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

Bản án số: 429/2024/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: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

Ông Nguyễn Trung Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tình – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Lê Trung Kiên – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 08 và 20 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 297/2024/TLPT-DS ngày 10 tháng 7 năm 2024 về việc "tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 167/2024/DS-ST ngày 31 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 295/2024/QĐ-PT ngày 11/7/2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 382/2024/QĐ-PT ngày 25/7/2024, Quyết định ngừng phiên tòa phúc thẩm số 61/2024/QĐ-PT ngày 08/8/2024, Thông báo tiếp tục phiên tòa phúc thẩm số 21/2024/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: Ông Nguyễn Tiến K, sinh năm 1964; địa chỉ số I, N, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh hoặc bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1985; địa chỉ: số A, A, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 25/01/2024).

- *Bị đơn:* Công ty Cổ phần Đ1; địa chỉ: 1 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 thường trú: thôn Q, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định; địa chỉ liên hệ: tầng B, Tòa nhà A G - số 473, Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền số 110/2024/UQ-LDG/HĐQT ngày 17/5/2024).

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Đơn khởi kiện ngày 22/01/2024, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:

Ngày 24/11/2020, ông Lê Ngọc T1 và Công ty Cổ phần Đ1 (viết tắt Công ty Đ1) có ký kết Thỏa thuận đặt cọc số C2-28.03/TTĐC-LDGSKY/2020 để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng mua bán căn hộ số C2-28.03, thuộc dự án khu C, khu C, khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương với giá 2.536.263.000 đồng.

Theo thỏa thuận đặt cọc, thời hạn dự kiến ký kết hợp đồng mua bán căn hộ là ngày 30/09/2021, có thể sớm hơn hoặc muộn hơn không quá 03 (ba) tháng; thực hiện thỏa thuận đặt cọc, ông T1 đã thanh toán 06 đợt cho Công ty Đ1 số tiền 507.252.600 đồng (năm trăm lẻ bảy triệu hai trăm năm mươi hai nghìn sáu trăm đồng); tuy nhiên, quá thời hạn cam kết, Công ty Đ1 vẫn không ký kết hợp đồng mua bán căn hộ với ông T1 vì lý do chậm tiến độ thi công. Ngày 29/12/2021, ông T1 và Công ty Đ1 ký kết phụ lục 01 gia hạn thời hạn ký kết hợp đồng mua bán căn hộ đến ngày 31/12/2022 nhưng đến ngày 31/12/2022 Công ty Đ1 vẫn không ký kết hợp đồng mua bán với ông T1. Đồng thời, ông T1 đã trực tiếp đến dự án để xem tiến độ thi công, thấy dự án chưa thi công xong phần móng. Do đó, ngày 10/01/2023, hai bên đã tiến hành ký kết Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc số C2-28.03/TTĐC-LDGSKY/2020. Theo đó, hai bên thống nhất thanh lý, chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số C2-28.03/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 24/11/2020, Công ty Đ1 sẽ trả dần theo tháng và sẽ hoàn trả lại toàn bộ số tiền 557.787.641 đồng, gồm: 507.252.600 đồng tiền đã thanh toán và lãi phát sinh chậm nhất đến ngày 30/6/2023.

Đã quá thời hạn thỏa thuận, Công ty Đ1 vẫn không thanh toán theo đúng cam kết cho ông T1 số tiền nêu trên nên đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông T1. Ngày 27/10/2023, Công ty Đ1 thanh toán cho ông T1 số tiền 149.446.910 đồng, còn lại 408.340.731 đồng. Vì vậy, ông T1 khởi kiện yêu cầu Công ty Đ1 phải trả lại cho ông Nguyễn Ngọc T số tiền còn nợ 408.340.731 đồng và tiền lãi do vi phạm thời hạn thanh toán, với mức lãi suất 0.027%/ngày, tính từ ngày 28/10/2023 đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm ngày 31/5/2024 (216 ngày) là 23.814.431 đồng, tổng cộng 432.155.162 đồng.

Bị đơn Công ty Cổ phần Đ1 trình bày:

Ngày 24/11/2020, Công ty Đ1 và ông Nguyễn Ngọc T ký kết Hợp đồng thỏa thuận đặt cọc số C2-28.03/TTĐC-LĐGKY/2020 để đảm bảo cho việc ký hợp

đồng mua bán căn hộ số C2-28.03, thuộc dự án khu C, khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương với giá 2.536.263.000 đồng; ông T đã đặt cọc cho Công ty Đ1 số tiền 507.525.600 đồng; bị đơn và nguyên đơn đã thống nhất chấm dứt thỏa thuận đặt cọc số C2-28.03/TTĐC-LDGSKY/2020 và các phụ lục liên quan; bị đơn đồng ý thanh toán cho nguyên đơn số tiền 557.787.641 đồng, trong đó: tiền cọc 507.525.600 đồng, tiền lãi 50.262.041 đồng, thời hạn thanh toán chậm nhất là ngày 30/6/2023; đến ngày 10/01/2023, bị đơn đã thanh toán cho nguyên đơn 149.446.910 đồng, còn nợ nguyên đơn số tiền 408.340.731 đồng. Nay bị đơn chỉ đồng ý trả số tiền 408.340.731 đồng cho nguyên đơn và không đồng ý trả lãi với lý do nguyên đơn chưa trả cho bị đơn những bản chính các thỏa thuận.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 167/2024/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39, các Điều 96, 144, 147, 227, 228, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 357, 422, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; 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;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc T đối với bị đơn Công ty Cổ phần Đ1.

Buộc Công ty Cổ phần Đ1 phải trả cho ông Nguyễn Ngọc T số tiền 432.155.162 đồng (bốn trăm ba mươi hai triệu một trăm năm mươi lăm nghìn một trăm sáu mươi hai đồng).

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.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Trả cho ông Nguyễn Ngọc T 10.310.014 đồng (mười triệu ba trăm mười ngàn không trăm mười bốn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0004469 ngày 27/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Công ty Cổ phần Đ1 phải chịu số tiền 21.286.000 đồng (hai mươi mốt triệu hai trăm tám mươi sáu nghìn đồng).

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 13/6/2024, bị đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vắng mặt; người đại diện hợp pháp của bị đơn giữ nguyên một phần yêu cầu kháng cáo, chỉ kháng cáo phần quyết định về tiền lãi; do người đại diện hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên việc hòa giải không tiến hành được.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

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

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ, bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo, đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, 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 tố tụng:

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông K, bà H có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt; căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

Bị đơn kháng cáo với lý do: bản án sơ thẩm chưa khách quan, chưa đánh giá được hết những tài liệu chứng cứ cũng như các tình tiết tại hồ sơ vụ án, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn xác định chỉ kháng cáo phần tiền lãi, không kháng cáo các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm, căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chỉ xem xét trong nội dung phạm vi kháng cáo nêu trên của bị đơn.

[2] Về nội dung

[2.1] Nguyên đơn, bị đơn thống nhất ngày 10/01/2023, hai bên đã tiến hành ký kết Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc số C2-28.03/TTĐC-LDGSKY/2020. Theo đó, hai bên thống nhất thanh lý, chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số C2-28.03/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 24/11/2020, Công ty Đ1 sẽ trả dần theo tháng và sẽ hoàn trả lại toàn bộ số tiền 557.787.641 đồng, gồm: 507.252.600 đồng tiền đã thanh toán và lãi phát sinh chậm nhất đến ngày 30/6/2023. Ngày 27/10/2023, Công ty Đ1 thanh toán cho ông T số tiền 149.446.910 đồng, còn lại 408.340.731 đồng. Bị đơn đồng thanh toán cho ông T số tiền 408.340.731 đồng.

[2.2] Về tiền lãi:

Ngày 10/01/2023, nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận thời hạn thanh toán chậm nhất ngày 30/6/2023, nhưng đến ngày 27/10/2023, bị đơn mới thanh toán cho nguyên đơn số tiền 149.446.910 đồng, còn lại 408.340.731 đồng, bị đơn thừa nhận đến nay chưa thanh toán số tiền trên cho nguyên đơn. Bị đơn cho rằng theo thỏa thuận tại mục 3.2 Điều 3 của biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc các bên thỏa thuận "*Bên B có trách nhiệm hoàn trả đầy đủ cho bên A bản chính thỏa thuận đặt cọc số…trước khi bên A hoàn tất việc thanh toán tiền nêu tại Điều 2 Biên bản thanh lý này",* nhưng do ông T chưa hoàn trả nên Công ty Đ1 không đồng ý thanh

toán tiền lãi. Xét, biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc giữa hai bên thể hiện ông T sẽ hoàn trả các văn bản thỏa thuận trước khi Công ty Đ1 thanh toán tiền, tuy nhiên các bên không thỏa thuận thời gian hoàn trả trước là bao lâu, đồng thời toàn bộ các văn bản mà các bên ký kết thì đều được lập thành 03 bản như nhau và bên bị đơn đang giữ 02 bản nên nghĩa vụ hoàn trả các văn bản của bị đơn không ảnh hưởng việc đến thời gian hoàn trả tiền cọc của bị đơn cho nguyên đơn theo đúng cam kết của bị đơn. Tòa án cấp sơ thẩm, căn cứ Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, buộc bị đơn thanh toán tiền lãi chậm trả, theo mức lãi suất 0,027%/ngày tính từ ngày 28/10/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm 31/5/2024 là 23.814.431 đồng, là có căn cứ.

Từ những phân tích trên, kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV 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 yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần Đ1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 167/2024/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Công ty Cổ phần Đ1 phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0001061 ngày 18/6/2024 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./.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố D;
- TAND thành phố D;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Thị Duyên Hằng