

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 40/2025/DS-PT
Ngày 16-01-2025
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 Ngô Thị Bích Diệp

Các Thẩm phán: Ông Lê Hoàng Vương

Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Quốc Nhi - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Nữ - Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 459/2024/TLPT-DS ngày 22 tháng 10 năm 2024 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 281/DS-ST ngày 04 tháng 9 năm 2025 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 477/2024/QĐ-PT, ngày 18 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Đình H, sinh năm 1993; thường trú: 1 B, Phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Ngô Minh N, sinh năm 1964; địa chỉ: C G, khu phố F, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 13/5/2024). Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

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

Người đại diện hợp pháp: Ông Dương Đức Đ, sinh năm 1997; địa chỉ liên hệ: Tầng B, tòa nhà A G, số D, đường Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 24/6/2024); có mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn Công ty Cổ phần Đ1

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo Đơn khởi kiện đề ngày 13/5/2024 và lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Nguyễn Đình H và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Vào ngày 14 tháng 05 năm 2021, ông Nguyễn Đình H có ký với Công ty cổ phần Đ1 (Công ty Đ1) 01 Thỏa thuận đặt cọc số: B1-12.01/TTĐC-LDGSKY/2021 để đảm bảo cho việc ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số B1-12.01 thuộc Dự án Khu C (Khu C) tại Lô C, Khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương với giá 2.094.782.000 đồng. Sau khi ký, ông H đã thanh toán tiền cọc cho Công ty Đ1 (bảy) đợt với tổng số tiền là 418.956.400 đồng. Theo Điều 4 của Thỏa thuận, Hợp đồng mua bán căn hộ phải được ký kết vào ngày 30/03/2022 (có thể chậm hơn hoặc sớm hơn không quá ba (03) tháng). Nhưng đến hết năm 2022 Công ty Đ1 vẫn không tổ chức ký kết hợp đồng mua bán với ông H vì lý do đại dịch Covid chậm tiến độ thi công. Ông H đã trực tiếp lên dự án nhiều lần để xem tiến độ thi công và thấy dự án vẫn chưa triển khai thi công phần móng của Block B nên ngày 14/02/2023, ông H đã ký Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc số B1-12.01/TTĐC-LDGSKY/2021 với Công ty Đ1, theo Biên bản thanh lý, Công ty Đ1 cam kết sẽ thanh toán tiền cho ông H số tiền cọc đã đóng là 418.956.400 đồng trong vòng 90 ngày làm việc kể từ ngày ký Biên bản thanh lý, nhưng đến nay vẫn chưa thanh toán.

Do Công ty Đ1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên ông Nguyễn Đình H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc Công ty cổ phần Đ1 trả lại cho ông Nguyễn Đình H số tiền gốc đã xác nhận theo Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc số B1-12.01/TTĐC-LDGSKY/2021 là 418.956.400 đồng.

Buộc Công ty cổ phần Đ1 trả tiền lãi trả chậm cho ông Nguyễn Đình H do vi phạm nghĩa vụ thanh toán được tính từ 20/06/2023 đến 04/9/2024 là: $0.83\%/tháng$ ($0.027\%/ngày$) x 443 ngày x 418.956.400 đồng = 50.111.375 đồng

Tổng cộng số tiền mà ông Nguyễn Đình H yêu cầu Công ty Đ1 phải trả là: 469.067.775 đồng.

* Người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty cổ phần Đ1 là ông Dương Đức Đ trình bày: Công ty Đ1 thống nhất với phần trình bày của nguyên đơn về việc ký kết thỏa thuận đặt cọc, nội dung đặt cọc, số tiền đặt cọc. Do Công ty Đ1 chậm tiến độ, không thể ký kết hợp đồng mua bán căn hộ với ông H theo đúng cam

kết và ông H có nhu cầu muốn thanh lý Thỏa thuận đặt cọc, vì vậy Công ty Đ1 và ông H đã ký Biên bản thanh lý thỏa thuận cọc số B1-12.01/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 14/02/2023 với các nội dung sau: Số tiền hoàn trả lại là 418.956.400 đồng tiền cọc và việc thanh toán được thực hiện trong vòng 90 ngày làm việc kể từ ngày ký Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc và Bên B hoàn tất nghĩa vụ tại khoản 3.2 Điều 3 Biên bản thanh lý: “*Bên B có trách nhiệm hoàn trả đầy đủ cho Bên A bản chính Thỏa thuận đặt cọc số B1-12.01/TTĐC-LDGSKY/2021 ký kết ngày 14/5/2021 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 tất trả tiền nêu tại Điều 2 Biên bản thanh lý này*”. Đến nay nguyên đơn vẫn chưa hoàn tất trả bản gốc cho bị đơn.

Đối với các yêu cầu khởi kiện của ông H, Công ty Đ1 đồng ý thanh toán số tiền theo biên bản thanh lý là 418.956.400 đồng và không đồng ý với yêu cầu tính lãi do nguyên đơn chưa hoàn tất nghĩa vụ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 281/DS-ST ngày 04 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương tuyên xử;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Đình H 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 ông Nguyễn Đình H tổng số tiền 469.067.775 đồng (bốn trăm sáu mươi chín triệu không trăm sáu mươi bảy ngàn bảy trăm bảy mươi lăm).

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.

Sau khi xét xử sơ thẩm ngày 12/9/2024 bị đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của Kiểm sát viên: Về thủ tục tố tụng những người tiên hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: Xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xử có căn cứ nên kháng cáo của bị đơn không có căn cứ chấp nhận đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về nội dung vụ án: Nguyên đơn và bị đơn thống nhất thời gian, nội dung của Thỏa thuận đặt cọc số: B1-12.01/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 14 tháng 05 năm 2021, Phụ lục 01, 02 và Biên bản thanh lý thỏa thuận cọc số B1-12.01/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 14/02/2023; số tiền ông H đặt cọc cho Công ty Đ1 số tiền 418.956.400 đồng; số tiền Công ty Đ1 xác nhận sẽ thanh toán cho ông H tại Biên bản thanh lý thỏa thuận cọc số B1-12.01/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 14/02/2023 là 418.956.400 đồng. Sự thừa nhận của các đương sự là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Đồng thời bị đơn cũng đồng ý thanh toán cho nguyên đơn số tiền 418.956.400 đồng, bị đơn chỉ không đồng ý với yêu cầu trả lãi cho nguyên đơn. Xét thấy theo Biên bản thanh lý thỏa thuận cọc số B1-12.01/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 14/02/2023, Công ty Đ1 có nghĩa vụ thanh toán cho ông H số tiền 418.956.400 đồng hạn chót là ngày 19/6/2023. Sau khi ký kết Biên bản thanh lý ngày 14/02/2023, Công ty Đ1 không thực hiện nghĩa vụ thanh toán cho ông H như thỏa thuận, đến nay Công ty Đ1 vẫn chưa thanh toán cho ông H bất kỳ khoản tiền nào. Theo quy định 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”*. 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 năm 2015 là 10%/năm (0,83%/tháng). Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền lãi do vi phạm thời hạn thanh toán kể từ ngày 20/6/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm 04/9/2024 (443 ngày) là: $0,83\%/tháng (0,027\%/ngày) \times 443 \text{ ngày} \times 418.956.400 \text{ đồng} = 50.111.375 \text{ đồng}$ là phù hợp với quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên bị đơn không yêu cầu tính lãi là không có căn cứ. Bởi lẽ bị đơn Công ty Đ1 cho rằng căn cứ theo Biên bản thanh lý ngày 14/02/2023, bên ông H phải thực hiện việc giao lại cho Công ty Đ1 toàn bộ các giấy tờ, thỏa thuận, hợp đồng bản chính liên quan đến thỏa thuận đặt cọc giữa hai bên thì Công ty Đ1 mới trả tiền lại cho ông H, tuy nhiên do ông H chưa giao lại nên Công ty Đ1 chưa trả tiền và không có nghĩa vụ trả lãi do chậm trả là không có căn cứ chấp nhận, vì việc Công ty Đ1 chưa hoàn tất nghĩa vụ trả tiền theo cam kết không phải vì lý do bên ông H chưa giao các giấy tờ có liên quan.

Tòa án cấp sơ thẩm xử có căn cứ nên Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty Đ1.

[2] Ý kiến của Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn Công ty Đ1 phải nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148 và khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Căn cứ 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;

Tuyên xử;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty cổ phần Đ1.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm 281/DS-ST ngày 04 tháng 9 năm 2025 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.
3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn Công ty Đ1 phải nộp số tiền 300.000 đồng được khấu trừ vào số tiền tạm ứng theo Biên lai thu số 0001324 ngày 20/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp bản án, quyết định 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, 7a 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:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố Dĩ An;
- TAND thành phố Dĩ An;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Ngô Thị Bích Diệp

