

TOÀ ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG

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

Bản án số: 71/2026/DS-PT
Ngày: 11-3-2026
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HẢI PHÒNG**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Thúy Hà

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Xuân Trường

Bà Phạm Thị Thanh Bình

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Xuân Chính, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Văn Tường, Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 3 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 346/2025/TLPT-DS ngày 16 tháng 12 năm 2025 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2025/DS-ST ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Hải Phòng có kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 271/2025/QĐ-PT ngày 25 tháng 12 năm 2025, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 97/2026/QĐ-PT ngày 11 tháng 02 năm 2026, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Anh Đào Vũ B, sinh năm 1984; địa chỉ thường trú: Căn hộ B - OCT - DN2 Chung cư B, phường Đ, thành phố Hà Nội, địa chỉ liên hệ: Tổ A, khu C, phường H, tỉnh Quảng Ninh, có mặt.

- Bị đơn: Công ty TNHH Đ1; địa chỉ: Số B đường M, khu B, phường M, thị xã K, tỉnh Hải Dương (nay là phường N, thành phố Hải Phòng). Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đức T - Tổng Giám đốc, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Đức T: Ông Lê Đình C, sinh năm 1976; địa chỉ: Khu B, phường M, thị xã K, tỉnh Hải Dương (nay là Khu B, phường N, thành phố Hải Phòng) – Trưởng ban quản lý dự án Công ty TNHH Đ1, có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị B1, sinh năm 1967; địa chỉ: Khu B, phường M, thị xã K, tỉnh Hải Dương (nay là Khu B, phường N, thành phố Hải Phòng), vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bà Nguyễn Thị B1: Ông Lê Đình C, sinh năm 1976; địa chỉ: Khu B, phường M, thị xã K, tỉnh Hải Dương (nay là Khu B, phường N, thành phố Hải Phòng), có mặt.

- *Người kháng cáo:* Anh Đầu Vũ B là nguyên đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các tài liệu có trong hồ sơ, nguyên đơn trình bày: Do có nhu cầu mua căn hộ để đầu tư nên thông qua môi giới bất động sản là anh Nguyễn Bá N, anh B biết đến Công ty TNHH Đ1 và dự án của Công ty tại đường H, phường B, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh (nay là đường B, phường B, tỉnh Quảng Ninh). Ngày 20/3/2024, tại Văn phòng Công ty TNHH Đ1 (có địa chỉ tại: Tổ B, khu D phường B, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh - nay là phường B, tỉnh Quảng Ninh), anh B và đại diện Công ty TNHH Đ1 bà Nguyễn Thị L – Chức vụ: Phó Tổng Giám đốc có ký kết Thỏa thuận đặt cọc để đảm bảo việc chuyển nhượng quyền sử dụng căn hộ chung cư S, tầng A, tòa nhà C tòa A, khu C thể dục thể thao, khách sạn thuộc Dự án khu biệt thự phía T cầu B, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh với giá chuyển nhượng là 2.796.642.000 đồng (*Hai tỷ bảy trăm chín mươi sáu triệu sáu trăm bốn mươi hai nghìn đồng*).

Theo nội dung thỏa thuận và cam kết Công ty thể hiện tại Bảng tính giá trị căn hộ chung cư CT01-1101 ngày 20/3/2024, Công ty TNHH Đ1 có cam kết nếu mua căn hộ thì Công ty sẽ có chính sách đảm bảo sẽ thuê lại căn hộ với giá 20.000.000 đồng/tháng trong thời gian 01 năm kể từ ngày bàn giao căn hộ. Với nội dung trên, Công ty TNHH Đ1 cam kết sẽ thuê lại căn hộ chung cư của anh B để giao lại cho đơn vị khách sạn của Công ty TNHH Đ1 khai thác, sử dụng vào mục đích kinh doanh. Vì vậy anh B đã ký thỏa thuận đặt cọc và bảng tính giá trị căn hộ kèm theo hợp đồng, sau đó thực hiện đặt cọc 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) vào tài khoản do Công ty TNHH Đ1 chỉ định là số tài khoản 0521003298589, chủ tài khoản Nguyễn Thị B1 tại Ngân hàng V chi nhánh H1 (có phiếu thu, sao kê chuyển khoản đi kèm).

Nhưng sau khi tìm hiểu quy định pháp luật và thực tiễn các căn hộ lưu trú của dự án, anh B biết được đây là dự án chung cư để ở không kết hợp kinh doanh dịch vụ thương mại trong khi đó mục đích của anh B là đầu tư căn hộ C1 nên anh B cho rằng Công ty TNHH Đ1 đã lừa dối anh B về bản chất, cam kết của Công ty sau khi thực hiện mua căn hộ chung cư.

Ngày 08/7/2024 và ngày 10/8/2024, anh Đầu Vũ B đã gửi Thông báo số 01/2024 và Thông báo số 02/2024 cho bà Nguyễn Thị L – Phó Tổng Giám đốc Công ty TNHH Đ1 về việc Chấm dứt thỏa thuận đặt cọc về việc “Chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản gắn liền với đất”, yêu cầu hoàn trả lại cho anh B số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng và số tiền phạt cọc 400.000.000

đồng thông qua số tài khoản 0913728566 Ngân hàng TMCP Q (M1) chủ tài khoản Đầu V.

Bên cạnh đó, ngày 15/3/2024, anh Đầu Vũ B và Home D – Xưởng M đại diện là anh Vũ Hoàng H có giao kết Hợp đồng thiết kế nội thất số 15/03/HĐTK với tổng số tiền là 16.200.000 đồng nhằm thực hiện thiết kế nội thất cho căn hộ sẽ mua của phía Công ty TNHH Đ1. Bên phía Home D đã gửi cho anh Bình bản sơ hoạ mặt bằng để anh B gửi thông tin cho thiết kế. Ngày 18/3/2024, anh B đã trả tiền anh H số tiền thiết kế trên.

Anh B đề nghị Toà án tuyên hợp đồng đặt cọc giữa anh B và Công ty TNHH Đ1 vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật; yêu cầu Công ty TNHH Đ1 phải trả tổng số tiền là 616.200.000 đồng (bao gồm 200.000.000 đồng tiền đặt cọc, 400.000.000 đồng tiền phạt cọc, 16.200.000 đồng số tiền thiệt hại thuê đơn vị tư vấn thiết kế).

Tại bản tự khai và biên bản ghi lời khai người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn – ông Lê Đình C trình bày: Công ty TNHH Đ1 được cấp giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu ngày 28/06/2002, đăng ký thay đổi lần thứ 20 ngày 25/6/2024. Ngành nghề kinh doanh đã được thể hiện trong giấy xác nhận về việc thay đổi nội dung đăng ký doanh nghiệp ngày 14/8/2023. Ngày 20/3/2024 giữa Công ty TNHH Đ1 người đại diện theo pháp luật ông Nguyễn Đức T – Tổng Giám đốc. Người đại diện theo uỷ quyền là bà Nguyễn Thị L – Phó Tổng giám đốc có ký thoả thuận đặt cọc với anh Đầu Vũ B, sinh năm 1984. Theo nội dung thoả thuận thì Công ty TNHH Đ1 (gọi tắt là Công ty TNHH Đ1) có bán cho anh Đ V, tầng A tòa nhà C, khu C, khách sạn thuộc dự án biệt thự phía tây cầu B, phường B, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh. Căn hộ trên thuộc thửa đất số 32, tờ bản đồ số 111 đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất mang tên bà Nguyễn Thị B1 do UBND thành phố H cấp ngày 27/10/2021. Với giá chuyển nhượng 2.796.642.000 đồng đã bao gồm 2% kinh phí bảo trì, các khoản phí, lệ phí liên quan đến việc chuyển nhượng căn hộ. Theo thoả thuận tại thời điểm ký thoả thuận anh B đặt cọc cho Công ty 200.000.000 đồng và anh B cũng đã nộp số tiền đặt cọc về Công ty số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng. Bản thoả thuận kèm theo bảng tính giá trị căn hộ chung cư. Tại bảng tính giá trị căn hộ chung cư có ghi CT1-1101 là do lỗi đánh máy nhầm, chứ thực chất là căn hộ 1601. Trong bảng tính giá trị căn hộ chung cư có chính sách thuê lại của Công ty, cụ thể thoả thuận sau khi anh B mua thì Công ty sẽ thuê lại căn hộ trên của anh B với cam kết: Công ty C2 thuê lại căn hộ 2 phòng ngủ giá 20.000.000 đồng/tháng trong thời gian 1 năm kể từ ngày bàn giao căn hộ; Công ty sẽ thanh toán thành 2 kỳ, mỗi kỳ là 6 tháng vận hành và được trả vào ngày 5 đến ngày 10 của tháng kế tiếp. Trường hợp khách muốn nhận trước tiền lợi nhuận của 1 năm khi khách hàng hoàn thiện nội thất đủ tiêu chuẩn vận hành và bàn giao lại căn hộ cho Công ty, Công ty sẽ thanh toán tổng số tiền thuê trong 1 năm là 240.000.000 đồng vào tài khoản của khách hàng trong vòng 3-5 ngày làm việc.

Căn hộ trên thuộc dự án do Sở xây dựng tỉnh Quảng Ninh cấp phép năm 2018. Theo thoả thuận đặt cọc thì tiến độ thanh toán tại mục b Điều 2.2 của thoả

thuận đã ghi về phương thức và tiến độ thanh toán: Đợt 1: 35-45% tổng giá trị sau 7-10 ngày (giá trị thanh toán đã trừ đi số tiền đặt cọc). Đợt 2 số tiền còn lại ngân hàng giải ngân. Việc các bên có thoả thuận phương thức thanh toán như trên được hiểu là thanh toán 35-45% giá trị hợp đồng chuyển nhượng sau 7-10 ngày ký thoả thuận đặt cọc. Số tiền 35-45% không ghi cụ thể trong thoả thuận nhưng sau 7-10 ngày không thấy anh B nộp thì kế toán Công ty là bà Nguyễn Hồng Y có trao đổi điện thoại và nhắn tin Z với anh B với nội dung yêu cầu anh B nộp tiền đợt 1, nội dung cụ thể như nào ông không nắm được. Ngoài trao đổi điện thoại thì phía Công ty không có văn bản gửi cho anh B. Tháng 7, 8 năm 2024 anh B có gửi 2 thông báo cho bà L là đại diện cho Công ty. Bà L đã nhận được nhưng phía Công ty không có phản hồi gì cho anh B. Ngày 06/9/2024 Công ty có văn bản mời anh B lên làm việc về việc trả lời thông báo của anh B nhưng anh B không lên làm việc. Số tiền còn lại ngân hàng giải ngân là do anh B tự liên hệ với ngân hàng chi nhánh tại H.

Các thoả thuận khác trong hợp đồng về đối tượng chuyển nhượng, trách nhiệm của các bên đều đúng thực tế đã cam kết. Trong thoả thuận đặt cọc không ghi cụ thể đến ngày nào phải thực hiện việc chuyển nhượng nhưng các bên ngầm hiểu với nhau là sau khi anh B thanh toán đợt 1 thì các bên ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Các bên không có văn bản thoả thuận hay giấy tờ gì thể hiện nội dung này.

Theo như giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số DD 233770 cấp ngày 27/10/2021 đối với thửa đất số 32, tờ bản đồ số 111 địa chỉ: C tầng A, tòa nhà C (nhà A) khu chung cư thể dục thể thao khách sạn thuộc dự án khu biệt thự phía tây cầu B, phường B mang tên bà Nguyễn Thị B1. Bà Nguyễn Thị B1, sinh năm 1967, địa chỉ: Số nhà B phố Y, khu B, phường M, thị xã K, tỉnh Hải Dương (nay là phường N, thành phố Hải Phòng) đứng trên trên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất trên là phó tổng giám đốc của Công ty TNHH Đ1 (là vợ của ông Nguyễn Đức T – Phó tổng giám đốc). Căn hộ trên là của Công ty sau đó Công ty làm thủ tục chuyển nhượng cho bà B1. Đến năm 2021 bà B1 được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với căn hộ trên với tư cách là cá nhân. Sau đó bà B1 cho giấy uỷ quyền cho Công ty TNHH Đ1 để bán hộ căn hộ trên.

Trước khi ký kết thoả thuận đặt cọc thì Công ty cũng đã cho anh B xem giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Công ty cũng đã nói rõ căn hộ là chung cư để ở, điều này cũng được ghi trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Sau đó Công ty có cam kết thuê lại của anh B chỉ nói thuê lại chứ Công ty không nói mục đích thuê làm gì vì có thể thuê lại để ở. Giữa Công ty và anh B không có thoả thuận thuê lại căn hộ trên để kinh doanh. Vì Công ty hiểu rõ căn hộ trên là căn hộ chung cư để ở chứ không phải để kinh doanh. Anh B vin vào việc Công ty thuê lại để kinh doanh và không thực hiện tiếp thoả thuận là hoàn toàn không đúng.

Vì anh B chưa thực hiện chuyển tiền đợt 1 nên giữa Công ty và anh B chưa ký kết hợp đồng chuyển nhượng. Việc anh B thuê đơn vị thiết kế anh B không trao đổi với phía Công ty TNHH Đ1 và phía Công ty không nắm được việc này. Nay anh B khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hợp đồng đặt cọc giữa anh B và Công ty

TNHH Đ1 vô hiệu do vi phạm điều cấm của luật; yêu cầu Công ty TNHH Đ1 phải trả tổng số tiền là 616.200.000 đồng (bao gồm 200.000.000 đồng tiền đặt cọc, 400.000.000 đồng tiền phạt bồi thường, 16.200.000 đồng số tiền thiệt hại thuê đơn vị tư vấn thiết kế), thì phía Công ty có quan điểm là không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, do nguyên đơn đã không thực hiện đúng Thỏa thuận đặt cọc giữa hai bên.

Tại biên bản ghi lời khai người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B1 và người đại diện theo uỷ quyền của bà B1 – ông Lê Đình C trình bày: Bà Nguyễn Thị B1 là Phó Tổng Giám đốc Công ty TNHH Đ1 đồng thời cũng là chủ sở hữu của căn hộ số 1601, tầng 16 thuộc khu chung cư thể dục thể thao, khách sạn thuộc dự án khu B cầu B, phường B, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh. Căn hộ trên thuộc quyền sở hữu của riêng bà, ngoài ra không còn ai khác sở hữu, không phải là tài sản chung của vợ chồng. Nguồn gốc của căn hộ trên là do bà mua lại của Công ty TNHH Đ1, căn hộ này đã đứng tên chủ sở hữu là bà B1 và đã được cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và các tài sản khác gắn liền với đất. Ngày 02/01/2024, do có nhu cầu chuyển nhượng căn hộ chung cư này, bà B1 đã ký Giấy uỷ quyền số 02.01-2024/UQ uỷ quyền cho Công ty TNHH Đ1 tìm kiếm khách hàng, thực hiện các giao dịch có liên quan... liên quan đến căn hộ. Sau đó, Công ty TNHH Đ1 đã tiến hành giao kết Hợp đồng đặt cọc với anh Đào Vũ B – là nguyên đơn trong vụ án đã nêu để anh B đặt cọc mua lại căn hộ 1601. Sau khi bà uỷ quyền cho Công ty TNHH Đ1, toàn bộ hoạt động, nội dung giao dịch, làm việc có liên quan đến công ty bà hoàn toàn không nắm được. Bà B1 đã uỷ quyền mọi nội dung liên quan đến giao dịch căn hộ nêu trên với Công ty, bao gồm cả giá bán căn hộ, giá chiết khấu, chính sách hậu mãi... toàn bộ phụ thuộc và cho Công ty quyết định, bà B1 không can thiệp. Từ thời điểm uỷ quyền, bà B1 không tham gia làm việc hay tiến hành giao bán cùng với Công ty TNHH Đ1 đã nêu. Mọi hoạt động giao bán liên quan đến căn hộ này bà B1 hoàn toàn không biết. Bà B1 cũng không biết anh Đ Vũ B là ai và cụ thể việc trao đổi giữa anh B với Công ty về việc giao bán căn hộ.

Tại Công văn số 431/VPĐK-ĐKCG ngày 30/7/2025 của Văn phòng đăng ký đất đai tỉnh Q thể hiện như sau: Về nguồn gốc thửa đất: Thửa đất số 32 tờ bản đồ địa chính số 111 thuộc dự án Khu C – Khách sạn thuộc dự án khu biệt thự, khách sạn phía Tây cầu B do Công ty TNHH Đ1 làm chủ đầu tư được UBND tỉnh Q giao đất tại Quyết định số 4753/QĐ-UBND ngày 19/11/2018 và Quyết định số 166/QĐ-UBND ngày 13/01/2017, thời gian giao đất cho chủ đầu tư là 50 năm, đối với người nhận chuyển nhượng đất ở của chủ đầu tư là lâu dài. Bà Nguyễn Thị B1 nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất (Quyền sử dụng đất là thửa đất số 32 tờ bản đồ địa chính số 111, diện tích 2093 m², hình thức sử dụng đất: Sử dụng chung; Quyền sở hữu tài sản gắn liền với đất là căn hộ chung cư số A, tầng A, tòa nhà C (Tòa A), diện tích 82,53 m², hình thức sở hữu: Sở hữu riêng) từ Công ty TNHH Đ1 tại Hợp đồng mua bán căn hộ số 88/BeverlyHills/HĐMBCH ngày 09/4/2021. Ngày 27/10/2021 UBND thành phố H (cũ) Giấy chứng nhận QSD đất số DD 233770, mang tên bà Nguyễn Thị B1.

Quá trình giải quyết vụ án, ngày 21/9/2025 anh B và Công ty TNHH Đ1 có biên bản tự thoả thuận thể hiện nội dung: “*Công ty TNHH Đ1 (bà Nguyễn Thị B1) đồng ý hoàn trả lại cho anh Đ Vũ B số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng tiền đặt cọc căn hộ chung cư số A thuộc Khu C, Khách sạn thuộc dự án khu B cầu B, phường B, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh chậm nhất vào ngày 26/9/2025 thông qua số tài khoản của anh Đ Vũ Bình 3409222599999 Ngân hàng N1 (A) chủ tài khoản Đầu V. Anh Đầu Vũ B tiến hành rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện liên quan đến vụ án thụ lý số 13/2025/TLST-DS ngày 01/4/2025 với Công ty TNHH Đ1 tại Tòa án nhân dân Khu vực 10 – Hải Phòng. Kể từ ngày Công ty TNHH Đ1 (Bà Nguyễn Thị B1) chuyển tiền đặt cọc 200.000.000 đồng xong cho anh B, từ nay về sau các bên cam kết không còn tranh chấp và khởi kiện.*”.

Thực hiện thoả thuận trên ngày 23/9/2025 bà B1 đã chuyển vào tài khoản trên của anh B số tiền 200.000.000 đồng. Sau khi nhận được số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng thì anh B đã không rút toàn bộ yêu cầu khởi kiện, không thực hiện việc rút đơn như đã thoả thuận. Anh vẫn yêu cầu Công ty TNHH Đ1 phải trả anh số tiền phạt cọc là 400.000.000 đồng.

Trước khi mở phiên toà thì anh B đã tự nguyện rút một phần yêu cầu khởi kiện cụ thể anh B rút yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu, rút yêu cầu đòi số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng, rút yêu cầu đòi số tiền chi phí thuê thiết kế là 16.200.000 đồng và rút yêu cầu tiền lãi suất 10%/năm đối với các khoản tiền nêu trên từ thời điểm ngày 10/8/2024. Còn đối với số tiền phạt cọc là 400.000.000 đồng anh B vẫn yêu cầu Tòa án giải quyết.

Đại diện theo uỷ quyền của Công ty TNHH Đ1 và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan có đơn xin xét xử vắng mặt và xác nhận việc thoả thuận chuyển trả số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng cho anh B là trên cơ sở thiện chí thoả thuận, không muốn mất thời gian, bên công ty đã thực hiện đúng hợp đồng, không vi phạm các điều khoản trong hợp đồng đặt cọc, đối với số tiền đặt cọc đã trả lại cho anh B thì không có yêu cầu đề nghị gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2025/DS-ST ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Hải Phòng đã tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Đ Vũ Bình yêu cầu Công ty TNHH Đ1 phải trả số tiền phạt cọc là 400.000.000 đồng.

2. Đình chỉ đối với các yêu cầu khởi kiện của anh B bao gồm: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu, yêu cầu đòi số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng, yêu cầu đòi số tiền chi phí thuê thiết kế là 16.200.000 đồng và tiền lãi suất 10%/năm đối với các khoản tiền nêu trên từ thời điểm ngày 10/8/2024.

Ngoài ra, Bản án còn tuyên án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm: Ngày 07/11/2025, Tòa án nhân dân khu vực 10 - Hải Phòng nhận được đơn kháng cáo của anh Đầu Vũ B, kháng cáo Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2025/DS-ST ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Hải Phòng, đề nghị Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng hủy bản án sơ thẩm, buộc Công ty TNHH Đ1 phải chịu phạt cọc số tiền là 400.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn trình bày: Về thỏa thuận đặt cọc giữa anh B và Công ty TNHH Đ1 chỉ là cam kết mua lại căn hộ, chưa có quy định cụ thể thời gian, số tiền cụ thể. Tòa án cấp sơ thẩm nhận định việc anh B chưa thanh toán là lỗi của anh B là không đúng. Công ty Đ1 cam kết thuê lại căn hộ này của anh B để vận hành kinh doanh mà đây là dự án chung cư để ở là đã lừa dối anh, nếu anh tiếp tục thực hiện hợp đồng sẽ có nguy cơ vi phạm pháp luật. Nếu ngay từ đầu bên Công ty nói rõ ràng thì anh đã không chuyển tiền đặt cọc. Đề nghị Tòa án hủy bản án sơ thẩm và yêu cầu bị đơn trả số tiền phạt cọc là 400.000.000 đồng.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Về thỏa thuận đặt cọc giữa Công ty TNHH Đ1 và anh B đã nêu rõ ràng số tiền cần phải trả 35% đến 45% giá trị được hiểu là giá trị của căn hộ và thời gian là sau 7 – 10 ngày. Anh B đã vi phạm thỏa thuận và phía công ty cũng vi phạm thỏa thuận khi không thông báo bằng văn bản cho anh B. Việc Tòa án sơ thẩm xác định là lỗi của hai bên Công ty không có ý kiến gì. Đối với cam kết thuê lại căn hộ chung cư của anh B, không có tài liệu thể hiện Công ty thuê lại với mục đích kinh doanh. Nếu Công ty thuê lại mới mục đích sai pháp luật thì Công ty sẽ chịu trách nhiệm trước pháp luật. Công ty TNHH Đ1 đã xây xong căn hộ trong thỏa thuận đặt cọc và đã được cấp giấy chứng nhận đối với căn hộ trên. Công ty đã và đang bán cho rất nhiều người và kinh doanh theo đúng quy định pháp luật. Việc anh B thỏa thuận tại Tòa án xong lại không thực hiện theo thỏa thuận là vi phạm pháp luật. Đề nghị Tòa án bác đơn khởi kiện của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hải Phòng tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm đã tuân theo đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Các đương sự đã chấp hành đúng các quyền và nghĩa vụ, tham gia phiên tòa theo các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu có trong hồ sơ vụ án và sau khi tranh tụng công khai tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thấy:

- Về tố tụng:

[1] Về thẩm quyền: Bị đơn là Công ty TNHH Đ1 có trụ sở đặt tại Số B đường M, khu B, phường M, thị xã K, tỉnh Hải Dương (nay là Số B đường M, khu B, phường N, thành phố Hải Phòng) nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương (nay là Tòa án nhân dân khu vực 10 – Hải Phòng). Sau khi xét xử sơ thẩm, nguyên đơn có đơn kháng cáo. Xét kháng cáo của nguyên đơn là trong thời hạn quy định của pháp luật, nên Tòa án nhân dân thành phố Hải Phòng xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về sự vắng mặt của người tham gia tố tụng: Tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị B1 vắng mặt đã có người đại diện theo uỷ quyền là ông Lê Đình C có mặt. Căn cứ Điều 227, 228, 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà Nguyễn Thị B1.

- *Về nội dung*: Xét kháng cáo của nguyên đơn:

[3] Xét Hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn anh Đầu Vũ B và bị đơn Công ty TNHH Đ1: Về hình thức: Ngày 20/3/2024 hai bên đã lập văn bản Thỏa thuận đặt cọc, có chữ ký của các bên, mặc dù thỏa thuận đặt cọc không tiến hành công chứng chứng thực tại cơ quan có thẩm quyền, song hình thức của thỏa thuận đặt cọc là phù hợp với quy định tại Điều 117, Điều 119, Điều 328 của Bộ luật Dân sự. Về nội dung: Hai bên giao kết thỏa thuận đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) để thực hiện việc chuyển nhượng Căn hộ 1601 của Dự án Chung cư Đ thuộc Quy hoạch Khu chung cư thể dục thể thao, khách sạn thuộc dự án khu B cầu B, phường B, thành phố H, tỉnh Quảng Ninh. Nội dung của hợp đồng đặt cọc là hợp pháp, không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, nên hợp đồng đặt cọc có hiệu lực pháp luật đối với các bên.

[4] Thực hiện thỏa thuận đặt cọc nêu trên, anh Đầu Vũ B đã chuyển số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) vào tài khoản của Công ty TNHH Đ1.

[5] Tại hợp đồng thỏa thuận đặt cọc thì tiến độ thanh toán tại mục b Điều 2.2 của thỏa thuận đã ghi về phương thức và tiến độ thanh toán: Đợt 1: 35-45% tổng giá trị sau 7-10 ngày (giá trị thanh toán đã trừ đi số tiền đặt cọc). Đợt 2 số tiền còn lại ngân hàng giải ngân. Tuy nhiên, đến thời hạn thanh toán đợt 1, anh B không thực hiện việc thanh toán như đã thống nhất. Tại đơn kháng cáo anh B cho rằng chưa có sự thống nhất bằng văn bản cụ thể giữa hai bên về mốc thanh toán, số tiền thanh toán theo tiến độ, nên việc không thanh toán không phải lỗi của anh B. Quan điểm này của anh B là không có căn cứ chấp nhận, bởi lẽ trong thỏa thuận đã ghi rõ việc thanh toán là 35-45% tổng giá trị (tức là tổng giá trị của hợp đồng) sau 7-10 ngày.

[6] Ngoài ra, anh B cho rằng anh không tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng là do mục đích của anh B là muốn đầu tư căn hộ Condotel chứ không phải

căn hộ chung cư và cho rằng Công ty TNHH Đ1 thuê lại căn hộ 1601 nhằm mục đích kinh doanh là không có cơ sở. Bởi vì trong thoả thuận đặt cọc đã ghi rõ là căn hộ chung cư, hơn nữa công ty TNHH Đ1 xác định nếu có thuê lại căn hộ của anh B thì cũng chỉ để ở. Các đương sự cũng không có tài liệu nào thể hiện đây là căn hộ để vận hành kinh doanh.

[7] Việc anh B gửi thông báo số 01/2024 ngày 08/7/2024 và thông báo số 02/2024 ngày 10/8/2024 (Sau khi ký hợp đồng đặt cọc khoảng 4-5 tháng) cho công ty TNHH Đ1 nhằm chấm dứt Thoả thuận đặt cọc giữa các bên thể hiện ý chí của anh B tự đơn phương chấm dứt Thoả thuận.

[8] Đối với Công ty Đ1: Sau khi quá thời hạn 7-10 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc anh B không tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng Công ty TNHH Đ1 không gửi văn bản phản hồi nào với anh B về việc yêu cầu anh B phải thực hiện tiếp nghĩa vụ theo thoả thuận đặt cọc đã ký kết là không đảm bảo theo Điều 5 của thoả thuận đặt cọc. Do vậy việc Toà án cấp sơ thẩm xác định lỗi của cả hai bên như nhau là có căn cứ. Toà án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu của anh B về việc buộc Công ty TNHH Đ1 phải trả số tiền 400.000.000 đồng tiền phạt cọc là có căn cứ.

[9] Từ các phân tích nêu trên, không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

10] Về án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ Nghị quyết 326/2016/ UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án của Quốc hội ban hành ngày 30 tháng 12 năm 2016, do kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 5 Điều 26, Điều 147, Điều 148, Điều 227, Điều 271, Điều 273; khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Điều 117, Điều 119, Điều 328, Điều 428, Điều 429 của Bộ luật Dân sự năm 2015, Điều 188 luật đất đai năm 2013 (sửa đổi, bổ sung năm 2018),

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 kháng cáo của nguyên đơn anh Đầu Vũ B; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2025/DS-ST ngày 27 tháng 10 năm 2025 của Tòa án nhân dân khu vực 10 - Hải Phòng:

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn anh Đ Vũ Bình yêu cầu Công ty TNHH Đ1 phải trả số tiền phạt cọc là 400.000.000 đồng.

- Đình chỉ đối với các yêu cầu khởi kiện của anh B bao gồm: Yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu, yêu cầu đòi số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng, yêu cầu đòi số tiền chi phí thuê thiết kế là 16.200.000 đồng và tiền lãi suất 10%/năm đối với các khoản tiền nêu trên từ thời điểm ngày 10/8/2024.

2. Về án phí:

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Anh B phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 20.000.000 đồng. Đối trừ số tiền anh B đã nộp tạm ứng là 14.400.000 đồng đã nộp theo biên lai ký hiệu BLTU/23 số 0007076 ngày 28/3/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã Kinh Môn, tỉnh Hải Dương (nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 10 - Hải Phòng). Anh B còn phải nộp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 5.600.000 đồng.

- Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn anh Đầu Vũ B phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0007384 ngày 02 tháng 12 năm 2025 tại Thi hành án dân sự thành phố Hải Phòng. Anh Đầu Vũ B đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

3. Về quyền thi hành án: 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 thoả 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 phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSNDTP Hải Phòng;
- TAND khu vực 10-Hải Phòng;
- Phòng THADS khu vực 10-Hải Phòng;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án, HCTP.

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

Bùi Thị Thúy Hà

CÁC THẨM PHÁN

Nguyễn Văn Dương Đặng Minh Hạnh

**THẨM PHÁN
CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Bùi Thị Thúy Hà

