

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 49/2024/DS-PT
Ngày 23-01-2024
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 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: Ông Phan Văn Lợi – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 01 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 532/2023/TLPT-DS ngày 27 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 119/2023/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2023 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 503/2023/QĐ-PT ngày 18 tháng 12 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 05/2024/QĐ-PT ngày 04 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Quốc T, sinh năm 1990; địa chỉ: số F, ấp C, xã P, huyện B, tỉnh Long An; địa chỉ liên hệ: căn hộ B lô B, chung cư cao tầng kết hợp thương mại dịch vụ, đường A, tổ G, khu phố D, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Thanh T1, sinh năm 1990; địa chỉ: ấp F, xã B, huyện B, tỉnh Long An; địa chỉ liên hệ: tầng 4, số D, Hoàng Trọng M, T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Lê Quang H, sinh năm 1990; địa chỉ: thôn T, xã N, huyện Đ, tỉnh Quảng Bình.

Ông T1 và ông H là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ngày 24/5/2023), 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 theo pháp luật: Ông Ngô Văn M1 – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện của ông Ngô Văn M1: Ông Triệu Phúc T2, địa chỉ: số D, Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản số 25/2024/UQ-LDG/HĐQT ngày 22/01/2024), có mặt.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn ông Phạm Quốc T trình bày:

Ngày 26/11/2020, ông Phạm Quốc T và Công ty Cổ phần Đ (gọi tắt Công ty Đ) ký kết thỏa thuận đặt cọc số C1-14.10/TTĐC-LDGSKY/2020 để đảm bảo cho việc mua căn hộ ký hiệu C1-14.10 khu căn hộ cao cấp LDG SKY, địa chỉ dự án: khu C tại lô C, khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương, đây là tài sản hình thành trong tương lai. Quá trình thực hiện hợp đồng, nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp tiền theo đúng thời hạn thỏa thuận. Tổng cộng, nguyên đơn đã nộp cho bị đơn số tiền 497.683.600 đồng (bốn trăm chín mươi bảy triệu sáu trăm tám mươi ba nghìn sáu trăm đồng). Tuy nhiên, Công ty Đ chậm thi công dẫn đến công trình chưa đủ điều kiện mở bán, Công ty LDG nhiều lần hứa hẹn nhưng liên tục trễ hạn ký hợp đồng mua bán. Do đó, giữa hai bên thống nhất thanh lý thỏa thuận đặt cọc đã ký.

Ông Phạm Quốc T ký Biên bản thanh lý ngày 31/01/2023 tại Văn phòng Công ty Đ. Đến ngày 27/02/2023, Công ty Đ ký Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc số C1-14.10/TTĐC-LDGSKY/2020, đã gửi biên bản cho ông T qua email và qua bưu điện.

Căn cứ vào nội dung Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc đề ngày 27/02/2023, nguyên đơn và bị đơn đồng ý thanh lý Thỏa thuận đặt cọc số C1-14.10/TTĐC-LDGSKY/2020 và các phụ lục, văn bản, chứng từ liên quan đến thỏa thuận đặt cọc (nếu có) giữa hai bên. Đồng thời, Công ty Đ có nghĩa vụ trả cho ông Phạm Quốc T số tiền là 548.967.012 đồng, trong đó: số tiền nguyên đơn đã đặt cọc là 497.683.600 đồng; tiền lãi 51.283.412 đồng; thời gian thanh toán trong vòng 10 ngày làm việc kể từ sau ngày 31/3/2023 (hạn cuối cùng thanh toán là ngày 14/4/2023). Hiện nay, đã quá thời hạn theo thỏa thuận nhưng Công ty Đ vẫn không trả tiền cho ông T. Việc vi phạm nghĩa vụ trả nợ trên của Công ty Đ đã xâm phạm trực tiếp quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phạm Quốc T. Vì vậy, ông T khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương buộc Công ty Cổ phần Đ trả cho ông T số tiền 548.967.012 đồng và tiền lãi theo mức lãi suất 10%/năm trên số tiền chậm trả, tính từ ngày 15/4/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm là ngày 18/9/2023: $548.967.012 \text{ đồng} \times 10\%/\text{năm} \times 156 \text{ ngày} = 23.462.699 \text{ đồng}$. Tổng cộng là 572.429.711 đồng.

- Bị đơn Công ty Cổ phần Đ trình bày:

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, tham gia phiên tòa nhưng người đại diện hợp pháp của bị đơn không có ý kiến cũng như không cung cấp tài liệu, chứng cứ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 119/2023/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Phạm Quốc T** với bị đơn **Công ty Cổ phần Đ**.

Buộc **Công ty Cổ phần Đ** phải trả cho ông **Phạm Quốc T** số tiền 572.429.711 đồng (năm trăm bảy mươi hai triệu bốn trăm hai mươi chín nghìn bảy trăm mười một 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 02/10/2023, **Công ty Cổ phần Đ** có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn **Công ty Cổ phần Đ** là ông **Triệu Phúc T2** vẫn giữ yêu cầu kháng cáo và xác định chỉ kháng cáo đối với số tiền lãi chậm thanh toán là 23.462.699 đồng, đối với số tiền 548.967.012 đồng bị đơn **Công ty Cổ phần Đ** không kháng cáo. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ yêu cầu khởi kiện. Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết 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 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: ngày 26/11/2020, ông **Phạm Quốc T** và **Công ty Cổ phần Đ** ký kết Thỏa thuận đặt cọc số C1-14.10/TTĐC-LDGSKY/2020 để đảm bảo cho việc mua căn hộ ký hiệu C1-14.10 khu căn hộ cao cấp LDG SKY, địa chỉ dự án: **khu C tại lô C, khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương**, đây là tài sản hình thành trong tương lai. Nguyên đơn đã thanh toán số tiền 497.683.600 đồng. Do phía **Công ty Đ** thực hiện dự án chậm trễ nên hai bên ký Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc số C1-14.10/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 27/02/2023 thể hiện nội dung: các bên tự nguyện, đồng ý chấm dứt Hợp đồng đặt cọc số C1-14.10/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 26/11/2020. Đồng thời, **Công ty Đ** có trách nhiệm trả cho ông **T** số tiền 548.967.012 đồng, trong đó: số tiền đặt cọc là 497.683.600 đồng; tiền lãi là 51.283.412 đồng; thời gian thanh toán trong vòng 10 ngày làm việc kể từ sau ngày 31/3/2023 (tức hạn cuối cùng phải thanh toán là ngày 14/4/2023). Như vậy, Hợp đồng đặt cọc số C1-14.10/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 26/11/2020 đã chấm dứt theo thỏa thuận của các bên, quy định tại khoản 2 Điều 422 Bộ luật Dân sự năm 2015. Tuy nhiên đến nay, **Công ty Đ** chưa thực hiện trả lại tiền như cam kết cho ông **T**. Từ đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn có căn cứ chấp nhận, kháng cáo của bị đơn không có căn cứ chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử 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] Theo đơn kháng cáo bị đơn **Công ty Cổ phần Đ** kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn **Công ty Cổ phần Đ** là ông **Triệu Phúc T2** xác định chỉ kháng cáo đối với số tiền lãi chậm thanh toán là

23.462.699 đồng, đồng ý thanh toán với số tiền 548.967.012 đồng theo thỏa thuận tại Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc số C1-14.10/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 27/02/2023. 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 Cổ phần Đ đối với số tiền lãi chậm thanh toán là 23.462.699 đồng.

[2] Ngày 27/02/2023, ông T và Công ty Đ ký Biên bản thanh lý hợp đồng đặt cọc số C1-14.10/TTĐC-LDGSKY/2020. Theo nội dung biên bản thanh lý thỏa thuận các bên thống nhất chấm dứt Hợp đồng đặt cọc số C1-14.10/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 26/11/2020. Đồng thời, Công ty Đ có trách nhiệm trả cho ông T số tiền 548.967.012 đồng, trong đó: số tiền đặt cọc là 497.683.600 đồng; tiền lãi là 51.283.412 đồng; thời gian thanh toán trong vòng 10 ngày làm việc kể từ sau ngày 31/3/2023 (tức hạn cuối cùng phải thanh toán là ngày 14/4/2023).

[3] Như vậy, căn cứ vào thỏa thuận tại Biên bản thanh lý hợp đồng đặt cọc số C1-14.10/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 27/02/2023 thì hai bên đã thỏa thuận đến hết ngày 14/4/2023, bị đơn có nghĩa vụ phải trả cho nguyên đơn toàn bộ số tiền 548.967.012 đồng nhưng bị đơn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán là đã chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc Công ty Đ phải trả tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền với số tiền lãi chậm thanh toán tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 18/9/2023) với số tiền 23.462.699 đồng, là có căn cứ.

[4] 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.

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

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148; Điều 296, 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 Đ.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 119/2023/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương.
3. Về 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 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 0006850 ngày 05 tháng 10 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương (do ông Lê Xuân H1 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