

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 393/2025/DS-PT

Ngày 21 - 8 - 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 ĐỒNG NAI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Xuân Quang

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Đình Trung;

Ông Đỗ Minh Nhựt.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hoàng Sơn - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa:
Bà Trần Thị Loan - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 248/2025/TLPT-DS ngày 27 tháng 6 năm 2025 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2025/DS-ST ngày 23-4-2025 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 – Đồng Nai) bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 313/2025/QĐXXPT-DS ngày 16 tháng 7 năm 2025; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số: 737/QĐ-PT ngày 06 tháng 8 năm 2025; giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Cao Thị Thu T, sinh năm 1979.

Địa chỉ: Số A đường số C, Khu phố B, phường A, thành phố T (nay là phường A), Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- Bị đơn: Công ty Cổ phần Đ1.

Địa chỉ: Số A, ấp H, xã G, huyện T (nay là xã T), tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Văn M – Chức vụ: Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 14/2025/UQ-LDG/HĐQT ngày 04/3/2025): Ông Dương Đức Đ, sinh năm 1997; địa chỉ liên hệ: Tầng B, Tòa nhà A G, số D Đ, Phường B, quận B (nay là phường T), Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Nội dung chính:

1.1. Căn cứ đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản công khai chứng cứ, biên bản không hòa giải được và tại phiên tòa nguyên đơn trình bày:

Ngày 16/11/2020, bà T có ký thỏa thuận đặt cọc với Công ty cổ phần Đ1 để mua căn hộ C1-26.11, dự án LDG-SKY (dự án tọa lạc tại lô C, khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương) do Công ty cổ phần Đ1 làm chủ đầu tư và đã thanh toán số tiền đặt cọc là: 517.393.800đ (năm trăm mười bảy triệu ba trăm chín mươi ba ngàn tám trăm đồng). Do Công ty cổ phần Đ1 không hoàn thành đúng tiến độ bàn giao căn hộ nên hai bên đã tiến hành làm biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc để hoàn lại tiền cho bà T.

Theo biên bản thanh lý thì Công ty cổ phần Đ1 có trách nhiệm thanh toán cho bà T tổng số tiền gốc và lãi là 545.495.083 (năm trăm bốn mươi lăm triệu bốn trăm chín mươi lăm ngàn không trăm tám mươi ba đồng). Phương thức thanh toán một lần bằng tiền mặt hoặc chuyển khoản. Bà T đã nhiều lần liên lạc yêu cầu Công ty cổ phần Đ1 thanh toán theo biên bản thanh lý nhưng Công ty không thực hiện.

Tại phiên tòa bà T yêu cầu Công ty cổ phần Đ1 có nghĩa vụ trả cho bà T số tiền 545.495.083 đ (năm trăm bốn mươi lăm triệu, bốn trăm chín mươi lăm ngàn, không trăm tám mươi ba đồng) và tiền lãi theo thỏa thuận với lãi suất là 10%/năm kể từ ngày 01/6/2023 đến ngày 23/4/2025 (ngày xét xử sơ thẩm) là 103.419.889 đ (một trăm lẻ ba triệu, bốn trăm mười chín ngàn, tám trăm tám mươi chín đồng). Tổng số tiền bà T yêu cầu Công ty cổ phần Đ1 phải trả cho bà T là 648.914.972đ (sáu trăm bốn mươi tám triệu, chín trăm mười bốn ngàn, chín trăm bảy mươi hai đồng).

1.2. Người đại diện theo ủy quyền của Công ty cổ phần Đ1 ông Dương Đức Đ trình bày:

Ngày 16/11/2020, Công ty Cổ phần Đ1 (“Công ty”) bà Cao Thị Thu T (“Nguyên đơn”) ký kết Thỏa thuận đặt cọc số C1-26.11/TTĐC-LDGSKY/2020 (sau đây gọi là “TTĐC”) để đặt cọc một số tiền đảm bảo cho việc Công ty và nguyên đơn ký kết hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với căn hộ số C1-26.11 thuộc Dự án Khu C tại Lô C, Khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương với số tiền đặt cọc là 517.366.800 đồng (năm trăm mười bảy triệu, ba trăm sáu mươi sáu nghìn, tám trăm đồng) (sau đây gọi là “Tiền Đặt Cọc”).

Sau khi ký thỏa thuận đặt cọc với khách hàng xong thì dịch Covid 19 bùng phát ảnh hưởng đến tiến độ hoàn thành dự án; mặc dù, Công ty Đ1 đã rất cố gắng nhưng vẫn không đảm bảo được tiến độ như đã cam kết với khách hàng. Sau đó, phía Công ty đã rất nỗ lực để thuyết phục khách hàng tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng khách hàng vẫn không đồng ý và có nhu cầu muốn thanh lý thỏa thuận đặt cọc số C1-26.11/TTĐC-LDGSKY/2020 với công ty Đ1.

Do nguyên đơn có nhu cầu muốn thanh lý TTĐC; vì vậy, Công ty đã ký Biên bản thanh lý thỏa thuận cọc số C1-26.11/TTĐC-LDGSKY/2020 (“Biên bản thanh lý”) với các nội dung sau:

1. Hai bên thống nhất và đồng ý thanh lý thỏa thuận đặt cọc số C1-26.11/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 16/11/2020 và các phụ lục, văn bản, chứng từ liên quan đến “Thỏa Thuận Đặt Cọc” (nếu có) giữa hai bên đã ký kết.

1. 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: 517.366.800 đồng (năm trăm mười bảy triệu, ba trăm sáu mươi sáu nghìn, tám trăm đồng). Hai bên thống nhất rằng, theo quy định tại khoản 5.3 Điều 5 và khoản 3.2 Điều 3 của thỏa thuận đặt cọc, toàn bộ số tiền Bên A thanh toán cho bên B là 545.495.083 đồng.

Đối với các yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, ông Đ có ý kiến như sau:

+ Thứ nhất Công ty sẽ thanh toán số tiền còn lại cho nguyên đơn là: là 545.495.083đ (năm trăm bốn mươi lăm triệu, bốn trăm chín mươi lăm nghìn, không trăm tám mươi ba đồng).

+ Thứ hai đối với yêu cầu trả lãi từ ngày 01/06/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm với tổng số tiền: 103.419.889 đồng thì Công ty Cổ phần Đ1 không đồng ý thanh toán do nguyên đơn chưa thực hiện các thủ tục liên quan đến thanh lý

thỏa thuận đặt cọc tại Điều 3 của Biên bản thanh lý. Vì vậy, việc phát sinh lãi là không có căn cứ.

2. Quyết định của Tòa án cấp sơ thẩm:

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2025/DS-ST ngày 23-4-2025 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 – Đồng Nai), đã quyết định:

Căn cứ các Điều 357, 422 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 và Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH-14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Cao Thị Thu T đối với bị đơn Công ty cổ phần Đ1 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”;

Buộc Công ty cổ phần Đ1 có nghĩa vụ trả cho bà Cao Thị Thu T tổng số tiền 648.914.972đ (sáu trăm bốn mươi tám triệu, chín trăm mười bốn ngàn, chín trăm bảy mươi hai đồng).

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án, nếu 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. 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 Bộ luật Dân sự; nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

- Ngoài ra, bản án còn quyết định về án phí, quyền và nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo theo luật định.

3. Kháng cáo:

Trong thời hạn kháng cáo, bị đơn Công ty cổ phần Đ1 kháng cáo yêu cầu sửa Bản án dân sự sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của của nguyên đơn về phần lãi.

4. Quan điểm của Kiểm sát Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phúc thẩm:

4.1. Về việc chấp hành pháp luật tố tụng:

- Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định về việc thu thập chứng cứ, việc cấp tổng đạt văn bản tố tụng hợp lệ cho đương sự và chuyển hồ

sơ cho Viện kiểm sát cùng cấp nghiên cứu đúng thời gian quy định. Phiên tòa thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, đảm bảo đúng thành phần, vô tư, khách quan và không có trường hợp phải thay đổi người tiến hành tố tụng.

- Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng: Từ khi thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa hôm nay, các đương sự đã thực hiện đúng các quy định tại các Điều 70, 71, 72 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

4.2. Về nội dung:

Căn cứ vào các chứng cứ có tại hồ sơ và lời khai của các bên đương sự có căn cứ xác định: Ngày 16/11/2020, Công ty Cổ phần Đ1 và bà Cao Thị Thu T ký kết thỏa thuận đặt cọc số C1-26.11/TTĐC-LDGSKY/2020 để đặt cọc một số tiền đảm bảo cho việc Công ty và nguyên đơn ký kết hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với căn hộ số C1-26.11 thuộc Dự án Khu C tại Lô C, Khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương với số tiền đặt cọc là 517.366.800 đồng. Ngày 01/3/2023, ông Nguyễn Ngọc A và Công ty Đ1 đã ký kết biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc số C1-26.11/TTĐC-LDGSKY/2020.

Theo biên bản thanh lý hợp đồng thì Công ty cổ phần Đ1 phải trả cho bà T tổng số tiền 545.495.083 đồng, điều này cũng được Công ty Đ1 thừa nhận; do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà T yêu cầu buộc Công ty Đ1 thanh toán đối với số tiền 545.495.083 đồng là có căn cứ.

Về tiền lãi: Theo biên bản thanh lý ký ngày 01/3/2023 thì trong vòng 90 ngày kể từ ngày 01/3/2023, Công ty cổ phần Đ1 phải trả cho bà T tổng số tiền 545.495.083 đ. Tuy nhiên, Công ty cổ phần Đ1 không thanh toán cho bà T như đã thỏa thuận. Do bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên phải chịu trách nhiệm trả tiền lãi trên số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự là 10%/năm (tính từ ngày 01/6/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm 23/4/2025) tổng số tiền lãi là 103.419.889 đ là có căn cứ.

Công ty cổ phần Đ1 cho rằng do bà T chưa trả các giấy tờ gốc cho Công ty theo thỏa thuận nên không đồng ý trả tiền lãi chậm trả cho bà T là không có căn cứ chấp nhận.

Từ những phân tích trên đề xuất: Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty cổ phần Đ1; áp dụng khoản 1, Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

1.1. Về thủ tục kháng cáo:

Kháng cáo của bị đơn được thực hiện trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

1.2. Về quan hệ tranh chấp và tư cách tham gia tố tụng:

Cấp sơ thẩm xác định quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” và xác định những người tham gia tố tụng đúng, đầy đủ.

[2] Về nội dung tranh chấp và kháng cáo:

2.1. Về nợ gốc:

Do các bên đều thừa nhận có ký hợp đồng đặt cọc nhưng sau đó đã thanh lý hợp đồng. Theo biên bản thanh lý ký ngày 01/3/2023 thì trong vòng 90 ngày kể từ ngày 01/3/2023, Công ty cổ phần Đ1 phải trả cho bà T tổng số tiền 545.495.083 đồng; đây là tiết không phải chứng minh quy định tại Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự. Như vậy Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty cổ phần Đ1 phải có nghĩa vụ trả số tiền 545.495.083 đ cho bà Cao Thị Thu T là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật. Các đương sự không kháng cáo về nội dung này.

2.2. Xét về yêu cầu kháng cáo của bị đơn về yêu cầu tính lãi:

Theo nội dung thỏa thuận trong biên bản thanh lý ký ngày 01/3/2023 thì trong vòng 90 ngày kể từ ngày 01/3/2023, Công ty cổ phần Đ1 phải trả cho bà T tổng số tiền 545.495.083 đồng; tuy nhiên, Công ty cổ phần Đ1 không thanh toán cho bà T như đã thỏa thuận. Nên sau thời hạn này, bắt đầu phát sinh nghĩa vụ chậm trả đối với bị đơn. Do các bên không có thỏa thuận về lãi chậm trả trong biên bản thanh lý hợp đồng nên bị đơn phải chịu trách nhiệm trả tiền lãi trên số tiền chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự là 10%/năm (tính từ ngày 01/6/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm 23/4/2025). Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải trả số tiền lãi bị đơn phải chịu là 103.419.889 đồng là có căn cứ.

Từ những nhận định nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc Công ty cổ phần Đ1 trả cho bà Cao Thị Thu T tổng số tiền 648.914.972đ là có cơ sở.

Bị đơn Công ty Cổ phần Đ1 kháng cáo yêu cầu không chấp nhận tiền lãi nhưng không có tài liệu, chứng cứ chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận; giữ nguyên Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân khu vực 3 – Đồng Nai).

[3] Quan điểm của Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tại phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[4] Án phí:

Căn cứ khoản 2 Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Nghị quyết số: 326/2016/NQ-UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Công ty Cổ phần Đ1 phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 6 Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần Đ1; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 14/2025/DS-ST ngày 23-4-2025 của Tòa án nhân dân Trảng Bom (nay là Tòa án nhân dân khu vực 3 – Đồng Nai).

Căn cứ các Điều 328, 357, 422 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Cao Thị Thu T đối với bị đơn Công ty cổ phần Đ1 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”;

Buộc Công ty Cổ phần Đ1 có nghĩa vụ trả cho bà Cao Thị Thu T tổng số tiền 648.914.972đ (sáu trăm bốn mươi tám triệu, chín trăm mười bốn nghìn, chín trăm bảy mươi hai đồng).

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 tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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.

2. Về án phí:

2.1. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc Công ty Cổ phần Đ1 phải nộp 29.956.609 đồng (hai mươi chín triệu, chín trăm năm mươi sáu nghìn, sáu trăm lẻ chín đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Trả lại cho bà Cao Thị Thu T số tiền tạm ứng án phí 14.456.000đ (mười bốn triệu bốn trăm năm mươi sáu ngàn đồng) đã nộp theo biên lai thu số 0000340 ngày 06/12/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 – Đồng Nai).

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Công ty Cổ phần Đ1 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm. Được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001213 ngày 14-5-2025 Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai (nay là Phòng Thi hành án dân sự khu vực 3 – Đồng Nai).

3. 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 năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

4. Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

THÀNH VIÊN HỘI ĐỒNG XÉT XỬ

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Đình Trung – Đỗ Minh Nhựt

Nguyễn Xuân Quang