

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 71/2025/DS-PT
Ngày 11-02-2025
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH 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 Đinh Thị Mộng Tuyết;
Bà Ngô Thị Bích Diệp.

- 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 Nguyễn Thị Ngọc Nữ – Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 02 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 614/2024/TLPT-DS ngày 22 tháng 11 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 304/2024/DS-ST ngày 18 tháng 9 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 571/2024/QĐ-PT ngày 24/12/2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 35/2025/QĐ-PT ngày 14/01/2025, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Đinh Hoàng D, sinh năm 1980; địa chỉ: số A lô A, chung cư D, đường A, khu phố D, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Bị đơn:* Công ty Cổ phần Đ; địa chỉ: tầng D tòa nhà A G, số D đường Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Dương Kim C, sinh năm 1995; địa chỉ: 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 12/8/2024); có mặt.

- *Người kháng cáo:* bị đơn Công ty Cổ phần Đ.

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 trình bày:

Vào ngày 24/11/2020, bà Đinh Hoàng D và Công ty Cổ phần Đ (viết tắt là Công ty Đ) ký kết Thỏa thuận đặt cọc C2-20.03/TTĐC-LDGSKY/2020 để đảm bảo cho việc ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số C2-20.03 thuộc dự án khu C, khu căn hộ cao cấp LDG SKY tại lô C, khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương với giá 2.585.994.000 đồng.

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. Bà D đã đặt cọc số tiền 517.198.800 đồng. Đến cuối năm 2022, bà D đã trực tiếp đến dự án để xem tiến độ thi công và thấy dự án vẫn chưa thi công xong phần móng. Ngày 03/01/2023, bà D đã đến Công ty Đ đề nghị thanh lý thỏa thuận đặt cọc và phụ lục 01. Tại Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc ký ngày 16/01/2023, Công ty Đ cam kết sẽ thanh toán cho bà D số tiền 568.698.870 đồng (gồm tiền cọc và tiền lãi) trong 90 ngày làm việc, tức là ngày 22/5/2023, nhưng đến ngày 22/5/2023, Công ty Đ vẫn chưa thanh toán.

Nay, bà D khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết: buộc Công ty Đ phải trả cho bà D số tiền 568.698.870 đồng theo Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc số C2-20.03/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 16/01/2023 và tiền lãi tính từ ngày 23/5/2023 đến ngày 18/9/2024: $517.198.800 \times 0.02\%/ngày \times 484 \text{ ngày} = 50.064.844$ đồng. Tổng cộng số tiền bà D yêu cầu Công ty Đ phải trả là: 618.763.714 đồng.

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

Bị đơn thông 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 thanh toán cho nguyên đơn số tiền 568.698.870 đồng. Đối với yêu cầu trả lãi tính từ ngày 23/5/2023 đến ngày 18/9/2024 với lãi suất 0,02%/ngày số tiền là 50.064.844 đồng thì bị đơn không đồng ý, vì nguyên đơn chưa trả cho bị đơn những bản chính các thỏa thuận theo biên bản thanh lý.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 304/2024/DS-ST ngày 18 tháng 9 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 bà Đinh Hoàng D với bị đơn Công ty Cổ phần Đ về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Buộc Công ty Cổ phần Đ trả cho bà Đinh Hoàng D 618.763.714 (sáu trăm mười tám triệu bảy trăm sáu mươi ba nghìn bảy trăm mười bốn) đồng.

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 26/9/2024, bị đơn Công ty Đ 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 Đ giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đồng ý trả số tiền 568.698.870 đồng, không đồng ý trả lãi số tiền 50.064.844 đồng. 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 Đ 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] Nguyên đơn bà Đinh Hoàng D có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Theo đơn kháng cáo và lời trình bày kháng cáo tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn Công ty Đ khẳng định không đồng ý trả số tiền lãi là 50.064.844 đồng, đồng ý trả số tiền 568.698.870 đồng theo Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc số C2-20.03/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 16/01/2023. 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 của bị đơn Công ty Đ đối với số tiền lãi chậm trả là 50.064.844 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. Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả cho nguyên đơn tiền lãi theo mức lãi suất 0,02%/ngày tính từ ngày 23/5/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 18/9/2024 là $517.198.800 \text{ đồng} \times 0.02\%/\text{ngày} \times 484 \text{ ngày} = 50.064.844 \text{ đồng}$ là phù hợp với quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự và có lợi cho bị đơn nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận. 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.

[4] 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.

[5] 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.

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

[7] 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 Đ.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 304/2024/DS-ST ngày 18 tháng 9 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 Đ 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 0001666 ngày 04 tháng 10 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (do ông Dương Kim C 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