

TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ BẾN CÁT
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 82/2025/DS-ST
Ngày: 13 - 6 - 2025.
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua
bán căn hộ.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ BẾN CÁT, TỈNH BÌNH DƯƠNG

- Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Văn Thị Thanh Trúc

Các Hội thẩm nhân dân:

Bà Phạm Minh Thuận;

Ông Lương Thanh Nhân.

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Ngọc Thuỷ – Thư ký Toà án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Phạm Thị Quỳnh - Kiểm sát viên.

Ngày 13 tháng 6 năm 2025, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 16/2025/TLST-DS ngày 08/01/2025 về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán căn hộ” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 116/2025/QĐXXST-DS ngày 13 tháng 5 năm 2025 và Quyết định hoãn phiên tòa số 73/2025/QĐST-DS ngày 30/5/2025, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phan Lê P, sinh năm 1987; địa chỉ liên hệ: Số D, đường số C, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Lê Thị T, sinh năm 1991; địa chỉ thường trú: Xóm E, T, Y, Nghệ An; địa chỉ tạm trú tại: Số D, đường số C, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: Tòa nhà các cơ quan Bộ C - Số A, đường N, Phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Là đại diện theo ủy quyền. Có mặt.

- Bị đơn: Công ty Cổ phần X; địa chỉ trụ sở: Tầng E, số nhà G đường X, Phường X, Quận T, Thành phố Hà Nội; địa chỉ liên hệ: Văn phòng D, Quốc lộ A, khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp: Ông Dương Đăng Q, sinh năm 1997; địa chỉ liên hệ: Văn phòng D, Quốc lộ A, khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương. Là đại diện theo ủy quyền. Vắng mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Lê Thị T, sinh năm 1991; địa chỉ thường trú: Xóm E, T, Y, Nghệ An; địa chỉ tạm trú tại: Số D, đường số C, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: Tòa nhà các cơ quan Bộ C - Số A, đường N, Phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**** Nguyên đơn ông Phan Lê P và đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Lê Thị T trình bày:***

Ngày 10/4/2021, ông P có kí Hợp đồng cọc số 666/HĐ/UNICO với Công ty Cổ phần X để mua căn hộ chung cư số CH45, tầng số 08, có diện tích 46,42 m², có đơn giá 21.950.000 đồng/m², tổng giá trị thanh toán: 1.018.919.000 đồng, tọa lạc tại khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương. Theo nội dung hợp đồng cọc, ông P đã thanh toán cho Công ty X như sau: Ngày 10/04/2021, ông P đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) cho Công ty X ngay khi hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc. Ngày 14/06/2021, ông P tiếp tục thanh toán đợt 2 với số tiền là 54.729.750 đồng. Tổng số tiền ông P đã thanh toán cho Công ty X là 254.729.750 đồng. Các lần thanh toán tiền ông P đều có phiếu thu xác nhận của Công ty. Tuy nhiên, sau đó Công ty không thực hiện việc ký hợp đồng mua bán như thỏa thuận tại Điều 2.2 của Hợp đồng đặt cọc nên ông P và Công ty có làm việc về việc chấm dứt hợp đồng đặt cọc và Công ty Đ sẽ hoàn trả lại tiền đã nhận cho ông P. Do đó, vào khoảng tháng 11/2022, ông P và Công ty X có lập “Biên bản làm việc về thời gian thanh toán tiền” để thỏa thuận với nhau về việc thanh lý hợp đồng đặt cọc số 666/HĐ/UNICO và thỏa thuận việc trả lại tiền, trong đó ghi nhận các nội dung sau: Ngày 26/09/2022, Công ty X đã thanh toán cho ông Phan Lê P số tiền là 50.000.000 đồng (năm mươi triệu đồng). Chậm nhất là ngày 31/03/2023, Công ty X có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông Phan Lê P tổng số tiền còn lại là 204.729.750 đồng. Ngoài ra, Công ty X đồng ý trả cho ông Phan Lê P tiền lãi là 8%/năm (tương đương 0,67%/tháng) tính trên tổng số tiền là 204.729.750 đồng từ ngày 23/07/2022. Tuy nhiên, trên thực tế, tính tới tháng 07/2023, Công ty X chỉ trả cho ông P tổng số tiền là 160.000.000 đồng của số tiền gốc. Chưa thanh toán số tiền còn lại là 94.729.750 đồng tiền gốc và tiền lãi theo thỏa thuận. Ông P đã nhiều lần liên hệ Công ty nhưng Công ty không thực hiện như cam kết. Do đó, ông P khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Yêu cầu Công ty Cổ phần X có nghĩa vụ trả lãi theo thỏa thuận trong “Biên bản làm việc về thời gian thanh toán tiền” cho ông P là 204.729.750 đồng x 0,67 %/tháng x 08 tháng (từ ngày 23/7/2022 đến ngày 31/3/2023) = 10.973.514 đồng.

2. Yêu cầu Công ty Cổ phần X có nghĩa vụ trả cho ông P số tiền Công ty chưa thanh toán cho ông P là 94.729.750 đồng và phải có nghĩa vụ trả cho ông P số tiền lãi chậm trả do chậm thực hiện nghĩa vụ phải trả tiền từ tháng 7/2023, tạm tính đến ngày 05/7/2024 là 94.729.750 đồng x 0,83%/tháng x 11 tháng = 8.648.826 đồng.

Trong quá trình tố tụng, ông P xác định Công ty đã thanh toán thêm được 10.000.000 đồng tiền gốc vào ngày 01/7/2023 nên ông P thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau:

1. Yêu cầu Công ty Cổ phần X có nghĩa vụ trả cho ông P số tiền gốc là 84.729.750 đồng và số tiền lãi chậm trả từ tháng 7/2023, tạm tính đến ngày 31/3/2025 là $84.729.750 \text{ đồng} \times 0,83\%/\text{tháng} \times 20 \text{ tháng} = 15.725.138 \text{ đồng}$.

2. Yêu cầu Công ty Cổ phần X có nghĩa vụ trả cho ông P tiền lãi theo thỏa thuận trong “Biên bản làm việc về thời gian thanh toán tiền” là $204.729.750 \text{ đồng} \times 0,67\%/\text{tháng} \times 08 \text{ tháng}$ (từ ngày 23/7/2022 đến ngày 31/3/2023) = 10.973.514 đồng.

Tổng cộng số tiền Công ty Cổ phần X phải trả cho ông P là 111.428.402 đồng.

Ngoài ra, nguyên đơn không còn yêu cầu hay ý kiến nào khác.

*** *Bị đơn Công ty Cổ phần X và đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:*** Thống nhất trình bày của nguyên đơn về quan hệ hợp đồng đặt cọc, số tiền đặt cọc và thỏa thuận thanh lý hợp đồng đặt cọc. Thời điểm trước đây là do Công ty G nên dự án không tiếp tục thực hiện được nhưng vẫn cố gắng thu xếp hoàn trả tiền cho khách hàng. Tuy nhiên, vào tháng 11/2024 dự án Công ty đã được khởi động lại lúc này Công ty sẽ xem xét thu xếp, trả lại tiền còn thiếu cho khách hàng. Công ty có 02 phương án đưa ra mong muốn vợ chồng ông P bà T xem xét: Phương án thứ 1 là nếu vợ chồng bà T muốn tiếp tục mua căn hộ theo hợp đồng đặt cọc thì Công ty sẽ giảm giá. Phương án thứ 2 là nếu vợ chồng bà T không muốn tiếp tục mua căn hộ thì Công ty sẽ tìm khách hàng mua lại căn hộ này, vợ chồng bà T ký biên bản thanh lý hợp đồng cọc và khi khách hàng thanh toán cho Công ty thì Công ty sẽ dùng tiền này trả lại tiền cho vợ chồng bà T. Ngoài ra không có ý kiến hay yêu cầu gì.

*** *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - bà T trình bày:*** Thống nhất toàn bộ trình bày của nguyên đơn. Ngoài ra không có ý kiến hay yêu cầu gì.

*** *Tại phiên toà:***

- *Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn – bà Lê Thị T trình bày:* Ông P giữ nguyên các yêu cầu khởi kiện là:

1. Yêu cầu Công ty Cổ phần X có nghĩa vụ trả cho ông P số tiền gốc là 84.729.750 đồng và số tiền lãi chậm trả trên số tiền 84.729.750 đồng từ tháng 7/2023, tạm tính đến ngày xét xử là ngày 13/6/2025 là 16.174.909 đồng.

2. Yêu cầu Công ty Cổ phần X có nghĩa vụ trả cho ông P tiền lãi theo thỏa thuận trong “Biên bản làm việc về thời gian thanh toán tiền” là $204.729.750 \text{ đồng} \times 0,67\%/\text{tháng} \times 08 \text{ tháng}$ (từ ngày 23/7/2022 đến ngày 31/3/2023) = 10.973.514 đồng.

Tổng cộng số tiền Công ty Cổ phần X phải trả cho ông P là 111.878.173 đồng.

**** Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Bến Cát tham gia phiên toà:***

- Về tố tụng: Việc thụ lý vụ án, thu thập chứng cứ là đúng theo quy định, những người tham gia tố tụng và những người tiến hành tố tụng đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Về nội dung vụ án: Yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ pháp luật: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn hoàn trả lại số tiền đặt cọc mua bán căn hộ chung cư mà nguyên đơn đã giao cho bị đơn và số tiền lãi phát sinh mà bị đơn cam kết trả cho nguyên đơn. Do đó, quan hệ pháp luật trong vụ án này được xác định là tranh chấp về hợp đồng đặt cọc mua bán căn hộ chung cư theo khoản 3 Điều 26 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.2] Thẩm quyền giải quyết: Giao dịch giữa nguyên đơn và bị đơn được xác lập, thực hiện tại Văn phòng Dự án UNICO của Công ty Cổ phần X tại địa chỉ: Quốc lộ A, khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[1.3] Về việc xét xử vắng mặt bị đơn: Người đại diện hợp pháp của bị đơn đã được Tòa án tổng đạt các văn bản tố tụng và triệu tập hợp lệ để tham gia phiên tòa nhưng vẫn vắng mặt không do sự kiện bất khả kháng hoặc trở ngại khách quan. Đây là phiên tòa mở lần thứ 2. Do đó, theo quy định tại điểm b khoản 2 Điều 227, khoản 3 Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vụ án vắng mặt người đại diện hợp pháp của bị đơn.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Cả nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất thừa nhận: Ngày 10/4/2021 nguyên đơn ông P có ký Hợp đồng cọc số 666/HĐ/UNICO với bị đơn Công ty Cổ phần X (sau đây gọi là Công ty X) để mua căn hộ chung cư số CH45, tầng số 08, có diện tích 46,42 m², có đơn giá 21.950.000 đồng/m², tổng giá trị thanh toán: 1.018.919.000 đồng, tọa lạc tại khu phố B, phường T, thành phố B, tỉnh Bình Dương. Trong quá trình thực hiện hợp đồng ông P đã thanh toán cho Công ty X tổng số tiền 254.729.750 đồng, cụ thể: Ngày 10/04/2021, ông P đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng. Ngày 14/06/2021, ông P tiếp tục thanh toán đợt 2 với số tiền là 54.729.750 đồng. Tuy nhiên, sau đó Công ty X không thực hiện việc ký hợp đồng mua bán như thỏa thuận nên vào khoảng tháng 11/2022 ông P và Công ty có lập “Biên bản làm việc về thời gian thanh toán tiền”, theo đó hai bên thống nhất sẽ

chấm dứt không tiếp tục thực hiện Hợp đồng đặt cọc số 666/HĐ/UNICO, Công ty đồng ý trả lại số tiền đặt cọc 254.729.750 đồng cho ông P. Ngoài ra, Công ty X còn đồng ý trả cho ông Phan Lê P tiền lãi với mức lãi suất là 8%/năm (tương đương 0,67%/tháng) tính trên tổng số tiền là 204.729.750 đồng từ ngày 23/07/2022. Do đó, đây là các tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2.2] Đối với số tiền nợ gốc:

Nguyên đơn xác định đến thời điểm hiện tại Công ty đã trả cho nguyên đơn số tiền gốc 170.000.000 đồng trong tổng số tiền 254.729.750 đồng, còn nợ số tiền 84.729.750 đồng. Bị đơn cũng thừa nhận việc này. Do đó, có căn cứ xác định đến thời điểm hiện tại bị đơn còn nợ nguyên đơn số tiền gốc là 84.729.750 đồng. Do đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu đòi số tiền gốc 84.729.750 đồng của nguyên đơn.

[2.3] Đối với số tiền lãi theo thỏa thuận trong “Biên bản làm việc về thời gian thanh toán tiền”:

Trong quá trình tố tụng, đại diện hợp pháp của bị đơn thống nhất thừa nhận Công ty X có cam kết trả tiền lãi cho nguyên đơn với mức lãi suất 8%/năm trên số tiền gốc 204.729.750 đồng từ ngày 23/7/2022 đến ngày 31/3/2023. Do đó, có căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn đối với số tiền $204.729.750 \text{ đồng} \times 0,67\%/\text{tháng} \times 08 \text{ tháng} = 10.973.514 \text{ đồng}$.

[2.4] Đối với số tiền lãi chậm trả từ tháng 7/2023, tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 13/6/2025 là 16.174.909 đồng.

Lãi suất vay: Nguyên đơn và người đại diện hợp pháp yêu cầu tính lãi suất vay 10%/năm tương đương 0,83%/tháng. Căn cứ khoản 4 Điều 466 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 mức lãi suất nguyên đơn yêu cầu là phù hợp nên có căn cứ chấp nhận.

Thời gian tính tiền lãi: Nguyên đơn xác định lần cuối cùng bị đơn thanh toán tiền cho nguyên đơn là ngày 01/7/2023 nên yêu cầu được tính tiền lãi chậm trả từ ngày 01/7/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm (13/6/2025). Căn cứ khoản 4 Điều 466 Bộ luật Dân sự năm 2015 có căn cứ xác định thời gian tính tiền lãi từ ngày 01/7/2023. Số tiền lãi là $84.729.750 \text{ đồng} \times 0,83\%/\text{tháng} \times 01 \text{ năm} 11 \text{ tháng} 12 \text{ ngày} = 16.456.212 \text{ đồng}$ nhưng người đại diện hợp pháp của nguyên đơn đồng ý tính thành 16.174.909 đồng. Điều này có lợi cho bị đơn nên có căn cứ chấp nhận.

Từ những phân tích, nhận định nêu trên, xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ chấp nhận.

[2.5] Nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả số tiền gốc không yêu cầu tính tiền lãi nên Hội đồng xét xử không xem xét về tiền lãi.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với phần yêu cầu không được chấp nhận. Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định của pháp luật đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; Điều 36; điểm g khoản 1 Điều 40; Điều 147; Điều 266; Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào Điều 274; Điều 275; Điều 276; Điều 278; Điều 280 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ vào 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 ông Phan Lê P đối với bị đơn Công ty Cổ phần X về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Buộc bị đơn Công ty Cổ phần X phải thanh toán cho nguyên đơn ông Phan Lê P tổng số tiền là 111.878.173 đồng (một trăm mười một triệu tám trăm bảy mươi tám nghìn một trăm bảy mươi ba đồng), trong đó: Tiền gốc là 84.729.750 đồng (tám mươi bốn triệu bảy trăm hai mươi chín nghìn bảy trăm năm mươi đồng) và tiền lãi phát sinh là 10.973.514 đồng (mười triệu chín trăm bảy mươi ba nghìn năm trăm mười bốn đồng) và tiền lãi chậm trả là 16.174.909 đồng (mười sáu triệu một trăm bảy mươi bốn nghìn chín trăm lẻ chín đồng).

Kể từ ngày án có hiệu lực thi hành và có đơn yêu cầu thi hành án của ông Phan Lê P cho đến khi thi hành án xong, hàng tháng Công ty Cổ phần X 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 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

2. Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Lê P đối với bị đơn Công ty Cổ phần X về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với số tiền gốc 10.000.000 đồng (mười triệu đồng).

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Hoàn trả cho nguyên đơn ông Phan Lê P số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 790.559 đồng (bảy trăm chín mươi nghìn năm trăm năm mươi chín đồng) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0009754 ngày 16/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Bến Cát, tỉnh Bình Dương.

Bị đơn Công ty Cổ phần X phải chịu số tiền 5.593.908 đồng (năm triệu năm trăm chín mươi ba nghìn chín trăm lẻ tám đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

4. Về quyền kháng cáo:

Đương sự có mặt có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày kể từ ngày Tòa tuyên án.

Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo Bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được Bản án hoặc Bản án được niêm yết.

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 thoả thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc 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./.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Bến Cát;
- Chi cục THADS thành phố Bến Cát;
- Dương sự;
- Lưu: HSVA, VT.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ**

Văn Thị Thanh Trúc