

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
KHU VỰC 1- LÀO CAI**

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

Bản án số: 15/2026/DS-ST.

Ngày: 27-8-2026.

V/v: Tranh chấp kiện đòi tài sản

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN KHU VỰC 1 - LÀO CAI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Văn.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Hữu Hải, bà Lò Thương Thương

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thúy Hà - Thư ký Tòa án nhân dân khu vực Lào Cai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực Lào Cai tham gia phiên tòa: Bà Lương Chi Phương - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 8 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân khu vực Lào Cai, mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 33/2026/TLST-DS ngày 13 tháng 4 năm 2026, về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 15/2026/QĐXXST-DS ngày 11 tháng 8 năm 2026, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn T, sinh năm 1984. Căn cước công dân số: 015084008364 do Cục sát QLHC về TTXH Bộ C2 cấp ngày 17/11/2023. Địa chỉ: Tổ Đ (nay là tổ Đ), phường Y, tỉnh Lào Cai. Có mặt.

Bị đơn: Công ty Cổ phần Đ (ghi tắt là Công ty Đ). Địa chỉ trụ sở: Nhà LK03-01, Khu đô thị Y, đường B, phường A, tỉnh Lào Cai. Người đại diện theo pháp luật: Ông Hà Tuấn D – chức vụ Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Hà Minh D1, chức vụ Trưởng phòng kinh doanh (theo giấy ủy quyền ngày 26/8/2026). Có mặt.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty Cổ phần B1 (ghi tắt là Công ty B1). Địa chỉ trụ sở: 6 Q, phường H, Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: Bà Bùi Thanh B - Tổng giám đốc. Vắng mặt, có đơn đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai, lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Văn T trình bày:

Khoảng tháng 6/2025, ông được ông Nguyễn Quốc H, (tự giới thiệu là Giám đốc Dự án Yên Bái R thuộc Công ty B1 có trụ sở chính ở Hà Nội), giới thiệu thông tin về việc đầu tư mua lô đất LK04 - Lô G - Khu B của Dự án Khu đô thị Yên Bái

R (do Công ty nơi ông Nguyễn Quốc H đang làm việc được Chủ đầu tư dự án ủy thác giao dịch chào bán và làm thủ tục). Sau đó, theo hướng dẫn của ông Nguyễn Quốc H, ông đã 02 lần chuyển tiền từ tài khoản của ông (số tài khoản 976168686666 tại Ngân hàng T1) vào tài khoản số 8600468668 tại Ngân hàng B2 của Công ty Cổ phần Đ (Chủ đầu tư Dự án Khu đô thị Y) để làm thủ tục đặt cọc mua lô đất LK04 - Lô G - Khu B của Dự án, cụ thể: Ngày 24/06/2025: chuyển khoản 100.000.000 đồng; ngày 24/06/2025: chuyển khoản 158.026.418 đồng. Tổng cộng là: 258.026.418 đồng là tiền của cá nhân ông T. Nội dung chuyển khoản thể hiện: “Nguyen Van Tuan 015084008364 nop tien dat coc Lo B-LK04-07 Y”. Ông H bảo ông T là “anh cứ để em xử lý, anh cứ chuyển tiền đặt cọc đúng hướng dẫn của em để em xử lý cho anh”. Vì tin tưởng nên ông T cứ để tiền đó cho ông H xử lý.

Tuy nhiên, sau đó khoảng 03 tháng, mặc dù ông T đã nhiều lần thúc giục nhưng ông Nguyễn Quốc H không làm các thủ tục có liên quan để xác nhận việc ông đầu tư mua lô đất nêu trên. Ông không được Công ty W hay ông H hướng dẫn để ký hợp đồng đặt cọc cũng như hướng dẫn làm thủ tục nộp tiền để hoàn thiện hợp đồng chuyển nhượng.

Đến khoảng tháng 9/2025, do nhận thấy sự việc có dấu hiệu bất thường. Ông đã phải chủ động tìm đến Công ty W để làm rõ thông tin, thì sau đó có người gọi điện thoại cho ông bảo ông đến Công ty W1 để làm việc. Ông có đến làm việc nhưng không gặp được ông H, nên ông không đồng ý làm việc. Tại đây, ông mới được biết rằng giữa ông và các Công ty liên quan không hề tồn tại bất kỳ văn bản pháp lý nào về việc mua bán lô đất LK04 - Lô G - Khu B của Dự án Khu đô thị Yên Bái R (bao gồm cả Hợp đồng đặt cọc, Hợp đồng mua bán, Giấy tờ thỏa thuận hoặc xác nhận giao dịch giữa 02 bên hoặc 03 bên...), trong khi trên thực tế ông đã chuyển số tiền 258.026.418 đồng vào tài khoản của Công ty Cổ phần Đ từ tháng 06/2025.

Ngày 09/9/2025, ông gửi Đơn xin hoàn trả tiền cọc cho Công ty Đ nhưng không được công ty trả lời. Sau đó, ông đã nhiều lần liên hệ với phía sản Western H1 yêu cầu phối hợp làm việc với Chủ đầu tư để hoàn trả lại số tiền ông đã chuyển.

Tháng 10/2025, ông sang Công ty Đ để làm việc thì có gặp ông Hà Minh D1 là Trưởng phòng kinh doanh. Ông D1 có xác nhận đã nhận được khoản tiền đặt cọc vào tài khoản của công ty, nhưng không biết của ai chuyển. Ông D1 không hướng dẫn hay yêu cầu ông nộp tiền gì liên quan đến việc đặt cọc và chuyển nhượng lô đất và không được giao nhận bất cứ văn bản tài liệu gì của công ty liên quan đến việc đặt cọc và chuyển nhượng lô đất ông đặt cọc.

Sau đó, Công ty đã ban hành Thông báo số BLK04-07/TB-BMTB ngày 15/9/2025 yêu cầu ông bổ sung hồ sơ và thực hiện nghĩa vụ tài chính theo quy định. Nhưng trên thực tế ông không hề nhận được thông báo này hay bất kỳ thông báo,

yêu cầu nào từ phía công ty.

Đến tháng 12/2025, ông đã gửi thêm 03 văn bản nữa mới được trả lời bằng 02 văn bản. Tại công văn số 01 của Công ty Đ trả lời ông về việc xử lý tiền đặt cọc là: Xác nhận số tiền ông T chuyển khoản là tiền đặt cọc để đảm bảo việc ký kết hợp đồng mua bán đối với lô đất LK04 - Lô G - Khu B thuộc Dự án Khu đô thị Y và chưa có cơ sở để xem xét hoàn trả khoản tiền đặt cọc theo nội dung đơn đề nghị.

Ông không đồng ý với quan điểm trên của Công ty, nên đã tiếp tục gửi văn bản của mình đến công ty nhiều lần nhưng không được trả lời.

Đến cuối tháng 4/2026, ông mới nhận được Văn bản số 02/CV/PKD-BMTB ngày 16/4/2026 về việc trả lời đơn xin hoàn trả tiền đặt cọc của ông Nguyễn Văn T lần 2 vẫn giữ quan điểm như trên.

Ông xác định từ thời điểm nộp tiền đặt cọc lô đất vào tài khoản ty B3 đến nay, ông không được bất cứ công ty hay cá nhân nào hướng dẫn, hay yêu cầu ông đến ký hợp đồng đặt cọc cũng như yêu cầu chuyển tiền để hoàn tất thủ tục nhận chuyển nhượng lô đất mà ông nhận đặt cọc.

Vì vậy, ông đề nghị Toà án nhân dân khu vực 1 – Lào Cai xem xét, giải quyết Buộc Công ty Đ hoàn trả cho ông số tiền 258.026.418 đồng và ông không yêu cầu tính lãi.

Quá trình giải quyết vụ án, bị đơn Công ty Đ do đại diện hợp pháp ông Hà Tuấn D, bà Nông Thị M, tại phiên tòa do ông Hà Minh D1 trình bày:

Ngày 24/6/2025, ông Nguyễn Văn T đã chuyển số tiền 100.000.000 đồng
Ngày 25/6/2025, ông T tiếp tục chuyển số tiền 158.026.418 đồng vào tài khoản của Công ty Cổ phần Đ với cùng nội dung: “*Nguyen Van Tuan 015084008364 nop tien dat coc Lo B-LK04-07 Y*”. Tổng số tiền ông Nguyễn Văn T đã chuyển vào tài khoản của Công ty là 258.026.418 đồng. Nội dung chuyển khoản do ông T xác lập thể hiện mục đích liên quan đến việc đặt cọc đối với lô đất B-LK04-07 thuộc Dự án Khu đô thị Y.

Theo quy trình giao dịch của Công ty tại thời điểm đó, sau khi khách hàng chuyển tiền đặt cọc, trong thời hạn 24 giờ, khách hàng có trách nhiệm đến văn phòng Chủ đầu tư để cung cấp đầy đủ thông tin cá nhân, giấy tờ nhân thân và các tài liệu cần thiết nhằm xác lập hồ sơ giao dịch, ký kết văn bản đặt cọc hoặc các văn bản liên quan theo quy định của Công ty.

Tuy nhiên, sau khi thực hiện các giao dịch chuyển tiền nêu trên, ông Nguyễn Văn T không đến làm việc trực tiếp với Công ty để hoàn thiện hồ sơ giao dịch; không cung cấp thông tin nhân thân, địa chỉ liên hệ, số điện thoại và các tài liệu cần thiết theo quy trình của Chủ đầu tư.

Do Công ty không có thông tin liên hệ trực tiếp của ông Nguyễn Văn T, Công

ty đã chủ động liên hệ và làm việc với đơn vị môi giới/sàn giao dịch đã giới thiệu khách hàng là Công ty Cổ phần B1 để đề nghị thông báo, hướng dẫn ông Nguyễn Văn T đến làm việc với Chủ đầu tư nhằm hoàn thiện các thủ tục giao dịch theo quy định. Tuy nhiên, ông T vẫn không đến làm việc và không thực hiện việc hoàn thiện hồ sơ giao dịch với Công ty theo Thông báo số BLK04-07/TB-BMTB ngày 15 tháng 09 năm 2026. Công ty không trực tiếp hướng dẫn ông T chuyển tiền, Công ty không giao cho cá nhân ông Nguyễn Quốc H hay sàn Western quyền thay mặt Công ty cam kết hoặc thực hiện các thủ tục giao dịch với khách hàng.

Ngày 09/9/2025, ông Nguyễn Văn T có Đơn xin hoàn trả tiền cọc, trong đó nêu lý do: *“Do điều kiện gia đình và công việc phát sinh, hiện tại tôi không đủ khả năng tiếp tục tham gia đầu tư”*.

Ngày 15/9/2025, Công ty Cổ phần Đ đã ban hành Thông báo số BLK04-07/TB-BMTB về việc yêu cầu ông Nguyễn Văn T bổ sung hồ sơ giao dịch và thực hiện các nghĩa vụ tài chính theo quy định để tiếp tục hoàn thiện các thủ tục liên quan đến lô đất B-LK04-07 thuộc Dự án Khu đô thị Y. Tuy nhiên, sau khi nhận được thông báo nêu trên, ông Nguyễn Văn T vẫn không đến làm việc với Công ty, không bổ sung hồ sơ theo yêu cầu và không thực hiện các nghĩa vụ tài chính theo tiến độ được thông báo.

Ngày 16/12/2025 và ngày 22/12/2025, ông Nguyễn Văn T tiếp tục gửi Bản tường trình sự việc và Đơn yêu cầu hoàn trả tiền đặt cọc đến Công ty, trong đó đề nghị Công ty H2 toàn bộ số tiền 258.026.418 đồng đã chuyển vào tài khoản của Công ty liên quan đến lô đất B-LK04-07.

Ngày 30/01/2026, Công ty Cổ phần Đ đã ban hành Công văn trả lời Đơn đề nghị hoàn trả tiền đặt cọc của ông Nguyễn Văn T. Trên cơ sở hồ sơ, tài liệu hiện có và quá trình giải quyết vụ việc, Công ty xác định chưa có đầy đủ căn cứ để xem xét, giải quyết yêu cầu hoàn trả số tiền 258.026.418 đồng theo đề nghị của ông Nguyễn Văn T.

Ngày 17/3/2026, Công ty nhận được văn bản của ông Nguyễn Văn T có tiêu đề “Thông báo cuối cùng trước khi khởi kiện”. Theo nội dung văn bản, ông Nguyễn Văn T yêu cầu Công ty hoàn trả số tiền đã chuyển trong thời hạn 05 ngày kể từ ngày nhận được văn bản; đồng thời thông báo sẽ tiến hành thủ tục khởi kiện nếu Công ty không thực hiện yêu cầu nêu trên.

Ngày 16/4/2026, Công ty Cổ phần Đ tiếp tục ban hành Công văn trả lời Đơn đề nghị hoàn trả tiền đặt cọc của ông Nguyễn Văn T. Trên cơ sở hồ sơ, tài liệu hiện có và quá trình giải quyết vụ việc, Công ty nhận thấy lý do ông Nguyễn Văn T đưa ra chưa có cơ sở để xem xét việc hoàn trả khoản tiền đặt cọc tại thời điểm đó.

Công ty Đ khẳng định đã thực hiện đầy đủ trách nhiệm của mình trong quá trình tiếp nhận và xử lý giao dịch liên quan đến lô đất B-LK04-07 thuộc Dự án Khu đô thị Y.

Thứ nhất, việc ông Nguyễn Văn T chuyển số tiền 258.026.418 đồng vào tài khoản của Công ty là hoàn toàn tự nguyện. Nội dung chuyển khoản do chính ông T xác lập thể hiện rõ mục đích chuyển tiền liên quan đến việc đặt cọc đối với lô đất B-LK04-07.

Thứ hai, theo quy trình bán hàng của Chủ đầu tư được áp dụng thống nhất đối với khách hàng, sau khi chuyển tiền đặt cọc, khách hàng có trách nhiệm đến làm việc trực tiếp với Chủ đầu tư để cung cấp hồ sơ nhân thân, xác nhận thông tin người mua, ký kết văn bản giao dịch và hoàn thiện các thủ tục theo quy định. Tuy nhiên, ông Nguyễn Văn T đã không thực hiện các nghĩa vụ nêu trên.

Thứ ba, việc hồ sơ giao dịch không được hoàn thiện xuất phát từ việc ông Nguyễn Văn T không hợp tác, không đến làm việc và không thực hiện các thủ tục cần thiết theo yêu cầu của Chủ đầu tư, không phải do lỗi của Công ty.

Thứ tư, sau khi không thực hiện các thủ tục giao dịch theo quy định, ông Nguyễn Văn T có yêu cầu hoàn trả toàn bộ số tiền đã chuyển. Tuy nhiên, yêu cầu này không làm thay đổi bản chất giao dịch đã được ông Nguyễn Văn T tự nguyện khởi tạo và thực hiện trước đó. Việc một bên tự ý thay đổi ý chí, không tiếp tục thực hiện giao dịch hoặc đưa ra lý do cá nhân không phải là căn cứ đương nhiên làm phát sinh nghĩa vụ hoàn trả tiền từ phía Chủ đầu tư.

Thứ năm, Công ty đã nhiều lần xem xét, trả lời bằng văn bản đối với các đề nghị của ông T trên cơ sở hồ sơ, tài liệu hiện có và quy định liên quan. Tại các thời điểm xem xét, Công ty đều xác định chưa có căn cứ để chấp nhận yêu cầu hoàn trả số tiền 258.026.418 đồng theo đề nghị của ông T.

Đại diện bị đơn đề nghị Tòa án giải quyết: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện, đề nghị buộc ông T thực hiện nghĩa vụ hoàn thiện hồ sơ giao dịch về án phí giải quyết theo quy định và đề nghị đưa Western H1 tham gia tố tụng.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty B1 trình bày tại văn bản ngày 15/7/2026:

Công ty Cổ phần B1 xác nhận có ký Hợp đồng cung cấp dịch vụ tiếp thị, giới thiệu, môi giới bất động sản số 10/2025/HĐDV-BMTB ngày 05/5/2025 với Công ty Đ cùng các phụ lục hợp đồng. Theo nội dung hợp đồng đã ký kết, Công ty B1 được thực hiện các quyền theo thỏa thuận của hợp đồng phân phối, bao gồm tư vấn khách hàng, giới thiệu sản phẩm và các công việc khác theo hợp đồng.

Đối với quá trình ông Nguyễn Văn T đặt cọc mua lô đất B-LK04-07 thuộc Dự án Yên Bái R, tại thời điểm ông T chuyển tiền đặt cọc, ông Nguyễn Quốc H vẫn làm việc tại Công ty B1, với vai trò Nhân viên kinh doanh. Ông H có giới thiệu dự án Yên Bái R cho ông T. Tuy nhiên, giao dịch mua bán căn BLK04-07 không thông

qua tài khoản Công ty, mà ông Nguyễn Văn T trực tiếp chuyển tiền đặt cọc 02 lần tổng số tiền là 258.026.418VNĐ cho Công ty Đ (Chủ đầu tư). Ông T không chuyển tiền về tài khoản về Công ty B1. Công ty không cam kết với ông T về việc chỉ cần chuyển tiền, ông H sẽ xử lý thủ tục.

Công ty không nhận được bất cứ hồ sơ khách hàng nào từ ông Nguyễn Văn T như Phiếu đăng ký mua sản phẩm, Phiếu đặt cọc, Phiếu xác nhận nhu cầu mua, Hồ sơ tư vấn, môi giới, Nhật ký chăm sóc Khách hàng. Lý do ông T không cung cấp bất kỳ thông tin gì trực tiếp cho Công ty. Do Khách hàng đã và đang làm việc trực tiếp với Chủ đầu tư, và cũng có liên hệ Công ty khi ông H đã nghỉ việc (không còn thông tin chính xác nhưng thời điểm ông T liên hệ với Công ty là vào khoảng thời gian tuần đầu tháng 9/2025). Nhân viên Công ty đã hỗ trợ ông T thông báo về việc thông tin căn hộ mua và cần đóng tiền thông qua tin nhắn của cán bộ Thủ tục của Công ty.

Đối với việc hướng dẫn ông T chuyển tiền vào tài khoản của Công ty Đ, Công ty không xác nhận được nội dung này do thông tin tài khoản của Chủ đầu tư được công bố công khai trên thị trường và cho các kênh kinh doanh bán hàng cho Công ty Đ. Hiện tại không còn tài liệu đính kèm. Về 02 khoản tiền chuyển trên chuyển vào tài khoản Công ty Đ, công ty không hướng dẫn. Cá nhân khách hàng tự chuyển tiền vào tài khoản của Chủ đầu tư; Chủ đầu tư có gửi xác về khoản tiền đó cho Công ty. Tại thời điểm đó công ty không có bất kể thông tin cá nhân gì của khách hàng nên không thể thực hiện việc thông báo trong thời hạn 24 giờ hoặc 48 giờ sau khi Chủ đầu tư nhận tiền để có thể hỗ trợ gửi thông báo được từ Chủ đầu tư tới khách.

Về việc thông báo hoàn thiện hồ sơ đặt cọc, Công ty không nhận được Thông báo số 89a/CV-BMTB ngày 25/6/2025 của Chủ đầu tư, nhưng có nhận được Thông báo số BLK04-07/TB-BMTB ngày 15/9/2025 qua tin nhắn. Sau khi nhận được Biên bản của Chủ đầu tư; chúng tôi đã mời ông T đến Công ty để làm việc, giải thích, và thông báo nội dung của Chủ đầu tư. Người đại diện làm việc là ông Q – Giám đốc Dự án, và ông C1 – Nhân viên thủ tục (ngày 17/09/2025); trao đổi trực tiếp tại văn phòng và không có Biên bản làm việc (do ông H thời điểm này đã nghỉ việc, không phối hợp cùng Công ty để giải quyết), thông báo với ông T về thông tin của Chủ đầu tư nếu trong trường hợp không vào tiền tiếp theo kế hoạch thì số tiền cọc đã đóng trên ông T sẽ không lấy lại được và sẽ bị phạt trừ toàn bộ từ phía Chủ đầu tư (kèm tin nhắn để lại).

Ông T có viết thêm 01 đơn xin hoàn cọc, để lùi lại ngày 09/09/2025. Công ty đã gửi ông T đầu mối làm việc từ phía Chủ đầu tư, sau đó ông T tự liên hệ lên làm việc trực tiếp với Chủ đầu tư không thông qua công ty tiếp đó. Sau đó ông T đã lên gặp làm việc trực tiếp với Chủ đầu tư.

Công ty cũng đã nhiều lần gọi điện, nhắc ông T về thực hiện nghĩa vụ với Chủ đầu tư. Thời điểm ông T đến làm việc, Western H1 có biết việc các bên chưa ký hợp đồng đặt cọc; có biết việc tiền đặt cọc đã chuyển vào tài khoản Công ty Đ. Công ty theo đúng yêu cầu của Chủ đầu tư; đã yêu cầu ông T cung cấp thông tin để làm Hợp đồng đặt cọc, tuy nhiên ông T không phối hợp trong việc ký Hợp đồng và theo các tiến độ pháp lý thủ tục của Chủ đầu tư. Ông T luôn nêu lý do bận đi công

tác để trì hoãn việc ký. Ngoài ra, bộ phận thủ tục – Chủ đầu tư cũng liên hệ để thông báo ông T lên văn phòng Chủ đầu tư ký mà ông T không hợp tác.

Về vai trò của mình trong giao dịch, Công ty xác định chỉ là đơn vị giới thiệu dự án và giới thiệu khách hàng cho Chủ đầu tư. Sau khi khách hàng hoàn thành việc chuyển tiền đặt cọc, các giao dịch pháp lý tiếp theo đều được thực hiện trực tiếp giữa khách hàng và Chủ đầu tư; Công ty không ký kết thêm giấy tờ nào với khách hàng và cũng không giao cho ông Nguyễn Quốc H quyền đại diện Công ty thực hiện giao dịch với khách hàng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Công ty không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của ông T.

- Đây là giao dịch dân sự giữa ông Nguyễn Văn T và Công ty Cổ phần Đ, tiền được chuyển trực tiếp từ tài khoản ông T và Công ty, không thông qua Công ty B1. Bên cạnh đó công ty đã hỗ trợ Công ty Đ gửi các thông tin đến khách hàng đầy đủ trách nhiệm.

- Tuy nhiên trong quá trình làm việc công ty hiểu ông Nguyễn Văn T có đầy đủ năng lực hành vi khi chuyển tiền thực hiện giao dịch, quy trình ký giấy tờ pháp lý của Chủ đầu tư đã được truyền thông công bố, bản thân Chủ đầu tư và Công ty cũng thông báo và gửi yêu cầu nhiều lần cho ông T để thực hiện nghĩa vụ. Nhưng ông T luôn tìm lý do biện để trì hoãn, không ký giấy tờ theo các nội dung Hợp đồng của dự án. Như các khách hàng khác, khi không thực hiện nghĩa vụ theo tiến độ của Chủ đầu tư, theo quy định sẽ bị mất hoàn toàn số tiền cọc, bồi thường thiệt hại đến quá trình bán hàng của Chủ đầu tư.

- Với thái độ làm việc không hợp tác cùng Công ty cũng như Chủ đầu tư (là đơn vị làm việc trực tiếp với khách hàng); điều này đã gây khó khăn, kéo dài thời gian làm ảnh hưởng đến tiến độ kinh doanh của Chủ đầu tư cũng như uy tín Chủ đầu tư và Công ty B1. Đề nghị Tòa xem xét giải quyết sự vụ một cách xác đáng, khách quan theo đúng quy định pháp luật.

Tại phiên tòa,

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn giữ nguyên ý kiến không đồng ý yêu cầu khởi kiện.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân khu vực 1 - Lào Cai phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án đến trước khi nghị án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đều tuân thủ đúng quy định của pháp luật. Việc chấp hành pháp luật của các đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ tố tụng quy định tại Điều 70, Điều 71, 72 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung:

Căn cứ khoản 2 Điều 26, các Điều 35, 39, 91, 147, 227, 228, 266, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 117, 119, 166, khoản 2 Điều 357, khoản 2 Điều 468 và Điều 579 Bộ luật Dân sự; Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

Đề nghị: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T đối với

Công ty Cổ phần Đ về việc đòi lại tài sản. Buộc Công ty Cổ phần Đ hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T số tiền 258.026.418 đồng.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án: Công ty Cổ phần Đ phải chịu 12.901.321 đồng giá trị tranh chấp). Ông Nguyễn Văn T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T số tiền tạm ứng án phí đã nộp

Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

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 kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Ông Nguyễn Văn T yêu cầu Công ty Cổ phần Đ có địa chỉ trụ sở trên địa bàn phường A, tỉnh Lào Cai hoàn trả số tiền 258.026.418 đồng của ông mà Công ty đang quản lý. Căn cứ quy định Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân khu vực Lào Cai.

[2] Công ty Cổ phần B1 đã được Tòa án đưa vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và có văn bản trình bày ý kiến nhưng vắng mặt tại phiên tòa có đơn đề nghị giải quyết, xét xử vắng mặt. Căn cứ theo Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt theo quy định.

Ban đầu, nguyên đơn xác định ông Nguyễn Quốc H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và đề nghị Tòa án đưa ông H vào tham gia tố tụng. Tuy nhiên, nguyên đơn không cung cấp được địa chỉ nơi cư trú hoặc nơi làm việc hiện tại của ông H; sau đó nguyên đơn xác định không yêu cầu ông H tham gia tố tụng. Xét thấy số tiền 258.026.418 đồng được ông T chuyển trực tiếp vào tài khoản và hiện do Công ty Cổ phần Đ quản lý; nguyên đơn không yêu cầu ông H hoàn trả tiền hoặc thực hiện nghĩa vụ nào; bị đơn và Công ty Cổ phần B1 cũng khẳng định không giao cho ông H quyền đại diện Công ty để cam kết hoặc thực hiện giao dịch với khách hàng. Việc giải quyết yêu cầu buộc bị đơn hoàn trả số tiền nêu trên không làm phát sinh, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ trực tiếp của ông H. Vì vậy, căn cứ khoản 4 Điều 68 Bộ luật Tố tụng dân sự, không có căn cứ xác định ông Nguyễn Quốc H là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan và Tòa án không đưa ông H vào tham gia tố tụng trong vụ án là phù hợp.

[3] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Mặc dù khi khởi kiện ông T và các bên sử dụng thuật ngữ “tiền đặt cọc”, tuy nhiên, việc xác định quan hệ pháp luật phải căn cứ vào bản chất của sự kiện pháp lý và yêu cầu khởi kiện cần giải quyết. Ông T chỉ yêu cầu lấy lại số tiền đã chuyển, không yêu cầu xem xét hiệu lực của hợp đồng, không yêu cầu phạt cọc hoặc bồi thường; bị đơn cho rằng chưa có căn cứ hoàn trả tiền cho ông T vì ông T vi phạm quy trình đặt cọc. Do đó, Tòa án phải xem xét trước hết giữa ông T và bị đơn có hình thành thỏa thuận đặt cọc làm căn cứ để bị đơn giữ số tiền hay không. Trường hợp không có căn cứ đó thì yêu cầu của ông T là yêu cầu đòi lại tài sản đang bị bị đơn chiếm giữ không có căn cứ pháp luật.

[4] Theo khoản 1 Điều 328 Bộ luật Dân sự quy định “1. Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng”. Pháp luật không bắt buộc thỏa thuận đặt cọc phải được lập thành văn bản; theo Điều 119 Bộ luật Dân sự: “Giao dịch dân sự được thể hiện bằng lời nói, bằng văn bản hoặc bằng hành vi cụ thể”. Vì vậy, việc các bên chưa ký văn bản đặt cọc chưa đủ căn cứ để xác định không có giao dịch đặt cọc. Tuy nhiên, để xác định giao dịch đã được xác lập thì phải có sự thống nhất ý chí của các bên về việc giao, nhận tài sản nhằm bảo đảm giao kết hoặc thực hiện một hợp đồng xác định và về những nội dung làm phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên; giao dịch chỉ có hiệu lực khi đáp ứng các điều kiện tại Điều 117 Bộ luật Dân sự.

[5] Trong vụ án này, có căn cứ xác định ông T đã chủ động chuyển tổng cộng 258.026.418 đồng vào tài khoản của bị đơn; nội dung chuyển khoản có ghi “Nguyen Van Tuan 015084008364 nop tien dat coc L”; bị đơn thừa nhận đã nhận đủ tiền. Nội dung này thể hiện ý định ban đầu của ông T liên quan đến việc đặt cọc lô đất. Tuy nhiên, ý chí đơn phương thể hiện trên nội dung chuyển khoản chưa chứng minh được giữa ông T và bị đơn đã có sự thống nhất về đối tượng của hợp đồng dự kiến giao kết, giá chuyển nhượng, thời hạn đặt cọc, thời hạn ký hợp đồng, tiến độ thanh toán, quyền và nghĩa vụ của mỗi bên, cũng như hậu quả ông T mất toàn bộ tiền nếu không đến hoàn thiện hồ sơ theo quy trình phía bị đơn đặt ra.

[6] Chính bị đơn xác nhận không trực tiếp hướng dẫn ông T chuyển tiền; không giao cho ông Nguyễn Quốc H hoặc Western Holdings quyền thay mặt Công ty cam kết, thực hiện thủ tục giao dịch; tại thời điểm nhận tiền không có thông tin liên hệ và hồ sơ của ông T, Công ty B1 cũng xác nhận không hướng dẫn ông T chuyển tiền vào tài khoản của Công ty B4 và Công ty B1 cũng không nhận được bất kỳ hồ sơ nào từ khách hàng là ông T; đến nay các bên đều xác nhận chưa ký hợp đồng đặt cọc. Như vậy, lời nói và sự hướng dẫn của ông H, nếu có, không đương nhiên làm phát sinh quyền, nghĩa vụ giữa ông T với bị đơn vì chính bị đơn và Công ty B1 đã phủ nhận việc ủy quyền cho ông H thực hiện.

[7] Bị đơn cho rằng quy trình nội bộ quy định khách hàng phải hoàn thiện hồ sơ trong 24 giờ khách hàng có trách nhiệm đến văn phòng Chủ đầu tư để cung cấp đầy đủ thông tin, giấy tờ tài liệu cần thiết nhằm xác lập hồ sơ giao dịch, ký kết văn bản đặt cọc, quá hạn thì mất tiền đặt cọc; đồng thời cho rằng đã chuyển thông báo qua Western Holdings trước khi mở bán và việc thông báo là do Western H1 thực hiện. Tuy nhiên, quy trình do bị đơn đơn phương ban hành chỉ ràng buộc ông T khi có căn cứ chứng minh nội dung đó đã được thông báo và được ông T chấp thuận trước hoặc tại thời điểm chuyển tiền. Bị đơn không cung cấp được tài liệu chứng minh ông T đã nhận Thông báo số 89a/CV-BMTB ngày 25/6/2025 hoặc được biết về hậu quả mất tiền đặt cọc. Công ty B1 còn khẳng định không nhận được thông báo này, tại thời điểm ông T chuyển tiền không có thông tin khách hàng để thực hiện việc thông báo và chỉ nhận được Thông báo số BLK04-07/TB-BMTB ngày 15/9/2025. Công ty cũng xác định chỉ là đơn vị giới thiệu dự án và giới thiệu khách

hàng cho Chủ đầu tư. Sau khi khách hàng hoàn thành việc chuyển tiền đặt cọc, các giao dịch pháp lý tiếp theo đều được thực hiện trực tiếp giữa khách hàng và Chủ đầu tư. Công ty B1 không ký kết thêm giấy tờ nào với khách hàng. Như vậy, việc ông T đã chuyển tiền trực tiếp vào tài khoản của Công ty Đ thì các công việc phát sinh sau đó sẽ do khách hàng trực tiếp làm việc với Chủ đầu tư. Do đó, không có căn cứ cho rằng trước hoặc ngay sau khi chuyển tiền ông T đã biết và chấp thuận quy trình cùng hậu quả mà bị đơn viện dẫn.

[8] Thông báo số BLK04-07/TB-BMTB được ban hành ngày 15/9/2025, sau khi ông T đã có đơn ngày 09/9/2025 yêu cầu hoàn tiền. Nội dung do bị đơn ban hành sau thời điểm nhận tiền và sau khi ông T đã thể hiện ý chí không tiếp tục giao dịch không thể thay thế cho sự thỏa thuận của các bên tại thời điểm xác lập giao dịch, mặt khác ông T khai không nhận được văn bản này, bị đơn cũng không chứng minh được đã giao thông báo trên đến ông T. Các liên hệ của Western H1 trong tháng 9/2025 cũng không chứng minh ông T đã chấp thuận từ trước điều kiện mất toàn bộ số tiền đặt cọc.

[9] Bị đơn viện dẫn đơn ngày 09/9/2025, có nội dung ông T xin hoàn cọc vì điều kiện gia đình và công việc phát sinh, không đủ khả năng tiếp tục đầu tư. Việc ông T sử dụng từ “tiền cọc” hoặc nêu lý do xin rút trong đơn chỉ phản ánh cách gọi khoản tiền và mong muốn tại thời điểm yêu cầu hoàn trả; không khắc phục được việc chưa có chứng cứ về sự thống nhất ý chí giữa ông T và bị đơn đối với các nội dung của thỏa thuận đặt cọc, đặc biệt là điều kiện phạt mất cọc. Không thể chỉ từ tên gọi trong chứng từ chuyển tiền và đơn đề nghị hoàn tiền để suy đoán ông T đã chấp thuận toàn bộ quy trình nội bộ do bị đơn đơn phương đưa ra.

[10] Theo Điều 91 Bộ luật Tố tụng dân sự, bị đơn có nghĩa vụ chứng minh cho ý kiến phản đối yêu cầu của nguyên đơn. Bị đơn không chứng minh được đã giao kết với ông T một thỏa thuận đặt cọc có nội dung cho phép Công ty giữ toàn bộ số tiền 258.026.418 đồng; cũng không chứng minh có thiệt hại và không có yêu cầu phản tố về bồi thường thiệt hại. Do vậy, bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện và yêu cầu buộc ông T hoàn thiện hồ sơ giao dịch là không có căn cứ.

[11] Từ các phân tích trên, chưa có căn cứ xác định giữa ông T và Công ty Cổ phần Đ đã hình thành hợp đồng đặt cọc. Bị đơn đã nhận và đang giữ 258.026.418 đồng của ông T nhưng không chứng minh được căn cứ pháp luật để xác lập quyền sở hữu đối với số tiền này. Theo Điều 166 và Điều 579 Bộ luật Dân sự, chủ sở hữu có quyền đòi lại tài sản từ người chiếm hữu, sử dụng hoặc được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật; người được lợi về tài sản không có căn cứ pháp luật làm cho người khác bị thiệt hại phải hoàn trả khoản lợi đó. Vì vậy, có căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện, buộc bị đơn hoàn trả cho ông T 258.026.418 đồng. Như vậy, quan hệ tranh chấp của vụ án phải được xác định lại là yêu cầu kiện đòi lại tài sản.

[12] Ông T xác định không yêu cầu tính lãi nên Hội đồng xét xử không xem xét tiền lãi.

[13] Công ty Cổ phần B1 không quản lý số tiền tranh chấp; nguyên đơn không yêu cầu Công ty này thanh toán và Hội đồng xét xử không xác định nghĩa vụ tài sản của Western Holdings trong vụ án này.

[14] Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận toàn bộ, bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch đối với nghĩa vụ 258.026.418 đồng là 12.901.321 đồng (258.026.418 đồng x 5%), làm tròn theo số tiền phải nộp thực tế là 12.901.321 đồng. Ông T không phải chịu án phí; được hoàn trả tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[15] Các đương sự có quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

[16] Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 2 Điều 26, các Điều 35, 39, 91, 147, 227, 228, 266, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 117, 119, 166, khoản 2 Điều 357, khoản 2 Điều 468 và Điều 579 Bộ luật Dân sự;

Căn cứ khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Văn T đối với Công ty Cổ phần Đ về việc đòi lại tài sản.

Buộc Công ty Cổ phần Đ phải hoàn trả cho ông Nguyễn Văn T số tiền 258.026.418 (Hai trăm năm mươi tám triệu không trăm hai mươi sáu nghìn bốn trăm mười tám) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong khoản tiền nêu trên, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty Cổ phần Đ phải chịu 12.901.321 (Mười hai triệu chín trăm linh một nghìn ba trăm hai mươi một) đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Ông Nguyễn Văn T không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông T số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 6.450.000 (Sáu triệu bốn trăm năm mươi nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001373, ngày 10/4/2026 của Thi hành án dân sự tỉnh Lào Cai.

3. Về quyền kháng cáo: Đương sự có mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định.

Trường hợp bản án 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, 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, 36 và Điều 72 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 34 Luật Thi hành án dân sự năm 2025/.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Lào Cai;
- VKSND khu vực 1- Lào Cai;
- THADS tỉnh Lào Cai;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA; HCTP.

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

Nguyễn Thị Văn

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Lào Cai;
- VKSND khu vực 1- Lào Cai;
- Phòng THADS khu vực 1 tỉnh Lào Cai;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA; HCTP.

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

Nguyễn Thị Văn

Nơi nhận:
-TAND tỉnh Lào Cai;
- VKSND khu vực 1- Lào
Cai;
- THADS tỉnh Lào Cai;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA; HCTP.

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

Nguyễn Thị Văn

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Lào Cai;
- VKSND khu vực 1-
Lào Cai;
- THADS tỉnh Lào
Cai;
- Các đương sự;
- Lưu HSVA; HCTP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ

THẨM

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN

TÒA

Nguyễn Thị Văn

-

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông

Thẩm phán: Ông (Bà)

.....
Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông (Bà)

.....
2. Ông (Bà)

.....
3. Ông (Bà)

.....
-

Thư ký phiên tòa: Ông ⁷⁾

-

Đại diện Viện kiểm sát

nhân tham gia phiên tòa:

Ông (Bà)..-Kiểm sát viên.

Trong các ngày..... tháng..... năm.....⁹⁾ tại

.....
thâmcôngsố:...../¹¹⁾

..... tháng..... năm..... về trông chấp¹²⁾

Quyết định đưa vụ án ra xét xử số:...../..... ngày.....

..... nămgiữa các đương sự:

1. Nguyên

.....
Người đại diện hợp pháp của nguyên

.....
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên

.....
2. Bị đơn: ⁽¹⁶⁾

.....
Người đại diện hợp pháp của bị

.....
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị

.....
3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (có yêu cầu độc lập, tham

gia tố tụng với bên nguyên đơn hoặc tham gia tố tụng với bên bị

.....

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên

.....

*Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của người có quyền lợi,
nghĩa vụ liên*

.....

4. Người làm

.....

5. Người giám

.....

6. Người phiên

.....

NỘI DUNG VỤ ÁN: ⁽²⁵⁾

.....

.....

.....

.....

.....

.....

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA

[1]

.....

.....

[2]

.....

.....

[3]

.....

.....

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ

(28).

.....

.....

.....

.....

.....⁽²⁾

9)