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

Bản án số: 349/2024/DS-PT
Ngày 08-7-2024
V/v tranh chấp về 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 Trần Thị Thanh Trúc.

Các Thẩm phán: Ông Bùi Văn Tâm;

Ông Nguyễn Văn Tài.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Hoài Thu - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

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

Ngày 08 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 139/2024/TLPT-DS ngày 23 tháng 4 năm 2024 về việc "Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2024/DS-ST ngày 05 tháng 3 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 203/2024/QĐ-PT ngày 17 tháng 5 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 312/2024/QĐ-PT ngày 14 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Phạm Minh Đ, sinh năm 1991; địa chỉ: 3 T, Phường I, thành phố Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1996; địa chỉ: ấp H, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, là người đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền ngày 02/11/2023). Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Ông Ngô Minh N1, sinh năm 1964; địa chỉ: C G, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (theo Giấy ủy quyền ngày 16/12/2023). Có mặt.

- *Bị đơn:* Công ty Cổ phần Đ1; địa chỉ: 1 ấp H, xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai; địa chỉ liên hệ: Văn phòng công ty -, Tòa nhà A G - số D Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Văn M – chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị và ông Trần Công L - chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm Việt H, sinh năm 1992; địa chỉ: tầng B, Tòa nhà A G - số D Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (theo Giấy uỷ quyền 04/7/2024). Có mặt.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn trình bày:

Ngày 25/12/2020, ông Phạm Minh Đ và Công ty Cổ phần Đ1 (viết tắt là Công ty Đ1) có ký với nhau Thỏa thuận đặt cọc số C1-16.13/TTĐC-LDGSKY/2020 ("Thỏa thuận") để đảm bảo cho việc mua bán căn hộ C1-16.13 thuộc dự án khu chung cư L, khu C, khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương, với giá 2.820.368.000 đồng.

Sau khi ký kết hợp đồng, ông Đ đã thanh toán tiền đặt cọc cho Công ty Đ1 06 đợt với tổng số tiền là 564.073.600 đồng. Theo thỏa thuận đặt cọc tại Điều 4 của thì hợp đồng mua bán căn hộ phải được ký kết vào ngày 30/9/2021 (có thể chậm hơn hoặc sớm hơn không quá ba tháng), nhưng đến hết năm 2021 Công ty Đ1 vẫn không tổ chức ký hợp đồng mua bán với ông Đ vì lý do đại dịch Covid nên chậm tiến độ thi công. Ngày 17/01/2022, ông Đ ký thêm Phụ lục 03 với Công ty L1 để gia hạn thời gian ký hợp đồng mua bán căn hộ đến 30/6/2022 (có thể chậm hơn hoặc sớm hơn không quá ba tháng) nhưng đã hơn 03 tháng hai bên vẫn chưa ký hợp đồng mua bán căn hộ.

Đến ngày 23/6/2022, hai bên đã tiến hành ký kết Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc số C1-16.13/TTĐC-LDGSKY/2020. Theo đó, hai bên thống nhất thanh lý Thỏa thuận đặt cọc số C1-16.14/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 25/12/2020. Công ty Đ1 sẽ hoàn trả lại cho ông Đ số tiền 564.073.600 đồng và khoản tiền lãi tương ứng từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/9/2022 là 30.685.604 đồng, thời gian trả lại tiền chậm nhất là sau 15 ngày kể từ ngày 30/9/2022. Đến ngày 21/10/2022, Công ty Đ1 đã thanh toán cho ông Đ số tiền 50.000.000 đồng, đến ngày 04/11/2022 đã thanh toán 30.000.000 đồng, đến ngày 14/11/2022 đã thanh toán thêm 30.000.000 đồng. Số tiền còn lại 484.096.418 đồng chưa thanh toán cho đến nay. Do đó, ông Đ yêu cầu Công ty Đ1 phải thanh toán cho ông Đ các khoản sau:

- Số tiền phải thanh toán theo Biên bản xác nhận 484.096.418 đồng;

- Số tiền lãi tính tạm tính từ ngày 01/10/2022 đến ngày 31/10/2023 là 13 tháng 05 ngày x 0,02%/ngày (0,6%/tháng) x 484.096.418 đồng = 34.854.942 đồng.

Tổng cộng số tiền gốc và lãi là 518.951.360 đồng.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty Cổ phần Đ1 trình bày:

Bị đơn thống nhất với lời trình bày của nguyên đơn về việc giữa Công ty Cổ phần Đ1 (viết tắt là Công ty Đ1) với ông Phạm Minh Đ có ký các văn bản bao gồm: Ngày 25/12/2020 ký Thỏa thuận đặt cọc số C1-16.13/TTĐC-LDGSKY/2020 và ông Đ đã đặt cọc cho Công ty Đ1 là 564.073.600 đồng. Ngày 21/10/2022, hai bên thoả thuận ký Biên bản thanh lý hợp đồng đặt cọc số C1-16.13/TTĐC-LDGSKY/2020 và Biên bản xác nhận tiền lãi số C1-16.13/TTĐC-LDGSKY/2020 và Công ty Đ1 có trách nhiệm thanh toán cho ông Đ tổng số tiền 594.096.418 đồng (bao gồm tiền đặt cọc mà ông Đ đã thanh toán cho Công ty Đ1 và tiền lãi). Vào các ngày 21/10/2022, ngày 04/11/2022, ngày 14/11/2022, Công ty Đ1 đã thanh toán cho ông Đ số tiền 110.000.000 đồng, số tiền còn lại là 484.096.418 đồng đến nay Công ty Đ1 vẫn chưa thanh toán cho ông Đ. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì Công ty Đ1 đồng ý thanh toán cho ông Đ số tiền 484.096.418 đồng thành 05 đợt, kể từ ngày có bản án hay quyết định của Toà án nhưng chậm nhất là vào ngày 30/6/2024 sẽ thanh toán xong số tiền này. Đối với tiền lãi chậm trả thì Công ty Đ1 không đồng ý với lý do Công ty Đ1 đã tính lãi cho ông Đ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2024/DS-ST ngày 05 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Minh Đ đối với bị đơn Công ty Cổ phần Đ1 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Buộc Công ty Cổ phần Đ1 phải trả cho ông Phạm Minh Đ số tiền đồng 533.183.794 đồng (năm trăm ba mươi ba triệu một trăm tám mươi ba ngàn bảy trăm chín mươi bốn 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: Công ty Cổ phần Đ1 phải chịu án phí 25.327.352 đồng (hai mươi lăm triệu ba trăm hai mươi bảy ngàn ba trăm năm mươi hai đồng).

Ông Phạm Minh Đ không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An hoàn trả lại cho ông Phạm Minh Đ số tiền 12.399.365 đồng (mười hai triệu ba trăm chín mươi chín ngàn ba trăm sáu mươi lăm đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0001290 ngày 27/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về nghĩa vụ chậm trả, quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 19/3/2024, bị đơn Công ty Cổ phần Đ1 có đơn kháng cáo yêu cầu xem xét lại toàn bộ vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn (Công ty Cổ phần Đ1) giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đồng ý chấm dứt hợp đồng đặt cọc, trả lại số tiền nợ theo thỏa thuận là 484.096.418 đồng cho nguyên đơn, không đồng ý trả tiền lãi 49.087.376 đồng do nguyên đơn chưa trả hồ sơ gốc là hợp đồng cho bị đơn.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ 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 người 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, 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. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên quyết định của 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] Ngày 19/3/2024, bị đơn có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, kháng cáo trong hạn luật định, đúng quy định tại Điều 272 Bộ luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn:

[2.1] Nguyên đơn và bị đơn thống nhất việc ký kết, nội dung và hình thức của Thỏa thuận đặt cọc số C1-16.13/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 25/12/2020 để đảm bảo cho việc mua bán căn hộ C1-16.13 thuộc dự án khu chung cư L, khu C, khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương, với giá 2.820.368.000 đồng; thống nhất số tiền nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn là 564.073.600 đồng; thống nhất việc ký kết, nội dung và hình thức của Biên bản thanh lý hợp đồng đặt cọc số C1-16.13/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 21/10/2020 và Biên bản xác nhận tiền lãi số C1-16.13/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 21/10/2020. Bị đơn đã trả cho nguyên đơn số tiền 110.000.000 đồng. Đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Nguyên đơn và bị đơn khai nhận đã thỏa thuận chấm dứt hợp đồng đặt cọc và bị đơn đồng ý trả lại tiền cọc cho nguyên đơn. Việc thỏa thuận chấm dứt hợp đồng đặt cọc là thể hiện ý chí tự định đoạt của các bên, phù hợp quy định tại khoản 2 Điều 422 Bộ luật Dân sự năm 2015 nên không đặt ra xem xét. Do nguyên đơn không thực hiện nghĩa vụ trả tiền cọc nên phát sinh tranh chấp. Quá

trình giải quyết vụ án, bị đơn đồng ý trả số tiền còn nợ là 484.096.418 đồng cho nguyên đơn, không đồng ý trả tiền lãi.

[2.3] Hội đồng xét xử nhận thấy, theo thỏa thuận tại 1.3 Điều 1 và 2.1 Điều 2 của Biên bản thanh lý hợp đồng đặt cọc số C1-16.13/TTĐC-LDGSKY/2020 thì việc thanh toán thực hiện trong vòng 15 ngày kể từ ngày dự án đáp ứng đủ điều kiện ký kết hợp đồng mua bán căn hộ theo quy định của pháp luật hoặc kể từ ngày 30/9/2022. Như vậy, hai bên không tiếp tục ký kết hợp đồng mua bán mà thỏa thuận chấm dứt hợp đồng đặt cọc và trả lại tiền cọc, thời hạn thanh toán chậm đến ngày 15/10/2022 nhưng Công ty Đ1 không trả tiền cho nguyên đơn trong thời hạn thỏa thuận là vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên phải có trách nhiệm trả lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ theo Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp.

[2.4] Từ những phân tích nêu trên, nhận thấy nguyên đơn và bị đơn thống nhất việc chấm dứt hợp đồng đặt cọc, bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền còn nợ theo thỏa thuận là 484.096.418 đồng. Đối với sự tự nguyện này của bị đơn thì bị đơn phải chịu án phí không có giá ngạch theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự. Như vậy, kháng cáo của bị đơn có căn cứ chấp nhận một phần, nên cần sửa án phí của bản án sơ thẩm cho phù hợp.

[3] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp một phần.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 147, Điều 148, Điều 296, khoản 2 Điều 308, Điều 309, 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. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần Đ1.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2024/DS-ST ngày 05 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (về án phí dân sự sơ thẩm) như sau:

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty Cổ phần Đ1 phải chịu án phí 2.754.368 đồng (hai triệu bảy trăm năm mươi bốn nghìn ba trăm sáu mươi tám đồng).

Ông Phạm Minh Đ không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An hoàn trả lại cho ông Phạm Minh Đ số tiền 12.399.365 đồng (mười hai triệu

ba trăm chín mươi chín nghìn ba trăm sáu mươi lăm đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0001290 ngày 27/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An.

3. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 42/2024/DS-ST ngày 05 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương đối với các phần quyết định sau:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Minh Đ đối với bị đơn Công ty Cổ phần Đ1 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Buộc Công ty cổ phần Đ1 phải trả cho ông Phạm Minh Đ số tiền đồng 533.183.794 đồng (năm trăm ba mươi ba triệu một trăm tám mươi ba nghìn bảy trăm chín mươi bốn 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.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Trả lại cho Công ty Cổ phần Đ1 số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng số 0004585 ngày 19/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

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

Trường hợp bản án được thi hành án 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 Điều 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.

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

Trần Thị Thanh Trúc