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

Bản án số: 519/2024/DS-PT
Ngày 19-9-2024
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: Ông Nguyễn Văn Huỳnh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tài

Bà Trần Thị Thắm

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Trần Đức Thoại – Kiểm sát viên.

Ngày 19 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 383/2024/TLPT-DS ngày 13 tháng 8 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 198/2024/DS-ST ngày 25 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 số 380/2024/QĐ-PT ngày 15/8/2024 và Quyết định hoãn phiên toà phúc thẩm số 454/2024/QĐ-PT ngày 06/9/2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Tiến K, sinh năm 1964; địa chỉ: số 93 Nguyễn Bỉnh K, Phường 1, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Bị đơn:* Công ty Cổ phần Đầu tư L; địa chỉ: số 104/4 ấp H, xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai; địa chỉ liên hệ: tầng 2, tòa nhà 194 G - số 473 Đ, Phường 25, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Dương Đức Đ, sinh năm 1997; địa chỉ: thôn Quảng Vân, xã Phước Thuận, huyện Tuy Phước, tỉnh Bình Định; địa chỉ liên hệ: tầng 2, tòa nhà 194 G - số 473 Đ, Phường 25, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 95/2024/UQ-LDG/HĐQT ngày 13/5/2024).

- *Người kháng cáo*: Bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện ngày 22/01/2024; lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn ông Nguyễn Tiến K trình bày:

Ngày 05/02/2021, ông Nguyễn Tiến K và Công ty Cổ phần Đầu tư L (viết tắt là Công ty L) có ký Thỏa thuận đặt cọc số C2 - 05.10/TTĐC - L/2021 để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng mua bán căn hộ số C2 - 05.10 thuộc dự án khu chung cư lô C1, khu căn hộ cao cấp L, khu đô thị mới B, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Theo thỏa thuận đặt cọc, thời hạn dự kiến ký kết hợp đồng mua bán là ngày 30/09/2021 nhưng có thể sớm hơn hoặc muộn hơn không quá 03 (ba) tháng. Thực hiện thỏa thuận đặt cọc, ông K đã thanh toán cho Công ty L số tiền 759.089.000 đồng trong 06 đợt. Tuy nhiên, quá thời hạn cam kết, Công ty L vẫn không thể ký kết hợp đồng mua bán căn hộ với ông K vì lý do chậm tiến độ thi công. Ngày 30/12/2021, ông K và Công ty L ký kết Phụ lục 03 gia hạn thời hạn ký kết hợp đồng mua bán căn hộ đến ngày 31/12/2022. Tuy nhiên, đến ngày 31/12/2022 Công ty L vẫn không thể ký kết hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với căn hộ thuộc dự án khu chung cư lô C1, khu căn hộ cao cấp L, khu đô thị mới B, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương với ông K. Hiện nay, khu chung cư lô C1, khu căn hộ cao cấp L tại khu đô thị mới B, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương của do Công ty L làm chủ đầu tư vẫn chưa thi công xong phần móng và đang dừng thi công công trình.

Do đó, ngày 10/01/2023, hai bên đã tiến hành ký kết biên bản thanh lý Thỏa thuận đặt cọc số C2 - 05.10/TTĐC - L/2021. Hai bên thống nhất thanh lý chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số C2 - 05.10/TTĐC - L/2021 ngày 05/02/2021. Công ty L sẽ trả dần theo tháng và sẽ hoàn trả lại toàn bộ số tiền 834.371.653 đồng chậm nhất đến ngày 30/6/2023; bao gồm tiền cọc đã nhận là: 759.089.000 đồng và 75.282.653 đồng tiền lãi.

Đã quá thời hạn thanh toán, Công ty L vẫn không thực hiện đúng nghĩa vụ trả lại tiền theo cam kết cho ông K. Đến ngày 27/10/2023, Công ty L mới trả được cho ông K số tiền 218.592.915 đồng, số tiền công ty còn nợ lại là: 615.778.738 đồng nên ông K khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố D giải quyết: Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư L phải trả lại cho ông Nguyễn Tiến K số tiền còn nợ lại là: 615.778.738 đồng (sáu trăm mười lăm triệu bảy trăm bảy tám nghìn bảy trăm ba tám 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 25/6/2024 (241 ngày) với số tiền là: 40.068.722 đồng. Tổng cộng số tiền bị đơn có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn là 655.847.460 đồng (sáu trăm năm mươi lăm triệu tám trăm bốn mươi bảy nghìn bốn trăm sáu mươi đồng).

- Người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư L, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa ông Dương Đức Đ trình bày:

Ngày 05/02/2021, Công ty L có ký Thỏa thuận đặt cọc số C2 - 05.10/TTĐC - L/2021 với ông Nguyễn Tiến K với nội dung ông K đồng ý giao cho Công ty L

giữ một khoản tiền đặt cọc như một biện pháp bảo đảm cho việc hai bên sẽ xác lập và ký kết hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với căn hộ thuộc dự án khu chung cư lô C1, khu căn hộ cao cấp L, khu đô thị mới B, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Số tiền ông K đã đặt cọc và Công ty L đã nhận của ông K là 759.089.000 đồng. Do công trình thuộc dự án khu chung cư lô C1, khu căn hộ cao cấp L, khu đô thị mới B, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương hiện nay đang dừng thi công nên Công ty L và ông Nguyễn Tiến K không thể ký hợp đồng mua bán theo thỏa thuận. Vì vậy, ngày 10/01/2023 Công ty L và ông Nguyễn Tiến K đã ký biên bản thanh lý Thỏa thuận đặt cọc số:C2 - 05.10/TTĐC - L/2021 theo đơn đề nghị thanh lý của ông Nguyễn Tiến K ngày 10/01/2023. Nội dung của biên bản có thể hiện hai bên thống nhất và đồng ý thanh lý Thỏa thuận đặt cọc số C2 - 05.10/TTĐC - L/2021 ngày 05/02/2021 và các phụ lục, văn bản, chứng từ liên quan đến thỏa thuận đặt cọc hai bên đã ký kết, Công ty L sẽ hoàn trả lại cho ông K số tiền đã giao cho Công ty L là 759.089.000 đồng và tiền lãi theo thỏa thuận tại khoản 1.2 Điều 1 của Phụ lục 03 kèm theo thỏa thuận đặt cọc được tính như sau: từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022, tổng cộng 180 ngày với mức lãi suất 0,02% ngày, với số tiền là 27.327.204 đồng. Từ ngày 01/7/2022 đến ngày 30/9/2022 là 91 ngày mức lãi là 0,03% ngày, với số tiền là 20.723.130 đồng, từ ngày 01/10/2022 đến ngày 31/12/2022 là 91 ngày mức lãi là 0,04% ngày với số tiền là 27.630.840 đồng, tổng cộng là 75.681.174 đồng tiền lãi. Tuy nhiên, do ông K vi phạm chậm trễ thanh toán tất cả các đợt là 21 ngày nên số tiền phạt phải trả lại cho công ty là 398.521 đồng. Do đó, số tiền Công ty L có nghĩa vụ trả lại cho ông K là 834.371.653 đồng. Ngày 27/10/2023 Công ty L đã trả được cho ông K số tiền 218.592.915 đồng, số tiền còn lại là: 615.778.738 đồng. Nay Công ty L đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền 615.778.738 đồng, không đồng ý trả lãi chậm thanh toán với số tiền là 40.068.722 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 198/2024/DS-ST ngày 25 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Tiến K đối với bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư L.

Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư L phải hoàn trả cho ông Nguyễn Tiến K số tiền 655.847.460 đồng (sáu trăm năm mươi lăm triệu tám trăm bốn mươi bảy nghìn bốn trăm sáu mươi đồng).

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/7/2024 bị đơn Công ty L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Toà án cấp phúc thẩm xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty L giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đồng ý trả số tiền còn nợ là 615.778.738 đồng, không đồng ý trả tiền lãi 40.668.722 đồng và án phí.

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: Bị đơn kháng cáo nhưng không có chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, 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:

[1.1] Nguyên đơn ông Nguyễn Tiến K có đơn xin xét xử vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt ông K theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[1.2] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: đơn kháng cáo của bị đơn Công ty L 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.

Theo đơn kháng cáo ngày 05/7/2024, bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn xác định chỉ kháng cáo đối với tiền lãi do chậm thanh toán với số tiền 40.068.722 đồng và án phí sơ thẩm, các phần còn lại của bản án sơ thẩm bị đơn không kháng cáo. Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét giải quyết trong phạm vi nội dung kháng cáo của bị đơn theo quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Nguyên đơn và bị đơn thống nhất thời gian, nội dung của Thỏa thuận đặt cọc số C2 - 05.10/TTĐC - L/2021 ngày 05/02/2021 để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng mua bán căn hộ số C2 - 05.10 thuộc dự án khu chung cư lô C1, khu căn hộ cao cấp L, khu đô thị mới B, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương kèm theo Phụ lục 01, Phụ lục 02 và Phụ lục 03 ngày 31/12/2022. Các bên thống nhất số tiền nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn là 759.089.000 đồng. Ngày 10/01/2023, hai bên thống nhất chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số C2-05.10/TTĐC-L/2021 ngày 05/02/2021 và tiến hành ký kết biên bản thanh lý hợp đồng đặt cọc, Công ty L có nghĩa vụ trả lại cho ông K tổng số tiền là: 834.371.653 đồng. Ngày 27/10/2023, Công ty L đã trả được cho ông K số tiền 218.592.915 đồng, số tiền còn lại là: 615.778.738 đồng chưa thanh toán. Đây là tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn:

[3.1] Về tiền lãi do chậm thanh toán: Ngày 10/01/2023, hai bên đã tiến hành ký kết biên bản thanh lý và chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số C2 - 05.10/TTĐC -

L/2021 ngày 05/02/2021. Theo thỏa thuận tại biên bản thanh lý hợp đồng thể hiện bị đơn có nghĩa vụ sẽ trả dần theo tháng và sẽ hoàn trả lại toàn bộ số tiền 834.371.653 đồng chậm nhất đến ngày 30/6/2023. Tuy nhiên, đến ngày 27/10/2023, Công ty L mới trả được cho ông K số tiền 218.592.915 đồng, số tiền công ty còn nợ lại 615.778.738 đồng. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả tiền và phải trả lãi đối với số tiền chậm thanh toán từ ngày 28/10/2023 đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm với mức lãi suất 0,027%/ngày với số tiền 40.068.722 đồng là phù hợp với quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

[3.2] Về án phí sơ thẩm: Nguyên đơn và bị đơn đã thống nhất chấm dứt thỏa thuận đặt cọc và bị đơn phải trả số tiền còn lại chưa thanh toán và tiền lãi cho nguyên đơn nên Toà cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch đối với tổng số tiền phải thanh toán là đúng theo quy định của pháp luật.

[4] Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

[5] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp.

[6] Về 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; Điều 296; khoản 1 Điều 308; Điều 309; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội Khóa 14 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 Đầu tư L.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 198/2024/DS-ST ngày 25 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Công ty Cổ phần Đầu tư L phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0001161 ngày 08/7/2024 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;
- TAND thành phố D;
- Chi cục THADS thành phố D;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, HCTP, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Văn Huỳnh