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

Bản án số: 282/2024/DS-PT
Ngày 04-6-2024
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: Ông Phan Văn Lợi – Kiểm sát viên.

Ngày 04 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 165/2024/TLPT-DS ngày 08 tháng 5 năm 2024 về việc "tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 81/2024/DS-ST ngày 26 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố DA, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm 190/2024/QĐ-PT ngày 13/5/2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 270/2024/QĐ-PT ngày 28/5/2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Bà Trần Thị Thúy Q, sinh năm 1989;

2. Ông Mai Thành C, sinh năm 1988;

Cùng địa chỉ: số B, TX22, khu phố G, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

1.1. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1996; địa chỉ: ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (giấy ủy quyền ngày 14/12/2023); có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

1.2. Ông Ngô Minh N1, sinh năm 1964; địa chỉ: C - 18.02 G, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (giấy ủy quyền ngày 14/12/2023); có mặt.

- *Bị đơn:* Công ty Cổ phần Đ; địa chỉ: số A, ấp H, xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Dương Kim C1, sinh năm 1995; địa chỉ thường trú: thôn V, xã T, huyện T, tỉnh Hà Tĩnh; địa chỉ liên hệ: tầng B, Tòa nhà A G - số D, Đ, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền số 132/2024/UQ-LDG/HĐQT 24/5/2024); có mặt.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Đơn khởi kiện ngày 20/12/2023 và lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thúy Q1, ông Mai Thành C và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 25/12/2020, bà Nguyễn Thị Thúy Q1, ông Mai Thành C với Công ty Cổ phần Đ (viết tắt Công ty Đ) có ký kết Thỏa thuận đặt cọc số: C1-27.11/TTĐC-LDGSKY/2020 để đảm bảo cho việc ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số C1-27.11 thuộc dự án khu C (khu C) tại lô C, khu đô thị M, tọa lạc tại phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương với giá 2.744.774.000 đồng. Sau khi ký thỏa thuận đặt cọc, bà Q1, ông C đã thanh toán tiền cọc cho Công ty Đ 07 đợt với tổng số tiền 548.954.800 đồng. Theo Điều 4 của thoả thuận đặt cọc, 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 (03) tháng). Tuy nhiên, đến hạn, Công ty Đ vẫn không tổ chức ký hợp đồng mua bán với bà Q1, ông C vì lý do chậm tiến độ thi công, vì thông cảm với Công ty nên bà Q1, ông C đồng ý chờ. Sau khi trực tiếp lên dự án để xem tiến độ thi công, thấy dự án vẫn chưa thi công xong phần móng. Do đó, cả hai bên đã thống nhất ký Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc số C1-27.11/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 17/02/2023 trong đó Công ty Đ cam kết hoàn trả cho bà Q1, ông C số tiền 603.685.594 đồng, trong đó bao gồm tiền đặt cọc và lãi phát sinh đến ngày 31/12/2022, trong vòng 90 ngày làm việc kể từ ngày ký biên bản thanh lý nhưng đến ngày 23/6/2023 vẫn chưa thanh toán. Bà Q1, ông C đã trực tiếp liên hệ với Công ty Đ để yêu cầu nhận lại tiền theo biên bản thanh lý nhưng Công ty không thực hiện theo đúng cam kết. Nay, bà Nguyễn Thị Thúy Q1, ông Mai Thành C khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc Công ty Đ phải trả cho bà Nguyễn Thị Thúy Q1, ông Mai Thành C số tiền gốc và tiền lãi theo biên bản thanh lý còn lại là 603.685.594 đồng (1);

2. Đối với tiền lãi chậm trả, tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án buộc Công ty Đ phải trả cho bà Nguyễn Thị Thúy Q1, ông Mai Thành C số tiền lãi theo hồ sơ thanh lý tính từ ngày 24/6/2023 đến ngày 26/3/2024 là: 0,02%/ngày x 277 ngày x 548.954.800 đồng = 30.412.095 đồng (2);

Tổng cộng số tiền bà Nguyễn Thị Thúy Q1, ông Mai Thành C yêu cầu Công ty Đ phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Thúy Q1, ông Mai Thành C (1) + (2) là: 634.097.689 đồng.

Bị đơn Công ty Cổ phần Đ trình bày:

Thống nhất về việc ký kết thỏa thuận đặt cọc, nội dung đặt cọc, số tiền đặt cọc như nguyên đơn trình bày. Ngày 17/02/2023, Công ty Đ với bà Nguyễn Thị Thúy Q1 và ông Mai Thành C đã ký Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc số C1-27.11/TTĐC-LDGSKY/2020, tổng số tiền bị đơn phải trả cho nguyên đơn nhận là 603.685.594 đồng và thanh toán trong vòng 90 ngày làm việc kể từ ngày ký biên bản thanh lý, ngày cuối của thời hạn thanh toán là ngày 23/6/2023. Tuy nhiên, do bà Q1, ông C chưa hoàn trả cho bị đơn thỏa thuận đặt cọc và những văn bản liên quan đến thỏa thuận đặt cọc nên bị đơn không thanh toán tiền cho bà Q1, ông C. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Công ty Đ đồng ý sẽ thanh toán cho nguyên đơn số tiền là 603.685.594 đồng theo biên bản thanh lý ngày 17/02/2023. Thời hạn trả là ngày 30/6/2024. Đối với yêu cầu trả lãi của nguyên đơn, Công ty không đồng ý trả lãi đối với yêu cầu này của nguyên đơn 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 nên bị đơn chưa trả tiền cho nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 81/2024/DS-ST ngày 26 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố DA, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39, 92, 96, 144, 147, 228, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 116, 117, 328, 418, 422, 428, 468 của 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 bà Nguyễn Thị Thúy Q1 và ông Mai Thành C đối với bị đơn Công ty Cổ phần Đ về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Buộc Công ty Cổ phần Đ phải trả cho bà Nguyễn Thị Thúy Q1 và ông Mai Thành C tổng số tiền 634.097.689 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.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Công ty Cổ phần Đ phải chịu 29.363.908 đồng (hai mươi chín triệu ba trăm sáu mươi ba nghìn chín trăm lẻ tám đồng).

- Hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thúy Q1 và ông Mai Thành C số tiền 14.603.017 đồng (mười bốn triệu sáu trăm lẽ ba nghìn không trăm mười bảy đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai tạm ứng án phí,

lệ phí Tòa án số 0001557 ngày 17/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố DA, tỉnh Bình Dương.

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 09/4/2024, 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 xác định chỉ kháng cáo phần quyết định về tiền lãi, không kháng cáo số tiền 603.685.594 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 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, kháng cáo của bị đơn không có cơ sở chấp nhận, 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 Nguyễn Văn N, có yêu cầu giải quyết vắng mặt; căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

Theo Giấy ủy quyền số 132/2024/UQ-LDG/HĐQT 25/5/2024 của Công ty Đ thì bị đơn ủy quyền cho ông Dương Kim C1 đại diện tham gia tố tụng, đồng thời chấm dứt ủy quyền với bà Nguyễn Thị N2 theo Giấy ủy quyền số 40/2024/UQ-LDG/HĐQT 06/02/2024. Do đó, bà N2 không còn tham gia tố tụng với tư cách người đại diện hợp pháp của bị đơn.

[2] Về nội dung:

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 không kháng cáo số tiền 603.685.594 đồng, chỉ kháng cáo tiền lãi 30.412.095 đồng; căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chỉ xem xét trong phạm vi kháng cáo của bị đơn.

[3] Xét, Thoả thuận đặt cọc số C1-27.11/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 22/12/2020, Phụ lục số 01, số 02, Biên bản thanh lý thoả thuận đặt cọc số C1-

27.11/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 17/02/2023 giữa Công ty Đ với bà Nguyễn Thị Thúy Q1 và ông Mai Thành C, Công ty Đ có trách nhiệm trả cho bà Q1, ông C số tiền 603.685.594 đồng, trong đó: tiền đặt cọc 548.954.800 đồng; tiền lãi suất chậm ký hợp đồng mua bán tính từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022 là 54.730.794 đồng; thời gian thanh toán trong vòng 90 ngày làm việc kể từ sau ngày 17/02/2023 (tức hạn cuối cùng phải thanh toán là ngày 23/6/2023). Như vậy, Thoả thuận đặt cọc số C1-27.11/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 22/12/2020, Phụ lục số 01, số 02 đã chấm dứt theo thỏa thuận của các bên, quy định tại khoản 2 Điều 422 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Căn cứ nội dung thỏa thuận tại Biên bản thanh lý thoả thuận đặt cọc số C1-27.11/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 17/02/2023 thì hai bên đã thỏa thuận đến hết ngày 23/6/2023, bị đơn Công ty Đ phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền 603.685.594 đồng. Bị đơn thừa nhận đến nay chưa thanh toán số tiền theo biên bản thanh lý cho nguyên đơn. Bị đơn cho rằng theo thỏa thuận tại 3.2 Điều 3 của biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc các bên thỏa thuận "*Bên B có trách nhiệm hoàn trả đầy đủ cho bên A bản chính thỏa thuận đặt cọc số…trước khi bên A hoàn tất việc thanh toán tiền nêu tại Điều 2 Biên bản thanh lý này"* nhưng do nguyên đơn chưa hoàn trả nên Công ty không đồng ý thanh toán tiền lãi. Xét, biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc thấy rằng: Tại biên bản có ghi nhận là nguyên đơn sẽ hoàn trả các văn bản thỏa thuận trước khi Công ty Đ thanh toán tiền, tuy nhiên các bên không thỏa thuận thời gian hoàn trả trước là bao lâu, đồng thời toàn bộ các văn bản mà các bên ký kết thì đều được lập thành 03 bản như nhau và bên bị đơn đang giữ 02 bản nên nghĩa vụ hoàn trả các văn bản của bị đơn không ảnh hưởng việc đến thời gian hoàn trả tiền cọc của bị đơn cho nguyên đơn theo đúng cam kết của bị đơn. Tòa án cấp sơ thẩm, căn cứ theo thỏa thuận, buộc bị đơn thanh toán tiền lãi chậm trả: từ ngày 24/6/2023 đến ngày 26/3/2024 là 277 ngày với mức lãi suất 0,02%/ ngày (7,2%/năm) = 30.412.095 đồng là phù hợp với quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và có lợi cho bị đơn nên có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích trên, bị đơn kháng cáo không có chứng cứ gì khác nên 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 Đ.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 81/2024/DS-ST ngày 26 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố DA, tỉnh Bình Dương.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Công ty Cổ phần Đ 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 0002761 ngày 09/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố DA, 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 DA;
- TAND thành phố DA;
- 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