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

Bản án số: 414/2024/DS-PT
Ngày 15-8-2024
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 Đinh Thị Mộng Tuyết.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng;

Ông Nguyễn Trung Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Ngô Kim Duyên – Kiểm sát viên.

Ngày 15 tháng 8 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 315/2024/TLPT-DS ngày 16 tháng 7 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 147/2024/DS-ST ngày 29 tháng 5 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 306/2024/QĐ-PT ngày 19 tháng 7 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 376/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Lê Phước Q, sinh năm 1969; địa chỉ: số F, T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: chung cư T, đường số A, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1985; địa chỉ: số A, A, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh hoặc ông Nguyễn Tiến K, sinh năm 1964; địa chỉ: số I, N, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; bà H và ông K, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 25/01/2024), bà H và ông K có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Bị đơn*: Công ty Cổ phần Đ1; địa chỉ: số A, ấp H, xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

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 của ông Ngô Văn M: Ông Dương Đức Đ, 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 (Văn bản số 98/2024/UQ-LDG/HĐQT ngày 14/5/2024), có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Bà Võ Thị Thái B, sinh năm 1970; địa chỉ: số F, T, phường T, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn ông Lê Phước Q và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Q là bà Nguyễn Thị Thu H và ông Nguyễn Tiến K thống nhất trình bày:

Ngày 30/11/2020, ông Lê Phước Q có ký với Công ty Cổ phần Đ1 (viết tắt Công ty Đ1) văn bản Thỏa thuận đặt cọc số C2-05.06/TTĐC-LDGSKY/2020 để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng mua bán căn hộ số C2-05.06 thuộc dự án khu C (khu C) tại lô C, khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương với giá 2.773.539.000 đồng. Sau khi ký, ông Q đã thanh toán tiền cọc cho Công ty Đ1 (sáu) đợt với tổng số tiền là 554.713.900 đồng. Theo Điều 4 của thỏa thuận đặt cọc 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 (03) tháng). Tuy nhiên, đến hết năm 2021, Công ty Đ1 vẫn không ký hợp đồng mua bán với ông Lê Phước Q với lý do đại dịch C -19 chậm tiến độ thi công. Ông Lê Phước Q đã gửi email, gọi điện, đến trực tiếp làm việc, yêu cầu công ty H1 thủ tục để ký hợp đồng mua bán căn hộ nhưng phía công ty không thực hiện và cố tình hứa hẹn nhằm kéo dài thời gian. Ngày 31/12/2021, hai bên tiến hành ký Phụ lục 01 (kèm theo Thỏa thuận đặt cọc số C2-05.06/TTĐC-LDGSKY/2020) cho phép gia hạn đến ngày 31/12/2022 nhưng đến hết ngày 31/12/2022, Công ty Đ1 vẫn không ký được hợp đồng mua bán với ông Q. Đồng thời, ông Q đã trực tiếp lên dự án để xem tiến độ thi công và thấy dự án thi công chưa xong phần móng. Do đó, ngày 06/01/2023, ông Q đến văn phòng công ty đề nghị thanh lý thỏa thuận đặt cọc và Phụ lục số 01. Ngày 10/01/2023, ông Q và Công ty Đ1 đã ký Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc số C2-05.06/TTĐC-LDGSKY/2020. Theo đó, Công ty Đ1 có nghĩa vụ thanh toán cho ông Q số tiền 610.018.875 đồng (bao gồm tiền đặt cọc là 554.713.900 đồng và tiền lãi là 55.304.975 đồng từ ngày 01/10/2022 đến ngày 31/12/2022).

Đến ngày 24/10/2023, do chưa thanh toán được cho khách hàng theo như thỏa thuận nên giữa Công ty Đ1 với các khách hàng, trong đó có ông Q tiến hành lập biên bản làm việc yêu cầu thanh toán số tiền còn lại vào ngày 31/12/2023. Sau đó, Công ty Đ1 có gửi thư điện tử (E-mail) cho ông Q và xin khất nợ đến 15/01/2024 sẽ thanh toán hết số tiền còn thiếu. Đồng thời, công ty cũng cam kết trả lãi suất 10%/năm trên số tiền phải trả và thời gian tính lãi suất từ ngày chậm trả đến hết ngày 31/12/2023, ông Q đồng ý với cam kết của công ty nhưng đến ngày 27/10/2023, công ty mới chỉ thanh toán cho ông Q số tiền

162.504.720 đồng, số tiền còn lại 447.514.115 đồng đến khi nguyên đơn khởi kiện tại Tòa án thì Công ty Đ1 vẫn chưa thanh toán cho ông Q. Nhận thấy việc chậm thanh toán theo như thỏa thuận của Công ty Đ1 đã xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của mình, ông Q khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

+ Buộc Công ty Cổ phần Đ1 trả lại cho ông Lê Phước Q toàn bộ số tiền cọc còn nợ là 447.514.115 đồng theo Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc số C2-05.06/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 10/01/2023 (1).

+ Buộc Công ty Cổ phần Đ1 trả tiền lãi do vi phạm thời hạn thanh toán, tạm tính từ ngày 28/10/2023 đến 29/5/2024 (214 ngày) với số tiền: 447.514.115 x 214 ngày x 10%/năm = 25.857.366 đồng (2).

Tổng cộng số tiền mà ông Lê Phước Q yêu cầu Công ty Đ1 thanh toán là (1) + (2) = 473.371.381 đồng.

- *Bị đơn Công ty Cổ phần Đ1 trình bày:*

Thống nhất về việc ký kết thỏa thuận đặt cọc, nội dung đặt cọc, số tiền đặt cọc như ông Q trình bày. Do nguyên đơn có nhu cầu muốn thanh lý thỏa thuận đặt cọc nên Công ty Đ1 đã ký Biên bản thanh lý thỏa thuận cọc số C2-05.06/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 10/01/2023 với các nội dung sau:

1.1. Hai bên thống nhất và đồng ý thanh lý Thỏa thuận đặt cọc số C2-05.06/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 30/11/2020 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. Bên A 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 554.713.900 đồng. Hai bên thống nhất rằng, theo quy định tại khoản 1.2 Điều 1 của Phụ lục 01 kèm theo thỏa thuận đặt cọc, toàn bộ số tiền bên A thanh toán cho bên B là 610.018.875 đồng, cụ thể như sau:

- Số tiền ông Q đã thanh toán cho Công ty Đ1: 554.713.900 đồng

- Số tiền lãi Công ty Đ1 thanh toán cho ông Q (từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/6/2022, tổng cộng 180 ngày): 19.969.700 đồng.

- Số tiền lãi Công ty Đ1 thanh toán cho ông Q (từ ngày 01/7/2022 đến ngày 30/9/2022, tổng cộng 91 ngày): 15.143.689 đồng.

- Số tiền lãi Công ty Đ1 thanh toán cho ông Q (từ ngày 01/10/2022 đến ngày 31/12/2022, tổng cộng 91 ngày): 20.191.586 đồng.

- Tổng số ngày ông Q chậm trễ thanh toán cho tất cả các đợt phải thanh toán: 00 ngày.

- Số tiền phạt ông Q chậm thanh toán: 00 đồng.

Sau khi ký biên bản thanh lý ngày 10/01/2023, Công ty Đ1 đã thanh toán nhiều lần cho nguyên đơn với tổng số tiền 162.504.720 đồng, số tiền còn lại chưa thanh toán là: 447.514.115 đồng. Do điều kiện kinh tế của Công ty Đ1 lúc

đó hết sức khó khăn nên đã xin khách hàng cho một khoảng thời gian để Công ty Đ1 cố gắng thu xếp thanh toán số tiền còn lại cho khách hàng.

Đối với các yêu cầu khởi kiện của ông Q, Công ty Đ1 có ý kiến như sau:

1. Công ty Đ1 sẽ thanh toán số tiền còn lại cho ông Q là: 447.514.115 đồng theo Biên bản thanh lý thỏa thuận cọc số C2-05.06/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 10/01/2023.

2. Đối với yêu cầu trả lãi tạm tính từ ngày 28/10/2023 đến 29/5/2024 với số tiền là: 447.514.115 x 214 ngày x 0,027%= 25.857.366 đồng thì Công ty Đ1 không đồng ý trả lãi đối với yêu cầu này của nguyên đơn vì nguyên đơn không thực hiện việc trả hồ sơ gốc của việc đặt cọc và các chứng từ bản gốc cho phía bị đơn. Vì vậy, việc phát sinh lãi bổ sung là không có căn cứ.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Thái B trình bày:

Bà B là vợ của ông Lê Phước Q, số tiền 554.713.900 đồng mà ông Q đã thanh toán tiền cọc cho Công ty Đ1 là tiền chung của hai vợ chồng ông, bà. Do Công ty Đ1 vi phạm thỏa thuận đặt cọc nên bà B đề nghị Tòa án chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và bà không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 147/2024/DS-ST ngày 29 tháng 5 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 Lê Phước Q 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 Lê Phước Q tổng số tiền 473.371.381 đồng (bốn trăm bảy mươi ba triệu ba trăm bảy mươi mốt nghìn ba trăm tám mươi mốt đồng).

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/6/2024, Công ty Đ1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty Đ1 là ông Dương Đức Đ vẫn giữ yêu cầu kháng cáo; người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty Đ1 là ông Dương Đức Đ xác định chỉ kháng cáo đối với số tiền lãi chậm thanh toán 25.857.366 đồng và tiền án phí, đối với số tiền 447.514.115 đồng mà bị đơn Công ty Đ1 phải trả cho ông Lê Phước Q thì bị đơn không kháng cáo. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Lê Phước Q là bà Nguyễn Thị Thu H và ông Nguyễn Tiến K có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và 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: Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình 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 tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Lê Phước Q là bà Nguyễn Thị Thu H và ông Nguyễn Tiến K; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Võ Thị Thái B có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Do vậy, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự trên theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Theo đơn kháng cáo bị đơn Công ty Đ1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty Đ1 là ông Dương Đức Đ xác định chỉ kháng cáo đối với số tiền lãi chậm thanh toán là 25.857.366 đồng và tiền án phí, các phần quyết định còn lại của bản án sơ thẩm bị đơn không không kháng cáo. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết trong phạm vi nội dung kháng cáo bị đơn Công ty Đ1 đối với số tiền lãi chậm thanh toán và tiền án phí.

[3] Nguyên đơn ông Lê Phước Q và bị đơn Công ty Đ1 thống nhất, ông Q và Công ty Đ1 ký Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc số C2-05.06/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 10/01/2023, các bên tự nguyện, đồng ý chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số C2-05.06/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 30/11/2020, Phụ lục số 01 (kèm theo Thỏa thuận đặt cọc số C2-05.06/TTĐC-LDGSKY/2020) ngày 31/12/2024. Đồng thời, Công ty Đ1 có trách nhiệm trả lại cho ông Q số tiền 610.018.875 đồng, trong đó: số tiền đặt cọc là 554.713.900 đồng; số tiền lãi là 55.304.975 đồng (từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022); thời gian thanh toán theo tiến độ nhưng chậm nhất đến ngày 30/6/2023 phải thanh toán hết toàn bộ số tiền 610.018.875 đồng cho nguyên đơn.

[4] Tuy nhiên, bị đơn chỉ thanh toán cho nguyên đơn được số tiền 162.504.720 đồng, số tiền còn lại 447.514.115 đồng bị đơn vẫn chưa thanh toán cho nguyên đơn là vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc Công ty Đ1 phải trả tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán với số tiền 25.857.366 đồng, là phù hợp theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự.

[5] Về án phí, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch trên tổng số tiền 473.371.381 đồng là phù hợp theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 26 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, lệ phí.

[6] Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ nên kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận.

[7] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên người kháng cáo phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148; khoản 1 Điều 308; 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. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần Đ1.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 147/2024/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn Công ty Cổ phần Đ1 phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án 0004982 ngày 13 tháng 6 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương (do ông Dương Đức Đ nộp thay).

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố D;
- TAND thành phố D;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

(Đã ký)

Đinh Thị Mộng Tuyết