

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 102/2024/DS-PT

Ngày 29-02-2024

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 Lê Sỹ Trứ

Các Thẩm phán: Bà Ngô Thị Bích Diệp

Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thảo Vy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Lê Trung Kiên – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 02 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: 529/2023/TLPT-DS ngày 27 tháng 11 năm 2023 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 123/2023/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2023 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 499/2023/QĐ-PT ngày 18/12/2023 và Thông báo mở lại phiên tòa số 21/2024/TB-TA ngày 16/02/2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị N, sinh năm 1984; địa chỉ: số B đường D, tổ D, khu phố F, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Mạnh T, sinh năm 1995 và bà Vũ Hoàng Mai T1, sinh năm 1990; cùng địa chỉ liên hệ: số A Sông Đ, Phường B, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 15/12/2022), ông T có mặt, bà T1 vắng mặt.

- *Bị đơn:* Công ty Cổ phần Đ; trụ sở: số 104/4 ấp H, xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Dương Minh T2, sinh năm 1982; địa chỉ liên hệ: 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 06/02/2024); 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 người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 25/12/2020, giữa bà N và Công ty Cổ phần Đ (gọi tắt là Công ty Đ) có ký kết Thỏa thuận đặt cọc số B2-12.05/TTĐC-DGSKY/2020. Theo thỏa thuận tại Phụ lục 01, bà N đã đặt cọc cho Công ty Đ số tiền là 543.726.600 đồng để đảm bảo việc bà N sẽ thực hiện giao kết hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai. Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện khi gần đến thời điểm dự kiến ký kết hợp đồng mua bán căn hộ là ngày 30/09/2021 thì Công ty Đ vẫn chưa tiến hành xây dựng công trình. Do mục đích của thỏa thuận đặt cọc không đạt được nên ngày 20/10/2022 giữa bà N và Công ty Đ đã tiến hành ký biên bản thanh lý Thỏa thuận đặt cọc số B2-12.05/TTĐC-LDGSKY/2020. Theo đó, Công ty Đ sẽ hoàn trả cho bà N số tiền đã đặt cọc, đồng thời công ty sẽ thanh toán thêm một khoản tiền tương đương với mức lãi suất 0,02%/ngày tính trên số tiền bà N đã thanh toán. Tại biên bản xác nhận khoản tiền lãi số B2-12.05/2022/BBXN-LDGSKY ngày 20/10/2022, Công ty Đ đã xác nhận tổng số tiền tính tới ngày 20/10/2022 sẽ thanh toán cho bà N là 570.613.880 đồng. Ngày 25/10/2022, giữa bà N và Công ty Đ có buổi làm việc về việc thanh toán khoản tiền nêu trên. Tại biên bản làm việc hai bên đã thống nhất số tiền còn lại sẽ được thanh toán qua 10 đợt và bắt đầu từ ngày 25/10/2022, các đợt sẽ thanh toán 50.000.000 đồng vào các ngày thứ sáu hàng tuần. Việc thanh toán sẽ kết thúc vào ngày 30/12/2022. Tuy nhiên, tính đến thời điểm này Công ty Đ mới chỉ thanh toán cho bà N tổng số tiền 140.000.000 đồng, cụ thể: ngày 20/10/2022 Công ty chuyển số tiền 50.000.000 đồng; ngày 25/10/2022 Công ty đã chuyển số tiền 60.000.000 đồng; ngày 11/11/2022 Công ty đã chuyển số tiền 20.000.000 đồng; ngày 18/11/2022 Công ty đã chuyển số tiền 10.000.000 đồng.

Như vậy, Công ty Đ còn thiếu bà N tổng số tiền 430.613.880 đồng. Bà N đã nhiều lần đến trực tiếp văn phòng đại diện của Công ty Đ để làm việc về việc thanh toán số tiền theo thỏa thuận nhưng đến tại thời điểm này Công ty Đ vẫn chưa có bất kỳ động thái nào cho thấy sẽ thực hiện đúng những thỏa thuận tại Biên bản ngày 25/10/2022. Vì vậy, bà Nguyễn Thị N khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty Cổ phần Đ hoàn trả cho bà N số tiền còn thiếu là: 430.613.880 đồng.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty Cổ phần Đ vắng mặt trong quá trình tố tụng nhưng có mặt tại phiên tòa và trình bày: Bị đơn thông nhất với nguyên đơn về thỏa thuận đặt cọc, các phụ lục hợp đồng, biên bản làm việc và biên bản thanh lý hợp đồng đã ký giữa Công ty Đ với bà N. Bị đơn đã nhận cọc của bà N số tiền 543.726.600 đồng. Do dự án chưa được xây dựng như tiến độ đã thỏa thuận trong hợp đồng, sau nhiều lần làm việc thì bà N không đồng ý chờ bị đơn thực hiện hợp đồng và đề nghị thanh lý hợp đồng đặt cọc nên bị đơn đã thỏa thuận thanh lý hợp đồng theo yêu cầu của nguyên đơn. Theo thỏa thuận khi thanh

lý hợp đồng thì bị đơn sẽ thanh toán cho nguyên đơn toàn bộ số tiền nhận cọc và tiền lãi theo thỏa thuận trong hợp đồng, việc thanh toán được chia thành 10 đợt. Bị đơn đã thanh toán cho nguyên đơn được 4 đợt theo như trình bày của nguyên đơn. Tổng số tiền bị đơn đã thanh toán cho nguyên đơn là 140.000.000 đồng. Bị đơn đồng ý theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với số tiền là 430.613.880 đồng, đồng thời đề nghị phương án thanh toán bắt đầu từ tháng 3/2024, bị đơn sẽ thanh toán cho nguyên đơn mỗi tháng 60.000.000 đồng cho đến khi hết nợ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 123/2023/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2023 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 Nguyễn Thị N 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 N tổng số tiền 430.613.880 đồng (bốn trăm ba mươi triệu sáu trăm mười ba nghìn tám trăm tám mươi đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về trách nhiệm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 02/10/2023 bị đơn Công ty Cổ phần Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: do hoàn cảnh của bị đơn khó khăn nên đề nghị trả cho nguyên đơn số tiền như bản án sơ thẩm nhưng vẫn giữ phương án trả hàng tháng, mỗi tháng trả 60.000.000 đồng, cho đến khi hết nợ, nếu nguyên đơn không đồng ý phương án này thì đề nghị hủy bản án chuyển về cấp sơ thẩm xét xử lại; các đương sự không thống nhất 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: Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn thừa nhận số tiền như bản án sơ thẩm tuyên và đề ra phương án trả tiền hàng tháng mỗi tháng 60.000.000 đồng, nguyên đơn không thống nhất với phương án của bị đơn. Bị đơn kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo, 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] Bị đơn Công ty Cổ phần Đ kháng cáo trong thời hạn luật định nên Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương thụ lý theo quy định của pháp luật.

[1.2] Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ văn bản tố tụng cho bị đơn nhưng bị đơn không cung cấp văn bản về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Nguyên đơn có đơn đề nghị không tiến hành hòa giải nên Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành hòa giải là đúng quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ngày 25/12/2020, Công ty Đ và bà Nguyễn Thị N thỏa thuận ký Hợp đồng đặt cọc số B2-12.05/TTĐC-LDGSKY/2020 với nội dung để bảo đảm cho việc “*xác lập và ký kết hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với căn hộ ký hiệu B2-12.05 khu C, tại Lô C, khu dân cư B, khu phố N, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương*”. Nguyên đơn đã giao cho bị đơn số tiền là 543.726.600 đồng. Tuy nhiên, bị đơn không thực hiện được đúng cam kết đã thỏa thuận nên ngày 20/10/2022, nguyên đơn và bị đơn đã thống nhất thanh lý hợp đồng đặt cọc và thỏa thuận các điều khoản thanh lý tại “*Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc số B2-12.05/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 20/10/2022 và biên bản xác nhận khoản tiền lãi số B2-12.05/2022/BBXN-LDGSKY ngày 20/10/2022*”. Điều này chứng tỏ quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc các bên đã tự thỏa thuận được với nhau về việc chấm dứt hợp đồng chỉ còn thực hiện với nhau nghĩa vụ thanh toán sau khi chấm dứt hợp đồng.

[2.2] Theo thỏa thuận của hai bên thì Công ty Đ sẽ hoàn trả cho bà N số tiền đặt cọc đã nhận và sẽ thanh toán thêm một khoản tiền tương đương với mức lãi suất 0,02%/ngày tính trên số tiền bà N đã thanh toán; đồng thời xác định toàn bộ khoản tiền Công ty Đ có trách nhiệm trả cho bà N là 570.613.880 đồng, trong đó: tiền đặt cọc là 543.726.600 đồng; tiền lãi 26.887.280 đồng (đã trừ tiền phạt do chậm thanh toán); ngay sau khi hai bên thanh lý hợp đồng Công ty Đ thanh toán cho bà N số tiền 50.000.000 đồng. Số tiền còn lại 520.613.880 đồng hai bên thỏa thuận sẽ được thanh toán trong 10 đợt và bắt đầu từ ngày 25/10/2022 đến ngày 30/12/2022. Tuy nhiên, sau khi thanh lý hợp đồng Công ty Đ mới thanh toán cho bà N được tổng số tiền 140.000.000 đồng.

[2.3] Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn xác định số tiền đã thanh toán cho nguyên đơn và thừa nhận số tiền còn lại chưa thanh toán là 430.613.880 đồng và sẽ thanh toán cho nguyên đơn số tiền này nhưng đề nghị thời gian và phương thức thanh toán cho nguyên đơn bắt đầu từ tháng 3/2024, với số tiền mỗi tháng là 60.000.000 đồng cho đến hết. Tuy nhiên, thời gian và phương thức thanh toán mà bị đơn đề nghị không được nguyên đơn đồng ý. Xét thấy, sau khi thanh lý hợp đồng nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận được tổng số tiền phải thanh toán, thời gian và phương thức thanh toán nhưng quá trình thực hiện bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận đã ký kết. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền còn lại là 430.613.880 đồng cho nguyên đơn là có căn cứ, đúng pháp luật.

Bị đơn thừa nhận số tiền chưa hoàn trả cho nguyên đơn, đồng ý hoàn trả số tiền còn lại nhưng lại kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm cáo nhưng không

cung cấp được tài liệu chứng cứ mới cho yêu cầu kháng cáo của mình nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

[2.4] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là có căn cứ nên Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

[2.5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 48; khoản 1 Điều 308; 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 Đ.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 123/2023/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Công ty Cổ phần Đ phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số AA/2021/0006851 ngày 05/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, 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 Dĩ An;
- TAND thành phố Dĩ An;
- 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**

Lê Sỹ Trứ

