

Bản án số: 425/2024/DS-PT  
Ngày 20-8-2024  
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: Ông Lê Hoàng Vương.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng;

Bà Đinh Thị Mộng Tuyết.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Đặng Hùng Cường - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:** Bà Ngô Kim Duyên – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 13 và 20 tháng 8 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 311/2024/TLPT-DS ngày 16 tháng 7 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 162/2024/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 329/2024/QĐ-PT ngày 24/7/2024, Quyết định tạm ngừng phiên tòa phúc thẩm số 63/2024/QĐ-PT ngày 13/8/2024 và Thông báo về việc mở lại phiên tòa số 40/2024/TB-TA ngày 13/8/2024 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Ngọc T, sinh năm 1981; địa chỉ: số A B, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Tiến K, sinh năm 1964; địa chỉ: số I N, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo uỷ quyền (Văn bản uỷ quyền ngày 25/01/2024); có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1985; địa chỉ: số A A, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo uỷ quyền (Văn bản uỷ quyền ngày 25/01/2024); có đơn đề nghị xét xử 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 của bị đơn:* Ông Dương Đức Đ, sinh năm 1997; địa chỉ: thôn Q, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định; địa chỉ liên hệ: tầng 2, tòa nhà A G - số D, đường Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền số 67/2024/UQ-LDG/HĐQT ngày 03/5/2024); có mặt.

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

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

*Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thống nhất trình bày:*

Vào ngày 31/12/2020, ông Nguyễn Ngọc T và Công ty Cổ phần Đ1 (viết tắt là Công ty Đ1) ký kết Thỏa thuận đặt cọc số C1-15.14/TTĐC-LDGSKY/2021 kèm theo Phụ lục 01 để đảm bảo cho việc mua bán căn hộ C1-15.14 thuộc Dự án khu chung cư L (khu C), địa chỉ dự án: khu căn hộ cao cấp LDG SKY tại lô C, khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Theo thỏa thuận đặt cọc, thời hạn dự kiến ký kết hợp đồng mua bán căn hộ là ngày 30/9/2021, có thể sớm hơn hoặc muộn hơn không quá 03 tháng. Ông T đã đặt cọc số tiền 409.356.400 đồng. Ngày 14/12/2021, hai bên thoả thuận ký kết phụ lục 03 với mục đích gia hạn thời gian ký hợp đồng mua bán căn hộ tới ngày 30/6/2022. Tuy nhiên, quá thời hạn cam kết, Công ty Đ1 vẫn không ký kết hợp đồng mua bán căn hộ với ông T.

Do đó, ngày 10/01/2023, hai bên đã tiến hành ký kết Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc, theo đó hai bên thống nhất thanh lý Thỏa thuận đặt cọc số C1-15.14/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 31/12/2020. Theo thoả thuận thanh lý hợp đồng, Công ty Đ1 sẽ hoàn trả cho ông T số tiền 450.025.958 đồng, trong đó bao gồm tiền cọc và tiền lãi phát sinh là 143.275 đồng; thời gian thanh toán chia làm 06 đợt, bắt đầu kể từ ngày 10/3/2023 và kết thúc chậm nhất vào ngày 30/6/2023, nhưng đến ngày 27/10/2023 Công ty Đ1 mới chỉ thanh toán được cho ông T số tiền 122.506.490 đồng, còn lại 327.519.468 đồng chưa thanh toán. Sau đó, hai bên thoả thuận kéo dài thời gian trả nợ đến ngày 15/01/2024 Tuy nhiên, cho đến nay bị đơn cũng chưa trả thêm cho nguyên đơn được khoản nào khác.

Nay, ông T khởi kiện, yêu cầu Toà án giải quyết vấn đề sau:

- Buộc Công ty Đ1 trả số tiền chưa trả theo biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc là 327.519.468 đồng;

- Buộc Công ty Đ1 phải trả tiền lãi do vi phạm thời hạn thanh toán, tạm tính từ ngày 28/10/2023 đến ngày 31/5/2024 với số tiền là: 327.519.468 đồng x 216 ngày x 0,027%/ngày = 19.100.935 đồng.

Tổng cộng số tiền nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc T yêu cầu Công ty Đ1

phải trả là: 346.620.403 đồng (ba trăm bốn mươi sáu triệu sáu trăm hai mươi nghìn bốn trăm lẻ ba đồng).

*Lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn thống nhất trình bày:*

Bị đơn Công ty Đ1 thống nhất về việc ký kết thỏa thuận đặt cọc, nội dung đặt cọc, biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc như nguyên đơn trình bày. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền 327.519.468 đồng vào ngày 01/12/2024. Đối với yêu cầu trả lãi của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý trả lãi do nguyên đơn không thực hiện việc trả hồ sơ, chứng từ bản gốc cho bị đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 162/2024/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông T với bị đơn Công ty Đ1. Buộc Công ty Đ1 trả cho ông T số tiền 346.620.403 đồng (ba trăm bốn mươi sáu triệu sáu trăm hai mươi nghìn bốn trăm lẻ ba đồng), trong đó 327.519.468 đồng tiền chưa thanh toán và 19.100.935 đồng tiền lãi.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về nghĩa vụ chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/6/2024, bị đơn Công ty Đ1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty Đ1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đồng ý trả số tiền 327.519.468 đồng vào 01/12/2024, không đồng ý trả lãi số tiền 19.100.935 đồng. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có đơn đề nghị xét xử vắng mặt, giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo; bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

**NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: đơn kháng cáo của bị đơn Công ty Đ1 nộp trong thời hạn, có nội dung, hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Theo đơn kháng cáo và lời trình bày kháng cáo tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn Công ty Đ1 khẳng định không đồng ý trả số tiền lãi là 19.100.935 đồng, đồng ý trả số tiền 327.519.468 đồng theo Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc số C1-15.14/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 10/01/2023. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết trong phạm vi nội dung kháng cáo bị đơn Công ty Đ1 đối với số tiền lãi chậm trả là 19.100.935 đồng. Xét thấy, bị đơn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán, trả lại đầy đủ tiền gốc cho nguyên đơn theo sự thỏa thuận chấm dứt hợp đồng là vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên phải chịu phần lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự với mức lãi suất 10%/năm thành tổng số tiền lãi 19.100.935 đồng. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải trả đúng số tiền lãi này cho nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[3] Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận.

[4] Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

[5] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp nên được chấp nhận.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu theo luật định.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

- Căn cứ Điều 148; Điều 296, khoản 1 Điều 308; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Căn cứ 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. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần Đ1.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 162/2024/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.
3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn Công ty Cổ phần Đ1 phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án 0004984 ngày 13 tháng 6 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (do ông Dương Đức Đ nộp thay).

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

***Nơi nhận:***

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố Dĩ An;
- TAND thành phố Dĩ An;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

**Lê Hoàng Vương**