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

Bản án số: 623/2024/DS-PT
Ngày 17-12-2024
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 toà: Ông Nguyễn Thành Trung

Các Thẩm phán: Ông Bùi Ngọc Thạch

Bà Lưu Thị Mỹ Hương

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Song Toàn – 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 Phước - Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 12 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 452/2024/TLPT-DS ngày 22/10/2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 260/2024/DS-ST ngày 23/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 491/2024/QĐ-PT ngày 20 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Bà Lê Nguyễn Huyền Tr, sinh năm: 1990; địa chỉ: Công ty L&A lầu 2, số 140 Nguyễn Văn Thủ, phường Đ, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Nguyễn Thị Thảo L, sinh năm: 1990; địa chỉ: số 432 Quốc lộ 1A, tổ 3, khu phố 2, phường T, thành phố TD, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Tr, bà L ủy quyền cho ông Nguyễn Văn Lâm, sinh năm 1983; địa chỉ: tầng 2, số 60 Nguyễn Đình Chiểu, phường Đ, Quận 1, Thành phố Hồ Chí Minh (theo hợp đồng uỷ quyền ngày 28/6/2024), có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- *Bị đơn*: Công ty Cổ phần đầu tư L; địa chỉ: số 104/4 ấp Hoà Bình, xã GD, huyện TB, tỉnh Đồng Nai; địa chỉ liên hệ: tầng 2, tòa nhà 194 Golden Building, số 473 Điện Biên Phủ, Phường 25, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; ủy quyền cho ông Dương Kim Ch; địa chỉ: Tầng 2, Tòa nhà 194 Golden

Building, số 473 Điện Biên Phủ, Phường 25, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 22/7/2024), có mặt.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo Đơn khởi kiện đề ngày 26/6/2024 và lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Lê Nguyễn Huyền Tr và bà Nguyễn Thị Thảo L và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:**

Vào ngày 17 tháng 5 năm 2021, bà Lê Nguyễn Huyền Tr và bà Nguyễn Thị Thảo L có ký với Công ty Cổ phần Đầu tư L (viết tắt là Công ty L) Thỏa thuận đặt cọc số: B2-25.13/TTĐC-LSKY/2021, phụ lục 01, 02 để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng mua bán căn hộ số B2-25.13 thuộc Dự án khu chung cư Lô C1 (khu căn hộ cao cấp L SKY) tại Lô C1, Khu đô thị mới Bình Nguyên, phường Bình An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương với giá 2.948.003.000 đồng. Sau khi ký Thỏa thuận đặt cọc, bà Tr và bà L đã thanh toán tiền cọc cho Công ty L tổng số tiền là 589.600.600 đồng. Theo Điều 4 của Thoả thuận đặt cọc thì hợp đồng mua bán căn hộ phải được ký kết vào ngày 30/3/2022 (có thể chậm hơn hoặc sớm hơn không quá ba (03) tháng). Đến thời hạn, Công ty L vẫn không tổ chức ký hợp đồng mua bán với bà Tr và bà L vì lý do chậm tiến độ thi công. Do đó, ngày 27/7/2022, bà Tr, bà L và Công ty L đã ký Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc số B2-25.13/TTĐC-LSKY/2021 ngày 27/7/2022. Theo đó, Công ty L có nghĩa vụ thanh toán cho bà Tr và bà L số tiền 591.723.162 đồng, trong đó: tiền đặt cọc 589.600.600 đồng; tiền lãi 3.065.923 đồng (tiền lãi từ ngày 01/7/2022 đến ngày 27/7/2022) trừ đi số tiền bà Tr và bà L chậm thanh toán cho Công ty L 943.361 đồng. Ngày 19/10/2022, nguyên đơn và Công ty L tiến hành làm việc. Tại buổi làm việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền còn nợ theo đúng biên bản thanh lý đã ký vào ngày 27/07/2022. Theo đó, thời hạn thanh toán cuối cùng trong vòng 60 ngày làm việc kể từ ngày ký Biên bản thanh lý tức vào ngày 19/10/2022.

Tuy nhiên, đến thời điểm hiện tại Công ty L chỉ mới thanh toán cho bà Tr và bà L số tiền 200.000.000 đồng. Như vậy số tiền Công ty L còn nợ lại của nguyên đơn là: 591.723.162 đồng - 200.000.000 đồng = 391.723.162 đồng. Mặc dù bà L và bà Tr đã nhiều lần liên hệ với phía Công ty L để yêu cầu thanh toán số tiền còn lại nhưng Công ty không thực hiện. Do Công ty L vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên bà Lê Nguyễn Huyền Tr và bà Nguyễn Thị Thảo L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc Công ty Cổ phần đầu tư L trả lại cho bà Lê Nguyễn Huyền Tr và bà Nguyễn Thị Thảo L toàn bộ tiền cọc còn nợ là 389.600.600 đồng (tiền gốc) theo Biên bản thanh lý thỏa thuận cọc số B2-25.13/TTĐC-LSKY/2021 ngày 27/7/2022.

2. Buộc Công ty cổ phần Đầu tư L trả tiền lãi do vi phạm thời hạn thanh toán, tạm tính từ ngày 20/10/2022 đến 23/8/2024 với số tiền là: 389.600.600 đồng x 674 ngày x 10%/ năm (0.027%/ngày) = 70.899.517 đồng.

Tổng cộng bà Lê Nguyễn Huyền Tr và bà Nguyễn Thị Thảo L yêu cầu Công ty Cổ phần Đầu tư L phải trả lại 460.500.117 đồng.

*** Qúa trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư L là ông Dương Kim Ch trình bày:**

Công ty L thống nhất với phần trình bày của nguyên đơn về việc ký kết thỏa thuận đặt cọc, nội dung đặt cọc, số tiền đặt cọc. Do nguyên đơn có nhu cầu muốn thanh lý Thỏa thuận đặt cọc, vì vậy Công ty L đã ký Biên bản thanh lý thỏa thuận cọc số B2-25.13/TTĐC-LSKY/2021 ngày 27/7/2022 với các nội dung sau:

1.1 Hai bên thống nhất và đồng ý thanh lý Thỏa thuận đặt cọc số B2-25.13/TTĐC-LSKY/2021 ngày 17/5/2021 và các phụ lục, văn bản, chứng từ liên quan đến Thỏa thuận đặt cọc (nếu có) giữa hai bên đã ký kết.

1.2 Công ty L sẽ hoàn trả cho bên B tổng số tiền bên B đã thanh toán cho bên A (không bao gồm các khoản phạt, bồi thường của bên B) là 589.600.600 đồng. Hai bên thống nhất rằng, theo quy định tại khoản 5.3 Điều 5 của Thoả thuận đặt cọc và khoản 2.2 Điều 2 của phụ lục 01, toàn bộ số tiền bên A thanh toán cho bên B là 591.723.162 đồng, gồm:

- Số tiền bà Tr và bà L đã thanh toán cho Công ty L: 589.600.600 đồng.

- Số tiền lãi Công ty L thanh toán cho bà Tr và bà L (từ ngày 01/01/2022 đến ngày 27/7/2022, tổng cộng 26 ngày): 3.065.923 đồng.

- Trừ số tiền phạt bà Tr và bà L chậm thanh toán 64 ngày: 943.361 đồng.

Sau khi ký Biên bản thanh lý ngày 27/7/2022, Công ty L đã thanh toán cho nguyên đơn với tổng số tiền 200.000.000 đồng. Số tiền còn lại chưa thanh toán là: 391.723.162 đồng. Do điều kiện kinh tế của Công ty L lúc đó hết sức khó khăn nên đã xin khách hàng cho một khoảng thời gian để Công ty L cố gắng thu xếp thanh toán số tiền còn lại cho khách hàng.

Đối với các yêu cầu khởi kiện của bà Tr và bà L, Công ty L có ý kiến như sau:

1. Công ty L đồng ý thanh toán số tiền gốc còn lại cho bà Tr và bà L là: 389.600.600 đồng theo Biên bản thanh lý thỏa thuận cọc số B2-25.13/TTĐC-LSKY/2021 ngày 27/7/2022.

2. Đối với yêu cầu trả lãi tạm tính từ ngày 20/10/2022 đến 23/8/2024 (674 ngày) với số tiền là: 389.600.600 đồng x 674 ngày x 10%/ năm (0,027%/ngày) = 70.899.517 đồng thì Công ty L không đồng ý trả lãi đối với yêu cầu này của nguyên đơn. Lý do, phía Công ty L và nguyên đơn chưa hoàn tất thỏa thuận và ký kết với nguyên đơn theo các nội dung tại biên bản xác nhận nợ này. Vì vậy, việc phát sinh lãi bổ sung là không có căn cứ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 260/2024/DS-ST ngày 23/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Nguyễn Huyền Tr và bà Nguyễn Thị Thảo L đối với bị đơn Công ty cổ phần đầu tư L về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư L phải trả cho bà Lê Nguyễn Huyền Tr và bà Nguyễn Thị Thảo L tổng số tiền 460.500.117đ (bốn trăm sáu mươi triệu năm năm nghìn một trăm mười bảy đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, trách nhiệm chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/9/2024, Công ty Cổ phần Đầu Tư L là bị đơn có đơn kháng cáo, yêu cầu xét xử lại phúc thẩm. Tại phiên tòa, đại diện bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo: bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn 389.600.600 đồng. Bị đơn không đồng ý trả khoản tiền lãi 70.899.517 đồng vì nguyên đơn không trả lại bản chính thỏa thuận đặt cọc, phụ lục 01, 02 và tài liệu liên quan đến thỏa thuận đặt cọc.

Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương: Những người tiến hành tố tụng và người 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 xử buộc bị đơn thanh toán cho nguyên đơn 460.500.117 đồng là có căn cứ, yêu cầu kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, 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, ý kiến của Kiểm sát viên;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo thỏa thuận đặt cọc ngày 17/5/2021 kèm phụ lục 01, 02 thì nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn 589.600.000 đồng để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng mua bán căn hộ tại phường Bình An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Ngày 27/7/2022, nguyên đơn và bị đơn thống nhất lập biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc với nội dung: thanh lý thỏa thuận đặt cọc, các văn bản, phụ lục, chứng từ liên quan đến thỏa thuận đặt cọc. Bị đơn thanh toán cho nguyên đơn 591.723.162 đồng trong thời hạn 60 ngày làm việc, thanh toán một lần. Bị đơn mới thanh toán cho nguyên đơn được 200.000.000 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm xử buộc bị đơn trả cho nguyên đơn 460.500.117 đồng (389.600.600 đồng + 70.899.517 đồng bị đơn phải chịu do chậm thanh toán) là có căn cứ, phù hợp pháp luật các Điều: 274, 275, 280, 328, 357, 422, 468 Bộ luật Dân sự.

[2] Bị đơn cho rằng nguyên đơn không trả lại bản chính thỏa thuận đặt cọc và tài liệu liên quan đến thỏa thuận đặt cọc nên không đồng ý trả khoản tiền lãi 70.899.517 đồng cho nguyên đơn. Thấy rằng: bản chính thỏa thuận đặt cọc, phụ

lục 01, 02 và các tài liệu liên quan, nguyên đơn và bị đơn đều có quyền lưu giữ để thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo hợp đồng. Xét lý do nêu trên của bị đơn là không có cơ sở, không phù hợp pháp luật.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận. Ý kiến của Kiểm sát viên là phù hợp. Bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm, phúc thẩm theo quy định. Nguyên đơn không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều: 274, 275, 280, 357, 422, 468 Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ các Điều: 147, 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ các Điều: 26, 29 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;

- Căn cứ khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Tuyên xử

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty Cổ phần Đầu tư L. Giữ nguyên Bản án số 260/2024/DS-ST ngày 23/8/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An như sau: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Lê Nguyễn Huyền Tr và bà Nguyễn Thị Thảo L đối với Công ty Cổ phần Đầu tư L về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư L có nghĩa vụ thanh toán cho bà Lê Nguyễn Huyền Tr và bà Nguyễn Thị Thảo L 460.500.117 đồng.

2. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Công ty Cổ phần Đầu tư L phải chịu 22.420.000 đồng. Bà Lê Nguyễn Huyền Tr và bà Nguyễn Thị Thảo L không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An trả lại cho bà Tr và bà L 11.239.405 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001188, ngày 11/7/2024.

- Án phí phúc thẩm: Công ty Cổ phần Đầu tư L phải chịu 300.000 đồng được trừ vào 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001509 ngày 12/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có

quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An;
- Chi cục THADS thành phố Dĩ An;
- Lưu: HS, HCTP.

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

Nguyễn Thành Trung