

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ DĨ AN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

Bản án số: 62/2025/DS-ST
Ngày: 08 - 5 - 2025
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT
NAM

Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

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: bà Nguyễn Thị Thu Vân và bà Vương Thị Hồng Thanh

- **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 08 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 893/2024/TLST-DS ngày 27 tháng 12 năm 2024 về việc “Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 64/2025/QĐXXST-DS ngày 31/3/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: ông Đặng Hùng D; sinh năm 1963; địa chỉ: A N, phường T, thành phố T, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền:

1. Bà Lê Thị Hoài Q, sinh năm 1991; địa chỉ thường trú: Khu phố T, thị trấn T, T, Quảng Nam là đại diện theo ủy quyền. Có mặt

2. Ông Lâm Thanh T, sinh năm 1993; địa chỉ thường trú: Thôn L, N, K, Đắc Lắc. Địa chỉ tạm trú: C đường, khu phố H, phường C, thành phố B, tỉnh Bình Dương là đại diện theo ủy quyền. Vắng mặt

- Bị đơn: Công ty TNHH T1. Địa chỉ: 1 đường N, khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Tiến S, sinh năm 1975- chức vụ: Chủ tịch công ty, kiêm giám đốc là người đại diện theo pháp luật. Vắng mặt

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Công ty Cổ phần P; địa chỉ: A đường B, khu đô thị S, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn C, sinh năm 1967 - chức vụ: giám đốc là người đại diện theo pháp luật. Vắng mặt

2. Bà Lê Thị Kim L, sinh năm 1969; địa chỉ: A N, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 06/12/2024 của nguyên đơn, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Đặng Hùng D trình bày:

Do có nhu cầu mua đất, khi nghe nhân viên của Công ty TNHH T1 (Công ty T1) giới thiệu có Dự án “Khu nhà ở N” tọa lạc tại Phường K, Thị xã T, Tỉnh Bình Dương nên ông Đặng Hùng D quyết định mua một lô. Ngày 06/09/2019, giữa ông Đặng Hùng D và Công ty T1 có ký kết một Giấy thỏa thuận đặt chỗ (Khu dự án dân cư N). Căn cứ theo Giấy thỏa thuận đặt chỗ ông D đã giao số tiền 1.120.000.000 (*Bằng chữ: Một tỷ một trăm hai mươi triệu*) cho Công ty T1. Số tiền gồm tiền thu 40% và tiền chênh lệch và tiền đặt chỗ. Số tiền trên có thể hiện nội dung nhận tiền trong Giấy thỏa thuận đặt cọc và Phiếu thu ngày 06/09/2019 giữa Công ty T1 với ông Đặng Hùng D.

Sau đó, vào ngày 19/09/2019 Công ty T1 đã yêu cầu vợ của ông Đặng Hùng D ký lại Hợp đồng Giữ chỗ và Hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần P (Công ty P) - lý do không đủ thẩm quyền ký kết. Công ty P được ủy quyền từ chủ đầu tư là Công ty TNHH C1 (Công ty C1) nên vợ ông Đặng Hùng D đã đồng ý ký lại với Công ty P. Giấy thỏa thuận đặt chỗ đã ký với Công ty T1 được hủy và số tiền nộp đợt 1 – 40% ông Đặng Hùng D đã nộp cho Công ty T1 được chuyển qua cho Công ty P. (Thể hiện tại Phiếu thu của Công ty P ngày 19/09/2019). Còn tiền chênh lệch ông Đặng Hùng D đã nộp, Công ty T1 vẫn còn giữ. Cụ thể là **680.000.000 VNĐ** (*Bằng chữ: Sáu trăm tám mươi triệu đồng*).

Tuy nhiên, Công ty T1 đã thu tiền chênh lệch của ông Đặng Hùng D là hành vi thu các loại phí kinh doanh dịch vụ bất động sản mà pháp luật không quy định theo quy định tại điểm d khoản 2 Điều 59 Nghị định 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ quy định xử phạt hành chính về xây dựng. Đồng thời, Giấy thỏa thuận đặt cọc trước giữa ông D và Công ty T1 do ông Trần Văn H, chức vụ: Phó Phòng kinh doanh ký là không đúng thẩm quyền ký. Ông Trần Văn H không có Giấy ủy quyền của người đại diện theo pháp luật Công ty T1 ủy quyền cho Ông H về việc ký Giấy thỏa thuận đặt cọc với khách hàng.

Căn cứ vào Điểm a, c Khoản 1 Điều 117 - Bộ luật dân sự năm 2015 Điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự. “Giao dịch dân sự có hiệu lực khi có đủ các điều kiện sau đây: a) Chủ thể có năng lực pháp luật, năng lực hành vi dân sự phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập; c) Mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội.” điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội. Căn cứ vào Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2015 Giao dịch dân sự vô hiệu: “Giao dịch dân sự không có một trong các điều kiện được quy định tại Điều 117 của Bộ luật này thì vô hiệu, trừ trường hợp Bộ luật này có quy định khác”.

Do đó, Giao dịch dân sự giữa ông Đặng Hùng D và Công ty T1 cụ thể Giấy thỏa thuận đặt chỗ là vô hiệu do không đủ điều kiện quy định tại Điều 117. Chủ thể không phù hợp với giao dịch dân sự được xác lập và Nội dung vi phạm điều cấm của luật. Nay, ông Đặng Hùng D yêu cầu:

Tuyên Giấy thỏa thuận đặt chỗ ngày 06/09/2019 giữa công ty T1 và ông Đặng Hùng D vô hiệu.

Buộc Công ty T1 trả lại số tiền đặt cọc là 680.000.000 đồng (Sáu trăm tám mươi triệu đồng) cho ông Đặng Hùng D.

Buộc công ty T1 bồi thường số tiền tạm tính từ 06/9/2019 đến ngày 08/5/2025 là: 680.000.000 đồng x 0,83%/tháng x 68 tháng = **383.792.000 (Ba trăm tám mươi ba triệu bảy trăm chín mươi hai nghìn đồng)**.

Tổng số tiền Công ty T1 phải trả lại cho ông Đặng Hùng D là: 680.000.000 đồng + **383.792.000** đồng = 1.063.792.000 đồng (Một tỷ không trăm sáu mươi ba triệu bảy trăm chín mươi hai nghìn đồng).

- *Đối với bị đơn Công ty TNHH T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần P:*

Tòa án đã triệu tập hợp lệ để cung cấp bản tự khai, tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ vào ngày 31/3/2025; tham gia phiên tòa vào ngày 17/4/2025 và ngày 08/4/2025 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.

- *Đối với người liên quan bà Lê Thị Kim L có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nhưng lời khai trong quá trình tố tụng trình bày:*

Thông nhất toàn bộ lời khai và ý kiến, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Đặng Hùng D

- *Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa:*

Quá trình tố tụng, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa, nguyên đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Lê Thị Kim L đã chấp hành và tuân theo pháp luật đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần P không chấp hành theo đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: xét thấy, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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 quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Ông Đặng Hùng D khởi kiện yêu cầu bị đơn là Công ty TNHH T1 trả lại số tiền đã nhận và bồi thường thiệt hại xuất phát từ Giấy thỏa thuận đặt chỗ ngày 06/09/2019 giữa Công ty TNHH T1 với ông Đặng Hùng D. **Thỏa** thuận đặt chỗ nhằm mục đích để đảm bảo cho việc bà Lê Thị Kim L hoặc ông Đặng Hùng D sẽ ký kết Hợp đồng mua nền nhà. Bị đơn có địa chỉ tại 1 đường N, khu phố T, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Do vậy, quan hệ pháp luật được xác định là tranh chấp hợp đồng đặt cọc 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.

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

[2.1] Quá trình tố tụng, bị đơn Công ty TNHH T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần P đã được Tòa án triệu tập để cung cấp bản tự khai trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nhưng Công ty TNHH T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần P vắng mặt không rõ lý do. Công ty TNHH T1 và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần P không cung cấp bất cứ chứng cứ nào đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì vậy Tòa án căn cứ và chứng cứ do nguyên đơn cung cấp và tài liệu, chứng cứ do Tòa án thu thập được để giải quyết vụ án theo quy định tại khoản 4 Điều 91 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 trả lại tiền đã nhận và bồi thường thiệt hại theo mức lãi suất 10%/ năm theo Giấy thỏa thuận đặt chỗ ngày 06/09/2019 giữa Công ty TNHH T1 với ông Đặng Hùng D và Hợp đồng Giữ chỗ và Hợp tác đầu tư ngày 19/09/2029 giữa với Công ty Cổ phần P (Công ty P) với bà Lê Thị Kim L. Bị đơn không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Công ty Cổ phần P, không có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chứng cứ do nguyên đơn cung cấp là Giấy thỏa thuận đặt chỗ ngày 06/09/2019 giữa Công ty TNHH T1 với ông Đặng Hùng D và Hợp đồng Giữ chỗ và Hợp tác đầu tư ngày 19/09/2029 giữa với Công ty Cổ phần P (Công ty P) với bà Lê Thị Kim L và các phiếu thu tiền, xác định tổng số tiền ông Đặng Hùng D đã thanh toán cho Công ty TNHH T1 là 1.120.000.000 đồng.

[2.3] Số tiền nhận đặt cọc bị đơn còn giữ lại của nguyên đơn là: Căn cứ Giấy thỏa thuận đặt chỗ ngày 06/09/2019 giữa Công ty TNHH T1 với ông Đặng Hùng D và Hợp đồng Giữ chỗ và Hợp tác đầu tư ngày 19/09/2029 giữa với Công ty Cổ phần P (Công ty P) với bà Lê Thị Kim L và các phiếu thu tiền của Công ty T1 với ông Đặng Hùng D có căn cứ xác định số tiền nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn là 1.120.000.000 đồng, trong đó 440.000.000 đồng bị đơn đã chuyển sang cho Công ty Cổ phần P để vợ ông Đặng Hùng D ký hợp đồng Hợp đồng Giữ chỗ và Hợp tác đầu tư với Công ty Cổ phần P ngày 19/09/2029. Đối với số tiền 440.000.000 đồng Công ty Cổ phần P đã nhận của bà Lê Thị Kim L (trong tổng số tiền ông D đã thanh toán cho bị đơn) ông Đặng Hùng D và bà Lê Thị Kim L không tranh chấp trong vụ án này mà đã được bà Lê Thị Kim L khởi kiện tại TAND thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh theo Bản án số 5425/2024/DS-ST ngày 03/12/2024. Vì vậy có căn cứ xác định số tiền Công ty TNHH T1 còn giữ của ông Đặng Hùng D là 1.120.000.000 đồng - 440.000.000 đồng = 680.000.000 đồng.

[2.2] Về hiệu lực của Giấy thỏa thuận đặt chỗ ngày 06/09/2019 giữa Công ty TNHH T1 với ông Đặng Hùng D: Xét thấy, đối tượng của hợp đồng đặt cọc là nền nhà thuộc lô B, mã nền 97 thuộc Dự án Khu nhà ở N. Đối với dự án này ngày 07/9/2023, UBND tỉnh B đã ban hành quyết định số 2286/QĐ-XPHC đối với Công ty P: *“Đã thực hiện hành vi huy động vốn không đúng quy định tại dự án khu nhà ở N theo quy định vi phạm tại điểm đ khoản 4 Điều 58 Nghị định 16/2022/NĐ-CP ngày 28/01/2022 của Chính phủ quy định xử phạt hành chính về xây dựng”*. *“Biện pháp khắc phục hậu quả (nếu có): Buộc Công ty cổ phần P phải hoàn trả phần vốn đã huy động không đúng quy định, theo quy định tại điểm đ khoản 4 Điều 58 Nghị định số 16/2022/NĐ-CP của Chính phủ”*. Đồng thời, trong toàn bộ quá trình tố tụng, bị đơn và người liên quan không cung cấp bất cứ chứng cứ nào chứng minh cho việc dự án đủ điều kiện để giao dịch, mua bán, đặt cọc, không cung cấp bất cứ chứng cứ nào chứng

minh Công ty T1 được ủy quyền của chủ đầu tư ký kết thỏa thuận, các giao dịch liên quan đến dự án. Vì vậy, căn cứ vào các Điều 8, Điều 55 và Điều 57 Luật kinh doanh bất động; khoản 1 Điều 168 Luật đất đai; các Điều 123 và Điều 407 Bộ luật Dân sự về điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh đó là “*Có giấy tờ về quyền sử dụng đất, hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, Giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có Giấy phép xây dựng, giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án...*”. Vì vậy Giấy thỏa thuận đặt chỗ ngày 06/09/2019 giữa Công ty TNHH T1 với ông Đặng Hùng D ký kết khi chưa có đủ điều kiện đưa vào kinh doanh của nền đất nên bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật Dân sự.

[2.3] Theo những phân tích nêu trên Giấy thỏa thuận đặt chỗ ngày 06/09/2019 giữa Công ty TNHH T1 với ông Đặng Hùng D vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật theo quy định tại Điều 122, 123 Bộ Luật Dân sự nên 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 theo quy định tại khoản 1 Điều 131 Bộ Luật Dân sự. Do giao dịch dân sự vô hiệu nên các bên phải trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại khoản 2 Điều 131 Bộ luật Dân sự. Theo phân tích tại [2.3] có căn cứ xác định số tiền Công ty T1 còn đang giữ của nguyên đơn số tiền là 680.000.000 đồng nên buộc bị đơn phải trả lại số tiền cọc đã nhận còn lại cho nguyên đơn là 680.000.000 đồng .

[2.4] Xử lý hậu quả hợp đồng vô hiệu (bồi thường thiệt hại): nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải bồi thường thiệt hại với số tiền **383.792.000 (Ba trăm tám mươi ba triệu bảy trăm chín mươi hai nghìn đồng)** theo mức lãi suất 10%/năm quy định tại Điều 468 Bộ luật Dân sự thấy rằng: Giấy thỏa thuận đặt chỗ ngày 06/09/2019 giữa Công ty TNHH T1 với ông Đặng Hùng D không thỏa thuận về việc phạt cọc nhưng thực tế bị đơn đã nhận số tiền của nguyên đơn không có bất cứ giấy tờ pháp lý chứng minh có thẩm quyền để nhận tiền nhưng bị đơn vẫn chiếm dụng tiền của ông D trong một thời gian dài, gây thiệt hại cho ông D. Vì vậy, để đảm bảo lẽ công bằng trong giao dịch dân sự cần buộc Công ty T1 có trách nhiệm bồi thường thiệt hại tương đương với lãi suất theo quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự kể từ thời điểm nhận tiền đến thời điểm xét xử sơ thẩm với số tiền là cụ thể là 680.000.000 đồng x 0,83%/tháng x 68 tháng = 389.392.000 (Ba trăm tám mươi chín triệu ba trăm chín mươi hai nghìn 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 án phí không có giá ngạch đối với yêu cầu tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc và chịu án phí có giá ngạch đối với số tiền phải trả cho nguyên đơn 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, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ vào Điều 116, 117, 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 ông Đặng Hùng D, bị đơn Công ty TNHH T1 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Buộc Công ty TNHH T1 phải thanh toán cho ông Đặng Hùng D số tiền 1.063.792.000 đồng (Một tỷ không trăm sáu mươi ba triệu bảy trăm chín mươi hai nghìn đồng), bao gồm 680.000.000 đồng tiền đặt cọc và **383.792.000 đồng** tiền bồi thường thiệt hại.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, 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 T1 phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí không có giá ngạch và 43.913.760 (bốn mươi ba triệu chín trăm mười ba nghìn bảy trăm sáu mươi đồng) đồng án phí có giá ngạch. Tổng cộng số tiền án phí là 44.213.760 (bốn mươi bốn triệu hai trăm mười ba nghìn bảy trăm sáu mươi đồng).

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

