/10/2024, Công ty T1 gửi thư ngỏ cho ông H xin gia hạn thời gian thanh lý các sản phẩm thuộc dự án KĐT thương mại Esfella City. Ngày 03/12/2024 Công ty cổ phần T1 tiếp tục gửi công văn phúc đáp về việc giải quyết tranh chấp hợp đồng nguyên tắc cho ông H với nội dung thể hiện tình hình khó khăn của Công ty T1 và xin lỗi về việc Công ty C thực hiện thanh lý hợp đồng số 015/2023/HĐNT-CKML/LK19-5.

Căn cứ vào mục 5.1.2 của hợp đồng hai bên có thỏa thuận: “*Sau 9 tháng kể từ thời điểm ứng đủ 50% theo tiến độ ứng trước tại khoản 3.3 của Hợp đồng này, trong vòng 15 ngày, Bên B phải thông báo cho Bên A về việc tiếp tục thực hiện Hợp đồng hay chấm dứt Hợp đồng. Trong trường hợp Bên B không còn nhu cầu và đề nghị thanh lý hợp đồng này thì Bên B được nhận lại toàn bộ khoản tiền mà Bên B đã ứng trước cho Bên A và một khoản tiền lợi nhuận tương đương mức lãi suất 20%/năm trên số tiền Bên B ứng trước (tính trên số tiền và số ngày mà Bên B ứng trước cho đến ngày Bên A chi trả).* Quá thời hạn 15 ngày nêu trên, mà Bên A chưa nhận được thông báo của Bên B thì mặc nhiên xem là Bên B lựa chọn tiếp tục thực hiện hợp

đồng. Khi đó, quyền được lựa chọn nêu trên tại Khoản 5.1.2 này sẽ không còn hiệu lực” nên ông Lê Ngọc H yêu cầu Công ty Cổ phần T1 phải thanh toán trả số tiền mà ông H đã cho ứng trước là 420.000.000 đồng (Bốn trăm hai mươi triệu đồng chẵn) và tiền lãi theo lãi suất 20%/năm được thỏa thuận trong hợp đồng, cụ thể: Tiền lãi tính từ ngày 16/10/2023 đến ngày 30/9/2025 là 23 tháng 14 ngày: $420.000.000 \text{ đồng} \times 23 \text{ tháng} 14 \text{ ngày} \times 1,6\% = 157.696.000 \text{ đồng}$ là có cơ sở chấp nhận.

[5] Đối với đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Đồng Nai phát biểu tại phiên tòa xét thấy phù hợp với các chứng cứ trong hồ sơ vụ án và phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên được chấp nhận.

[6] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận, nên bị đơn Công ty Cổ phần T1 chịu toàn bộ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định của pháp luật.

Hoàn trả tiền tạm ứng án phí cho ông Lê Ngọc H.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; điểm b khoản 2 Điều 227; khoản 2 Điều 228; Điều 266, 271, 273, 280 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều Điều 280, 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 26 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, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Lê Ngọc H đối với bị đơn ông Công ty Cổ phần T1 về việc “Tranh chấp Hợp đồng nguyên tắc”.

1. Buộc Công ty Cổ phần T1 phải trả cho ông Lê Ngọc H tổng số tiền nợ là 577.696.000 đồng (năm trăm năm mươi bảy triệu sáu trăm chín mươi sáu nghìn đồng), trong đó: Tiền nợ gốc 420.000.000đ (Bốn trăm hai mươi triệu đồng) và tiền lãi 157.696.000 đồng (một trăm năm mươi bảy triệu sáu trăm chín mươi sáu nghìn đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án tương ứng với thời gian chậm trả theo mức lãi suất thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty Cổ phần T1 chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch là 27.107.840 đồng (hai mươi bảy triệu một trăm linh bảy nghìn tám trăm bốn mươi đồng).

Hoàn trả cho ông Lê Ngọc H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 12.416.000đ (mười hai triệu bốn trăm mười sáu nghìn đồng) theo biên lai thu số 0005610 ngày 17/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (nay là phòng thi hành án dân sự khu vực 1 – Đồng Nai).

3. Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

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 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:

- TAND tỉnh Đồng Nai (01);
- VKSND khu vực 1 – Đồng Nai (02);
- THADS tỉnh Đồng Nai(01);
- Các đương sự (4);
- Lưu HS-VP(03).

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán- chủ tọa phiên tòa

Lê Thị Nguyệt

Thành viên hội đồng xét xử

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa