TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG NAI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 368 /2025/DS-PT
Ngày: 14-8-2025
V/v "*Tranh chấp HĐ 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: Bà Đỗ Thị Nhung
Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Xuân Đào
Bà Trương Thị Thảo

Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thanh Minh - 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 14 tháng 8 năm 2025, tại Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 279/2025/TLPT-DS ngày 11 tháng 7 năm 2025 về việc: "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".*

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 24/2025/DS-ST ngày 28-5-2025 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 289/2025/QĐ-PT ngày 11 tháng 7 năm 2025 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Ngọc A, sinh năm 1983; nơi cư trú: C V, tổ D, khu phố A, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận (nay là phường P, tỉnh Lâm Đồng); địa chỉ liên hệ: Số G đường C khu phố H, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương (nay là phường Đ, Thành phố Hồ Chí Minh).

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

Ông Đặng Văn T, sinh năm 1980; địa chỉ: 2 tổ E, khu phố L, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh).

Bà Hồ Thị Lệ M, sinh năm 1985; địa chỉ: 2 tổ E, khu phố L, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh) là người đại diện theo ủy quyền *(Theo giấy ủy quyền ngày 11/12/2024)*.

2. *Bị đơn:* Công ty Cổ phần Đ; địa chỉ: 1 ấp H, xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai (nay là xã G, tỉnh Đồng Nai).

Người đại diện hợp pháp: Ông Dương Kim C, sinh năm 1995; địa chỉ liên hệ: Tầng B tòa nhà A G, Đ, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (nay là

phường T, Thành phố Hồ Chí Minh) là người đại diện theo ủy quyền Văn bản giấy ủy quyền số 10/2025/UQ-LDG/HĐQT ngày 04/02/2025.

Người kháng cáo: Bị đơn Công ty cổ phần Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

**Theo đơn khởi kiện, Bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa đại diện ủy quyền của nguyên đơn trình bày*:

Ngày 18/6/2021 ông Nguyễn Ngọc A và Công ty Cổ phần Đ (viết tắt là Công ty Đ) có ký với nhau thỏa thuận đặt cọc số B2-27.12/TTĐC-LDGSKY/2021, Phụ lục 01 và Phụ lục 02 để đảm bảo cho việc ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với căn hộ S- 27.12 thuộc Dự án Khu chung cư L (khu C) tại Lô C, Khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương với giá 2.714.351.000 đồng, ông A phải đặt cọc số tiền 542.870.200 đồng. Sau khi ký thỏa thuận đặt cọc, ông A đã thanh toán tiền cọc cho Công ty Đ với tổng số tiền là 542.870.200 đồng. Theo thỏa thuận tại Điều 4 của thỏa thuận đặt cọc thì hợp đồng mua bán căn hộ phải được ký kết vào ngày 30/3/2022 (có thể chậm hơn hoặc sớm hơn không quá ba tháng). Tuy nhiên, đến thời hạn Công ty Đ vẫn không tổ chức ký hợp đồng mua bán với ông A vì lý do chậm tiến độ thi công.

Do đó, ngày 07/8/2023 ông A và Công ty Đ đã ký biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc số B2-27.12/TTĐC-LDGSKY/2021. Theo đó, Công ty Đ có nghĩa vụ thanh toán cho ông A tổng số tiền là 583.911.187 đồng, thời hạn thanh toán trong vòng 10 ngày kể từ sau ngày 30/6/2024, thanh toán một lần.

Đến thời hạn thanh toán, ông A nhiều lần liên hệ yêu cầu thanh toán tiền nhưng Công ty Đ không thanh toán. Sau đó, ngày 18/11/2024, Công ty Đ thanh toán được cho ông A số tiền 10.000.000 đồng, ngày 31/12/2024 Công ty Đ thanh toán được cho ông A số tiền 30.000.000 đồng và không thanh toán cho ông A nữa. Do đó, ông Nguyễn Ngọc A khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc Công ty Đ trả lại số tiền theo Biên bản thanh lý Thỏa thuận đặt cọc B2-27.12/TTĐC-LDGSKY/2021 là 543.911.187 đồng.

Buộc Công ty Đ phải trả khoản lãi trả chậm phát sinh, tính từ ngày chậm thanh toán 11/7/2024 đến ngày xét xử ngày 28/5/2025 (10 tháng 16 ngày nhưng nguyên đơn chỉ yêu cầu tính lãi 10 tháng 15 ngày) là: 543.911.187 đồng x 10%/12 tháng x 10,5 tháng = 47.592.228 đồng.

Tổng cộng, ông Nguyễn Ngọc A yêu cầu Công ty Đ phải trả lại cho ông A số tiền là: 591.503.416 đồng.

** Theo Bản tự khai, Biên bản hòa giải và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty Cổ phần Đ là ông Dương Kim C trình bày:*

Ngày 18/6/2021, Công ty Cổ phần Đ và ông Nguyễn Ngọc A ký kết Thỏa thuận đặt cọc số B2-27.12/TTĐC-LDGSKY/2021 để đặt cọc một số tiền đảm bảo cho việc Công ty Đ và ông A ký kết hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với căn hộ S- 27.12 thuộc Dự án Khu chung cư Lô C tại Lô C, Khu

đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương với số tiền đặt cọc là 542.870.200 đồng.

Do ông A có nhu cầu muốn thanh lý thỏa thuận đặt cọc, vì vậy, Công ty Đ và ông A đã ký Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc số B2-27.12/TTĐC-LDGSKY/2021 với các nội dung sau:

1.1 Hai bên thống nhất và đồng ý thanh lý Thỏa thuận đặt cọc số B2-27.12/TTĐC- LDGSKY/2021 ngày 18/06/2021 và các phụ lục, văn bản, chứng từ liên quan đến thỏa thuận Đặt C1 (nếu có) giữa hai bên đã ký kết.

1.2 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 542.870.200 đồng. như nguyên đơn trình bày.

Ngày 18/11/2024 Công ty Đ đã thanh toán cho ông A số tiền 10.000.000 đồng, ngày 31/12/2024 Công ty tiếp tục thanh toán cho ông A số tiền 30.000.000 đồng, số tiền còn lại Công ty Đ sẽ thanh toán cho khách hàng là 543.911.187 đồng.

Đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Công ty có ý kiến như sau:

Công ty sẽ thanh toán số tiền còn lại cho ông Nguyễn Ngọc A là: 543.911.187 đồng. Số tiền trên sẽ được Công ty S nguồn tiền và thanh toán hết cho nguyên đơn, hạn cuối là ngày 31/12/2025.

Đối với yêu cầu trả lãi số tiền lãi trả chậm phát sinh, tính từ ngày chậm thanh toán 11/7/2024 đến ngày xét xử ngày 28/05/2025 là: 543.911.187 đồng x 10%/12 tháng x 10,5 tháng = 47.592.228 đồng. Công ty Đ không đồng ý trả lãi đối với yêu cầu này của ông A do phía Công ty Cổ phần Đ chưa hoàn tất thỏa thuận và ký kết với nguyên đơn theo các nội dung tại biên bản xác nhận nợ này. Vì vậy, việc phát sinh lãi bổ sung là không có căn cứ.

Tại Bản án sơ thẩm số: 24/2025/DS-ST ngày 28-5-2025 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai đã căn cứ các Điều 116, 117, 328, 357, 422, 428 và 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc A đối với bị đơn Công ty Cổ phần Đ về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Buộc Công ty Đ phải trả cho ông Nguyễn Ngọc A tổng số tiền 591.503.416 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo theo quy định.

Ngày 05/6/2025, Công ty Đ kháng cáo theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tính lãi.

**Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa phúc thẩm:*

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng quy định của pháp luật từ khi thụ lý đến khi xét xử. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử đúng thành phần, đảm bảo vô tư khách quan, trình tự phiên tòa được Hội đồng xét

xử thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Thư ký thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về nhiệm vụ, quyền hạn của mình. Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

Về đề xuất đường lối giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc A đối với bị đơn Công ty Đ về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Buộc Công ty Đ phải trả cho ông Nguyễn Ngọc A tổng số tiền 591.503.416 đồng là đúng quy định, bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ gì mới làm thay đổi bản chất vụ án nên đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm 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 đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của Công ty C2 phần Đầu tư LDG làm trong thời hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của Công ty Đ nhận thấy:

Tại Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc số B2-27.12/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 07/8/2023, các bên tự nguyện, đồng ý chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số B2-27.12/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 18/6/2021 giữa Công ty Đ với ông Nguyễn Ngọc A, các bên thỏa thuận Công ty Đ có trách nhiệm trả cho ông Nguyễn Ngọc A tổng số tiền 583.911.187 đồng, thời hạn thanh toán trong vòng 10 ngày kể từ sau ngày 30/6/2024. Tuy nhiên, đến ngày 18/11/2024 Công ty Đ mới thanh toán cho ông Nguyễn Ngọc A được số tiền 10.000.000 đồng; ngày 31/12/2024 thanh toán tiếp số tiền 30.000.000 đồng là đã vi phạm thỏa thuận. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty Đ phải trả cho ông Nguyễn Ngọc A số tiền 543.911.187 đồng là có căn cứ.

[2.3] Công ty Đ kháng cáo cho rằng không đồng ý trả lãi cho ông Nguyễn Ngọc A: Nhận thấy, theo Biên bản thanh lý thì Công ty Đ có nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Ngọc A số tiền là 583.911.187 đồng, thời hạn thanh toán trong vòng 10 ngày kể từ sau ngày 30/6/2024. Như vậy, từ ngày 11/7/2024 Công ty Đ phải hoàn tất nghĩa vụ thanh toán cho ông Nguyễn Ngọc A. Tuy nhiên, ngày 18/11/2024 Công ty Đ mới thanh toán cho ông Nguyễn Ngọc A được số tiền 10.000.000 đồng và đến ngày 31/12/2024 thanh toán tiếp số tiền 30.000.000 đồng là đã vi nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận. Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015, buộc Công ty Đ phải trả số tiền lãi do vi phạm thời hạn thanh toán kể ngày 11/7/2024 đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 28/5/2025 (10 tháng 16 ngày nhưng nguyên đơn chỉ yêu cầu tính lãi 10 tháng 15

ngày) (trên số tiền đã trừ đi số tiền mà Công ty Đ thanh toán) là: 543.911.187 đồng x 10%/12 tháng x 10,5 tháng = 47.592.228 đồng là có căn cứ. Do vậy, không chấp nhận kháng cáo của Công ty Đ, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Về án phí sơ thẩm: Tòa án cấp sơ thẩm xác định đúng.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Kháng cáo của Công ty Đ không được chấp nhận, nên Công ty Đ phải chịu 300.000 đồng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp.

[5] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì những lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ vào khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Không chấp nhận kháng cáo của Công ty Đ.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 24/2025/DS-ST ngày 28-5-2025 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

3. Căn cứ các Điều 116, 117, 328, 357, 422, 428 và 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/ UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

4. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc A đối với bị đơn Công ty C2 phần Đầu tư LDG về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

5. Buộc Công ty Đ phải trả cho ông Nguyễn Ngọc A tổng số tiền 591.503.416 đồng (năm trăm chín mươi mốt triệu, năm trăm lẻ ba nghìn, bốn trăm mười sáu đồng).

6. Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty Đ phải chịu số tiền 27.660.137 (hai mươi bảy triệu, sáu trăm sáu mươi nghìn, một trăm ba mươi bảy đồng) đồng; hoàn trả cho ông Nguyễn Ngọc A 13.988.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0000534 ngày 09/01/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

7. Về án phí dân sự phúc thẩm: Công ty Đ phải chịu số tiền là 300.000 đồng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai số 0001372 ngày 06/6/2025 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Trảng Bom.

8. Về trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ thi hành án: Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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

10. Bản án phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND Khu vực 3;
- Phòng THADS Khu vực 3;
- Các đương sự;
- Lưu: VT; hồ sơ vụ án.

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

Đỗ Thị Nhung