

**TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

Bản án số: 45/2023/DS-PT

Ngày: 06 - 9 - 2023

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

*Thẩm phán - chủ tọa phiên tòa:* Ông Nguyễn Thái Sơn

*Các Thẩm phán:* Bà Hoàng Thị Thanh Nhân và bà Từ Thị Hải Dương

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Hoàng Thị Nga – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Sáng - Kiểm sát viên.

Ngày 06 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 39/2023/TLPT-DS ngày 24 tháng 7 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”, do Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2023/DS-ST ngày 08/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2787/2023/QĐXXPT-DS ngày 11 tháng 8 năm 2023, Quyết định hoãn phiên tòa số: 2948/2023/QĐ-PT ngày 25 tháng 8 năm 2023, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Cao Khắc H, sinh năm 1983; địa chỉ: Tổ dân phố C, phường H, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Trần Thị Phương N, sinh năm 1986; địa chỉ: Tầng D, tòa nhà P, thôn X, xã K, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh; theo Văn bản ủy quyền ngày 10 tháng 10 năm 2022, có mặt.

2. *Bị đơn:* Công ty TNHH F; địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Hồ Thị H1, chức vụ: Chủ tịch Công ty; địa chỉ: Phòng A, khu đô thị M, phường M, quận H, Thành phố Hà Nội, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Văn H2, sinh năm 1994; chức vụ: Nhân viên; địa chỉ: Thôn B, xã T, huyện V, tỉnh Thái Bình; theo Văn bản ủy quyền số 20/GUQ/FLCQB ngày 06 tháng 6 năm 2023, có mặt.

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Đặng Thị H3, sinh năm 1986; địa chỉ: Tổ dân phố C, phường H, thị xã K, tỉnh Hà Tĩnh, vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà **Trần Thị Phương N**, địa chỉ: **Tầng D, tòa nhà P, thôn X, xã K, huyện K, tỉnh Hà Tĩnh**; theo văn bản ủy quyền số 97/GUQ ngày 10 tháng 4 năm 2023, có mặt.

- *Người kháng cáo:* **Công ty TNHH F** BEACH&GOLF RESORT là bị đơn trong vụ án.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo hồ sơ, lời khai của các đương sự và bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

\* Nguyên đơn ông **Cao Khắc H** và đại diện theo ủy quyền - bà **Trần Thị Phương N** trình bày:

Ngày 15/3/2018, ông **Cao Khắc H** và công ty Cổ phần **Đ**, địa chỉ **số C, ngõ G, phố Đ, phường Ô, quận Đ, Thành phố Hà Nội** có ký thoả thuận đặt cọc số 23104/2018/TTĐC/ĐPT và ông **Cao Khắc H**, để đảm bảo việc tham gia đăng ký mua một sản phẩm bất động sản tại dự án **F** tại **xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình và xã H, huyện L, tỉnh Quảng Bình** do công ty cổ phần **F** làm chủ đầu tư.

Ngày 15/4/2018, theo hợp đồng đặt cọc nêu trên, ông **H** tiếp tục ký hợp đồng đặt cọc với **công ty TNHH F** với mục đích bảo đảm việc giao kết Văn bản thoả thuận giữa các bên.

Ngày 26/4/2018, **Công ty TNHH F** và ông **H** ký Văn bản thoả thuận số I-SH.07.08/2018/VBTT/FLCQUANGBINH về việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất thuộc lô đất số I-SH-07-08 của dự án **F**.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông **H** không may bị tai nạn nặng, suy giảm khả năng lao động dẫn đến khó khăn về kinh tế, mất khả năng thực hiện các nghĩa vụ tài chính như đã giao kết trong hợp đồng với **công ty F**. Do đó, ông **H** đã uỷ quyền lại cho vợ là bà **Đặng Thị H3** thay mặt ông **H** gửi đơn đề nghị đến **công ty F** xin được đơn phương chấm dứt văn bản thoả thuận I-SH.07.08/2018/VBTT/FLCQUANGBINH. Ngày 22/7/2020, vợ chồng ông **H** nhận được thư phúc đáp của **F** giải thích hậu quả pháp lý và thiệt hại khi đơn phương chấm dứt thoả thuận đã giao kết đồng thời thể hiện thiện ý mong muốn hai bên tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Tháng 8/2020, bà **H3** tiếp tục gửi thư mong muốn được chấm dứt thoả thuận giao kết và chấp nhận thanh toán cho **công ty F** toàn bộ tiền phí dịch vụ cho các công việc mà **công ty F** đã thực hiện theo đúng quy định đã cam kết.

Ngày 26/10/2020, đại diện công ty bà **Hồ Thị H1** và ông **H** đã cùng nhau ký Biên bản thanh lý Văn bản thoả thuận số I-SH.07.08/2018/VBTT/FLCQUANGBINH với nội dung: Tổng số tiền mà bên A (**công ty F**) phải hoàn trả cho bên B (ông **Cao Khắc H**) sau khi trừ đi khoản tiền đặt cọc giữ lại theo quy định tại Điều 1.2.2 của biên bản này là 454.022.200 đồng. Thời gian hoàn trả: Bên A thực hiện hoàn trả cho bên B trong vòng 90 ngày làm việc kể từ ngày ký biên bản này.

*Đợt 1: Bên A sẽ trả cho bên B số tiền 227.011.100 đồng trong vòng 30 ngày làm việc kể từ ngày ký kết biên bản này.*

*Đợt 2: Bên A sẽ trả cho bên B số tiền 227.011.100 đồng trong vòng 90 ngày làm việc kể từ ngày ký kết biên bản này.*

Thực hiện thỏa thuận trên, ngày 24/11/2020, công ty F đã chuyển số tiền 50.000.000 đồng và ngày 18/12/2020 chuyển tiếp số tiền 50.000.000 đồng vào tài khoản của ông Cao Khắc H.

Đối với số tiền còn lại là 354.022.200 đồng đã quá hạn thanh toán cuối cùng gần hai năm mặc dù vợ chồng ông H đã thúc giục nhiều lần nhưng công ty F vẫn không chuyển trả theo nghĩa vụ đã cam kết tại biên bản thanh lý văn bản thỏa thuận ký ngày 26/10/2020.

Vì vậy, nguyên đơn đề nghị Tòa án buộc Công ty TNHH F thanh toán cho nguyên đơn số tiền 354.022.200 đồng theo biên bản thanh lý văn bản thỏa thuận ngày 26 tháng 10 năm 2020 và tiền lãi phát sinh từ khoản tiền trên kể từ ngày 26 tháng 01 năm 2021 cho đến ngày xét xử sơ thẩm với lãi suất 10%/năm, số tiền là 83.607.000 đồng.

\* Bị đơn Công ty TNHH F BEACH&GOLF RESORT – người đại diện ông Trần Văn H2 trình bày:

Bị đơn nhất trí về số tiền gốc mà công ty TNHH F chưa thanh toán là 354.022.200 đồng như nguyên đơn ông Cao Khắc H trình bày. Tuy nhiên bị đơn không đồng ý với nội dung khoản tiền lãi chậm trả, vì trong biên bản thanh lý không thỏa thuận lãi suất chậm trả nên không đồng ý với yêu cầu của nguyên đơn, đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

\* Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: - Bà Đặng Thị H3 ủy quyền cho bà Trần Thị Phương N tham gia phiên tòa nhất trí như yêu cầu của nguyên đơn và đề nghị Tòa án giải quyết buộc công ty TNHH F thanh toán cho ông Cao Khắc H số tiền 354.022.200 đồng theo biên bản thanh lý văn bản thỏa thuận ngày 26 tháng 10 năm 2020 và tiền lãi phát sinh từ khoản tiền trên kể từ ngày 26 tháng 01 năm 2021 cho đến khi công ty TNHH F thanh toán xong cho ông Cao Khắc H.

*Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2023/DS-ST ngày 08/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình đã quyết định:*

*Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, Điều 271 của Bộ luật tố tụng dân sự;*

*Áp dụng các điều 275, 328, 351, 357 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 Điều 26 của 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. Tuyên xử: Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Cao Khắc H. Buộc Công ty TNHH F BEACH&GOLF RESORT phải có trách nhiệm thanh toán cho ông Cao Khắc H số tiền 354.022.200 đồng và tiền lãi chậm thanh toán 83.607.000

đồng. Tổng cộng Công ty TNHH F phải trả lại cho ông Cao Khắc H số tiền 437.629.200 đồng (Bốn trăm ba mươi bảy triệu sáu trăm hai mươi chín nghìn hai trăm đồng).

2. Về án phí dân sự: Buộc Công ty TNHH F phải chịu 21.505.168 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho ông Cao Khắc H 8.850.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số: AA/2021/0003990 ngày 15/12/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Quảng Ninh.

Ngoài ra bản án còn tuyên về lãi suất chậm trả, quyền thi hành án và tuyên quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 19/6/2023, bị đơn công ty TNHH F BEACH&GOLF RESORT có đơn kháng cáo với nội dung: Công ty TNHH F kháng cáo một phần quyết định của bản án sơ thẩm về phần lãi chậm trả, do trong biên bản thanh lý văn bản thỏa thuận được ký ngày 26/10/2020 tại khoản 1.2 Điều 1 hai bên không thỏa thuận về lãi chậm trả, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu tính lãi của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện buộc bị đơn trả lại nguyên đơn số tiền 354.022.200 đồng theo biên bản thanh lý văn bản thỏa thuận ngày 26 tháng 10 năm 2020 và tiền lãi phát sinh từ khoản tiền trên kể từ ngày 26 tháng 01 năm 2021 cho đến ngày xét xử sơ thẩm với lãi suất 10%/năm, số tiền là 83.607.000 đồng; Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu trong đơn kháng cáo. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về nội dung giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về vụ án:

Về tố tụng: Trong quá trình tiến hành tố tụng, giải quyết vụ án người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên toàn bộ bản án sơ thẩm; Công ty F chịu án phí theo quy định của pháp luật.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1]. Về tố tụng: Nguyên đơn khởi kiện Công ty F có trụ sở tại xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình về tranh chấp hợp đồng đặt cọc, Tòa án nhân dân huyện Quảng Ninh thụ lý giải quyết đúng thẩm quyền.

Đơn kháng cáo của bị đơn đúng theo quy định của pháp luật, trong thời hạn luật định và đã nộp tiền tạm ứng phúc thẩm nên căn cứ Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án được chấp nhận để xét xử theo trình tự phúc thẩm.

[2]. Đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả số tiền gốc (tiền đặt cọc) mà Công ty TNHH F (gọi tắt là Công ty TNHH F) chưa thanh toán là 354.022.200 đồng theo biên bản thanh lý văn bản thoả thuận ngày 26 tháng 10 năm 2020 là phù hợp với cam kết và thoả thuận của các bên và các bên phải có trách nhiệm thực hiện theo thoả thuận đã ghi trong hợp đồng đặt cọc theo quy định tại Điều 117, Điều 119, Điều 328 Bộ luật Dân sự, cả nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất và không có kháng cáo.

[3] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH F về khoản tiền lãi, Hội đồng xét xử thấy rằng: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán tiền lãi phát sinh từ khoản tiền gốc 354.022.200 đồng kể từ ngày 26 tháng 01 năm 2021 cho đến ngày xét xử sơ thẩm với lãi suất 10%/năm, số tiền là 83.607.000 đồng, bị đơn không đồng ý.

Tại biên bản thanh lý văn bản thoả thuận ngày 26 tháng 10 năm 2020 về việc chấm dứt hợp đồng đặt cọc, mặc dù các bên không thoả thuận về lãi suất chậm trả nhưng có ấn định thời hạn phía Công ty TNHH F phải thực hiện nghĩa vụ trả lại số tiền gốc cho ông Cao Khắc H chia làm hai đợt. Tuy nhiên, phía Công ty TNHH F đã không thực hiện nghĩa vụ đúng như cam kết của hai bên, vì vậy căn cứ khoản 1 Điều 357 Bộ luật Dân sự quy định về trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền thì: *“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”*. Như vậy do phía bên Công ty TNHH F vi phạm nghĩa vụ trả lại tiền cọc cho phía ông Cao Khắc H nên phải chịu tiền lãi đối với số tiền 354.022.200 đồng, tương ứng với thời gian chậm trả từ ngày 26 tháng 01 năm 2021 cho đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 08/6/2023), khoản 2 Điều 357 Bộ luật Dân sự quy định: *“Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thoả 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 thoả thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật này”*. Theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự thì lãi suất được xác định bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự, tức là 10%/năm.

Căn cứ quy định của Bộ luật Dân sự, Hội đồng xét xử thấy Bản án sơ thẩm đã quyết định buộc bị đơn Công ty TNHH F phải chịu thêm khoản tiền lãi chậm trả tính từ ngày bị đơn vi phạm nghĩa vụ cam kết trả lại tiền cọc là ngày 26/01/2021 cho đến ngày xét xử sơ thẩm 08/6/2023 là có căn cứ. Tiền lãi được tính như sau: Số tiền gốc phải trả 354.022.200 đồng, kể từ ngày 26/01/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm 08/6/2023 là 862 ngày nên tiền lãi là: 354.022.200 đồng x 10%/365 ngày x 862 ngày = 83.607.000 đồng (đã làm tròn).

Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của bị đơn **Công ty TNHH F** đối với khoản tiền lãi mà cần giữ nguyên quyết định của Bản án sơ thẩm.

[4]. Về án phí: Căn cứ Điều 26, Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí Tòa án: Do kháng cáo của bị đơn **Công ty TNHH F** không được chấp nhận nên phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm và án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

Vì các lẽ trên;

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 275, 328, 351, Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự; Điều 26, Điều 29 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Không chấp nhận đơn kháng cáo của bị đơn **Công ty TNHH F BEACH&GOLF RESORT** về phần tiền lãi chậm trả. Giữ nguyên toàn bộ Bản án sơ thẩm số 16/2023/DS-ST ngày 08/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình.

- Buộc **Công ty TNHH F BEACH&GOLF RESORT** phải có trách nhiệm thanh toán cho ông **Cao Khắc H** số tiền 354.022.200 đồng và tiền lãi chậm thanh toán 83.607.000 đồng. Tổng cộng **Công ty TNHH F** phải trả lại cho ông **Cao Khắc H** số tiền 437.629.200 đồng (Bốn trăm ba mươi bảy triệu, sáu trăm hai mươi chín nghìn hai trăm đồng).

2. Về án phí:

- **Công ty TNHH F** phải chịu 21.505.168 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Quảng Ninh theo biên lai số 31AA/2021/0004126 ngày 13/7/2023, **Công ty TNHH F** còn phải nộp tiếp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 21.505.168 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành 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 tương ứng với thời gian chậm trả, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

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, 9, 7a, 7b Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

3. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị phúc thẩm.

- Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (06/9/2023).

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- TAND huyện Quảng Ninh;
- Chi cục THADS huyện Quảng Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu: HSYA, Tòa Dân sự, VP.

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

(đã ký)

**Nguyễn Thái Sơn**