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

Bản án số: **358**/2025/DS-PT
Ngày: 12/8/2025
V/v: "Tranh chấp hợp đồng 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: Ông Phạm Thành Dương.

Các Thẩm phán: Ông Lê Văn Thăng.

Ông Vũ Hồng Luyến.

- ***Thư ký phiên tòa***: Bà Trần Thị Trang – Thư ký tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- ***Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai***: Bà Trần Thị Loan – Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 12 tháng 8 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 250/2025/TLPT-DS ngày 27 tháng 6 năm 2025 về việc *"Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2025/DS-ST ngày 23 tháng 4 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 282/2025/QĐ-PT ngày 09 tháng 7 năm 2025 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị Thúy V, sinh năm 1992;

Trú tại: D C, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền : Ông Đặng Văn T, sinh năm 1980 hoặc bà Hồ Thị Lệ M, sinh năm1985

Cùng địa chỉ: 2 tổ E, khu phố L, phường L, thành phố T nay là phường L, Thành phố Hồ Chí Minh

- *Bị đơn:* Công ty cổ phần Đ

Địa chỉ: 1 ấp H, xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai nay là xã T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Văn M1 – Chức danh: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Dương Kim C, sinh năm 1995.

Địa chỉ: T, tòa nhà A G - Số D Đ, phường B, quận B nay là phường T, Thành phố Hồ Chí Minh.

(*Ông Dương Kim C có mặt; Các đương sự còn lại vắng mặt*).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm:

* Căn cứ đơn khởi kiện, bản tự khai, biên bản công khai chứng cứ, biên bản không hòa giải được và tại phiên tòa đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Vào ngày 27 tháng 11 năm 2020, Bà V có ký với Công ty B1 (hai) Thỏa thuận đặt cọc ("Thỏa thuận") số C1-20.13/TTĐC-LDGSKY/2020 và số C2-15.01/TTĐC-LDGSKY/2020 để đảm bảo cho việc ký kết Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ số C1-20.13 và C2-15.01 thuộc Dự Án Khu chung cư L (Khu C) tại Lô C, Khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương do Công ty L1. Đại diện ký Thỏa thuận lúc đó là ông Nguyễn Quốc Vy L, chức vụ Phó TGĐ KD-TT. Nội dung chính Thỏa thuận đặt cọc như sau:

1) Thỏa thuận đặt cọc C1-20.13/TTĐC-LDGSKY/2020:

- Mã căn hộ:C1-20.13
- Giá bán căn hộ:2.658.217.000 đồng
- Tiền đặt cọc:531.643.400 đồng

2) Thỏa thuận đặt cọc C2-15.01/TTĐC-LDGSKY/2020:

- Mã căn hộ:C2-15.01
- Giá bán căn hộ:2.791.417.000 đồng
- Tiền đặt cọc:558.283.400 đồng

Bà V đã hoàn thành tất cả các nghĩa vụ thanh toán theo Thỏa thuận (có biên lai kèm theo).

Theo điều 4 của Thoả thuận, Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ phải được ký kết vào ngày 30/09/2021 (có thể chậm hơn hoặc sớm hơn không quá ba (03) tháng). Tuy nhiên, đến hạn ký Hợp Đồng Mua Bán nói trên, Bà V đã liên hệ, gọi điện, đến trực tiếp làm việc để yêu cầu Công ty H thủ tục để ký Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ nhưng phía Công ty C1, không thực hiện nghĩa vụ cơ bản của các bên trong Thỏa thuận đặt cọc đã ký kết.

Ngày 20/01/2022, Bà V và Công ty đã ký Phụ lục 01 để gia hạn cho Thỏa thuận đặt cọc C2-15.01/TTĐC-LDGSKY/2020. Theo đó, hai bên đồng ý gia hạn ngày ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ là ngày 30/06/2022 (có thể chậm hơn hoặc sớm hơn không quá ba (03) tháng).

Đến nay, đã quá hạn hơn 2 năm nhưng phía Công ty vẫn chưa thực hiện xong nghĩa vụ của mình theo quy định của Pháp luật.

Ngày 23/08/2022, Bà V có ký với Công ty A (một) Biên bản thanh lý số C1-20.13/TTĐC-LDGSKY/2020 để thanh lý Thoả thuận đặt cọc số C1-20.13/TTĐC-LDGSKY/2020. Theo đó Công ty Cổ phần Đ phải trả cho Bà V số tiền Bà V đã đóng là 531.643.400 đồng và thanh toán cho Bà V thêm khoản lãi là 0,02%/ngày (tính từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/09/2022), thời gian thanh toán trong vòng 15 ngày kể từ ngày 30/09/2022.

Ngày 12/12/2023, Bà V có ký với Công ty A (một) Biên bản thanh lý số C2-15.01/TTĐC-LDGSKY/2020 để thanh lý Thoả thuận đặt cọc số C2-15.01/TTĐC-LDGSKY/2020. Theo đó Công ty Cổ phần Đ phải trả cho Bà V số tiền Bà V đã đónglà 558.283.400 đồng, thời gian thanh toán trongvòng 10 ngày kể từ ngày 30/06/2024.

Sau nhiều lần Bà V yêu cầu Công ty thanh toán theo Biên bản thanh lý, thì phía Công ty có thanh toán cho Bà V như sau:

1. Đối với Biên bản thanh lý số C1-20.13/TTĐC-LDGSKY/2020: ngày 07/11/2024 công ty đã thanh toán 10.000.000 đồng, 18/11/2024 công ty đã thanh toán 10.000.000 đồng, 13/12/2024 công ty đã thanh toán 30.000.000 đồng. Tổng cộng là: 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng.

2. Đối với B bảnthanhlýsố C2-15.01/TTĐC-LDGSKY/2020: ngày 04/11/2024 công ty đãthanhtoán 50.000.000 đồng, 21/11/2024 công ty Đ1 50.000.000 đồng, 13/12/2024 công ty đã thanh toán 50.000.000 đồng. Tổng cộng là: 150.000.000 (một trăm năm mươi triệu) đồng.

Đến thời điểm hiện tại, Công ty vẫn chưa thanh toán số tiền theo Biên bản thanh lý thỏa thuận, việc Công ty vi phạm biên bản thỏa thuận đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của gia đình Bà V.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bà V yêu cầu Tòa án giải quyết:

*Buộc Công ty trả lại số tiền chưa thanh toán theo Biên bản thanh lý Thoả thuận đặt cọc số C1-20.13/TTĐC-LDGSKY/2020 là: 531.643.400 đồng - 50.000.000 đồng = 481.643.400 đồng.

* Buộc Công ty trả lại số tiền chưa thanh toán theo Biên bản thanh lý Thoả thuận đặt cọc số C2-15.01/TTĐC-LDGSKY/2020: 558.283.400 đồng - 150.000.000 đồng = 408.283.400 đồng.

* Buộc Công ty Cổ phần Đ phải trả khoản lãi trả chậm phát sinh Biên bản thanh lý Thoả thuận đặt cọc số C1-20.13/TTĐC-LDGSKY/2020, tính từ ngày chậm thanh toán 18/10/2022 đến ngày đưa vụ án ra xét xử tạm tính ngày

23/04/2025 là: 481.643.400 đồng x 10% x 918ngày/365ngày = 121.136.614 đồng.

***** Buộc Công ty Cổ phần Đ phải trả khoản lãi trả chậm phát sinh Biên bản thanh lý Thoả thuận đặt cọc số C2-15.01/TTĐC-LDGSKY/2020, tính từ ngày chậm thanh toán 12/07/2024 đến ngày đưa vụ án ra xét xử tạm tính ngày 23/04/2025 là: 408.283.400 đồng x 10% x 285ngày/365ngày = 31.879.663 đồng.

Tổng cộng số tiền mà Bà V yêu cầu Công ty cổ phần Đ phải trả lại cho Bà V là: 1.042.943.077 đồng(Một tỷ, không trăm bốn mươi hai triệu, chín trăm bốn mươi ba nghìn, không trăm bày mươi bảy đồng).

*Người đại diện theo ủy quyền của công ty cổ phần Đ ông Dương Kim C trình bày: Ngày 27/11/2020, Công ty Cổ phần Đ ("Công ty") và Bà Nguyễn Thị Thúy V ("Nguyên đơn") ký kết Thỏa thuận đặt cọc số C1-20.13/TTĐC-LDGSKY/2020 và Thỏa thuận đặt cọc số C2-15.01/TTĐC-LDGSKY/2020 (Sau đây gọilà "TTĐC") để đặt cọc một số tiền đảm bảo cho việc Công ty và nguyên đơn ký kết hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với căn hộ S; C2-15.01 thuộc Dự án Khu C tại Lô C, Khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương với số tiền đặt cọc như sau:

Căn C1-20.13 đặt cọc số tiền 531.643.400 đồng*(Năm trăm ba mươi mốt triệu, sáu trăm bốn mươi ba ngàn, bốn trăm đồng)*;

Căn C2-15.01 đặt cọc số tiền 558.283.400 đồng*(Năm trăm năm mươi tám triệu, hai trăm tám mươi ba ngàn, bốn trăm đồng)*. (Sau đây gọi chung là "TiềnĐặtCọc").

Do Nguyên đơn có nhu cầu muốn thanh lý TTĐC, vìvậy, Công ty đã ký Biên bản thanh lý thỏa thuận cọc sốC1-20.13/TTĐC-LDGSKY/2020 ("Biên bản thanh lý") vớicácnội dung sau:

1.1 Hai bên thống nhất và đồng ý thanh lý Thỏa thuận đặt cọc số C1-20.13/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 27/11/2020 và các phụ lục, văn bản, chứng từ liên quan đến Thỏa Thuận ĐặtCọc (nếucó) giữa hai bên đã kýkết.

1.2 Bên A sẽ hoàntrả cho bên B tổng số tiền bên B đã thanh toán cho bên A là 531.643.400 đồng *(Bằng chữ: Năm trăm ba mươi mốt triệu, sáu trăm bốn mươi ba ngàn, bốn trăm đồng)*.

1.3. Bên A sẽ thanh toán thêm cho Bên B một khoản tiền tương đương với mức lãi suất 0,02%/ngày tính trên số tiền Bên B đã thanh toán (không bao gồm lãi chậm thanh toánvà không bao gồm các khoản phạt, bồi thường của Bên B) và được tính kể từ ngày 01/01/2022 đến ngày Dự án đáp ứng đủ điều kiện ký kết Hợp đồng mua bán Căn hộ theo quy định của pháp luật hoặc chậm nhất đến ngày 30/09/2022. Số tiền lãi suất được thể hiện theo Biên bản xác nhận khoản tiền lãi tại ngày Dự án đủ điều kiện ký kết Hợp đồng mua bán Căn hộ hoặc tính

đến ngày Bên A hoàn trả tiền cho Bên B, tùy theo điều kiện nào đến trước. Biên bản xác nhận khoản tiền lãi: Số tiền công ty sẽt rả cho nguyên đơn đối với T1 thuậnđặtcọc C1-20.13 là 28.921.400 *đồng (Hai mươi támtriệu, chín trăm hai mươi mốt ngàn, bốn trăm đồng)*.

Đối với Thỏa thuận đặt cọcsố C2-15.01/TTĐC-LDGSKY/2020, Công ty đãký Biên bản thanh lývớicácnội dung sau:

1.1 Hai Bên thống nhất và đồng ý thanh lý Thỏa thuận đặt cọc số C2-15.01/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 27/11/2020 và các phụ lục, văn bản, chứng từ liên quan đếnThỏa thuận đặt cọc (nếucó) giữa hai Bên đã kýkết.

1.2 Bên A sẽ hoàn trả cho Bên B tổng số tiền Bên B đã đặt cọc cho Bên A (không bao gồm các khoản phạt, bồi thường của Bên B) là 558.283.400 đồng*(Bằngchữ: Năm trăm năm mươi tám triệu, hai trăm tám mươi ba ngàn, bốn trăm đồng)*. Toàn bộ số tiền Bên A thanh toán cho Bên B là 558.283.400 đồng (Bằngchữ: Năm trăm năm mươi támtriệu, hai trăm tám mươi ba ngàn, bốn trăm đồng).

Như vậy, Công ty sẽ thanh toán cho Nguyên đơn tổng số tiền đối với hai Thỏa thuận đặt cọc trên là: 1.118.848.200 đồng (Một tỷ, một trăm mười támtriệu, tám trăm bốn mươi tám ngàn, hai trăm đồng). Phía Công ty đang sắp xếp nguồn tiền để thanh toán cho Nguyên đơn, hiện Công ty đã thanh toánđược 200.000.000 đồng (Hai trăm triệuđồng) đối với hai Thỏa thuận đặt cọc trên. Số tiền còn lại Công ty phải thanh toán cho Nguyên đơn là: 918.848.200 đồng (Chín trăm mườitámtriệu, tám trăm bốn mươi támngàn, hai trăm đồng).

* Đối với các yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn, ông C là người đại diện theo ủy quyền của công ty cổ phần Đ2 ý kiến như sau:

1. Công ty sẽ thanh toán số tiền còn lại cho Nguyên đơn là: 918.848.200 đồng*(Chín trăm mườitámtriệu, tám trăm bốn mươi támngàn, hai trăm đồng).* Sốtiền trên sẽ được công ty sắp xếp nguồn tiền và thanh toán cho Nguyên đơn, hạncuốilàtháng 12 năm 2025 Công ty sẽ thanh toán đầyđủ cho Nguyên đơn (Trong đó số tiền gốc 889.926.800đ và Biên bản xác nhận khoản tiền lãi: Số tiền công ty sẽ trả cho nguyên đơn đối với Thỏathuậnđặtcọc C1-20.13 là 28.921.400 *đồng (Hai mươi tám triệu, chín trăm hai mươi mốt ngàn, bốn trăm đồng)*.

2. Đối với yêu cầu trả lãi: Bị đơn không chấp nhận vì nguyên đơn chưa hoàn trả đầy đủ cho Bên A bản chính Thỏa thuận đặt cọc và các phụ lục, văn bản, chứng từ liên quan đến Thỏa thuận đặt cọc cho Công ty, trước khi Công ty hoàn tất việc hoàn trả tiền cho Nguyên đơn.

** Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 21/2025/DS-ST ngày 19 tháng 5 năm 2025 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom đã xử:*

1. Đình chỉ xét xử đối với yêu cầu khởi kiện của bà Đàm Thị Phương K đối với yêu cầu buộc Công ty cổ phần Đ thanh toán tiền lãi từ ngày 05/12/2022 đến ngày 10/04/2023 với lãi suất 0.02%/ngày.

2. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Đàm Thị Phương K đối với Công ty cổ phần Đ về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Buộc Công ty cổ phần Đ có nghĩa vụ trả cho bà Đàm Thị Phương K số tiền: 875.641.977 đồng (T2 trăm bảy mươi lăm triệu, sáu trăm bốn mươi mốt nghìn, chín trăm bảy mươi bảy đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 các bên thỏa thuận là 10%/01 năm.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo.

* Ngày 10/6/2025 Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom nhận được đơn kháng cáo của bị đơn Công ty cổ phần Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và đề nghị sửa bản án sơ thẩm về phần tiền lãi.

* Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai:

- Về 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 và tại phiên tòa hôm nay đảm bảo đúng quy định của pháp luật.

Các đương sự đã thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của pháp luật.

- Về nội dung kháng cáo: Công ty đề nghị Tòa án sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về phần lãi suất chậm thanh toán.

Căn cứ vào các chứng cứ có tại hồ sơ và lời khai của các bên đương sự có căn cứ xác định: Ngày 27/11/2020 bà Nguyễn Thị Thúy V ký 02 hợp đồng thỏa thuận đặt cọc với Công ty cổ phần Đ để mua căn hộ C1-20.13 và C2-15.01, thuộc dự án LDG SKY (địa chỉ tại: lô C, khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương) do Công ty Đ là chủ đầu tư và bà V đã đặt cọc đối với hợp đồng C1-20.13 là 531.643.400 và hợp đồng C2-15.01 là 558.283.400 đồng.

Ngày 23/8/2022 bà V và Công ty Đ đã kí kết biên bản thanh lý số C1-20.13 để thanh lý thỏa thuận đặt cọc số C1-20.13. Ngày 12/12/2023 bà V và Công ty Đ đã kí kết biên bản thanh lý số C2-15.01 để thanh lý thỏa thuận đặt cọc số C2-15.01.

Về số tiền gốc: Công ty Đ cũng thừa nhận còn nợ bà V số tiền gốc của 2 hợp đồng là 889.926.800đ, do đó Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu của bà V yêu cầu buộc Công ty Đ thanh toán đối với số tiền gốc là có căn cứ.

Về tiền lãi: Theo biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc số C1-20.13/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 23/8/2022 thì các bên thỏa thuận thời gian Công ty Đ thanh toán số tiền 531.643.400 đồng và thanh toán thêm khoản lãi 0,02%/ngày (tính từ ngày 01/01/2022 – 30/9/2022) là 15 ngày kể từ ngày 30/9/2022. Tuy nhiên công ty mới chỉ thanh toán được cho bà V1 số tiền 50 triệu đồng.

Theo biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc số C2-15.1/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 12/12/2023 thì các bên thỏa thuận thời gian Công ty Đ thanh toán số tiền 558.283.400 đồng là 10 ngày kể từ ngày 30/6/2024. Tuy nhiên, công ty mới chỉ thanh toán cho bà V1 số tiền 150 triệu đồng.

Do Công ty Đ đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên phải chịu khoản tiền lãi chậm trả. Nguyên đơn bà V yêu cầu Công ty Đ phải trả tiền lãi chậm trả với lãi suất 10%/năm từ ngày vi phạm nghĩa vụ thanh toán đến ngày xét xử đối với 2 hợp đồng tổng số tiền lãi 153.016.277đ là đúng theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự.

Công ty cổ phần Đ cho rằng do bà V chưa trả các giấy tờ gốc cho công ty theo thỏa thuận nên không đồng ý trả tiền lãi chậm trả cho bà V là không có căn cứ chấp nhận.

Từ những phân tích trên đề xuất: không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty cổ phần Đ, áp dụng khoản 1, Điều 308 BLTTDS giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Những kiến nghị, khắc phục vi phạm: Không có

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; Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn Công ty cổ phần Đ nộp trong thời hạn luật, đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đúng quy định của pháp luật nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về quan hệ pháp luật, tư cách tham gia tố tụng của các đương sự, Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng và đầy đủ.

[3] Những nội dung đương sự đã thống nhất:

Ngày 27/11/2020, Bà Nguyễn Thị Thúy V và Công ty cổ phần Đ đã ký kết Thỏa thuận đặt cọc số C1-20.13/TTĐC-LDGSKY/2020 và Thỏa thuận đặt cọc số C2-15.01/TTĐC-LDGSKY/2020 (Sau đây gọi là "TTĐC") để đặt cọc một số tiền đảm bảo cho việc Công ty và nguyên đơn ký kết hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với căn hộ S; C2-15.01 thuộc Dự án Khu C tại Lô C, Khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Bà V đã thanh toán cho Công ty cổ phần Đ số tiền 1.089.926.800 đồng.

Ngày 23/08/2022, Bà V có ký với Công ty A (một) Biên bản thanh lý số C1-20.13/TTĐC-LDGSKY/2020 để thanh lý Thoả thuận đặt cọc số C1-20.13/TTĐC-LDGSKY/2020. Theo đó Công ty Cổ phần Đ phải trả cho Bà V số tiền Bà V đã đóng là 531.643.400 đồng và thanh toán cho Bà V thêm khoản lãi là 0,02%/ngày (tính từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/09/2022), thời gian thanh toán trong vòng 15 ngày kể từ ngày 30/09/2022.

Ngày 12/12/2023, Bà V có ký với Công ty A (một) Biên bản thanh lý số C2-15.01/TTĐC-LDGSKY/2020 để thanh lý Thoả thuận đặt cọc số C2-15.01/TTĐC-LDGSKY/2020. Theo đó Công ty Cổ phần Đ phải trả cho Bà V số tiền Bà V đã đónglà 558.283.400 đồng, thời gian thanh toán trongvòng 10 ngày kể từ ngày 30/06/2024.

Cho đến nay, Công ty cổ phần Đ đã thanh toán được số tiền 200.000.000 đồng cho bà V.

Đối với số tiền đặt cọc còn lại của 02 hợp đồng là 889.926.800 đồng, cấp sơ thẩm buộc Công ty cổ phần Đ phải thanh toán cho bà V do không có kháng cáo, kháng nghị nên không xem xét.

[4] Xét kháng cáo của bị đơn về số tiền lãi:

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ thể hiện quá trình thanh toán diễn ra như sau:

Đối với số tiền phải thanh toán theo Biên bản thanh lý Thoả thuận đặt cọc số C1-20.13/TTĐC-LDGSKY/2020 đã trả được 50.000.000 đồng còn nợ lại 408.283.400 đồng.

Đối với số tiền phải thanh toán theo Biên bản thanh lý Thoả thuận đặt cọc số C2-15.01/TTĐC-LDGSKY/2020 đã trả được 150.000.000 đồng còn nợ lại 408.283.400 đồng.

Tại Biên bản thanh lý số C1-20.13/TTĐC-LDGSKY/2020 thể hiện thời hạn thanh toán số tiền là 531.643.400 đồng là trong vòng 15 ngày kể từ ngày 30/09/2022 và Biên bản thanh lý số C2-15.01/TTĐC-LDGSKY/2020 thể hiện thời hạn thanh toán số tiền đặt cọc 558.283.400 đồng, thời gian thanh toán trongvòng 10 ngày kể từ ngày 30/06/2024.

Do đó, cấp sơ thẩm đã buộc Công ty Cổ phần Đ phải trả khoản lãi trả chậm phát sinh theo Biên bản thanh lý Thoả thuận đặt cọc số C1-20.13/TTĐC-LDGSKY/2020 tính từ ngày chậm thanh toán 18/10/2022 đến ngày đưa vụ án ra xét xử tạm tính ngày 23/04/2025 với số tiền 121.136.614 đồng và theo Biên bản thanh lý Thoả thuận đặt cọc số C2-15.01/TTĐC-LDGSKY/2020, tính từ ngày chậm thanh toán 12/07/2024 đến ngày đưa vụ án ra xét xử tạm tính ngày 23/04/2025 với số tiền 31.879.663 đồng là phù hợp với quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Bị đơn cho rằng bên nguyên đơn phải thực hiện giao lại cho Công ty cổ phần Đ toàn bộ các giấy tờ thỏa thuận, hợp đồng bản chính liên quan đến thỏa thuận đặt cọc giữa các bên thì Công ty mới nghĩa vụ trả tiền lãi cho nguyên đơn. Xét nghĩa vụ này không phải là nghĩa vụ đối trừ theo quy định tại Điều 378 Bộ luật Dân sự 2015 nên không có có cơ sở để xem xét.

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ nào mới để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn. Do đó Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn Công ty cổ phần Đ phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm.

[6] Ý kiến đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty cổ phần Đ, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số: 15/2025/DS-ST ngày 23/4/2025 của Tòa án nhân dân huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ Điều 26, Điều 35, Điều 39, 91, 92, 96,144,147,271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 357, 422 và Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Điều 147 Bộ luật tố tụng Dân sự 2015; Nghị quyết 326/2016/NQ-HĐTP ngày 30/12/2016 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thúy V đối với bị đơn Công ty cổ phần Đ về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

Buộc Công ty cổ phần Đ có nghĩa vụ trả cho bà Nguyễn Thị Thúy V tổng số tiền 1.042.943.077đ (Một tỷ, không trăm bốn mươi hai triệu, chín trăm bốn mươi ba nghìn, không trăm bảy mươi bảy đồng).

2.Về án phí:

Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc Công ty cổ phần Đ phải nộp 43.288.292đ (bốn mươi ba triệu, hai trăm tám mươi tám ngàn, hai trăm chín mươi hai đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Trả lại cho bà Nguyễn Thị Thúy V số tiền tạm ứng án phí 21.191.000đ (hai mươi mốt triệu, một trăm chín mươi mốt ngàn đồng) đã nộp theo biên lai thu số 0000536 ngày 09/01/2025 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trảng Bom, tỉnhĐồng Nai.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được 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 khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn Công ty cổ phần Đ phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm. Nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp là 300.000 theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0001212 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. (Nay là Phòng thi hành án dân sự khu vực 3). Công ty cổ phần Đ đã nộp xong tiền án phí dân sự phúc thẩm.

3. 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 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:
- VKSND tỉnh ĐN;
- TAND khu vực 3;
- Phòng THADS khu vực 3;
- Đương sự;
- Lưu.

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

Phạm Thành Dương