TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 788/2026/DS-PT
Ngày: 22/4/2026
V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền
Các Thẩm phán: Bà Đỗ Thị Hòa
Bà Bùi Thị Kim Dung

- Thư ký phiên tòa: Bà Diệp Lê Quỳnh Anh, Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Diễm, Kiểm sát viên.

Trong ngày 22 tháng 4 năm 2026, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 484/2026/TLPT-DS ngày 09 tháng 3 năm 2026 về việc: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc";

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 257/2025/DS-ST ngày 16/9/2025 của Toà án nhân dân Khu vực 1 - Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 1960/2026/QĐ-PT ngày 30/3/2026 và Quyết định hoãn phiên tòa số 5205/2026/QĐ-PT ngày 14/4/2026, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Bà Lăng Thị H,** sinh năm 1957
Địa chỉ: 23 NTL, phường G, TP. Hồ Chí Minh.
Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:
- Bà Nguyễn Thị Hồng V. *(có mặt)*
- Bà Võ Thị Tuyết N. *(có đơn xin vắng mặt)*
Cùng địa chỉ: số 25 HV, phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: **Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc TP.**
Địa chỉ: abc TĐ, phường X, TP. Hồ Chí Minh.
Đại diện theo ủy quyền của bị đơn:
- Ông Phạm Việt H1. *(có mặt)*
- Bà Phạm Thái H2. *(vắng mặt)*
Cùng địa chỉ: abc TĐ, phường X, TP. Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Lăng Thị H có bà Võ Thị Tuyết N và bà Nguyễn Thị Hồng V là người đại diện theo ủy quyền thống nhất trình bày như sau:

Ngày 20/12/2018, bà Lăng Thị H và Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc TP ký kết Hợp đồng đặt cọc số 02/2018/HĐĐC.P để bảo đảm việc giao kết hợp đồng mua bán căn hộ tại Dự án Chung cư HHT, số 201 đường HHT, Phường S, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Thực hiện Hợp đồng, bà H đã thanh toán cho Công ty TP toàn bộ số tiền đặt cọc là 762.576.927 đồng, tương đương 30% giá trị mua bán căn hộ. Số tiền đặt cọc này bao gồm số tiền giữ chỗ bà H đã thanh toán trước cho Công ty vào các ngày 13/10 và 09/11 năm 2018.

Sau khi ký Hợp đồng đặt cọc và hoàn thành xong nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận, bà H đã liên tục yêu cầu Công ty TP cung cấp hồ sơ pháp lý dự án, tiến tới ký kết hợp đồng mua bán căn hộ. Tuy nhiên, Công ty TP không có một phản hồi chính thức nào cho bà H.

Qua tìm hiểu, bà H biết được rằng dự án P chưa đủ điều kiện để đưa vào kinh doanh bất động sản theo quy định của pháp luật. Do đó, sau nhiều lần trao đổi, hai bên đã thống nhất và ký kết Biên bản thanh lý hợp đồng số 70/2021/BBTL.HĐĐC.P ngày 31/12/2021. Theo đó, bà Lăng Thị H và Công ty TP tự nguyện thanh lý, chấm dứt toàn bộ Hợp đồng đặt cọc số 02/2018/HĐĐC.P ngày 20/12/2018. Công ty TP có nghĩa vụ trả lại cho bà H số tiền cọc đã nhận là 762.576.927 đồng trong thời hạn 150 ngày kể từ ngày biên bản thanh lý có hiệu lực.

Đến thời điểm hiện tại, Công ty TP vẫn chưa thanh toán cho bà Lăng Thị H số tiền cọc đã nhận theo nội dung thanh lý.

Bà H có Đơn khởi kiện ngày 27/3/2025 đến Tòa án, yêu cầu:

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc TP trả ngay số tiền đặt cọc 762.576.927 đồng và tiền lãi chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán, tính từ ngày 31/5/2022 đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm với lãi suất 10%/năm.

Tại Văn bản xác định yêu cầu khởi kiện ngày 04/8/2025, nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện đã nêu tại Đơn khởi kiện ngày 27/3/2025, cụ thể: Rút yêu cầu Tòa án tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc số 02/2018/HĐĐC.P ngày 20/12/2018 và rút yêu cầu buộc bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc TP thanh toán tiền phạt cọc tương ứng 20% giá bán căn hộ, tương đương số tiền 671.067.696 đồng.

Tại bản tự khai nộp cho Tòa án ngày 26/6/2025, bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc TP có ông Phạm Việt H1 là người đại diện theo ủy quyền trình bày như sau:

Công ty TP xác nhận việc ký kết và thực hiện Hợp đồng đặt cọc số 02/2018/HĐĐC.P ngày 20/12/2018 với bà Lăng Thị H theo đúng nội dung trình bày của nguyên đơn. Công ty đã nhận số tiền đặt cọc của bà H là 762.576.927 đồng. Ngày 31/12/2021, hai bên đã ký Biên bản thanh lý hợp đồng số

70/2021/BBTL.HĐĐC.P thỏa thuận chấm dứt toàn bộ hợp đồng đặt cọc nêu trên và không áp dụng chế tài phạt vi phạm.

Theo nội dung thanh lý, Công ty TP có nghĩa vụ trả lại số tiền đặt cọc đã nhận cho bà H trong thời hạn 150 ngày kể từ ngày biên bản thanh lý có hiệu lực pháp luật. Tuy nhiên, do gặp khó khăn trong kinh doanh nên đến thời điểm hiện tại, Công ty TP vẫn chưa trả được số tiền này.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc đã ký giữa hai bên và đồng ý trả lại toàn bộ số tiền cọc đã nhận là 762.576.927 đồng. Bị đơn không đồng ý những yêu cầu khác của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 257/2025/DS-ST ngày 16/9/2025 của Toà án nhân dân Khu vực 1 - Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lăng Thị H về việc tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc số 02/2018/HĐĐC.P ngày 20/12/2018 và yêu cầu buộc bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc TP thanh toán tiền phạt cọc tương ứng 20% giá bán căn hộ, tương đương số tiền 671.067.696 đồng (Sáu trăm bảy mươi mốt triệu không trăm sáu mươi bảy nghìn sáu trăm chín mươi sáu đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lăng Thị H:

- Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc TP có trách nhiệm trả cho bà Lăng Thị H tổng số tiền 1.013.757.231 đồng (Một tỷ không trăm mười ba triệu bảy trăm năm mươi bảy nghìn hai trăm ba mươi mốt đồng), bao gồm: 762.576.927 đồng (Bảy trăm sáu mươi hai triệu năm trăm bảy mươi sáu nghìn chín trăm hai mươi bảy đồng) tiền đặt cọc và 251.180.304 đồng (Hai trăm năm mươi mốt triệu một trăm tám mươi nghìn ba trăm lẻ bốn đồng) tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền. Việc thanh toán được thực hiện một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Kể từ ngày bà Lăng Thị H có đơn yêu cầu thi hành án, trường hợp Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc TP không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ việc thanh toán thì hàng tháng Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc TP còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 26/9/2025, bị đơn - Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc TP có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

- Nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện, đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

- Bị đơn vẫn giữ yêu cầu kháng cáo, đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng không phạt cọc đối với bị đơn.

Các đương sự không hòa giải được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm có ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án cho đến diễn biến phiên tòa phúc thẩm, các đương sự được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở, đề nghị không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

Bị đơn nộp đơn kháng cáo và tạm ứng án phí phúc thẩm đúng thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên Đơn kháng cáo của bị đơn được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Bị đơn kháng cáo một phần bản án, đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng không tính lãi chậm thanh toán, vì theo Biên bản thanh lý chưa được thực hiện nên chưa có hiệu lực, do đó không tính lãi chậm trả.

Xét kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai của các đương sự, có cơ sở xác định:

Nguyên đơn – bà Lăng Thị H và bị đơn - Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc TP có xác lập Hợp đồng đặt cọc số 02/2018/HĐĐC.P ngày 20/12/2018 để đảm bảo việc ký kết hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai thuộc Dự án Chung cư HHT tại số 206 đường HHT, Phường S, quận B (tên thương mại: The P), theo đó bà H đã đặt cọc cho bị đơn số tiền 762.576.927 đồng theo các Phiếu thu ngày 13/10/2018, ngày 09/11/2018 và ngày 20/12/2018 (tương đương 25% giá trị thanh toán căn hộ).

Đến ngày 31/12/2021, giữa bà Lăng Thị H và Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc TP xác lập Biên bản thanh lý hợp đồng đặt cọc số 70/2021/BBTL.HĐĐC.P, theo đó hai bên tự nguyện thanh lý Hợp đồng đặt cọc số 02/2018/HĐĐC.P ngày 20/12/2018, không áp dụng các chế tài khi thanh lý hợp đồng, Công ty TP sẽ hoàn trả lại cho bà H số tiền đã đặt cọc là 762.576.927 đồng trong thời hạn 150 ngày kể từ ngày Biên bản thanh lý này có hiệu lực - là ngày ký biên bản thanh lý, tức thanh toán trong thời hạn đến hết ngày 31/5/2022, các quyền và nghĩa vụ của hai bên theo Hợp đồng đặt cọc sẽ chấm dứt khi hai bên ký Biên bản thanh lý và các bên hoàn tất nghĩa vụ theo nội dung của Biên bản thanh lý này.

Như vậy, việc bà H và Công ty TP tiến hành thanh lý Hợp đồng đặt cọc số 02/2018/HĐĐC.P ngày 20/12/2018, Công ty TP hoàn trả tiền đặt cọc đã nhận cho bà H là xuất phát từ sự tự nguyện và thỏa thuận của hai bên.

Bị đơn cũng thừa nhận về việc đã thanh lý hợp đồng với bà H và đồng ý hoàn trả số tiền đặt cọc là 762.576.927 đồng như Biên bản thanh lý ngày 31/12/2021 trên, nhưng đến nay vẫn chưa thực hiện việc trả tiền vì lý do tài chính khó khăn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn kháng cáo nhưng cũng không cung cấp được các tài liệu, chứng cứ nào mới chứng minh yêu cầu kháng cáo của mình, bị đơn cho rằng vì nội dung Biên bản thanh lý chỉ đề cập đến việc Công ty TP hoàn trả số tiền đặt cọc cho bà H nhưng Biên bản thanh lý chưa có hiệu lực thực hiện và các bên thỏa thuận không áp dụng các chế tài khi thanh lý hợp đồng nên bị đơn không đồng ý trả số tiền lãi chậm trả cho nguyên đơn.

Xét lý do này của bị đơn là không được chấp nhận bởi lẽ: Tại Điều 2 của Biên bản thanh lý Hợp đồng đặt cọc số 70/2021/BBTL.HDĐC.P ngày 31/12/2021 quy định: "*Biên bản thanh lý này có hiệu lực kể từ ngày các Bên cùng ký kết đến khi các Bên hoàn tất nghĩa vụ theo nội dung Biên bản thanh lý này*."

Như vậy, hiệu lực của Biên bản thanh lý đã bắt đầu từ ngày ký 31/12/2021 và tiếp tục có hiệu lực thực hiện cho đến khi các bên thực hiện xong nghĩa vụ. Việc bị đơn cam kết thanh toán nhưng lại không thanh toán đúng thời hạn theo thỏa thuận tại Biên bản thanh lý thì phải chịu lãi chậm thực hiện nghĩa vụ theo quy định pháp luật. Tại khoản 1 Điều 357 Bộ luật Dân sự 2015 quy định: *"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"* - điều khoản này không phụ thuộc vào việc các đương sự có thỏa thuận tính lãi chậm trả hay không.

Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả số tiền đã đặt cọc theo nội dung Biên bản thanh lý ngày 31/12/2021 và số tiền lãi chậm thực hiện nghĩa vụ là có căn cứ, cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn phải trả số tiền đặt cọc là 762.576.927 đồng và tiền lãi chậm thực hiện nghĩa vụ từ ngày 31/5/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm là 251.180.304 đồng là đúng pháp luật, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm, bác toàn bộ kháng cáo của bị đơn.

Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Từ những nhận định trên, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015 không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do y án sơ thẩm nên án phí dân sự phúc thẩm, bị đơn - Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc TP phải chịu là 300.000 đồng, nhưng được cấn trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0027443 ngày 16/10/2025 của Thi hành án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc TP đã nộp đủ tiền án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn - Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc TP. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 257/2025/DS-ST ngày 16/9/2025 của Toà án nhân dân Khu vực 1 - Thành phố Hồ Chí Minh, như sau:

1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lăng Thị H về việc tuyên hủy Hợp đồng đặt cọc số 02/2018/HĐĐC.P ngày 20/12/2018 và yêu cầu buộc bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc TP thanh toán tiền phạt cọc tương ứng 20% giá bán căn hộ, tương đương số tiền 671.067.696 đồng (Sáu trăm bảy mươi mốt triệu không trăm sáu mươi bảy nghìn sáu trăm chín mươi sáu đồng).

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lăng Thị H:

- Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc TP có trách nhiệm trả cho bà Lăng Thị H tổng số tiền 1.013.757.231 đồng (Một tỷ không trăm mười ba triệu bảy trăm năm mươi bảy nghìn hai trăm ba mươi mốt đồng), bao gồm: 762.576.927 đồng (Bảy trăm sáu mươi hai triệu năm trăm bảy mươi sáu nghìn chín trăm hai mươi bảy đồng) tiền đặt cọc và 251.180.304 đồng (Hai trăm năm mươi mốt triệu một trăm tám mươi nghìn ba trăm lẻ bốn đồng) tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền. Việc thanh toán được thực hiện một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- Kể từ ngày bà Lăng Thị H có đơn yêu cầu thi hành án, trường hợp Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc TP không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ việc thanh toán thì hàng tháng Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc TP còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc TP phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 42.412.717 đồng (Bốn mươi hai triệu bốn trăm mười hai nghìn bảy trăm mười bảy đồng)

4. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc TP phải chịu là 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng), nhưng được cấn trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự 300.000 đồng (Ba trăm nghìn đồng) theo Biên lai thu số 0027443 ngày 16/10/2025 của Thi hành

án dân sự Thành phố Hồ Chí Minh, Công ty Cổ phần Đầu tư Địa ốc TP đã nộp đủ tiền án phí phúc thẩm.

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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014; 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 kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Khu vực 1 - TP.HCM;
- THADS TP.HCM;
- Phòng THADS Khu vực 1 - TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu/22.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Thanh Hiền