

Số: 21/2026/QĐST-KDTM

Thành phố Hồ Chí Minh, ngày 30 tháng 01 năm 2026

**QUYẾT ĐỊNH
VỀ VIỆC HỦY PHÁN QUYẾT TRỌNG TÀI
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

Với Hội đồng xét đơn yêu cầu gồm có:

Thẩm phán, Chủ tọa phiên họp: Bà Mai Thị Thanh Tú

Các Thẩm phán: Ông Lê Thọ Viên.

Ông Đào Quốc Thịnh.

Thư ký ghi biên bản phiên họp: Bà Hồ Thị Kim Oanh

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên họp: Ông Tôn Mạnh Hùng- Kiểm sát viên.

Trong ngày 15 và ngày 30 tháng 01 năm 2026 tại trụ sở Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, đã tiến hành phiên họp giải quyết việc dân sự thụ lý số 203/KDTMST ngày 11 tháng 11 năm 2025 về việc yêu cầu hủy phán quyết 236/24HCM ngày 22/06/2025 theo Quyết định mở phiên họp số 7428/2025/QĐ-MPH ngày 10-12-2025; Quyết định hoãn phiên họp giải quyết việc dân sự số 23643/2025/QĐ-HPH ngày 29/12/2025 giữa:

Người yêu cầu: **Ông Nguyễn Vĩnh N**, sinh năm 1963

Địa chỉ: 104 N1, phường N2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Hoài Nh, sinh năm 2000

Bà Trần Thị Nh1, sinh năm 2002

Cùng địa chỉ: Văn phòng D.39, số 40 Q, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Nguyễn Duy A - Công ty TNHH Luật A1.(Vắng mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Công ty Cổ phần N

Địa chỉ liên hệ: 65 N3, phường S, TP. Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Ngọc S, sinh năm 1994.

Địa chỉ: 65 N3, phường S, TP. Chí Minh.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Luật sư Nguyễn Hải Đ - Công ty Luật TNHH O.

2/ Ngân hàng Thương mại Cổ phần T

Địa chỉ liên hệ: Văn phòng D.39, số 40 Q, phường X, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền:

Ông Đặng Chí B, sinh năm 1997.

Địa chỉ: Tầng 5 – 32A H, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Các đương sự có mặt tại phiên họp.

NỘI DUNG:

Theo Đơn yêu cầu huỷ phán quyết trọng tài của Ông Nguyễn Vĩnh N đề ngày 21/7/2025:

Vào ngày 04 tháng 07 năm 2021, Nguyên đơn và Bị đơn N đã ký kết Văn bản thỏa thuận số TH2-06.26/2021/VBTT/NVR-NVN cùng với năm (05) phụ lục đính kèm (gọi chung là “Văn bản thỏa thuận”) có các nội dung chính như sau:

Bị đơn N là đơn vị tư vấn, môi giới độc quyền của Công ty Cổ phần Địa ốc V (“Chủ đầu tư”) đối với Dự án Khu đô thị dịch vụ thương mại cao cấp Cù lao Phước Hưng tại phường Tam Phước, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai (“Dự án”).

Nguyên đơn có nhu cầu mua Nhà phố liền kề tại Dự án và Bị đơn N đồng ý cung cấp các dịch vụ hỗ trợ Nguyên đơn tham gia đăng ký mua bất động sản số TH2-06.26 tại Dự án (“Bất động sản”) khi Chủ đầu tư đủ điều kiện bán theo quy định pháp luật.

Thông tin của Bất động sản được nêu chi tiết tại Bản xác nhận đính kèm với Văn bản thỏa thuận về việc Nguyên đơn (với tư cách là bên xác nhận) có nhu cầu được cung cấp dịch vụ môi giới, tư vấn để mua Bất Động Sản (“Bản Xác nhận”), trong đó, Tổng giá của Bất Động Sản là 15.731.415.580VND, chưa bao gồm thuế giá trị gia tăng và phí quản lý, phí bảo trì, các khoản phí, lệ phí, thuế khác.

Bị đơn N có nghĩa vụ đơn đốc Chủ đầu tư thực hiện các công việc cần thiết để Chủ đầu tư ký hợp đồng mua bán và các văn bản khác liên quan đến Bất động sản với Nguyên đơn. Theo Điều 2.1.6 và 2.1.3 của Văn bản thỏa thuận (sửa đổi bởi Điều 1.1 của Phụ lục 1 và Điều 1 Phụ lục 4 ký cùng ngày 04 tháng 07 năm 2021), Bị đơn N cam kết với Nguyên đơn ngày dự kiến Chủ đầu tư và Nguyên đơn ký hợp đồng mua bán là ngày 06 tháng 10 năm 2024 và dự kiến bàn giao Bất động sản vào tháng 10/2023.

Bị đơn N sẽ nhận phí dịch vụ từ Chủ đầu tư khi giao dịch mua bán Bất động sản được Chủ đầu tư và Nguyên đơn xác nhận.

Nguyên đơn có nghĩa vụ đặt cọc bằng 100% giá của Bất động sản cho Bị đơn N để đảm bảo Nguyên đơn thực hiện các cam kết tại Văn bản thỏa thuận và chứng minh năng lực tài chính để ký hợp đồng mua bán khi Chủ đầu tư có đủ điều kiện bán Bất động sản theo quy định pháp luật (“Tiền đặt cọc”). Việc

thanh toán Tiền đặt cọc nêu trên được chia thành tám (08) đợt thanh toán theo quy định tại Điều 3.2.1 của Văn bản thỏa thuận.

Nếu việc đăng ký chọn mua Bất động sản của Nguyên đơn được xác nhận thành công theo thông báo của Chủ đầu tư, Bị đơn N sẽ thay mặt Nguyên đơn chuyển cho Chủ đầu tư toàn bộ Tiền đặt cọc đã nhận, sau khi trừ đi các nghĩa vụ của Nguyên đơn đối với Bị đơn N theo Văn bản thỏa thuận (nếu có) để thanh toán cho giá trị Bất động sản theo quy định tại hợp đồng được ký kết giữa Nguyên đơn và Chủ đầu tư.

Để hỗ trợ việc thanh toán Tiền đặt cọc, tại Phụ lục 3 của Văn bản thỏa thuận (ký cùng ngày 04 tháng 07 năm 2021) và Phụ lục 05 (ký ngày 04 tháng 01 năm 2023), Bị đơn N đề nghị Nguyên đơn tham gia chương trình chiết khấu (“Chương trình chiết khấu”) khi Nguyên đơn vay cho mục đích thanh toán một phần của Tiền đặt cọc trong đợt thanh toán thứ 3 (tương ứng 6.292.566.232 VND) tại Ngân hàng T - Chi nhánh Bến Thành. Theo đó, khoản được chiết khấu là tiền lãi phát sinh trên số dư nợ của khoản vay (theo lãi suất tại từng thời điểm nhưng không quá 9%/năm) từ ngày Bị đơn N nhận được số tiền cọc đợt thanh toán thứ 3 từ Bị đơn NHTP cho đến ngày 15 tháng 6 năm 2023.

Do đó, Nguyên đơn nộp Đơn khởi kiện đối với Bị đơn tại VIAC, đề nghị Hội đồng trọng tài buộc:

Tuyên bố Văn bản thỏa thuận số TH2-06.26/2021/VBTT/NVR-NVN ngày 04 tháng 07 năm 2021 vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật;

Tuyên bố Cam kết ba bên giữa Công ty cổ phần N, Ngân hàng TMCP T và Ông Nguyễn Vĩnh N ngày 04 tháng 10 năm 2021 vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật;

Tuyên bố Hợp đồng số 677/2021/HĐTD/TTB MN4/01 ngày 04 tháng 10 năm 2021 về việc vay và thế chấp quyền tài sản phát sinh từ Văn bản thỏa thuận vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật;

Buộc Công ty cổ phần N hoàn trả cho Nguyên đơn số tiền 4.719.424.674 VND đã thanh toán theo Văn bản thỏa thuận;

Buộc Ngân hàng thương mại cổ phần T hoàn trả các khoản tiền sau cho Nguyên đơn do Hợp đồng vay số 677 vô hiệu:

Khoản tiền gốc mà Nguyên đơn đã thanh toán tạm tính đến ngày 15 tháng 07 năm 2024 là 314.628.309 VND và

Khoản tiền lãi đã thanh toán từ 15 tháng 07 năm 2023 đến ngày 15 tháng 07 năm 2024 là 477.194.893 VND.

Tại Phần IV Phán quyết trọng tài số 246/24HCM ngày 09/08/2025 đã quyết định như sau:

1. Bác yêu cầu của Nguyên đơn về việc tuyên Văn bản thỏa thuận vô hiệu;
2. Bác yêu cầu của Nguyên đơn về việc tuyên Cam kết ba bên vô hiệu;

3. Bác yêu cầu của Nguyên đơn về việc buộc Bị đơn – Công ty cổ phần N hoàn trả số tiền 4.719.424.674 VND (Bằng chữ: *Bốn tỷ bảy trăm mười chín triệu bốn trăm hai mươi bốn nghìn sáu trăm bảy mươi bốn đồng*) mà Nguyên đơn đã thanh toán cho Bị đơn N theo Văn bản thỏa thuận;
4. Hội đồng Trọng tài không xem xét yêu cầu giải quyết hậu quả của việc tuyên Văn bản thỏa thuận vô hiệu của Bị đơn N và Bị đơn NHTP.
5. Nguyên đơn chịu phí trọng tài của Vụ tranh chấp là 318.786.930 VND (Bằng chữ: *Ba trăm mười tám triệu, bảy trăm tám mươi sáu nghìn chín trăm ba mươi đồng*).
6. Phán quyết trọng tài này được lập vào ngày 22 tháng 06 năm 2025 tại Thành phố Hồ Chí Minh, có giá trị chung thẩm, ràng buộc các Bên và có hiệu lực kể từ ngày lập.

Nội dung yêu cầu và căn cứ yêu cầu hủy phán quyết trọng tài:

Ông Nguyễn Vĩnh N đề nghị Tòa án hủy Phán quyết trọng tài số 236/24HCM ngày 22/6/2025 do phán quyết trọng tài trái với các nguyên tắc cơ bản của pháp luật Việt Nam theo quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 68 Luật Trọng tài thương mại; trái các nguyên tắc cơ bản được quy định tại khoản 2, khoản 4 Điều 3 Bộ luật Dân sự 2015 và khoản 2 Điều 4 Luật Kinh doanh bất động sản 2014 (gọi tắt là “Luật KDBDS”), đồng thời được ban hành dựa trên một quy trình tố tụng vi phạm các nguyên tắc cơ bản của tố tụng trọng tài được quy định khoản 2, khoản 3 Điều 4 Luật Trọng tài thương mại 2010..

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

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét đơn; Thư ký phiên họp và của người tham gia tố tụng là đúng quy định của pháp luật.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét đơn không chấp nhận yêu cầu về việc hủy Phán quyết Trọng vụ tranh chấp số 236/24HCM ngày 22/6/2025 của Ông Nguyễn Vĩnh N do không có căn cứ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TOÀ ÁN

Sau khi xem xét Đơn yêu cầu hủy phán quyết trọng tài ngày 21/7/2025 của Ông Nguyễn Vĩnh N đối với Phán quyết trọng tài vụ tranh chấp số 236/24HCM ngày 22/6/2025 của Hội đồng Trọng tài thuộc Trung tâm Trọng tài Quốc Tế Việt Nam (VIAC) (sau đây gọi tắt là Phán quyết số 246/24), Hội đồng xét đơn nhận định:

[1] Về thẩm quyền giải quyết: Đây là việc dân sự về yêu cầu kinh doanh thương mại liên quan đến việc Trọng tài Quốc Tế Việt Nam giải quyết tranh chấp, nơi Hội đồng trọng tài tuyên phán quyết trọng tài là Thành phố Hồ Chí Minh, do đó, căn cứ quy định tại khoản 2 Điều 31, điểm b khoản 1 Điều 37, Điểm o khoản 2 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015; khoản 2, 3 Điều 7 Luật Trọng tài thương mại 2010, yêu cầu này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[2] Về thời hạn nộp đơn yêu cầu: Phán quyết trọng tài số 236/24HCM ban hành ngày 22/6/2025, ngày 22/7/2025 Ông Nguyễn Vĩnh N nộp đơn trực tiếp yêu cầu Tòa án hủy phán quyết trọng tài là còn trong thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 69 Luật Trọng tài thương mại.

[3] Xét, Ông Nguyễn Vĩnh N yêu cầu hủy PQTT với lý do Phán quyết trọng tài trái với các nguyên tắc cơ bản của pháp luật Việt Nam theo quy định tại khoản 1 Điều 3 Bộ luật dân sự; trái với nguyên tắc tự do, tự nguyện thỏa thuận trong hoạt động thương mại quy định tại Điều 11 Luật thương mại; điểm đ khoản 2 Điều 68 Luật Trọng tài thương mại - HĐ xét đơn nhận thấy:

Đối với ý kiến của người yêu cầu Ông N cho rằng PQTT trái với các nguyên tắc cơ bản của pháp luật Việt Nam – Hội đồng xét đơn nhận thấy:

Ông N viện dẫn khoản 3 Điều 1; khoản 2 Điều 3; và khoản 3 Điều 8 của Luật KDBDS và khoản 4 Điều 21 của Luật Doanh Nghiệp 2020 (“Luật DN”), quy định rằng kinh doanh bất động sản, theo pháp luật, không chỉ có mua bán mà cả dịch vụ tư vấn, môi giới bất động sản cũng là hoạt động kinh doanh bất động sản và tại Điều 55; khoản 1 Điều 8 của Luật KDBDS, Ông N cho rằng mọi bất động sản hình thành trong tương lai khi đưa vào kinh doanh (bao gồm cả tư vấn, môi giới bất động sản) đều phải đáp ứng điều kiện tại Điều 55 Luật KDBDS, nếu không sẽ vi phạm điều cấm của chính Luật KDBDS.

Tại Mục 80 của PQTT đã nhận định: “...*Như vậy, Hội đồng Trọng tài đánh giá rằng với các tài liệu, chứng cứ hiện có của Vụ tranh chấp; với các phân tích chi tiết và đánh giá tất cả các khả năng giải thích thỏa thuận của các bên, giải thích của quy định pháp luật như nêu trên đây, Hội đồng Trọng tài nhận thấy chưa có đủ cơ sở, căn cứ thuyết phục để kết luận rằng giao dịch giữa các bên tại Văn bản thỏa thuận là vi phạm điều cấm của luật.*”

Tại Mục 83 của PQTT thể hiện: “*Từ những phân tích nêu trên, Hội đồng Trọng tài nhận thấy, trong Văn bản thỏa thuận, bản xác nhận đã thể hiện một cách minh thị rằng mục đích giao dịch về phía Nguyên đơn là thông qua tư vấn và môi giới của Bị đơn N để mua được một bất động sản phù hợp với nguyện vọng của mình. Còn mục đích giao dịch của Bị đơn N là tư vấn, giới thiệu cho Nguyên đơn để Nguyên đơn mua bất động sản trong dự án của Chủ đầu tư theo các điều kiện do hai bên thỏa thuận*”

Tại Mục 86, 87 của PQTT thể hiện: “...*do vậy, không có đủ cơ sở để kết luận rằng có xuất hiện giao dịch giả tạo như quy định Điều 124 BLDS về giao dịch giả tạo. Hội đồng Trọng tài, do đó, kết luận giao dịch thể hiện trong Văn bản thỏa thuận giữa Nguyên đơn và Bị đơn N là giao dịch có thật, cụ thể là giao dịch tư vấn, môi giới bất động sản được các Bên công nhận, ký kết và thực hiện cho đến khi xảy ra tranh chấp.*”

Tại Mục 95. B của PQTT thể hiện: “*Vì Văn bản thỏa thuận vẫn giữ nguyên hiệu lực và Hội đồng trọng tài không có thẩm quyền giải quyết tranh chấp phát sinh từ Hợp đồng vay số 677 (như phân tích tại các Đoạn 59 và Đoạn 89 nêu*

trên) nên không có cơ sở pháp lý để Hội đồng Trọng tài tuyên bố Cam kết ba bên vô hiệu theo yêu cầu của Nguyên đơn.”

Đối với ý kiến của Ông N cho rằng tổ tụng trọng tài không đảm bảo nguyên tắc công bằng trong tổ tụng trọng tài- Hội đồng xét đơn nhận thấy:

Tại ý kiến của Trung tâm trọng tài Quốc tế Việt Nam số 5085/VIAC ngày 19/12/2025 gửi Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh thể hiện: “Qua rà soát băng ghi âm của phiên họp, HĐTT nhận thấy rằng khi Luật sư của Bên yêu cầu trình bày lại các nội dung đã trình bày trước đó hoặc khi thấy các nội dung trình bày của Luật sư Bên yêu cầu chưa đi thẳng vào luận điểm mà Bên yêu cầu muốn trình bày, thành viên HĐTT có nhắc nhở bên yêu cầu về việc không cần trình bày lại những nội dung đã trình bày trước đó....HĐTT nhận thấy đây là hoạt động điều phối phiên họp thông thường, để tránh các bên lặp lại các vấn đề đã trình bày và hướng dẫn các bên tập trung vào các nội dung chính.”

Tại phiên họp, Ông Nguyễn Vĩnh N không xuất trình tài liệu, chứng cứ để chứng minh cho yêu cầu hủy PQT. Hội đồng xét đơn nhận thấy Phán quyết trọng tài số 236/24HCM ngày 22/6/2025 không vi phạm nguyên tắc cơ bản của pháp luật Việt Nam, đảm bảo nguyên tắc công bằng trong tổ tụng trọng tài, do vậy yêu cầu của Ông N là không có cơ sở nên không được chấp nhận.

[4] Từ phân tích trên, Hội đồng xét đơn yêu cầu nhận thấy, lý do yêu cầu hủy phán quyết trọng tài của Ông N không thuộc các căn cứ để hủy phán quyết trọng tài theo quy định tại điểm đ khoản 2 Điều 68 Luật Trọng tài thương mại nên không được chấp nhận, phát biểu của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh cũng phù hợp với nhận định của Hội đồng xét đơn nên chấp nhận ý kiến của Viện kiểm sát.

[5] Về lệ phí: Căn cứ khoản 3 Điều 39 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 thì trường hợp yêu cầu hủy phán quyết trọng tài phải chịu lệ phí Tòa án. Tuy nhiên, trong phần danh mục lệ phí Tòa án thì lại không quy định rõ đối với loại việc yêu cầu hủy phán quyết trọng tài lệ phí là bao nhiêu. Vì vậy, Ông N không phải chịu lệ phí.

Bởi các lẽ trên,

Căn cứ khoản 2 Điều 31, điểm a khoản 3 Điều 38, khoản 3 Điều 414 và Điều 415 Bộ Luật tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 68, khoản 1 Điều 69, Điều 71, Điều 72 Luật Trọng tài Thương mại 2010;

Căn cứ Nghị quyết số 01/2014/NQ-HĐTP ngày 20-3-2014 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn thi hành một số quy định Luật Trọng tài Thương mại.

QUYẾT ĐỊNH:

1. Không hủy Phán quyết Trọng tài vụ tranh chấp số 236/24HCM ngày 22/6/2025 của Hội đồng Trọng tài thuộc Trung tâm Trọng tài Quốc Tế Việt Nam (VIAC) về việc giải quyết Vụ tranh chấp giữa:

Người yêu cầu: **Ông Nguyễn Vĩnh N**, sinh năm 1963

CCCD số 07906302662N (CMND cũ: 02051397B)

Địa chỉ: 104 N1, phường N2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1/ Công ty Cổ phần N

Địa chỉ: 65 N3, phường S, TP. Chí Minh.

2/ Ngân hàng Thương mại Cổ phần T

Địa chỉ: 180 N4, phường B, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Quyết định này là quyết định cuối cùng và có hiệu lực thi hành kể từ ngày ký; các bên, Hội đồng Trọng tài không có quyền khiếu nại, kháng cáo, Viện Kiểm sát không có quyền kháng nghị.

Nơi nhận:

- TAND tối cao;
- Tòa Phúc thẩm TANDTC tại TP.HCM
(Tòa phúc thẩm 3);
- Viện công tố và kiểm sát xét xử
phúc thẩm tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- THADS TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT ĐƠN YÊU CẦU
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN HỌP**

Mai Thị Thanh Tú