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

Bản án số: 342/2024/DS-PT
Ngày 01-7-2024
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 Ngô Thị Bích Diệp

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

Ông Lê Sỹ Trứ

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

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

Ngày 01 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 122/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 4 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2024/DS-ST ngày 12 tháng 01 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 230/QĐ-PT, ngày 31 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Nguyễn Thị Kim Q, sinh năm 1973 và ông Đặng Đình H, sinh năm 1969; địa chỉ: số F khu phố A, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp: Ông Lê Khánh T, sinh năm 1986; địa chỉ: căn hộ C Chung cư M, khu phố P, phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương - là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 19/6/2023), 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: Ông Phạm Việt H1, sinh năm 1992, địa chỉ: Tầng B Tòa nhà A G - 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 20/6/2024), có mặt.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 24/06/2023 của nguyên đơn, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Lê Khánh T trình bày: Ngày 22/12/2020, bà Nguyễn Thị Kim Q và Công ty Cổ phần Đ (viết tắt là LDG) có ký Thỏa thuận đặt cọc số B2-10.04/TTĐC-LDGSKY/2020 (viết tắt là Thỏa thuận đặt cọc). Thỏa thuận đặt cọc nhằm mục đích đảm bảo ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với căn hộ có ký hiệu B2-10.04, căn hộ mang số 04, vị trí ở tầng 10, thuộc khối B, thuộc Dự án Khu chung cư L (khu C) tại Lô C, khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Theo Thỏa thuận đặt cọc ngày 22/12/2020 thì thời hạn dự kiến ký kết hợp đồng mua bán căn hộ là ngày 30/09/2021, có thể sớm hơn hoặc muộn hơn không quá 03 (ba) tháng. Cũng theo Thỏa thuận đặt cọc ngày 22/12/2020 thì bà Q phải đặt cọc số tiền 689.800.200 đồng (sáu trăm tám mươi chín triệu, tám trăm nghìn, hai trăm đồng). Số tiền đặt cọc này sẽ được thanh toán trong 05 đợt.

Thực hiện theo Thỏa thuận đặt cọc đã ký kết, vợ chồng bà Q, ông H đã thanh toán cho LDG số tiền 689.820.100 đồng (sáu trăm tám mươi chín triệu tám trăm hai mươi nghìn một trăm đồng). Tuy nhiên, quá thời hạn theo cam kết, công ty Đ vẫn không thể ký kết hợp đồng mua bán căn hộ với vợ chồng bà Q, ông H. Ngày 28/07/2022, hai bên đã tiến hành ký kết Biên bản thanh lý Thỏa thuận đặt cọc số B2-10.04/TTĐC-LDGSKY/2020. Theo đó, hai bên thống nhất thanh lý Thỏa thuận đặt cọc số B2-10.04/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 22/12/2020. Công ty Đ sẽ hoàn trả lại cho bà Q số tiền 689.820.100 đồng (sáu trăm tám mươi chín triệu tám trăm hai mươi nghìn một trăm đồng) và lãi phát sinh 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 30/09/2022, tùy điều kiện nào đến trước. Cùng ngày, Công ty Đ ký Biên bản xác nhận khoản tiền lãi số B2-10.04/2022/BBXN-LDGSKY để xác định Công ty Đ phải thanh toán cho bà Q khi thanh lý thỏa thuận đặt cọc là 37.526.213 đồng và khấu trừ số tiền 3.534.617 đồng do bà Q thanh toán tiền cọc trễ của các đợt, tổng số tiền Công ty Đ phải thanh toán cho bà Q là 723.811.696 đồng và thời gian thanh toán và phương thức thanh toán tương ứng với thời gian và phương thức quy định tại Biên bản thanh lý ngày 28/07/2022. Như vậy, ngày 15/10/2022 là thời hạn cuối cùng mà Công ty Đ phải thanh toán cho bà Q.

Ông Đặng Đình H là chồng của bà Q, số tiền bà Q thanh toán tiền cọc cho Công ty Đ là tiền của vợ chồng bà Q, ông H vì vậy bà Q, ông H khởi kiện: Buộc Công ty Đ phải thanh toán cho vợ chồng bà Nguyễn Thị Kim Q, ông Đặng Đình H số tiền 813.684.981 (tám trăm mười ba triệu sáu trăm tám mươi bốn nghìn chín trăm tám mươi mốt đồng), trong đó: số tiền theo Biên bản xác nhận khoản tiền lãi số B2-10.04/2022/BBXN-LDGSKY ngày 28/07/2022 là 723.811.696 đồng (bảy trăm hai mươi ba triệu tám trăm mười một nghìn sáu trăm chín mươi sáu đồng) và tiền lãi do chậm trả, với mức lãi suất 10%/năm, tính từ 16/10/2022 đến ngày Tòa án xét xử ngày 12/01/2024 là 14 tháng 27 ngày) là: 689.820.100

đồng x 10%/năm x 14 tháng 27 ngày = 89.873.285 đồng;

- *Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:* Ông Triệu Phúc T1 thống nhất với phần trình bày của nguyên đơn về nội dung các bên đã thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc, phụ lục hợp đồng đặt cọc giữa Công ty Đ với bà Nguyễn Thị Kim Q và Biên bản thanh lý Thỏa thuận đặt cọc số B2-10.04/TTĐC-LDGSKY/2020; Biên bản xác nhận khoản tiền lãi số B2-10.04/2022/BBXN-LDGSKY ngày 28/7/2022 giữa Công ty Đ với bà Nguyễn Thị Kim Q. Tuy nhiên, do bà Q chưa hoàn trả cho bị đơn giấy thỏa thuận đặt cọc và những văn bản liên quan đến thỏa thuận đặt cọc nên bị đơn không thanh toán tiền cho bà Q theo Bản xác nhận khoản tiền lãi ngày 28/7/2022.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn đồng ý trả số tiền mà hai bên đã xác nhận đến ngày 28/7/2022 là 723.811.696 đồng, thời hạn thanh toán số tiền này là 30/6/2024 và đề nghị nguyên đơn phải hoàn trả lại cho bị đơn thỏa thuận đặt cọc và những văn bản liên quan đến thỏa thuận đặt cọc, bị đơn không đồng ý đối với số tiền lãi nguyên đơn yêu cầu là 89.873.285 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2024/DS-ST ngày 12/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim Q, ông Đặng Đình H đối với bị đơn Công ty Cổ phần Đ.

Buộc Công ty Cổ phần Đ phải trả cho bà Nguyễn Thị Kim Q, ông Đặng Đình H số tiền 809.464.358 đồng (tám trăm lẻ chín triệu bốn trăm sáu mươi bốn nghìn ba trăm năm mươi tám đồng).

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 25/01/2024 bị đơn Công ty Cổ phần Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của Kiểm sát viên: Về thủ tục tố tụng những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xử là có căn cứ nên kháng cáo của bị đơn không có cơ sở chấp nhận nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ 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 thủ tục tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm bị đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm xét thấy đơn kháng cáo của bị đơn hợp lệ và thời hạn kháng cáo

đúng theo quy định tại Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên có cơ sở để xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án: Bị đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về phần Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền lãi suất chậm trả 85.652.662 đồng là không phù hợp, bởi lẽ bị đơn cho rằng nguyên đơn chưa giao cho bị đơn tờ thỏa thuận đặt cọc và những giấy tờ liên quan. Xét thấy, sau khi nguyên đơn đặt cọc cho bị đơn số tiền để nhận chuyển nhượng căn hộ nhưng hai bên không thực hiện được việc ký kết hợp đồng mua bán căn hộ do đó ai bên tiến hành làm thủ tục thanh lý hợp đồng để xác định bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền 723.811.696 đồng thời hạn thanh toán ngày 15/10/2022 nhưng bị đơn không thực hiện thì phải có nghĩa vụ trả lãi căn cứ Điều 357 Bộ luật Dân sự quy định về trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền như sau: "*1. Trong trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. 2. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật này, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật này*". 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 bà Q chưa hoàn trả nên LDG không đồng ý thanh toán tiền lãi. Xét biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc thấy rằng: Tại biên bản có ghi nhận nguyên đơn sẽ hoàn trả các văn bản thỏa thuận trước khi LDG 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 nguyên đơn không ảnh hưởng việc thời gian hoàn trả tiền cọc của bị đơn cho nguyên đơn theo đúng cam kết của bị đơn. Do đó bị đơn phải chịu trách nhiệm trả lãi trên số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 là 10%/năm kể từ ngày 16/10/2022 trên số tiền chậm trả theo Biên bản xác nhận khoản tiền lãi ngày 28/7/2022 là 723.811.696 đồng, tuy nhiên nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn thanh toán tiền lãi trên số tiền cọc mà nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn (689.820.100 đồng) là có lợi cho bị đơn nên có cơ sở chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với bị đơn về yêu cầu thanh toán tiền lãi chậm trả, số tiền lãi được tính cụ thể như sau: 689.820.100 đồng x 10%/năm x 14 tháng 27 ngày = 85.652.662 đồng là hoàn toàn có căn cứ.

[3] Từ những phân tích trên nhận thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có cơ sở chấp nhận.

Ý kiến của Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ chấp nhận.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 148 và khoản 1 Điều 308 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;

Tuyên xử;

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần Đ.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 06/2024/DS-ST ngày 12/01/2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn Công ty Cổ phần Đ phải nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ hết số tiền tạm ứng theo Biên lai thu số 0004400 ngày 31/01/2024 của Chi cục Thi hành án thành phố D, tỉnh bình D.

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

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

Ngô Thị Bích Diệp

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố D;
- TAND thành phố D;
- Tổ Hành chính tư pháp;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.