

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 427/2024/DS-PT  
Ngày 20-8-2024  
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: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng  
Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết  
Ông Nguyễn Trung Dũng

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Tình – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Bà Ngô Kim Duyên – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 350/2024/TLPT-DS ngày 26 tháng 7 năm 2024 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 176/2024/DS-ST ngày 14 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm 341/2024/QĐ-PT ngày 26/7/2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 416/2024/QĐ-PT ngày 13/8/2024, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà **Trịnh Ngọc C**, sinh năm 1993; địa chỉ: **số B, V, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh**.

**Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:** Ông **Nguyễn Tiến K**, sinh năm 1964; địa chỉ: **số I, N, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh** hoặc bà **Nguyễn Thị Thu H**, sinh năm 1985; địa chỉ: **số A, A, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh** (văn bản ủy quyền ngày 25/01/2024).

**- Bị đơn:** **Công ty Cổ phần Đ1**; địa chỉ: **1 Ấp H, xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai**.

**Người đại diện hợp pháp của bị đơn:** Ông **Dương Đức Đ**, sinh năm 1997; địa chỉ thường trú: **thôn Q, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định**; địa chỉ liên hệ: **tầng B,**

Tòa nhà A G - số 473, Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền số 89/2024/UQ-LDG/HĐQT ngày 10/5/2024).

- Người kháng cáo: Bị đơn Công ty Cổ phần Đ1.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Đơn khởi kiện ngày 22/01/2024 và lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Trịnh Ngọc C và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 30/11/2020, bà Trịnh Ngọc C với Công ty Cổ phần Đ1 (viết tắt Công ty Đ1) ký kết Thỏa thuận đặt cọc số C2-29.08/TTĐC-LDGSKY/2020 để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng mua bán căn hộ số C2-29.08 thuộc dự án khu C (khu C) tại lô C, khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương với giá 2.439.142.000 đồng. Sau khi ký thỏa thuận, bà C đã 07 (bảy) đợt thanh toán tiền cọc cho Công ty Đ1 với tổng số tiền 487.829.200 đồng. Theo Điều 4 của thỏa thuận đặt cọc thì hợp đồng mua bán căn hộ phải được ký kết vào ngày 30/09/2021 (có thể chậm hơn hoặc sớm hơn không quá 03 tháng), nhưng đến thời hạn, Công ty Đ1 vẫn không ký hợp đồng mua bán với bà C, vì lý do chậm tiến độ thi công.

Ngày 27/12/2021, bà C đã đồng ý hỗ trợ gia hạn thêm thời gian cho Công ty thông qua việc ký "Phụ lục 01" cho phép gia hạn đến ngày 31/12/2022, nhưng đến hết ngày 31/12/2022, Công ty Đ1 vẫn không ký được hợp đồng mua bán căn hộ với bà C. Đồng thời, bà C đã trực tiếp lên dự án để xem tiến độ thi công và thấy dự án thi công chưa xong phần móng. Do đó, ngày 06/01/2023, bà C đã đến Văn phòng Công ty tại tầng G, tòa nhà A G, số D Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị thanh lý thỏa thuận cọc và Phụ lục số 01. Tại buổi làm việc ngày 10/01/2023, bà C và Công ty đã ký biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc. Theo đó, Công ty sẽ trả lại toàn bộ số tiền 535.916.971 đồng gồm: Tiền đặt cọc 487.829.200 đồng; tiền lãi 48.636.571 đồng (tiền lãi từ ngày 01/10/2022 đến ngày 31/12/2022), trừ đi số tiền bà C chậm thanh toán cho Công ty Đ1 548.800 đồng. Thời hạn thanh toán chia làm 06 đợt như sau:

Đợt 1: Thanh toán 26.795.849 đồng (tương đương 05%), thanh toán chậm nhất ngày 10/3/2023.

Đợt 2: Thanh toán 26.795.849 đồng (tương đương 05%), thanh toán chậm nhất ngày 10/4/2023.

Đợt 3: Thanh toán 107.183.394 đồng (tương đương 20%), thanh toán chậm nhất ngày 10/5/2023.

Đợt 4: Thanh toán 107.183.394 đồng (tương đương 20%), thanh toán chậm nhất ngày 30/5/2023.

Đợt 5: Thanh toán 133.979.243 đồng (tương đương 25%), thanh toán chậm nhất ngày 12/6/2023.

Đợt 6: Thanh toán 133.979.242 đồng (tương đương 25%), thanh toán chậm nhất ngày 30/6/2023.

Tuy nhiên, Công ty Đ1 không thực hiện đúng cam kết, tính đến ngày 15/01/2024, Công ty Đ1 mới thanh toán được cho bà C số tiền 143.979.245 đồng, còn lại 391.937.726 đồng chưa thanh toán. Bà C yêu cầu Công ty phải thanh toán đầy đủ số tiền mà bà C đã đóng theo thỏa thuận đặt cọc, khoản tiền lãi theo biên bản thanh lý và khoản tiền lãi do vi phạm thời hạn thanh toán mà Công ty đã xác nhận qua email gửi cho khách hàng ngày 16/11/2023. Công ty Đ1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán, bà C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc Công ty Đ1 trả lại cho bà Trịnh Ngọc C toàn bộ tiền cọc còn nợ 391.937.726 đồng theo Biên bản thanh lý thỏa thuận cọc số C2-29.08/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 10/01/2023.

2. Buộc Công ty LDG trả tiền lãi do vi phạm thời hạn thanh toán tính từ ngày 28/10/2023 đến ngày 14/6/2024 với số tiền 391.937.726 đồng x 230 ngày x 0,027%/ngày = 24.339.332 đồng.

Tổng cộng số tiền bà C yêu cầu Công ty Đ1 phải trả là 416.277.059 đồng.

*Bị đơn Công ty Cổ phần Đ1 trình bày:*

Công ty Đ1 thống nhất về việc ký kết thỏa thuận đặt cọc, nội dung đặt cọc, số tiền đặt cọc như bà C trình bày. Do nguyên đơn có nhu cầu muốn thanh lý thỏa thuận đặt cọc, Công ty Đ1 đã ký Biên bản thanh lý thỏa thuận cọc số C2-29.08/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 10/01/2023, với các nội dung sau:

- Hai bên thống nhất và đồng ý thanh lý Thỏa thuận đặt cọc số C2-29.08/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 30/11/2020 và các phụ lục, văn bản, chứng từ liên quan đến thỏa thuận đặt cọc (nếu có) giữa hai bên đã ký kết.

- Bên A sẽ hoàn trả cho bên B tổng số tiền bên B đã thanh toán cho bên A (không bao gồm các khoản phạt, bồi thường của bên B) là 487.829.200 đồng. Hai bên thống nhất rằng, theo quy định tại khoản 1.2 Điều 1 của Phụ lục số 01 kèm theo thỏa thuận đặt cọc, toàn bộ số tiền bên A thanh toán cho bên B là 535.916.971 đồng, cụ thể như sau: Số tiền bà C đã thanh toán cho Công ty Đ1: 487.829.200 đồng; số tiền lãi Công ty LDG thanh toán cho bà C (từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/9/2022, tổng cộng 362 ngày): 48.636.571 đồng; trừ tiền phạt bà C chậm thanh toán 548.800 đồng.

Sau khi ký biên bản thanh lý ngày 10/01/2023 Công ty Đ1 đã thanh cho bà C số tiền 143.979.245 đồng, số tiền còn lại chưa thanh toán 391.937.726 đồng.

Đối với các yêu cầu khởi kiện của bà C, Công ty Đ1 có ý kiến như sau:

1. Công ty Đ1 sẽ thanh toán số tiền còn lại cho bà C là 391.937.726 đồng theo Biên bản thanh lý thỏa thuận cọc số C2-29.08/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 10/01/2023 vào ngày 01/12/2024.

2. Đối với yêu cầu trả lãi tạm tính từ ngày 28/10/2023 đến 14/6/2024 với số tiền: 391.937.726 đồng x 230 ngày x 0,027%/ngày = 24.339.332 đồng, Công ty

**Đ1** không đồng ý trả lãi, do **Công ty Đ1** chưa hoàn tất thỏa thuận và ký kết với bà **C** theo các nội dung tại biên bản xác nhận nợ này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 176/2024/DS-ST ngày 14 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 116, 117, 328, 357, 418, 422, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Trịnh Ngọc C** đối với bị đơn **Công ty Cổ phần Đ1** về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Buộc **Công ty Cổ phần Đ1** phải trả cho bà **Trịnh Ngọc C** tổng số tiền 416.277.059 đồng (bốn trăm mười sáu triệu, hai trăm bảy mươi bảy nghìn, không trăm năm mươi chín đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Trả cho bà **Trịnh Ngọc C** 9.970.251 đồng (chín triệu chín trăm bảy mươi nghìn hai trăm năm mươi một đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004452 ngày 27/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương.

**Công ty Cổ phần Đ1** phải chịu số tiền 20.651.082 đồng (hai mươi triệu sáu trăm năm mươi một nghìn không trăm tám mươi hai đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 27/6/2024, bị đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vắng mặt; người đại diện hợp pháp của bị đơn giữ nguyên một phần yêu cầu kháng cáo, chỉ kháng cáo phần quyết định về tiền lãi và án phí; do người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có yêu cầu giải quyết vắng mặt nên việc hòa giải không tiến hành được.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và 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 xét xử là có căn cứ, bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo, đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng:

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông **K**, bà **H** có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt; căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

Bị đơn kháng cáo với lý do: bản án sơ thẩm chưa khách quan, chưa đánh giá được hết những tài liệu chứng cứ cũng như các tình tiết tại hồ sơ vụ án, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn xác định chỉ kháng cáo phần tiền lãi và án phí, không kháng cáo các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm, căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chỉ xem xét trong nội dung phạm vi kháng cáo nêu trên của bị đơn.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn, bị đơn thống nhất ngày 10/01/2023, hai bên đã tiến hành ký kết Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc số C2-29.08/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 30/11/2020. Theo đó, hai bên thống nhất thanh lý, chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số C2-29.08/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 30/11/2020, Công ty Đ1 sẽ trả dần theo tháng và sẽ hoàn trả lại toàn bộ số tiền 535.916.971 đồng gồm: Tiền đặt cọc 487.829.200 đồng; tiền lãi 48.636.571 đồng (tiền lãi từ ngày 01/10/2022 đến ngày 31/12/2022), trừ đi số tiền bà C chậm thanh toán cho Công ty Đ1 548.800 đồng. Công ty Đ1 đã thanh cho bà C số tiền 143.979.245 đồng, số tiền còn lại chưa thanh toán 391.937.726 đồng. Bị đơn đồng ý thanh toán cho bà C số tiền 391.937.726 đồng.

[2.2] Về tiền lãi:

Ngày 10/01/2023, nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận thời hạn thanh toán chậm nhất ngày 30/6/2023, nhưng đến ngày 15/01/2024, Công ty Đ1 mới thanh toán được cho bà C số tiền 143.979.245 đồng, còn lại 391.937.726 đồng, bị đơn thừa nhận đến nay chưa thanh toán số tiền trên cho nguyên đơn. Bị đơn cho rằng theo thỏa thuận tại mục 3.2 Điều 3 của biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc các bên thỏa thuận “*Bên B có trách nhiệm hoàn trả đầy đủ cho bên A bản chính thỏa*

thuận đặt cọc số...trước khi bên A hoàn tất việc thanh toán tiền nêu tại Điều 2 Biên bản thanh lý này”, nhưng do bà C chưa hoàn trả nên Công ty Đ1 không đồng ý thanh toán tiền lãi. Xét, biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc giữa hai bên thể hiện bà C sẽ hoàn trả các văn bản thỏa thuận trước khi Công ty Đ1 thanh toán tiền, tuy nhiên các bên không thỏa thuận thời gian hoàn trả trước là bao lâu, đồng thời toàn bộ các văn bản mà các bên ký kết thì đều được lập thành 03 bản như nhau và bên bị đơn đang giữ 02 bản nên nghĩa vụ hoàn trả các văn bản của bị đơn không ảnh hưởng việc đến thời gian hoàn trả tiền cọc của bị đơn cho nguyên đơn theo đúng cam kết của bị đơn. Tòa án cấp sơ thẩm, căn cứ Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, buộc bị đơn thanh toán tiền lãi chậm trả, theo mức lãi suất 0,027%/ngày tính từ ngày 28/10/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm 14/6/2024 với số tiền 24.339.332 đồng, là có căn cứ.

Từ những phân tích trên, kháng cáo của bị đơn không có cơ sở chấp nhận.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần Đ1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 176/2024/DS-ST ngày 14 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Công ty Cổ phần Đ1 phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0001104 ngày 02/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương.

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố D;
- TAND thành phố D;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

**Nguyễn Thị Duyên Hằng**