

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 513/2024/DS-PT
Ngày 17-9-2024
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 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: Bà Trần Thị Ngọc Tuyên – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 359/2024/TLPT-DS ngày 07 tháng 8 năm 2024 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 181/2024/DS-ST ngày 18 tháng 6 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 367/2024/QĐ-PT ngày 12/8/2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 449/2024/QĐ-PT ngày 10/9/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông **Đinh Văn V**, sinh năm 1989; địa chỉ: **ấp G, xã A, huyện A, tỉnh Kiên Giang**.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Ngô Minh N**, sinh năm 1964; địa chỉ: **C G, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh**, là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 05/4/2024); 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 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**, là người

đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 96a/2024/UQ-LDG/HĐQT ngày 13/5/2024); có mặt.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Đơn khởi kiện ngày 08/4/2024, quá trình tố tụng người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Đinh Văn V là ông Ngô Minh N trình bày:

Ngày 11/5/2021, ông Đinh Văn V và Công ty Cổ phần Đ1 (viết tắt Công ty Đ1) ký kết Thỏa thuận đặt cọc số B2-25.07/TTĐC-LDGSKY/2021 để đảm bảo cho việc mua căn hộ ký hiệu B2-25.07 khu C, địa chỉ dự án: khu C tại lô C, khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Quá trình thực hiện hợp đồng, nguyên đơn đã thanh toán tiền cọc cho Công ty Đ1 (sáu) đợt với tổng số tiền 443.404.986 đồng. Theo Điều 4 của thỏa thuận, hợp đồng mua bán căn hộ phải được ký kết vào ngày 30/3/2022 (có thể chậm hơn hoặc sớm hơn không quá 03 tháng). Tuy nhiên, đến cuối năm 2022 Công ty Đ1 vẫn không ký hợp đồng mua bán với ông V theo như thỏa thuận, vì lý do đại dịch Covid chậm tiến độ thi công. Ông V đã trực tiếp lên dự án để xem tiến độ thi công, thấy dự án vẫn chưa thi công phần móng. Ông V có làm việc với Công ty Đ1 yêu cầu thanh lý thỏa thuận đặt cọc của ông V vào các ngày 08/7/2022, ngày 22/7/2022. Ngày 22/7/2022, giữa ông V và Công ty có ký biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc nhưng không thấy Công ty cung cấp hay gửi biên bản thanh lý cho ông V. Sau đó, ông V nhiều lần đến Công ty để yêu cầu chấm dứt thỏa thuận đặt cọc, yêu cầu thanh toán tiền đặt cọc nhưng Công ty vẫn không trả tiền. Ngày 09/12/2022, Công ty Đ1 gửi email xin gia hạn thời gian thanh toán, cam kết sẽ trả lãi suất với mức 14%/năm trên số tiền chậm thanh toán cho đến ngày 31/3/2023 nhưng đến nay Công ty Đ1 vẫn chưa thanh toán. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số B2-25.07/TTĐC-LDGSKY/2021 và các Phụ lục số 01, 02 ký cùng ngày 11/5/2021 giữa ông Đinh Văn V với Công ty Đ1; buộc Công ty Đ1 trả lại tiền đặt cọc 443.404.986 đồng, tiền lãi tạm tính đến ngày 05/4/2024 là 57.199.243 đồng, tổng cộng ông V yêu cầu Công ty Đ1 phải thanh toán cho ông V số tiền 500.604.229 đồng (tạm tính đến ngày 05/4/2024).

Quá trình tố tụng, bị đơn cung cấp biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc ngày 22/7/2022 về việc chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số B2-25.07/TTĐC-LDGSKY/2021 giữa ông V với Công ty Đ1 và số tiền đặt cọc + tiền lãi Công ty Đ1 phải trả cho ông V là 445.267.587 đồng, thời gian thanh toán chậm nhất là ngày 14/10/2022, ông V thống nhất với biên bản thanh lý này.

Ngày 27/5/2024, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông V có văn bản trình bày ý kiến thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể: Đồng ý chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số B2-25.07/TTĐC-LDGSKY/2021 ký ngày 22/7/2022 theo nội dung biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc mà bị đơn cung cấp cho Tòa án. Tuy nhiên, đến nay Công ty Đ1 vẫn chưa thanh toán tiền theo thỏa thuận trong biên

bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc mặc dù ông **V** đã nhiều lần liên hệ, nhắc nhở nên nguyên đơn yêu cầu Tòa án giải quyết: Buộc **Công ty Đ1** trả cho ông **V** số tiền theo biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc 445.267.287 đồng; tiền lãi trên số tiền chậm trả (445.267.287 đồng) kể từ ngày 12/12/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 18/6/2024) với mức lãi suất 14%/năm theo cam kết trong email **Công ty Đ1** gửi cho ông **V** ngày 09/12/2022, thành tiền: 445.267.287 đồng x 14%/năm x 554 ngày = 94.616.248 đồng. Tổng cộng 539.883.535 đồng (năm trăm ba mươi chín triệu tám trăm tám mươi ba nghìn năm trăm ba mươi lăm đồng).

*Bị đơn **Công ty Đ1** trình bày:*

Bị đơn thống nhất lời trình bày của nguyên đơn về thời gian, nội dung ký kết thỏa thuận đặt cọc và biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc giữa ông **V** với **Công ty Đ1**. Số tiền ông **V** đã đặt cọc cho **Công ty Đ1** là 443.404.986 đồng. Do dịch bệnh **C**, bị đơn không thực hiện đúng tiến độ của dự án nên không ký kết hợp đồng mua bán căn hộ với nguyên đơn. Vì vậy, bị đơn và nguyên đơn đã thống nhất chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số B2-25.07/TTĐC-LDGSKY/2021, bị đơn đồng ý thanh toán cho nguyên đơn số tiền 445.267.287 đồng, trong đó: tiền cọc 443.404.986 đồng, tiền lãi tính từ ngày 01/7/2022 đến ngày 22/7/2022 là 1.862.301 đồng, thời hạn thanh toán trong vòng 60 ngày làm việc kể từ sau ngày 22/7/2022 và nguyên đơn phải hoàn tất nghĩa vụ tại khoản 3.2 Điều 3 của biên bản thanh lý. Do nguyên đơn không thực hiện việc trả hồ sơ gốc của việc đặt cọc và các chứng từ bản gốc cho phía bị đơn (theo quy định tại khoản 3.2 Điều 3 của biên bản thanh lý) nên bị đơn chưa trả tiền cho nguyên đơn, bị đơn chỉ đồng ý trả số tiền 445.267.287 đồng cho nguyên đơn mà không đồng ý trả lãi tính từ ngày 12/12/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 181/2024/DS-ST ngày 18 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39, các Điều 96, 144, 147, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 116, 117, 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 **Đinh Văn V** với bị đơn **Công ty Cổ phần Đ1**.

Buộc **Công ty Cổ phần Đ1** phải trả cho ông **Đinh Văn V** số tiền 539.883.535 đồng (năm trăm ba mươi chín triệu tám trăm tám mươi ba nghìn năm trăm ba mươi lăm đồng), trong đó: 443.404.986 đồng (bốn trăm bốn mươi ba triệu bốn trăm lẻ bốn nghìn chín trăm tám mươi sáu đồng) tiền đặt cọc chưa trả; 1.862.301 đồng (một triệu tám trăm sáu mươi hai nghìn ba trăm lẻ một đồng) tiền lãi theo biên bản thanh lý hợp đồng; tiền lãi chậm trả 94.616.248 đồng (chín mươi bốn triệu sáu trăm mười sáu nghìn hai trăm bốn mươi tám đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thi hành số tiền trên thì hàng tháng còn phải chịu tiền lãi

theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Trả cho ông **Đinh Văn V** 12.312.085 đồng (mười hai triệu ba trăm mười hai nghìn, không trăm tám mươi lăm đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0002842 ngày 23/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D.

Công ty Cổ phần Đ1 phải chịu 25.595.341 đồng (hai mươi lăm triệu năm trăm chín mươi lăm nghìn ba trăm bốn mươi một 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 27/6/2024, 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 giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; 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; 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 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 **N** có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt; căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt ông **N**.

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

- Nguyên đơn, bị đơn thống nhất ngày 22/7/2022, hai bên đã thống nhất thanh lý, chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số B2-25.07/TTĐC-LDGSKY/2021 và các Phụ lục số 01, 02 ký cùng ngày 11/5/2021, bị đơn thanh toán cho nguyên đơn số tiền 445.267.287 đồng, trong đó, tiền cọc 443.404.986 đồng và tiền lãi tính từ ngày 01/7/2022 đến ngày 22/7/2022 là 1.862.301 đồng, thời hạn thanh toán trong vòng 60 ngày làm việc kể từ sau ngày 22/7/2022 (ngày 14/10/2022 phải thanh toán).

- Về tiền lãi:

Nguyên đơn yêu cầu tiền lãi trên số tiền chậm trả 445.267.287 đồng kể từ ngày 12/12/2022 tạm tính đến ngày 27/5/2024 là 554 ngày với mức lãi suất 14%/năm theo cam kết trong email Công ty Đ1 gửi ông V ngày 09/12/2022, thành tiền 93.373.669 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm, căn cứ Biên bản thanh lý hợp đồng đặt cọc số B2-25.07/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 22/7/2022, Email ngày 09/12/2022, Điều 357, khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự buộc bị đơn có trách nhiệm thanh toán tiền lãi chậm trả cho nguyên đơn với mức lãi suất 14%/năm tính từ ngày 12/12/2022 đến ngày 18/6/2024, 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.

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 181/2024/DS-ST ngày 18 tháng 6 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 0001106 ngày 02/7/2024 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