

Bản án số: 430/2024/DS-PT  
Ngày 21-8-2024  
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:* Ông Nguyễn Thành Trung

*Các Thẩm phán:* Ông Bùi Ngọc Thạch

Ông Nguyễn Thanh Tùng

**- 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:** ông Lê Trung Kiên - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 8 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 201/2024/TLPT-DS ngày 22/5/2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2024/DS-ST ngày 29/3/2024 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 315/2024/QĐ-PT ngày 24 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** bà Nguyễn Thu H, sinh năm 1998; địa chỉ: số 89 đường 11, khu phố 9, phường TT, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; ủy quyền cho ông Ngô Minh Nh, sinh năm 1964; địa chỉ: số C1-18.02 Lia Hòa, phường PL, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Liấy ủy quyền ngày 16/12/2023); có mặt.

**- Bị đơn:** Công ty Cổ phần Đầu tư L; địa chỉ: 104/4 ấp Hòa Bình, xã Liang Điền, huyện TB, tỉnh Đồng Nai; địa chỉ liên hệ: Văn phòng công ty – Tầng L tòa nhà 194 Lolden Building, số 473 Điện Biên Phủ, Phường 25, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; ủy quyền cho ông Dương Đức Đường; địa chỉ: tầng 2, tòa nhà 194 Lolden Building, số 473 Điện Biên Phủ, Phường 25, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Liấy ủy 26/7/2024), có mặt.

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

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

**\* Theo Đơn khởi kiện đề ngày 31/10/2023 và lời khai trong quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thu H là ông Ngô Minh Nh trình bày:**

Vào ngày 25/6/2021, bà Nguyễn Thu H có ký với Công ty Cổ phần Đầu tư L (viết tắt là Công ty L) Thỏa thuận đặt cọc số: B2-22.06/TTĐC-LSKY/2021 và phụ lục 01, 02 để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng mua bán căn hộ số B2-22.06 thuộc dự án khu chung cư Lô C1 (khu căn hộ cao cấp L SKY) tại lô C1, khu đô thị mới Bình Nguyên tọa lạc tại phường Bình An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương với giá 2.766.633.000 đồng. Sau khi ký, bà H đã thanh toán tiền cọc cho Công ty L tổng cộng 06 đợt với tổng số tiền là 553.326.600 đồng. Theo Điều 4 của thỏa thuận, hợp đồng mua bán căn hộ phải được ký kết vào ngày 30/3/2022 (có thể chậm hơn hoặc sớm hơn không quá 03 tháng) nhưng đến hết năm 2022 Công ty L vẫn không tổ chức ký hợp đồng mua bán với Bà H vì chậm tiến độ thi công. Sau khi liên hệ với Công ty L, xem các báo cáo, hình ảnh mà Công ty L cung cấp Bà H được biết dự án vẫn chưa thi công xong phần móng. Do đó, ngày 31/3/2023 hai bên đã ký biên bản thanh lý Thỏa thuận đặt cọc và Công ty L cam kết sẽ thanh toán số tiền 578.779.624 đồng cho bà H trong vòng 90 ngày làm việc kể từ ngày ký biên bản thanh lý, nhưng đến nay vẫn chưa thanh toán. Tháng 10/2023, bà H đã tiến hành gửi E-mail đến Công ty L về việc sẽ khởi kiện Công ty L tại Tòa án có thẩm quyền.

Do vậy, bà Nguyễn Thu H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc Công ty L trả lại cho bà H toàn bộ số tiền gốc và lãi theo Biên bản thanh lý đã xác nhận với Công ty L là 578.779.624 đồng.

2. Buộc Công ty L trả tiền lãi trả chậm sau khi ký biên bản thanh lý tính từ ngày 16/8/2023 đến ngày 29/3/2024 là:  $0.83\%/tháng \times 226 \text{ ngày} \times 578.779.624 \text{ đồng} = 36.189.161 \text{ đồng}$ .

Như vậy, tổng cộng số tiền mà bà Nguyễn Thu H yêu cầu Công ty L phải trả lại cho bà H là: 614.968.785 đồng.

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

**\* Người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư L trình bày:**

Thống nhất về việc ký kết thỏa thuận đặt cọc, nội dung đặt cọc, số tiền đặt cọc như nguyên đơn trình bày. Ngày 31/3/2023, Công ty L và bà Nguyễn Thu H đã ký Biên bản thanh lý thỏa thuận cọc số B2-22.06/TTĐC-LSKY/2021, tổng số tiền bị đơn phải trả cho nguyên đơn là 578.779.624 đồng trong đó tiền cọc là 553.326.600 đồng và đồng thời hỗ trợ lãi là 25.453.024 đồng. Công ty L sẽ thanh toán số tiền trên trong vòng 90 ngày làm việc kể từ ngày ký Biên bản thanh lý. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Công ty L đồng ý sẽ thanh toán cho nguyên đơn số tiền là 578.779.624 đồng chậm nhất vào ngày

30/6/2024. Đối với yêu cầu trả lãi của nguyên đơn, Công ty L không đồng ý trả lãi do nguyên đơn không thực hiện việc trả hồ sơ gốc của việc đặt cọc và các chứng từ bản gốc cho phía bị đơn nên bị đơn chưa trả tiền cho nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2024/DS-ST ngày 29/3/2024 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 bà Nguyễn Thu H đối với bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư L về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.*

*Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư L phải trả cho bà Nguyễn Thu H tổng số tiền 614.968.785 (sáu trăm mười bốn triệu chín trăm sáu mươi tám ngàn bảy trăm tám mươi lăm) đồng.*

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/4/2024, Công ty Cổ phần Đầu tư L là bị đơn có đơn kháng cáo, yêu cầu xét xử lại phúc thẩm. Tại phiên tòa, đại diện bị đơn chỉ đồng ý trả lại cho nguyên đơn 553.326.600 đồng tiền cọc, hỗ trợ lãi 25.453.024 đồng. Bị đơn không đồng ý trả tiền lãi 36.189.161 đồng do nguyên đơn không trả lại cho bị đơn bản chính thỏa thuận đặt cọc và các tài liệu liên quan.

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 thanh toán cho nguyên đơn 614.968.785 đồng 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] Ngày 25/6/2021, Công ty Cổ phần Đầu tư L (sau đây viết là bị đơn) và bà Nguyễn Thu H (sau đây viết là nguyên đơn) ký kết thỏa thuận đặt cọc và phụ lục 01, phụ lục 02 (sau đây viết là hợp đồng) để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng mua bán căn hộ tại phường Bình An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Liá căn hộ là 2.766.633.000 đồng. Nguyên đơn đã đặt cọc 553.326.600 đồng. Thời hạn ký kết hợp đồng mua bán căn hộ là ngày 30/3/2022, có thể muộn hơn nhưng cũng không được quá 03 tháng. Đến hạn, bị đơn chưa đủ điều kiện để ký kết hợp đồng. Ngày 31/3/2023, bị đơn và nguyên đơn lập biên bản thanh lý hợp đồng với nội dung: chấm dứt hợp đồng. Bị đơn trả lại cho nguyên đơn 578.779.624 đồng (trong đó tiền cọc là 553.326.600 đồng; tiền lãi là 25.453.024 đồng) trong vòng 90 ngày làm việc kể từ ngày 01/4/2023 nhưng cho đến nay đã quá thời hạn 90 ngày, bị đơn vẫn không thanh toán tiền cho nguyên đơn là vi phạm nghĩa vụ trả tiền. Tòa án cấp sơ thẩm xử: buộc bị đơn trả cho nguyên đơn

614.968.875 đồng (trong đó tiền cọc là 553.326.600 đồng, tiền lãi là 61.642.275 đồng) là có căn cứ, phù hợp pháp luật các Điều: 280, 328, 357, 422, 468 Bộ luật Dân sự.

[2] Xét việc bị đơn yêu cầu nguyên đơn trả lại bản chính thỏa thuận đặt cọc, phụ lục 01, phụ lục 02. Thấy rằng: bản chính các giấy tờ nêu trên, nguyên đơn và bị đơn đều có bản chính và có quyền lưu giữ bản chính để thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo hợp đồng. Yêu cầu của bị đơn là không có cơ sở, không phù hợp pháp luật.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận. Ý kiến của Kiểm sát viên là phù hợp. Bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm, phúc thẩm theo quy định. Nguyên đơn không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ các Điều: 280, 328, 357, 422, 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. Liữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2024/DS-ST ngày 29/3/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An như sau: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thu H đối với Công ty Cổ phần Đầu tư L về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư L có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thu H 614.968.785 đồng.

2. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Công ty Cổ phần Đầu tư L phải chịu 28.598.751 đồng. Bà Nguyễn Thu H không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An trả lại cho bà H 14.142.199 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001289 ngày 27/11/2023.

- 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 0002776, ngày 10/4/2024 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**