

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 387/2024/DS-PT  
Ngày 31-7-2024  
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

**- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Thành Trung

Các Thẩm phán: Ông Bùi Ngọc Thạch

Ông Ngô Văn Minh

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Quốc Song Toàn – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Bà Trần Thị Ngọc Tuyền - Kiểm sát viên.

Ngày 31 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 101/2024/TLPT-DS ngày 01/4/2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 11/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 307/2024/QĐ-PT ngày 12 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Thị Thúy Ph, sinh năm 1988; địa chỉ: số 3/30 đường 182, phường TA, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

- Bị đơn: Công ty Cổ phần Đầu tư L; địa chỉ: 104/4 ấp Hòa Bình, xã GD, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai; ủy quyền cho ông Dương Kim Ch, sinh năm 1995; địa chỉ: tầng 2, tòa nhà 194 Golden Building, số 473 Điện Biên Phủ, Phường 25, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền ngày 21/5/2024), có mặt.

- Người kháng cáo: Bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư L.

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

\* Tại đơn khởi kiện đề ngày 23/6/2023 và lời khai trong suốt quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Trần Thị Thúy Ph trình bày:

Ngày 24/11/2020, bà Ph ký văn bản thỏa thuận đặt cọc với Công ty Cổ phần Đầu tư L nhằm đảm bảo ký kết hợp đồng mua bán cho căn hộ C2-06.06, thuộc khối C2, tầng 06, diện tích sàn xây dựng tạm tính 79,6 m<sup>2</sup>, diện tích sử dụng tạm tính 72,4 m<sup>2</sup> tại địa chỉ khu chung cư lô C1 khu đô thị mới Bình Nguyên, phường Bình An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương với số tiền 2.483.802.000 (hai tỷ bốn trăm tám mươi ba triệu tám trăm lẻ hai nghìn) đồng. Bà Ph đã thanh toán 20% giá trị căn hộ là 496.760.400 (bốn trăm chín mươi sáu triệu bảy trăm sáu mươi nghìn bốn trăm) đồng.

Theo văn bản thỏa thuận ngày 21/11/2020, công ty L sẽ giao nhà dự kiến ngày 30/09/2021 (có thể sớm hoặc muộn hơn nhưng không quá 3 tháng là ngày 30/12/2021). Nhưng đến ngày 30/12/2021, bà Ph phát hiện công ty vẫn chưa thực hiện xây xong nhà theo thỏa thuận.

Theo thời gian đó, Công ty Cổ phần Đầu tư L tiếp tục xin bà Phương gia hạn thêm thời gian giao nhà và làm văn bản phụ lục 01 ngày 18/11/2021 với thỏa thuận như sau:

Công ty Cổ Phần Đầu Tư L sẽ ký kết hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên ngày 30/06/2022 (thời gian có thể sớm hoặc muộn hơn nhưng không quá 3 tháng là ngày 30/12/2022).

Theo văn bản thỏa thuận ngày 18/11/2021 nếu công ty không ký kết mua bán căn hộ nêu trên thì Công ty Cổ phần Đầu tư L sẽ thanh toán cho bà Ph theo mức lãi suất như sau: nếu quá ngày 31/12/2021 lãi xuất 0,02%/ngày tính từ ngày 01/01/2022 đến 30/06/2022; nếu quá ngày 30/06/2022 lãi xuất 0,03%/ngày tính từ ngày 01/07/2022 đến 30/09/2022; nếu quá ngày 30/09/2022 lãi xuất 0,04%/ngày tính từ ngày 01/10/2022 đến 31/12/2022; nếu quá ngày 31/12/2022 lãi xuất 0,04%/ngày từ ngày 01/01/2023 đến ngày ký hợp đồng mua bán căn hộ. Tuy nhiên, đến nay công ty vẫn chưa thực hiện xây dựng nhà. Công ty không thực hiện theo văn bản đã thỏa thuận.

Nay bà Ph yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Tuyên bố chấm dứt văn bản thỏa thuận đặt cọc ngày 24/11/2020 và phụ lục 01 ngày 18/11/2021 giữa Công ty Cổ phần Đầu Tư L và bà Trần Thị Thúy Ph về việc đặt cọc mua bán căn hộ C2.06.06 thuộc khối C2, tầng 6, tại địa chỉ khu chung cư lô C1 khu đô thị mới Bình Nguyên, phường Bình An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- Buộc Công ty Cổ phần Đầu Tư L trả lại số tiền cọc 496.760.400 đồng (bốn trăm chín mươi sáu triệu bảy trăm sáu mươi nghìn bốn trăm đồng).

- Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư L trả tiền lãi như sau: từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022: 180 ngày x 0,02%/ngày x 496.760.400 đồng = 17.883.374 đồng; từ ngày 01/07/2022 đến ngày 30/09/2022: 91 ngày x 0,03%/ngày x 496.760.400 đồng = 13.561.559 đồng; từ ngày 01/10/2022 đến ngày 11/01/2024: 467 ngày x 0,04%/ngày x 496.760.400 đồng = 92.794.843 đồng; tổng tiền lãi: 124.239.776 đồng.

Tổng số tiền yêu cầu Công ty Cổ phần Đầu Tư L phải trả cho bà Ph 621.000.176 đồng.

Bà Ph cam kết toàn bộ tiền đặt cọc mua căn hộ nêu trên là tiền riêng của bà Ph, không thuộc sở hữu chung với bất cứ tổ chức, cá nhân nào khác.

Đối với yêu cầu phạt vi phạm nghĩa vụ của Công ty Cổ phần Đầu tư L số tiền 1.564.675 đồng bà Ph đồng ý thanh toán cho công ty.

**- Người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:**

Thông nhất về việc ký kết thỏa thuận đặt cọc, nội dung đặt cọc, số tiền đặt cọc như bà Ph trình bày.

Trong khoảng thời gian sau khi hai bên ký thỏa thuận đặt cọc, dịch bệnh Covid-19 bùng phát nhiều lần và kéo dài đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến tiến độ xây dựng dự án và Công ty Cổ phần Đầu tư L đã cố gắng nỗ lực vượt qua những khó khăn đó để đảm bảo tiến độ ký kết hợp đồng mua bán với khách hàng. Đến thời điểm hiện nay, công ty đã được Sở Xây dựng tỉnh Bình Dương cấp Giấy phép xây dựng số 668/GPXD ngày 01/03/2022 và dự kiến đến tháng 31/12/2023, dự án sẽ đáp ứng các điều kiện để ký kết hợp đồng mua bán căn hộ theo quy định của pháp luật.

Tuy nhiên trong quá trình thực hiện thỏa thuận đặt cọc bà Trần Thị Thúy Ph đã vi phạm về nghĩa vụ thanh toán. Cụ thể: lần thanh toán thứ 4 trễ 5 ngày: tiền phạt vi phạm: 62.059 đồng (sáu mươi hai nghìn không trăm năm mươi chín); lần thanh toán thứ 5 trễ hạn 121 ngày: tiền phạt vi phạm: 1.502.580 đồng (một triệu năm trăm lẻ hai nghìn năm trăm tám mươi đồng chẵn); tổng số tiền phạt vi phạm nghĩa vụ thanh toán của bà Trần Thị Thúy Ph 1.564.675 đồng (một triệu năm trăm sáu mươi bốn nghìn sáu trăm bảy mươi năm).

Xét trên sự kiện khách quan và lỗi của hai bên khi thực hiện nghĩa vụ trong thỏa thuận đặt cọc nên ngày 18/11/2021 hai bên thống nhất ký kết Phụ lục 01 chỉnh sửa các nội dung trong thỏa thuận đặt cọc để phù hợp với thực tế của dự án, bao gồm các điều khoản sửa đổi sau:

1. Sửa đổi thời gian bàn giao căn hộ dự kiến là ngày 30/6/2022 và có thể sớm hơn hoặc muộn hơn 3 tháng.

2. Trường hợp ngày thực tế ký kết hợp đồng mua bán căn hộ vượt quá ngày 31/12/2022 thì Bên B được quyền lựa chọn một trong các phương án sau đây:

Tiếp tục thực hiện thỏa thuận đặt cọc: bên A sẽ tiếp tục trả lãi suất cho bên B với mức lãi suất 0,04%/ngày tính trên số tiền bên B đã thanh toán từ ngày 01/01/2023 cho đến ngày dự án đáp ứng đủ điều kiện ký kết hợp đồng mua bán căn hộ theo quy định của pháp luật; hoặc đơn phương chấm dứt thỏa thuận đặt cọc: Bên A sẽ hoàn trả cho bên B toàn bộ số tiền bên B đã thanh toán và khoản tiền lãi theo quy định tại điểm 1.2.1 khoản 1.2 Điều 1 Phụ lục này, việc thanh toán được thực hiện trong vòng 30 ngày kể từ ngày hai bên ký biên bản thanh lý

thỏa thuận đặt cọc và biên bản xác nhận khoản tiền lãi mà bên A phải trả cho bên B.

Trong khoảng thời gian 07 ngày kể từ ngày 01/01/2023 đến 07/01/2023, Công ty Cổ phần Đầu tư L không nhận được đề nghị bằng văn bản về việc đơn phương chấm dứt thỏa thuận đặt cọc từ phía bà Trần Thị Thúy Ph, điều đó cho thấy bà Ph đã đồng thuận tiếp tục thực hiện thỏa thuận đặt cọc với công ty.

Vì vậy, Công ty Cổ phần Đầu tư L không đồng ý chấm dứt thỏa thuận đặt cọc số C2-06.06/TTĐC-LSKY/2020 ký ngày 24/11/2020 và Phụ lục 01 ngày 18/11/2021 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư L với bà Trần Thị Thúy Ph và không đồng ý hoàn trả khoản tiền cọc là 496.760.400 đồng. Yêu cầu nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc và phụ lục hợp đồng đặt cọc đã ký kết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 04/2024/DS-ST ngày 11/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

*1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn chị Trần Thị Thúy Ph với bị đơn Công ty cổ phần đầu tư L về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.*

*- Chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số C2-06.06/TTĐC-LSKY/2020 ngày 24/11/2020 và Phụ lục 01 ngày 18/11/2021 giữa Công ty Cổ phần đầu tư L với chị Trần Thị Thúy Ph.*

*Buộc Công ty cổ phần đầu tư L phải trả cho chị Trần Thị Thúy Ph tổng số tiền 621.000.176 (sáu trăm hai mươi một triệu một trăm bảy mươi sáu) đồng; trong đó: tiền cọc 496.760.400 (bốn trăm chín mươi sáu triệu bảy trăm sáu mươi nghìn bốn trăm) đồng và tiền lãi 124.239.776 (một trăm hai mươi bốn triệu hai trăm ba mươi chín nghìn bảy trăm bảy mươi sáu) đồng.*

*2. Ghi nhận sự tự nguyện của chị Trần Thị Thúy Ph trả cho Công ty cổ phần đầu tư L số tiền phạt do chậm thanh toán 1.564.675 (một triệu năm trăm sáu mươi bốn nghìn sáu trăm bảy mươi lăm) đồng.*

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 25/01/2024, Công ty Cổ phần Đầu Tư L là bị đơn có đơn kháng cáo, yêu cầu xét xử lại phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa, người đại diện của bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, bị đơn đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận cọc là 496.760.400 đồng và chấm dứt thỏa thuận đặt cọc. Bị đơn không đồng ý trả tiền lãi là 124.239.776 đồng cho nguyên đơn.

Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xử buộc bị đơn trả cho nguyên đơn 621.000.176 đồng trong đó có 496.760.400 đồng tiền cọc và 124.239.776 đồng tiền lãi là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến của Kiểm sát viên;

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Bà Trần Thị Thúy Ph (sau đây viết là nguyên đơn) khởi kiện Công ty Cổ phần Đầu tư L (sau đây viết là bị đơn) yêu cầu chấm dứt văn bản thỏa thuận đặt cọc ngày 24/11/2020 và Phụ lục 01, ngày 18/11/2021 giữa nguyên đơn với bị đơn trong việc đặt cọc để đảm bảo cho việc xác lập, giao kết hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai (còn gọi là hợp đồng mua bán căn hộ). Nguyên đơn cho rằng bị đơn vi phạm thỏa thuận đặt cọc và phụ lục 01. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đã đặt cọc 496.760.400 đồng và tiền lãi tính đến ngày xét xử sơ thẩm 11/01/2024 là 124.239.776 đồng; tổng cộng: 621.000.176 đồng. Nguyên đơn đồng ý thanh toán cho bị đơn 1.564.675 đồng về khoản tiền phạt theo hợp đồng do thanh toán trễ hạn. Bị đơn thống nhất có thỏa thuận đặt cọc ngày 24/11/2020 và Phụ lục 01 ngày 18/11/2021 với bị đơn và đã nhận tiền cọc của nguyên đơn 496.760.400 đồng nhưng do tình hình dịch bệnh Covid-19 đã ảnh hưởng đến tiến độ ký kết hợp đồng mua bán với nguyên đơn và bị đơn có vi phạm hợp đồng về thời hạn thanh toán trễ, tiền phạt là 1.564.675 đồng. Tại Biên bản hòa giải ngày 24/11/2023 (bút lục 102, 103, 104), đại diện bị đơn đồng ý chấm dứt thỏa thuận đặt cọc ngày 24/11/2020 và Phụ lục 01 ngày 18/11/2021 và tại phiên tòa, bị đơn đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận cọc 496.760.400 đồng, chấm dứt thỏa thuận đặt cọc; nguyên đơn thanh toán tiền phạt chậm thanh toán cho bị đơn là 1.564.675 đồng. Riêng tiền lãi 124.239.776 đồng, bị đơn không đồng ý thanh toán cho nguyên đơn.

[2] Xét thấy, sau khi các bên ký kết thỏa thuận đặt cọc ngày 24/11/2020 và phụ lục 01 ngày 18/11/2021. Bị đơn đã nhận của nguyên đơn tiền cọc 496.760.400 đồng. Bị đơn không thực hiện đúng các nội dung đã thỏa thuận đặt cọc và phụ lục 01, không đảm bảo các điều kiện theo quy định của pháp luật để ký kết hợp đồng mua bán căn hộ với nguyên đơn. Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện bị đơn cũng xác định đến thời điểm hiện tại, bị đơn cũng chưa có đủ điều kiện để ký kết hợp đồng mua bán căn hộ với nguyên đơn. Dự án công trình cũng đã ngừng thi công. Bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng. Tòa án cấp sơ thẩm xử: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chấm dứt thỏa thuận đặt cọc, phụ lục 01. Buộc bị đơn trả cho nguyên đơn 621.000.176 đồng trong đó tiền cọc 496.760.400 đồng, tiền lãi 124.239.776 đồng và buộc nguyên đơn trả cho bị đơn 1.564.675 đồng tiền phạt do chậm thanh toán là có căn cứ, phù hợp các Điều: 328, 418, 422, 428, 468 Bộ luật Dân sự.

[3] Bị đơn kháng cáo nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo. Xét không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Ý kiến của Kiểm sát viên là phù hợp. Nguyên đơn và bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm theo quy định, Án phí phúc thẩm: bị đơn phải chịu.

Vì các lẽ trên;

**QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ các Điều: 280, 328, 418, 422, 428, 468 Bộ luật Dân sự;
- Căn cứ các Điều: 147, 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ các Điều: 26, 29 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;
- Căn cứ khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

**Tuyên xử**

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty Cổ phần Đầu tư L. Giữ nguyên Bản án số 04/2024/DS-ST ngày 11/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An như sau:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Thúy Ph đối với Công ty Cổ phần Đầu tư L về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Chấm dứt thỏa thuận đặt cọc số C2-06.06/TTĐC-LSKY/2020 ngày 24/11/2020 giữa bên nhận đặt cọc: Công ty Cổ phần Đầu tư L với bên đặt cọc: bà Trần Thị Thúy Ph và Phụ lục 01, ngày 18/11/2021.

- Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư L có nghĩa vụ thanh toán cho bà Trần Thị Thúy Ph 621.000.176 đồng (trong đó: 496.760.400 đồng tiền cọc và 124.239.776 đồng tiền lãi).

- Buộc bà Trần Thị Thúy Ph trả cho Công ty Cổ phần Đầu tư L 1.564.675 đồng (khoản tiền phạt do chậm thanh toán)

**2. Về án phí:**

- Án phí sơ thẩm: Công ty Cổ phần Đầu tư L phải chịu 6.511.989 đồng. Bà Trần Thị Thúy Ph phải nộp 300.000 đồng được trừ vào 13.66.550 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006868 ngày 06/10/2023. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An trả lại cho bà Ph 13.361.550 đồng.

- Án phí phúc thẩm: Công ty Cổ phần Đầu tư L phải chịu 300.000 đồng được trừ vào 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004402, ngày 31/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An.

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, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

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, 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.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

**Nơi nhận:**

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An;
- Chi cục THADS thành phố Dĩ An;
- Lưu: HS, HCTP.

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

**Nguyễn Thành Trung**