

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 527/2024/DS-PT  
Ngày 20-9-2024  
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 Văn Tài.

Các thẩm phán:

Ông Đặng An Thanh;

Ông Nguyễn Trung Dũng.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Đặng Hùng Cường - 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 20 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 361/2024/TLPT-DS ngày 07 tháng 8 năm 2024, về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 196/2024/DS-ST ngày 25/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 375/2024/QĐ-PT ngày 15 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Bà Phạm Thị Kiều T, sinh năm 1994, địa chỉ: ấp T, xã T, huyện T, thành phố Cần Thơ.

**Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:** Ông Ngô Minh N, sinh năm 1964; địa chỉ: C G, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 05/4/2024); có mặt.

**- Bị đơn:** Công ty Cổ phần Đ; địa chỉ: số A ấp H, xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai; địa chỉ liên hệ: tầng 2, tòa nhà A G, số D Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

**Người đại diện hợp pháp của bị đơn:** Ông Phạm Việt H, sinh năm 1992; địa chỉ: tầng B tòa nhà A, G - số D Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 24/5/2024); có mặt.

**- Người kháng cáo:** bị đơn Công ty Cổ phần Đ.

## NỘI DUNG VỤ ÁN:

*Nguyên đơn bà Phạm Thị Kiều T trình bày:* vào ngày 30 tháng 11 năm 2020, bà Phạm Thị Kiều T có ký với Công ty Cổ phần Đ (gọi tắt là Công ty Đ) Thỏa thuận đặt cọc số: C2-18.12/TTĐC-LDGSKY/2020 để đảm bảo cho việc ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số C2.18-12 thuộc dự án khu C (khu C) tại lô C, khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương với giá 2.537.693.000 đồng. Sau khi ký, bà Phạm Thị Kiều T đã thanh toán tiền cọc cho Công ty Đ (sáu) đợt với tổng số tiền là 507.538.600 đồng. Theo Điều 4 của thỏa thuận, hợp đồng mua bán các căn hộ phải được ký kết vào ngày 30/09/2021 (có thể chậm hơn hoặc sớm hơn không quá ba (03) tháng). Nhưng đến cuối năm 2021, Công ty Đ vẫn không tổ chức ký kết hợp đồng mua bán với bà T vì lý do đại dịch Covid chậm tiến độ thi công. Bà T đã trực tiếp lên dự án để xem tiến độ thi công và thấy dự án vẫn chưa thi công xong phần móng. Bà T cũng đã rất thông cảm với Công ty nên tiếp tục ký Phụ lục 01 vào ngày 31/12/2021 đồng ý gia hạn thời gian ký kết hợp đồng mua bán đến 30/06/2022 (có thể chậm hơn hoặc sớm hơn không quá ba (03) tháng). Qua thời hạn này cho đến hôm nay, Công ty Đ vẫn không thực hiện được việc ký kết hợp đồng mua bán với bà T.

Nay bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những yêu cầu sau:

1. Chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số C2.18-12/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 30/11/2020 và Phụ lục 01 ký vào ngày 31/12/2021 giữa bà Phạm Thị Kiều T và Công ty Cổ phần Đ.

2. Buộc Công ty Cổ phần Đ trả lại cho bà Phạm Thị Kiều T toàn bộ số tiền cọc là 507.538.600 đồng (năm trăm lẻ bảy triệu năm ba mươi tám ngàn nghìn sáu trăm đồng) và tiền lãi phát sinh, bao gồm:

+ Tiền lãi do vi phạm thời hạn ký kết hợp đồng mua bán căn hộ tạm tính đến ngày 05/04/2024, cụ thể: Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022 (theo Phụ lục gia hạn):  $0,02\%/ngày \times 92 \text{ ngày} \times 507.538.600đ = 9.338.710 \text{ đồng}$ .

+ Từ ngày 01/07/2022 đến ngày 30/09/2022 (theo Phụ lục gia hạn):  $0,03\%/ngày \times 92 \text{ ngày} \times 507.538.600đ = 14.008.065 \text{ đồng}$ .

+ Từ ngày 01/10/2022 đến ngày 31/12/2022 (theo Phụ lục gia hạn):  $0,04\%/ngày \times 92 \text{ ngày} \times 507.538.600đ = 18.677.421 \text{ đồng}$ .

+ Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 25/6/2024 (theo Điều 5.3 của Thỏa thuận đặt cọc) là:  $0,02\%/ngày \times 542 \text{ ngày} \times 507.538.600đ = 55.017.184 \text{ đồng}$ .

Tổng số tiền lãi chậm trả tính đến ngày 25/6/2024 là: 97.041.380 đồng.

Như vậy, tổng cộng số tiền bà Phạm Thị Kiều T yêu cầu Công ty Cổ phần Đ phải trả là: 604.579.980 đồng.

*Bị đơn Công ty Cổ phần Đ trình bày:* bị đơn thống nhất với nguyên đơn về thỏa thuận đặt cọc, các phụ lục hợp đồng đã ký kết giữa Công ty Đ với bà T. Bị đơn đã nhận cọc của bà T số tiền 507.538.600 đồng. Bị đơn khẳng định hai bên ký thỏa thuận đặt cọc để đảm bảo ký kết hợp đồng mua bán căn hộ hình

thành trong tương lai thuộc dự án khu C tại lô C, khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương do Công ty Đ làm chủ đầu tư. Số tiền bị đơn đã nhận của nguyên đơn là tiền đặt cọc, không phải là tiền huy động vốn vì thời điểm ký hợp đồng đặt cọc bị đơn chưa được Sở Xây dựng thông báo đủ điều kiện huy động vốn theo hình thức bán nhà ở hình thành trong tương lai tại dự án theo quy định của Điều 55 Luật kinh doanh bất động sản. Do dự án chưa được xây dựng như tiến độ đã thỏa thuận trong hợp đồng, sau nhiều lần làm việc thì bà T và Công ty Đ đã ký Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 31/12/2021 chỉnh sửa các nội dung trong TTĐC để phù hợp với thực tế của dự án, trong đó tại mục (iii) điểm 1.2.2 khoản 1.2 Điều 1 quy định: 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 (không bao gồm các khoản lãi, phạt do Bên B thanh toán trễ hạn) và khoản tiền lãi theo quy định tại Điều 1.2.1 Phụ lục này. Việc thanh toán được thực hiện trong vòng 30 (ba mươi) 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. Đến nay bà Phạm Thị Kiều T vẫn chưa tiến hành ký biên bản thanh lý với Công ty Cổ phần Đ.

Tại phiên tòa bị đơn đồng ý chấm dứt thỏa thuận đặt cọc đã ký với nguyên đơn và thanh toán cho nguyên đơn số tiền đặt cọc đã nhận là 507.538.600 (năm trăm linh bảy triệu năm trăm ba mươi tám nghìn sáu trăm) đồng. Đối với yêu cầu trả lãi với số tiền lãi tính đến ngày 25/6/2024 là: 97.041.380 đồng thì Công ty Đ không đồng ý do nguyên đơn chưa ký biên bản thanh lý theo thỏa thuận. Vì vậy, việc phát sinh lãi bổ sung là không có căn cứ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 196/2024/DS-ST ngày 25/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương đã quyết định như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phạm Thị Kiều T với bị đơn Công ty Cổ phần Đ về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.
  - Chấm dứt hợp đồng đặt cọc giữa bà Phạm Thị Kiều T với bị đơn Công ty Cổ phần Đ theo “Thỏa thuận đặt cọc số C2.18-12/TTDC-LDGSKY/2020 ngày 30/11/2020 và Phụ lục 01 ký vào ngày 31/12/2021”.
  - Buộc Công ty Cổ phần Đ phải trả cho bà Phạm Thị Kiều T tổng số tiền 604.579.980 đồng (sáu trăm linh bốn triệu năm trăm bảy mươi chín nghìn chín trăm tám mươi đồng). Trong đó tiền đặt cọc là 507.538.600 (năm trăm linh bảy triệu năm trăm ba mươi tám nghìn sáu trăm) đồng và tiền phạt vi phạm bằng hình thức tính lãi theo thỏa thuận là 97.041.380 (chín mươi bảy triệu không trăm bốn mươi một nghìn ba trăm tám mươi) đồng.

Ngoài ra bản án còn quyết định nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/7/2024, bị đơn Công ty Cổ phần Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn xác định chỉ kháng cáo phần tiền lãi, án phí, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

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 đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo; bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tố tụng: kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định, căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn Công ty Đ thấy rằng: nguyên đơn và bị đơn thống nhất thời gian, nội dung của thỏa thuận đặt cọc số C2.18-12/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 30/11/2020, và Phụ lục 01 ngày 31/12/2021 ký kết giữa bà T với Công ty Đ; số tiền bà T đã đặt cọc cho Công ty Đ là 507.538.600 đồng. Sự thừa nhận của các đương sự là tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[3] Quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn đồng ý chấm dứt hợp đồng với bà T nhưng không đồng ý thanh toán tiền vi phạm hợp đồng (tiền lãi). Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn giữ nguyên quan điểm đồng ý chấm dứt hợp đồng, đồng ý trả lại số tiền cọc đã nhận là 507.538.600 đồng nhưng không đồng ý thanh toán tiền vi phạm hợp đồng. Như vậy, các bên đã tự thỏa thuận chấm dứt việc thực hiện hợp đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 422 Bộ luật Dân sự năm 2015. Sự tự thỏa thuận của các đương sự là một trong những nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự được ghi nhận tại Điều 3 Bộ luật Dân sự.

[4] Xét lỗi dẫn đến việc chấm dứt hợp đồng tại Công văn số 3290/SXD-TTrXD ngày 13/9/2023 của Sở Xây dựng tỉnh B thể hiện đến thời điểm hiện nay dự án khu C chưa được Sở Xây dựng thông báo đủ điều kiện huy động vốn theo hình thức bán nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định của Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản. Căn cứ vào nội dung cung cấp thông tin của Sở Xây dựng tại công văn nêu trên thì Công ty Đ đến ngày 16/01/2023 mới nộp hồ sơ đề nghị xác nhận đủ điều kiện huy động vốn theo hình thức huy động vốn bán nhà ở hình thành trong tương lai và đến ngày 31/01/2023 xin rút hồ sơ đề nghị đủ điều kiện xác nhận trên, điều này chứng minh Công ty Đ không muốn thực hiện hợp đồng, Công ty Đ đã nhận tiền đặt cọc từ bà T khi dự án chưa đủ điều kiện để huy động vốn, các bên đã gia hạn thời hạn để ký kết hợp đồng nhưng Công ty Đ lại không thực hiện để dự án đủ điều kiện giao kết trong thời gian hai bên gia hạn, sau khi hết gia hạn, bị đơn mới nộp hồ sơ đề nghị xác nhận đủ điều kiện huy động vốn theo hình thức huy động vốn bán nhà ở hình thành trong tương lai

nhưng lại rút; do đó, trong trường hợp này lỗi hoàn toàn thuộc về Công ty Đ; bà T là bên bị thiệt hại từ việc Công ty Đ không thực hiện đúng nghĩa vụ nên bà T được bồi thường thiệt hại.

[5] Về mức bồi thường khi chấm dứt hợp đồng, khi giao kết hợp đồng và các phụ lục hợp đồng, các bên đã dự liệu và thỏa thuận trường hợp hợp đồng không thực hiện được thì bồi thường bằng lãi suất, mức lãi suất bồi thường mà hai bên đã thỏa thuận phù hợp quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào mức lãi suất thỏa thuận để tính mức bồi thường khi hợp đồng chấm dứt là phù hợp.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm, do bị đơn đồng ý chấm dứt hợp đồng và trả lại số tiền cọc nên trong trường hợp này án phí sơ thẩm phần chấm dứt hợp đồng và trả tiền cọc là án phí không giá ngạch, đối với phần bồi thường là án phí có giá ngạch theo quy định tại khoản 4 Điều 27 của 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.

Từ những nhận định trên xét thấy kháng cáo của bị đơn không có căn cứ chấp nhận.

[7] Án phí phúc thẩm: kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo phải chịu.

Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 48, Điều 148, khoản 1 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự, 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. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty Cổ phần Đ.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 196/2024/DS-ST ngày 25/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.
3. Án phí phúc thẩm: Công ty Cổ phần Đ phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được trừ hết vào 300.000 đồng tại Biên lai số 0001165 ngày 08/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

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 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 Dĩ An;
- TAND thành phố Dĩ An;
- 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 Văn Tài**