

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 611/2024/DS-PT  
Ngày 10-12-2024  
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 Nguyễn Văn Thanh.

Bà Đinh Thị Mộng Tuyết.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Minh Hoàng - 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 10 tháng 12 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 457/2024/TLPT-DS ngày 22 tháng 10 năm 2024, về việc: tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 262/2024/DS-ST ngày 23/8/2024 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: 464/2024/QĐ-PT ngày 14 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Vĩnh S, sinh năm 1980; địa chỉ: số C T, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

**Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:** Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1983; địa chỉ: phố A, T, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 09/7/2024), có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

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

**Người đại diện hợp pháp của bị đơn:** Ông Dương Kim C, sinh năm: 1995; địa chỉ: tầng B, tòa nhà A G, số D đường Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 15/7/2024), có mặt.

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

**NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Nguyên đơn ông Nguyễn Vĩnh S trình bày:* ngày 17/5/2021, ông Nguyễn Vĩnh S và Công ty Cổ phần Đ (viết tắt Công ty Đ) có ký Thỏa thuận đặt cọc số B2- 10.13/TTĐC-LDGSKY/2021 về việc thỏa thuận đặt cọc dự án khu C (khu C) tại lô C, khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện thỏa thuận đặt cọc, Công ty Đ không thực hiện đúng tiến độ như đã cam kết. Do đó, ngày 29/12/2022, ông S và Công ty Đ đã ký Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc số: B2-10.13/TTĐC-LDGSKY/2021, nội dung của biên bản thanh lý: Công ty Đ sẽ hoàn trả cho ông S tổng số tiền mà ông S đã thanh toán cho Công ty Đ là 595.705.800 đồng, tiền lãi từ ngày 01/7/2022 đến ngày 29/12/2022 là 21.564.550 đồng, tiền phạt chậm thanh toán 536.135 đồng, tổng cộng là 616.734.215 đồng. Thời gian thanh toán hai bên thống nhất được thực hiện trong vòng 90 (chín mươi) ngày làm việc kể từ ngày ký biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc.

Ngày 27/4/2023, Công ty tự ý ra Thông báo số 16-2023/LDG/TBGĐ về việc thay đổi thời gian hoàn tiền thanh lý sản phẩm dự án LDG Sky có nội dung: *“Xem xét hỗ trợ đồng ý cho Công ty thay đổi lịch thanh toán khoản tiền thanh lý của Quý khách hàng đến ngày 31/12/2023. Trong thời gian chờ đến hạn thanh toán, Công ty trả lãi suất 10%/năm trên số tiền này”*. Đến thời điểm hiện tại Công ty Đ chưa thanh toán cho ông S, mặc dù ông S đã nhiều lần liên hệ với Công ty Đ để yêu cầu thanh toán tiền cho ông S theo đúng biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc mà hai bên đã ký nhưng phía Công ty Đ luôn cố tình né tránh và không thực hiện. Do đó, ông Nguyễn Vĩnh S yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc Công ty Cổ phần Đ trả lại cho ông S số tiền tính đến ngày lập biên bản thanh lý là 616.734.215 đồng;

Buộc Công ty Cổ phần Đ có nghĩa vụ thanh toán tiền chậm nghĩa vụ thanh toán từ ngày 30/3/2023 đến ngày 23/8/2024 là 77.257.565 đồng.

Tổng số tiền ông Nguyễn Vĩnh S yêu cầu là 693.991.780 đồng.

*- Tại bản tự khai và lời khai trong quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Dương Kim C trình bày:*

Ngày 17/5/2021, Công ty Đ và ông Nguyễn Vĩnh S có ký kết Thỏa thuận đặt cọc số B2-10.13/TTĐC-LDGSKY/2021 để đảm bảo cho việc Công ty Đ và ông S ký kết hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với căn hộ số B2-10.13 thuộc dự án khu chung cư tại lô C, khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương với số tiền đặt cọc là 595.705.800 đồng.

Do ông S có nhu cầu muốn thanh lý thỏa thuận đặt cọc, vì vậy, Công ty Đ đã ký Biên bản thanh lý thỏa thuận cọc số B2-10.13/TTĐC-LDGSKY/2021 với các nội dung sau:

Hai bên thống nhất và đồng ý thanh lý Thỏa thuận đặt cọc số B2-10.13/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 17/5/2021 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 595.705.800 (năm trăm chín mươi lăm triệu bảy trăm lẻ năm nghìn tám trăm) đồng. Hai bên thống nhất rằng, theo quy định tại khoản 5.3 Điều 5 của Thỏa thuận đặt cọc và khoản 2.2 Điều 2 của Phụ lục 1, toàn bộ số tiền bên A thanh toán cho bên B là 616.734.215 đồng, cụ thể: số tiền bên B đã thanh toán cho bên A là 595.705.800 đồng; số ngày phát sinh lãi suất chậm ký hợp đồng mua bán (từ ngày 01/7/2022 đến ngày 29/12/2022) là 181 ngày; số tiền lãi bên A thanh toán thêm cho bên B là 21.564.550 đồng; tổng số ngày bên B phải thanh toán chậm trễ thanh toán cho tất cả các đợt thanh toán là 36 ngày; số tiền phạt bên B chậm thanh toán là 536.135 đồng.

Ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

Công ty Đ đồng ý thanh toán số tiền còn lại cho ông S là 616.734.215 (sáu trăm mười sáu triệu bảy trăm ba mươi bốn nghìn hai trăm mười lăm) đồng;

Đối với yêu cầu trả lãi chậm thanh toán thì Công ty Đ không đồng ý do nguyên đơn chưa thực hiện đầy đủ các thỏa thuận với Công ty Đ tại biên bản thanh lý hợp đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 262/2024/DS-ST ngày 23/8/2024, Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Vĩnh S với bị đơn Công ty Cổ phần Đ về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Buộc Công ty Cổ phần Đ có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Vĩnh S tổng số tiền 693.991.780 (sáu trăm chín mươi ba triệu chín trăm chín mươi một nghìn bảy trăm tám mươi) đồng, trong đó:

+ Nợ theo biên bản thanh lý là 616.734.215 (sáu trăm mười sáu triệu bảy trăm ba mươi bốn nghìn hai trăm mười lăm) đồng;

+ Lãi chậm thanh toán 77.257.565 (bảy mươi bảy triệu hai trăm năm mươi bảy nghìn năm trăm sáu mươi lăm) 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 05/9/2024, bị đơn Công ty Cổ phần Đ kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn chỉ kháng cáo phần tiền lãi tại bản án sơ thẩm; 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:** Công ty Đ đã xác nhận số tiền nợ của ông S là 616.734.215 (gồm gốc và lãi) và thỏa thuận trả trong thời hạn 90 ngày làm việc kể từ ngày ký

biên bản thanh lý. Tuy nhiên, quá thời hạn thỏa thuận Công ty Đ không thanh toán tiền cho ông S là vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên phải chịu tiền lãi. Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử đúng quy định nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của Công ty Đ, đề nghị 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 tụng 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] Về nội dung: Xét kháng cáo của Công ty Đ thấy rằng: nguyên đơn ông S và bị đơn Công ty Đ thống nhất thời gian, nội dung của Thỏa thuận đặt cọc số B2-10.13/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 17/5/2021 ký kết giữa ông S với Công ty Đ; số tiền ông S đã đặt cọc cho Công ty Đ 595.705.800 đồng. Ngày 29/12/2022, giữa ông S và Công ty Đ đã ký Biên bản thanh lý Thỏa thuận đặt cọc số B2-10.13/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 17/5/2021, trong đó Công ty Đ cam kết thanh toán cho ông S số tiền gốc và lãi là 616.734.215 đồng. Tuy nhiên, Công ty Đ không thực hiện theo thỏa thuận.

[3] Bị đơn cho rằng theo quy định tại mục 3.2 Điều 3 của Biên bản thanh lý các bên đã thỏa thuận: “*Bên B có trách nhiệm hoàn trả đầy đủ cho bên A bản chính thỏa thuận đặt cọc số B2-10.13/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 17/5/2021 và các phụ lục văn bản chứng từ liên quan đến thỏa thuận đặt cọc (nếu có) cho bên A trước khi bên A hoàn tất việc hoàn trả tiền nêu tại Điều 2 bên bản thanh lý này*”, do ông S chưa trả các tài liệu bản chính nên Công ty Đ chưa trả tiền cho ông S; Công ty Đ không có lỗi nên không đồng ý trả tiền lãi cho ông S.

[4] Nhận thấy, việc ông S và Công ty Đ thỏa thuận trả tiền cọc như sau:

[4.1] Tại mục 2.1 của Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc ngày 29/12/2022 thì Công ty Đ có nghĩa vụ thanh toán toàn bộ số tiền 616.734.215 đồng cho ông S trong thời hạn 90 ngày làm việc kể từ ngày ký Biên bản thanh lý. Tuy nhiên hết thời hạn 90 ngày làm việc theo thỏa thuận, bị đơn không thanh toán tiền cho nguyên đơn.

[4.2] Tại mục 3.2 của Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc, có nội dung ông S có trách nhiệm hoàn trả đầy đủ cho Công ty Đ bản chính Thỏa thuận đặt cọc số B2-10.13/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 17/5/2021 và các phụ lục văn bản chứng từ liên quan (nếu có) cho bên A trước khi bên A hoàn tất việc hoàn trả tiền nêu tại Điều 2 bên bản thanh lý này.

[5] Với thỏa thuận trên thì Công ty Đ có nghĩa vụ trả tiền cho ông S trong thời hạn 90 ngày làm việc kể từ ngày ký Biên bản thanh lý; đối với nghĩa vụ của ông S, các bên không thỏa thuận trường hợp ông S không giao trả các giấy tờ thì hậu quả như thế nào. Vì vậy, Công ty Đ cho rằng do ông S không thực hiện nghĩa vụ hoàn trả đầy đủ bản chính thỏa thuận đặt cọc và các phụ lục,

văn bản chứng từ liên quan trước khi Công ty hoàn tất việc trả tiền, do đó, Công ty Đ không trả tiền theo biên bản thanh lý và không phát sinh nghĩa vụ trả tiền lãi chậm trả trên số tiền trả cho ông S là không có căn cứ chấp nhận.

[6] Tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự quy định về trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền: “1. Trong trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. 2. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật này, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật này”.

[7] Tại Điều 2 Biên bản thanh lý thỏa thuận việc thanh toán là trong thời hạn 90 ngày làm việc kể từ ngày ký Biên bản thanh lý. Như vậy, 90 ngày kể từ ngày 29/12/2022 cộng với 12 ngày nghỉ chủ nhật của 03 tháng, như vậy từ ngày 13/4/2023, bị đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền thì phải trả tiền lãi cho bị đơn đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 23/8/2024.

[8] Do bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền nên bị đơn phải chịu trách nhiệm trả lãi trên số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự là 10%/năm (tương đương 0,83%/tháng). Do đó, Công ty Đ phải thanh toán tiền nợ gốc và tiền lãi chậm trả tính từ ngày 13/4/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm 23/8/2024 tương đương 15 tháng 10 ngày. Tiền lãi được tính trên tiền số tiền 616.734.215 đồng, mức lãi suất 0,83%/tháng với thời gian 15 tháng 10 ngày, số tiền lãi là 78.443.706 đồng, tuy nhiên ông S chỉ yêu cầu 77.257.565 đồng là đã có lợi cho Công ty Đ.

[9] Tại cấp phúc thẩm, Công ty Đ không có chứng cứ khác làm thay đổi nội dung vụ án nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của Công ty Đ.

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

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

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Điều 48, 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 kháng cáo của Công ty Cổ phần Đ; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 262/2024/DS-ST ngày 23/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương

2. Án phí phúc thẩm: Công ty Cổ phần Đ phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) đã nộp tại Biên lai số 0001511 ngày 13/9/2024 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**