

TÒA ÁN NHÂN DÂN  
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 508/2024/DS-PT  
Ngày 16-9-2024  
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH  
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM  
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Ngô Thị Bích Diệp  
Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền  
Ông Lê Sỹ Trứ

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Huỳnh Thảo Vy - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:**  
Bà Nguyễn Thị Ngọc Nữ – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 278/2024/TLPT-DS ngày 03 tháng 7 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 131/2024/DS-ST ngày 10 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 318/2024/QĐ-PT, ngày 22 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

**- Nguyên đơn:**

1. Ông Phạm Kỳ T, sinh năm 1983; địa chỉ: phường Q, thành phố K, tỉnh Kon Tum.

2. Bà Huỳnh Thị Ngọc T1, sinh năm 1995; địa chỉ: thôn H, xã C, huyện P, tỉnh Bình Định.

Cùng địa chỉ liên hệ: nhà số A, đường số A, khu dân cư Đ, tổ dân phố I, khu phố B, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh”.

**Người đại diện hợp pháp:** Ông Ngô Minh N, sinh năm 1964; địa chỉ: số C - G, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 14/12/2023) và ông Nguyễn Văn N1, sinh năm 1996; địa chỉ: ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 14/12/2023), có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Bị đơn*: Công ty Cổ phần Đ1; địa chỉ: số A ấp H, xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

*Người đại diện hợp pháp*: Ông Dương Đức Đ, sinh năm 1997; địa chỉ: thôn Q, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định; địa chỉ liên hệ: tầng B tòa nhà A G; số D đường Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 10/05/2024), có mặt.

- *Người kháng cáo*: Bị đơn Công ty Cổ phần Đ1.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo Đơn khởi kiện ngày 25/12/2023; lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Ngô Minh N trình bày:*

Vào ngày 05/02/2021, ông Phạm Kỳ T và bà Huỳnh Thị Ngọc T1 và Công ty Cổ phần Đ1 ký kết thỏa thuận đặt cọc số: B2-26.01/TTĐC-LDGSKY/2021 để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng mua bán căn hộ số B2-26.01 thuộc dự án khu C (khu C) tại khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương do Công ty Cổ phần Đ1 (sau đây viết tắt là Công ty Đ1) làm chủ đầu tư. Căn hộ số: 01; thuộc khối B2, tầng số 26, diện tích sàn xây dựng: 76,3m<sup>2</sup>, diện tích sử dụng: 69,7m<sup>2</sup>; giá bán căn hộ theo thỏa thuận là: 2.552.374.000 đồng; để đảm bảo cho việc hai bên sẽ thực hiện giao kết hợp đồng mua bán thì ông T và bà T1 giao cho Công ty Đ1 số tiền 510.474.800 đồng tiền cọc. Số tiền cọc trên sẽ được ông T và bà T1 thanh toán cho Công ty Đ1 theo tiến độ và được chia thành 05 đợt. Đợt 01 vào ngày 29/01/2021 với số tiền là: 255.237.400 đồng; đợt 02 vào ngày 06/04/2021 số tiền là: 63.809.350 đồng; đợt 03 vào ngày 05/06/2021 số tiền là: 63.809.350; đợt 04 vào ngày 15/03/2022 số tiền là: 63.809.350; đợt 05 thanh toán vào ngày 04/04/2022 với số tiền 63.809.350 đồng.

Thực hiện thỏa thuận đặt cọc ông Phạm Kỳ T và bà Huỳnh Thị Ngọc T1 đã giao đủ tiền cọc cho Công ty Đ1; Theo thỏa thuận hợp đồng mua bán căn hộ dự kiến ký kết vào ngày 30/9/2021 (thời gian dự kiến này có thể chậm hơn hoặc sớm hơn không quá 03 tháng). Đến hạn ký hợp đồng mua bán nhưng Công ty Đ1 vẫn chưa thể ký kết hợp đồng mua bán căn hộ với ông T và bà T1 nên các bên đã ký kết Phụ lục số 03 ngày 29/12/2021 với nội dung điều chỉnh lại thời gian ký hợp đồng mua bán căn hộ dự kiến vào ngày 30/6/2022 (có thể chậm hơn hoặc sớm hơn không quá 03 tháng) và hai bên thống nhất thỏa thuận trường hợp ngày thực tế ký kết hợp đồng mua bán căn hộ vượt quá ngày 31/12/2022 thì phía bên (B) được quyền lựa chọn một trong các phương án:

*“Tiếp tục thực hiện thỏa thuận đặt cọc thì bên A sẽ tiếp tục trả lãi suất cho Bên B với mức lãi suất 0,04%/ngày tính trên số tiền Bên B đã thanh toán từ ngày 01/01/2023 cho đến ngày dự án đáp ứng đủ điều kiện ký kết hợp đồng mua bán căn hộ theo quy định của pháp luật hoặc đơn phương chấm dứt thỏa thuận đặt cọc: Bên A sẽ hoàn trả cho Bên B toàn bộ số tiền Bên B đã thanh toán (không bao gồm các khoản lãi, phạt do Bên B thanh toán trễ hạn) và khoản tiền lãi theo quy định tại Điều 1.2.1 Phụ lục này”.*

Đến hết ngày 31/12/2022 dự án của Công ty Đ1 vẫn chưa đáp ứng đủ điều kiện để ký kết hợp đồng mua bán căn hộ theo quy định của pháp luật nên không thể thực hiện được việc ký kết hợp đồng mua bán theo thỏa thuận.

Do đó, đầu tháng 12/2023 ông T và bà T1 đã gửi đơn đề nghị thanh lý thỏa thuận đặt cọc cho Công ty Đ1 và thực tế hiện nay Công ty Đ1 vẫn chưa đủ điều kiện để ký kết hợp đồng mua bán đối với dự án khu chung cư L (khu C) tại lô C, khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu Tòa án tuyên: Chấm dứt hợp đồng đặt cọc số B2-26.01/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 05/02/2021 và Phụ lục hợp số 03 ngày 29/12/2021 giữa ông Phạm Kỳ T và bà Huỳnh Thị Ngọc T1 với Công ty Cổ phần Đ1;

Yêu cầu Tòa án buộc Công ty Cổ phần Đ1 phải thanh toán cho ông Phạm Kỳ T và bà Huỳnh Thị Ngọc T1 tổng số tiền 612.365.570 đồng; trong đó tiền gốc là: 510.474.800 đồng và tiền lãi là: 101.890.770 đồng, tiền lãi được tính như sau: từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/6/2022 là 181 ngày, với mức lãi suất 0,02%/ngày với số tiền là: 18.479.188 đồng; từ ngày 01/7/2022 đến ngày 30/9/2022 là 92 ngày với mức lãi suất 0,03%/ngày với số tiền là 14.089.104 đồng và tiền lãi kể từ ngày 01/10/2022 đến ngày 31/12/2022 là 92 ngày với mức lãi suất 0,04%/ngày với số tiền là 18.785.473; tiền lãi kể từ ngày 01/01/2023 đến ngày 10/5/2024 là 495 ngày với mức lãi suất 0,02%/ngày với số tiền là: 50.537.005 đồng.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn đồng ý trả lại số tiền: 5.155.795 đồng, do đã vi phạm 404 ngày thanh toán tiền cọc từng đợt theo yêu cầu của bị đơn.

*Tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Dương Đức Đ trình bày:* Ngày 05/02/2021, Công ty Cổ phần Đ1 (gọi tắt là Công ty) và ông Phạm Kỳ T và bà Huỳnh Thị Ngọc T1 đã ký kết Thỏa thuận đặt cọc để đảm bảo việc ký kết hợp đồng mua bán căn hộ đối với căn hộ số B2-26.01/TTĐC-LDGSKY/2021 thuộc dự án khu C tại khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương khi dự án đáp ứng các điều kiện theo quy định của pháp luật. Giá bán căn hộ theo thỏa thuận là 2.552.374.000 đồng và ông Phạm Kỳ T và bà Huỳnh Thị Ngọc T1 đã giao cho Công ty số tiền đặt cọc là 510.474.800 đồng.

Theo khoản 4.1, Điều 4 của thỏa thuận đặt cọc thì ngày dự kiến ký kết hợp đồng mua bán căn hộ là 30/9/2021 nhưng thời gian dự kiến này có thể chậm hơn hoặc sớm hơn không quá 3 tháng. Tuy nhiên, trong thời gian sau khi hai bên ký thỏa thuận đặt cọc thì dịch bệnh bùng phát đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến tiến độ thực hiện thủ tục pháp lý của dự án và Công ty đã cố gắng nỗ lực vượt qua những khó khăn để thực hiện các thủ tục nhằm đảm bảo tiến độ ký kết hợp đồng mua bán căn hộ với khách hàng. Đến thời điểm hiện nay, Công ty đã được Sở Xây dựng tỉnh B cấp giấy phép xây dựng đối với dự án theo Giấy phép số 668/GPXD ngày 01/03/2022 và dự kiến đến tháng 12/2023, dự án sẽ đáp ứng các điều kiện để ký kết hợp đồng mua bán căn hộ theo quy định của pháp luật.

Ngày 29/12/2021 Công ty Cổ phần Đ1 và Phạm Kỳ T và bà Huỳnh Thị Ngọc T1 ký phụ lục số: 03 tại điểm 1.2.3 khoản 1.2 Điều 1 phụ lục quy định

*“Trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày 01/01/2023, nếu Bên B không có đề nghị bằng văn bản về việc đơn phương chấm dứt thỏa thuận đặt cọc thì hai bên xác nhận rằng Bên B đồng ý tiếp tục thỏa thuận đặt cọc ”,*

Căn cứ điều khoản nêu trên, từ ngày 01/01/2023 đến ngày 07/01/2023, Công ty không nhận được bất kỳ văn bản của ông Phạm Kỳ T và bà Huỳnh Thị Ngọc T1 về việc ông T và bà T1 muốn chấm dứt thỏa thuận đặt cọc, như vậy đồng nghĩa với việc nguyên đơn đồng ý tiếp tục đồng hành cùng HYPERLINK "file:///D:/\N\G\o\%20Th\i\%20B\i\c\h\%20D\i\ệ\p\B\A\N\%20A\N\%20S\O\%20T\H\A\M\10" \o "Công" công ty cho đến khi dự án đủ điều kiện ký kết hợp đồng mua bán căn hộ.

Tuy nhiên, nay trước yêu cầu khởi kiện của ông Phạm Kỳ T và bà Huỳnh Thị Ngọc T1, Công ty Cổ phần Đ1 đồng ý chấm dứt thỏa thuận đặt cọc số B2-26.01/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 05/02/2021 và phụ lục hợp đồng số 03 ngày 29/12/2021 giữa ông Phạm Kỳ T và bà Huỳnh Thị Ngọc T1 với Công ty Cổ phần Đ1;

Đồng ý thanh toán lại số tiền cọc đã nhận là 510.474.800 đồng chậm nhất vào ngày 31/12/2024 còn không đồng ý thanh toán tổng số tiền lãi là 101.890.770 đồng theo yêu cầu của nguyên đơn.

Ngoài ra, trong thời gian thực hiện thỏa thuận đặt cọc thì phía nguyên đơn đã vi phạm thời gian chậm giao tiền cọc cho bị đơn theo từng đợt, nguyên đơn đã vi phạm tổng cộng 404 ngày với mức lãi suất mà hai bên đã thỏa thuận trong trường hợp nguyên đơn thanh toán chậm là 0,02%/ngày với tổng số tiền là: 5.155.795 đồng. Vì vậy, tại phiên tòa hôm nay bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải tiếp tục thanh toán số tiền trên cho bị đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 131/2024/DS-ST ngày 10/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Kỳ T và bà Huỳnh Thị Ngọc T1 với bị đơn Công ty Cổ phần Đ1 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

1.1 Chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số B2-26.01/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 05/02/2021 và Phụ lục hợp số 03 ngày 29/12/2021 giữa Công ty Cổ phần Đ1 với ông Phạm Kỳ T, bà Huỳnh Thị Ngọc T1.

1.2 Buộc Công ty Cổ phần Đ1 phải trả ông Phạm Kỳ T và bà Huỳnh Thị Ngọc T1 tổng số tiền là: 612.365.570 (sáu trăm mười hai nghìn ba trăm sáu mươi lăm đồng năm trăm bảy mươi nghìn) đồng; trong đó tiền gốc là: 510.474.800 đồng và tiền lãi là: 101.890.770 đồng.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Phạm Kỳ T và bà Huỳnh Thị Ngọc T1 trả cho Công ty Cổ phần Đ1 tiền lãi do chậm thanh toán là 5.155.795 (năm triệu một trăm năm mươi lăm nghìn bảy trăm chín mươi lăm) đồng.

3. Kể từ ngày, người được thi hành án có đơn yêu cầu 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 tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền yêu cầu thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 24/5/2024, bị đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, nguyên đơn vắng mặt nên các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của Kiểm sát viên: Về thủ tục tố tụng những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xử là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về thủ tục tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm bị đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm xét thấy đơn kháng cáo của bị đơn hợp lệ và thời hạn kháng cáo đúng theo quy định tại Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên có cơ sở để xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án: Nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất Thỏa thuận đặt cọc số B2-26.01/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 05/02/2021 và Phụ lục hợp đồng số 03 ngày 29/12/2021 được ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn thì nguyên đơn đặt cọc cho bị đơn số tiền 510.474.800 đồng và bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền 510.474.800 đồng tuy nhiên do chậm trả nên nguyên đơn yêu cầu trả lãi tính tiền lãi trên số tiền cọc mà nguyên đơn đã giao cho bị đơn cụ thể: từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/6/2022 là 181 ngày, với mức lãi suất 0,02%/ngày với số tiền là: 18.479.188 đồng; từ ngày 01/7/2022 đến ngày 30/9/2022 là 92 ngày với mức lãi suất 0,03%/ngày với số tiền là 14.089.104 đồng và tiền lãi kể từ ngày 01/10/2022 đến ngày 31/12/2022 là 92 ngày với mức lãi suất 0,04%/ngày với số tiền là 18.785.473 đồng với tổng số tiền là: 51.353.765 đồng là có căn cứ chấp nhận.

Đối với tiền lãi kể từ ngày 01/01/2023 đến ngày 10/5/2024 các đương sự không có thỏa thuận nên tiền lãi chậm trả được tính theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự với mức lãi suất không vượt quá 10%/năm. Nguyên đơn yêu cầu tính lãi với mức lãi suất 0,02%/ngày/495 ngày (tương đương với mức lãi suất 7.3%/năm) với số tiền là: 50.537.005 đồng là phù hợp với quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

[3] Về tiền vi phạm nghĩa vụ do chậm thanh toán: Bị đơn yêu cầu nguyên đơn thanh toán tiền lãi với mức lãi suất 0,02% ngày cho 404 ngày nguyên đơn vi

phạm thời hạn thanh toán tiền theo từng đợt với số tiền là 5.155.795 đồng. Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn thừa nhận đến thời hạn thanh toán tiền đợt 02, nguyên đơn vi phạm 01 ngày, đợt 04 vi phạm 222 ngày và đợt 05 vi phạm 181 ngày. Vì vậy, bị đơn yêu cầu tính lãi đối với những ngày vi phạm trên với số tiền 5.155.795 đồng, đại diện nguyên đơn đồng ý thanh toán cho bị đơn. Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm xử là có căn cứ nên kháng cáo của bị đơn không có căn cứ chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ chấp nhận.

Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải nộp.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 148, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015

- Căn cứ Khoản 4 Điều 27 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 yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần Đ1.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 131/2024/DS-ST ngày 10/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương.
3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn Công ty Cổ phần Đ1 phải nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng theo Biên lai thu số 0004901 ngày 30/5/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

**CÁC THẨM PHÁN THÀNH VIÊN**

**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN**

**Lê Sỹ Trứ**

**Huỳnh Thị Thanh Tuyền**

**Ngô Thị Bích Diệp**

**Nơi nhận:**

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố D;
- TAND thành phố D;
- Tổ Hành chính tư pháp;
- Các đương sự (đề thi hành);
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

**Ngô Thị Bích Diệp**