TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT** **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số:75/2025/DS-ST
Ngày:28-3-2025
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi tài sản

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ THỦ DẦU MỘT, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Bà Phạm Thị Hồng Phương

Các Hội thẩm nhân dân: Bà Nguyễn Thị Hồng Thanh.

Ông Thái Bình Hòa.

- Thư ký phiên tòa: Ông Trần Đình Anh - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương *tham gia phiên tòa*: Bà Lê Thị Thủy - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 3 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 349/2024/TLST-DS ngày 25 tháng 4 năm 2024 về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất, đòi tài sản" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 80/2024/QĐXXST-DS ngày 14 tháng 3 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa ngày 54/2024/QĐST-DS ngày 21 tháng 3 năm 2024; giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Thế Q, sinh năm 1995; địa chỉ: khu phố 2, thị trấn P, huyện G, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Bùi Duy T, sinh năm 1978; địa chỉ: Số G, phường Đ, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy Q (văn bản ủy Quyền ngày 11/01/2023)

2. *Bị đơn*: Công ty BĐS . Địa chỉ: Số 46 đường Hoàng Văn Thụ, phường Chánh Nghĩa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn: Ông Lê Văn Lân**, s**inh năm 1990 – chức vụ Giám đốc. Vắng mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Nguyễn Thế Q và đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Bùi Duy T trình bày:

Ngày 22/5/2021, ông Nguyễn Thế Q và Công ty BĐS (công ty ĐN) ký kết hợp đồng nguyên tắc về việc thỏa thuận chuyển nhượng bất động sản. Theo thỏa thuận của hợp đồng số A4-DAPG/2021/HĐNT ông Nguyễn Thế Q nhận chuyển nhượng vị trí lô A Ô số 4 diện tích 195,8m^2 với giá trị chuyển nhượng lô đất là 867.400.000đ/lô và cùng ngày ông Q đã thanh toán cho công ty ĐN số tiền 433.770.000đ. Cùng ngày hai bên đã ký kết hợp đồng đặt cọc số A5-DAPG/2021/HĐNT,ngày 22/5/2021 để thỏa thuận chuyển nhượng Lô A Ô số 5, diện tích 219,7m^2 với giá chuyển nhượng là 891.220.000đ/lô và ông Q đã thanh toán cho công ty ĐN 445.610.000đ. Cả 02 lô đất đều tọa lạc tại xã An Bình, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương. Tuy nhiên, sau đó công ty ĐN không thực hiện thỏa thuận của Hợp đồng nguyên tắc nên ngày 28/10/2022, ông Nguyễn Văn Phương đại diện theo ủy Q của Công ty ĐN và ông Nguyễn Thế Q đã ký kết 02 văn bản cam kết về việc chấm dứt hợp đồng đặt cọc số A4-DAPG/2021/HĐNT, ngày 22/5/2021; hợp đồng đặt cọc số A5-DAPG/2021/HĐNT, ngày 22/5/2021. Đồng thời, công ty ĐN đồng ý hoàn trả cho ông Nguyễn Thế Q số tiền cọc đã nhận và tiền phạt bằng 20% số tiền ông Q đã thanh toán cho công ty ĐN tương đương tổng số tiền của 02 hợp đồng là 1.055.172.000đ và tiền lãi 4%/năm tính từ ngày 20/10/2022. Tuy nhiên, công ty ĐN không thực hiện theo văn bản cam kết đã thực hiện nên ông Q bị xâm phạm nghiêm trọng đến Q và lợi ích hợp pháp nên tiến hành khởi kiện.

Vì vậy, nay ông Q khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết như sau:

1. Yêu cầu Tòa án buộc Công ty BĐS trả lại cho ông Nguyễn Thế Q số tiền 1.055.172.000đ (Một tỷ không trăm năm mươi lăm triệu một trăm bảy mươi hai nghìn đồng).

2. Yêu cầu Tòa án buộc Công ty BĐS thanh toán cho ông Q số tiền lãi suất đã thỏa thuận theo văn bản cam kết là 4,1%/năm.

Tại phiên toà, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện về việc yêu cầu bị đơn hoàn trả số tiền gốc 1.055.172.000đ (Một tỷ không trăm năm mươi lăm triệu một trăm bảy mươi hai nghìn đồng) và tiền lãi tính từ ngày 20/10/2022 đến ngày 28/3/2025 nhưng nguyên đơn chỉ yêu cầu tính lãi 27 tháng là có lợi cho bị đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Số tiền lãi 1.055.172.000đ x 4,1%/năm x 27 tháng = 97.338.786đ (chín mươi bảy triệu ba trăm ba mươi tám nghìn bảy trăm tám mươi sáu đồng).

* Bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất Động Sản ĐN: Theo biên bản xác minh tại trụ sở đăng ký kinh doanh số Ô 45-46 đường Hoàng Văn Thụ, phường Chánh Nghĩa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương thì Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất Động Sản ĐN đã đóng cửa, không hoạt động và không có nhân viên nhận thay văn bản. Sở Kế hoạch đầu tư cung cấp thông tin hiện nay phòng đăng ký kinh doanh – Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương chưa nhận được hồ sơ đăng ký thay đổi nội dung giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp, thông báo thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp, hồ sơ tạm ngừng hay giải thể của công ty Đại Việt. Tòa án đã tiến hành thủ tục thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng trong 3 số báo liên tiếp và phát sóng trên đài phát thanh của trung ương 03 lần trong 3 ngày liên tiếp theo quy định tại điều 180 Bộ luật tố

tụng dân sự năm 2015 nhưng Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất Động Sản ĐN không đến Tòa án làm việc, tham gia phiên họp công khai tài liệu chứng cứ, phiên hòa giải và phiên tòa, cũng không gửi văn bản trình bày ý kiến nên Tòa án không ghi nhận được ý kiến của Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất Động Sản ĐN và không cung cấp bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào liên quan đến vụ án.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Vụ án thụ lý đúng theo quy định của pháp luật. Trong quá trình giải quyết vụ án, Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên toà tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng. Các đương sự chấp hành đúng quy định của pháp luật. Về nội dung: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

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 và căn cứ kết quả tranh tụng, Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Về thẩm Q giải quyết vụ án: Ông Nguyễn Thế Q khởi kiện Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất Động Sản ĐN hoàn trả số tiền cọc đã nhận và tiền lãi suất chậm trả theo văn bản cam kết. Bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất Động Sản ĐN có trụ sở tại phường Chánh Nghĩa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương nên vụ án thuộc thẩm Q giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương theo quy định tại Điều 35 và Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về sự có mặt của đương sự: Bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất Động Sản ĐN không còn hoạt động kinh doanh tại trụ sở số Ô 45-46 đường Hoàng Văn Thụ, phường Chánh Nghĩa, thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương. Tòa án đã tiến hành thủ tục thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng trong 3 số báo liên tiếp và phát sóng trên đài phát thanh của trung ương 03 lần trong 3 ngày liên tiếp theo quy định tại điều 180 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 để phiên tòa nhưng vắng mặt không lý do. Do đó, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn theo Điều 227 Bộ luật tố tụng dân sự.

[1.2] Về quan hệ pháp luật tranh chấp: Xét thấy, ngày 18/4/2021 ông Nguyễn Thế Q và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất Động Sản ĐN ký kết thỏa thuận đặt cọc để đặt cọc chuyển nhượng lô đất A4, A5 tọa lạc tại xã An Bình, huyện Phú Giáo, tỉnh Bình Dương. Sau đó, đến ngày 22/5/2021 hai bên tiến hành ký kết hợp đồng nguyên tắc về việc thỏa thuận chuyển nhượng bất động sản theo như thỏa thuận đặt cọc đã ký. Ông Q đã thanh toán cho công ty ĐN tổng số tiền 879.380.000đ. Đến ngày 28/10/2022, ông Nguyễn Thế Q và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất Động Sản ĐN ký văn bản cam kết chấm dứt thỏa thuận đặt cọc và hợp đồng nguyên tắc về việc thỏa thuận chuyển nhượng bất động sản. Theo nội dung thỏa thuận này thì Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất Động Sản ĐN

đồng ý hoàn trả số tiền đã nhận kèm lãi suất cho ông Q nhưng không thực hiện nên ông Q khởi kiện đòi lại số tiền đã thỏa thuận. Như vậy, có cơ sở để xác định hai bên đã tiến hành ký kết và thực hiện hợp đồng nguyên tắc về việc thỏa thuận chuyển nhượng Q sử dụng đất, việc hai bên thỏa thuận chấm dứt hợp đồng và bị đơn có nghĩa vụ hoàn trả cho nguyên đơn số tiền đã nhận là một phần nghĩa vụ trong hợp đồng đã ký kết. Do đó, xác định quan hệ tranh chấp trong vụ án này là "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng Q sử dụng đất và đòi tài sản".

[2] Về nội dung: Ngày 28/10/2022, ông Nguyễn Thế Q và Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất Động Sản ĐN ký văn bản cam kết chấm dứt thỏa thuận đặt cọc và hợp đồng nguyên tắc về việc thỏa thuận chuyển nhượng bất động sản đã ký ngày 22/5/2021. Theo điều 1 của văn bản cam kết thì hai bên thống nhất chấm dứt thỏa thuận đặt cọc và hợp đồng nguyên tắc về việc thỏa thuận chuyển nhượng bất động sản là phù hợp theo Điều 422 Bộ luật dân sự năm 2015. Theo điều 2 của văn bản cam kết thì công ty ĐN có trách nhiệm hoàn lại đầy đủ cho ông Q số tiền ông Q đã nộp cho công ty ĐN và tiền phạt 20% trên số tiền đã thanh toán. Đối chiếu số tiền hai bên đã thỏa thuận trong văn bản cam kết với 02 lô đất thì công ty ĐN hoàn trả cho ông Q số tiền của lô đất A4 bằng 520.440.000đồng và số tiền của lô đất A5 bằng 534.732.000đồng. Nhận thấy, đây là sự thỏa thuận tự nguyện của hai bên và phát sinh hiệu lực pháp luật nên việc nguyên đơn ông Nguyễn Thế Q khởi kiện để yêu cầu bị đơn Công ty ĐN hoàn trả số tiền 1.055.172.000đ là có căn cứ chấp nhận theo quy định tại Điều 427 Bộ luật dân sự năm 2015.

Tại điều 3 của Văn bản cam kết cũng thể hiện rõ Bên A (công ty ĐN) trả cho bên B (ông Q) tiền lãi tính trên số tiền nêu tại Điều 2 và tiền lãi tính từ ngày 20/10/2022 với mức lãi suất 4,1%/năm, thỏa thuận này phù hợp theo quy định tại Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 nên có căn cứ chấp nhận. Tại phiên toà, đại diện nguyên đơn yêu cầu tính tiền lãi tính từ ngày 20/10/2022 đến ngày 28/3/2025 nhưng nguyên đơn chỉ yêu cầu tính lãi 27 tháng là có lợi cho bị đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Số tiền lãi 1.055.172.000đ x 4,1%/năm x 27 tháng = 97.338.786đ (chín mươi bảy triệu ba trăm ba mươi tám nghìn bảy trăm tám mươi sáu đồng).

[3] Xét ý kiến phát biểu của Kiểm sát viên tại phiên tòa về việc tuân theo pháp luật tố tụng và về việc giải quyết vụ án là phù hợp nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[4] Về chi phí tố tụng: Số tiền 3.606.000đ nguyên đơn ông Nguyễn Thế Q tự nguyện chịu và đã nộp đủ.

[5] Về án phí sơ thẩm: Bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất Động Sản ĐN phải chịu án phí không có giá ngạch 300.000đ đối với số tiền 1.055.172.000đ hoàn trả cho nguyên đơn và 4.866.939đđ đối với số tiền lãi 97.338.786đ phải trả cho nguyên đơn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào các Điều 26, 35, 39 và Điều 227, khoản 3 Điều 228, Điều 266, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào các Điều 328, 427 và Điều 428 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 12, Điều 26 và Điều 27 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Nguyễn Thế Q đối với bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất Động Sản ĐN về việc: "Tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng Q sử dụng đất và đòi tài sản".

Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất Động Sản ĐN hoàn trả cho ông Nguyễn Thế Q số tiền gốc 1.055.172.000đ (Một tỷ không trăm năm mươi lăm triệu một trăm bảy mươi hai nghìn đồng) và tiền lãi 97.338.786đ (chín mươi bảy triệu ba trăm ba mươi tám nghìn bảy trăm tám mươi sáu đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật, ông Nguyễn Thế Q có đơn yêu cầu thi hành án nếu Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất Động Sản ĐN chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán số tiền trên thì còn phải trả lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Về chi phí tố tụng: Số tiền 3.606.000đ nguyên đơn ông Nguyễn Thế Q tự nguyện chịu và đã nộp đủ.

3**.** Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển Bất Động Sản ĐN phải chịu số tiền 5.166.939đ (Năm triệu một trăm sáu mươi sáu nghìn chín trăm ba mươi chín đồng)

Hoàn trả cho ông Nguyễn Thế Q số tiền 22.044.000đ (Hai mươi hai triệu không trăm bốn mươi bốn nghìn đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2021/0002406 ngày 13/02/2023 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Thủ Dầu Một, tỉnh Bình Dương.

4. Về Q kháng cáo: Đương sự có mặt Q kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Đương sự vắng mặt được Q kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết công khai theo luật định.

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 Bình Dương;
- VKSND Tp. Thủ Dầu Một;
- Chi cục THADS Tp. Thủ Dầu Một;
- Đương sự;
- Cổng Thông tin điện tử của Tòa án;

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

- Lưu: hồ sơ, VP.

Phạm Thị Hồng Phương