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

Bản án số: 600/2024/DS-PT
Ngày 29 - 11 - 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 Trần Thị Thanh Trúc.

Các Thẩm phán: Ông Bùi Ngọc Thạch;

Ông Nguyễn Văn Tài.

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Hoài Thu - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Nữ – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 11 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 453/2024/TLPT-DS ngày 22 tháng 10 năm 2024 về việc "Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 271/2024/DS-ST ngày 29 tháng 8 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 425/2024/QĐ-PT ngày 31 tháng 10 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 518/2024/QĐ-PT ngày 20 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Huỳnh Anh Đăng K, sinh năm 1987; địa chỉ: số F, đường T, khu phố D, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

1. Ông Đặng Văn T, sinh năm 1980;

2. Bà Hồ Thị Lệ M, sinh năm 1985;

Ông T và bà M có cùng địa chỉ: số B, L, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 10/7/2024); có đơn xin vắng mặt.

- *Bị đơn:* Công ty Cổ phần Đ1; địa chỉ: số A, ấp H, xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai; địa chỉ liên hệ: số D, đường Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Dương Đức Đ, sinh năm 1997; địa chỉ liên hệ: số D, đường Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 212/2024/UQ-LDG/HĐQT ngày 26/7/2024); có mặt.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 09 tháng 4 năm 2021, ông Huỳnh Anh Đăng K ký với Công ty Cổ phần Đ1 (viết tắt là Công ty Đ1) Thỏa thuận đặt cọc số: B2-10.10/TTĐC-LDGSKY/2021, Phụ lục 01 và 02 để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng mua bán căn hộ số B2-10.10 thuộc dự án Khu C (khu C) tại lô C, Khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương với giá 2.326.329.820 đồng. Sau khi ký Thỏa thuận đặt cọc, ông K đã thanh toán tiền cọc cho Công ty Đ1 với tổng số tiền là 348.949.474 đồng. Theo Điều 4 của Thoả thuận đặt cọc thì hợp đồng mua bán căn hộ phải được ký kết vào ngày 30/3/2022 (có thể chậm hơn hoặc sớm hơn không quá ba (03) tháng). Đến thời hạn, Công ty Đ1 vẫn không tổ chức ký hợp đồng mua bán với ông K vì lý do chậm tiến độ thi công.

Ngày 30/8/2022, ông K và Công ty Đ1 đã ký Biên bản thanh lý Thỏa thuận đặt cọc số B2-10.10/TTĐC-LDGSKY/2021. Theo đó, Công ty Đ1 có nghĩa vụ thanh toán cho ông K số tiền cọc 348.949.474 đồng, thời hạn thanh toán trong vòng 90 ngày làm việc, kể từ ngày ký Biên bản thanh lý. Như vậy, nghĩa vụ thanh toán được xác định chậm nhất là ngày 30/12/2022.

Ngày 18/01/2023, Công ty Đ1 có gửi cho ông K một email xin gia hạn thanh toán trong vòng 10 ngày kể từ ngày 31/3/2023 và sẽ trả lãi suất 14%/năm trong thời gian chờ thanh toán. Đến ngày 10/4/2023, Công ty Đ1 tiếp tục gửi thông báo xin gia hạn thanh toán đến ngày 31/12/2023 và sẽ trả lãi suất 10%/năm trong thời gian chờ thanh toán.

Tuy nhiên, từ đó đến nay Công ty Đ1 vẫn không thanh toán cho ông K bất kỳ khoản tiền nào. Do Công ty Đ1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên ông Huỳnh Anh Đăng K khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc Công ty Cổ phần Đ1 trả lại cho ông Huỳnh Anh Đăng K số tiền ông K đã đặt cọc là 348.949.474 đồng theo Biên bản thanh lý Thỏa thuận đặt cọc số B2-10.10/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 30/8/2022.

2. Buộc Công ty Cổ phần Đ1 trả tiền lãi do vi phạm thời hạn thanh toán, tạm tính từ ngày 01/01/2023 đến ngày 29/8/2024 với số tiền là: 348.949.474 đồng x 10%/12 tháng x 20 tháng = 58.158.245 đồng.

Tổng cộng, ông Huỳnh Anh Đăng K yêu cầu Công ty Cổ phần Đ1 phải trả số tiền 407.107.720 đồng.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty Cổ phần Đ1 trình bày:

Công ty Đ1 thống nhất với phần trình bày của nguyên đơn về việc ký kết thỏa thuận đặt cọc, nội dung đặt cọc, số tiền đặt cọc. Do nguyên đơn có nhu cầu muốn thanh lý Thỏa thuận đặt cọc, vì vậy Công ty Đ1 đã ký Biên bản thanh lý Thỏa thuận đặt cọc số B2-10.10/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 30/8/2022 với các nội dung sau:

1.1 Hai bên thống nhất và đồng ý thanh lý Thỏa thuận đặt cọc số B2-10.10/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 09/4/2021 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 348.949.474 đồng.

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

1. Công ty Đ1 sẽ thanh toán số tiền còn lại cho ông K là: 348.949.474 đồng theo Biên bản thanh lý Thỏa thuận đặt cọc số B2-10.10/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 30/8/2022.

2. Đối với yêu cầu trả lãi tạm tính từ ngày 01/01/2023 đến ngày 29/8/2024 với số tiền là: 348.949.474 đồng x 10%/12 tháng x 20 tháng = 58.158.245 đồng thì Công ty Đ1 không đồng ý trả lãi đối với yêu cầu này của nguyên đơn do phía Công ty Đ1 chưa thực hiện các thủ tục liên quan đến thanh lý thoả thuận đặt cọc tại Điều 3 của Biên bản thanh lý. Vì vậy, việc phát sinh lãi bổ sung là không có căn cứ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 271/2024/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2024 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 Huỳnh Anh Đăng K 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 Huỳnh Anh Đăng K tổng số tiền 407.107.720 (bốn trăm lẻ bảy triệu một trăm lẻ bảy ngàn bảy trăm hai mươi) đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty Cổ phần Đ1 phải chịu 20.284.000 (hai mươi triệu hai trăm tám mươi tư ngàn ba trăm lẻ chín) đồng. Hoàn trả cho ông Huỳnh Anh Đăng K 10.025.838 (mười triệu không trăm hai mươi lăm ngàn tám trăm ba mươi tám) đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001222 ngày 17/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về nghĩa vụ chậm trả và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/9/2024, bị đơn Công ty Cổ phần Đ1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Người đại diện hợp pháp của bị đơn xác định lại yêu cầu kháng cáo như sau: bị đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm đối với phần quyết định tuyên buộc bị đơn trả cho nguyên đơn tiền lãi là 58.158.245 đồng. Các phần khác của bản án sơ thẩm không kháng cáo.

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

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người 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: Do hợp đồng mua bán căn hộ không được ký kết nên nguyên đơn và bị đơn đã ký kết Biên bản thanh lý Thỏa thuận cọc số B2-10.10/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 30/8/2022. Tuy nhiên, bị đơn không thực hiện đúng nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận nên nguyên đơn khởi kiện, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử buộc bị đơn trả tiền cọc và tiền lãi chậm trả cho nguyên đơn là phù hợp quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự. Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp nhận 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] Về tố tụng:

Ngày 05/9/2024, bị đơn có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, kháng cáo của bị đơn là trong hạn luật định, đúng quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Theo đơn kháng cáo đề ngày 05/9/2024, bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn xác định chỉ kháng cáo đối với tiền lãi là 58.158.245 đồng, các phần quyết định còn lại của bản án sơ thẩm bị đơn 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 của bị đơn.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn:

Nguyên đơn và bị đơn thống nhất việc ký kết, nội dung và hình thức của: Thỏa thuận đặt cọc số: B2-10.10/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 09/4/2021, Phụ lục 01 và 02 để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng mua bán căn hộ số B2-10.10 thuộc dự án Khu C (khu C) tại lô C, Khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương; ông K đã đặt cọc số tiền 348.949.474 đồng và do hợp đồng mua bán không được ký kết nên hai bên đã ký kết Biên bản thanh lý Thỏa thuận đặt cọc số B2-10.10/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 30/8/2022. Sau ký kết Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc, bị đơn chưa thanh toán cho nguyên đơn theo thỏa thuận. Đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xét, Biên bản thanh lý Thỏa thuận đặt cọc số B2-10.10/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 30/8/2022 thể hiện ý chí tự nguyện của các bên nên có hiệu lực thi hành. Việc bị đơn không thanh toán cho nguyên đơn số tiền cọc 348.949.474 đồng và lãi suất trong thời hạn chậm nhất được xác định là ngày 30/12/2022 theo thỏa thuận tại Biên bản thanh lý nêu trên là vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên phải có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn tiền đặt cọc và lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ theo Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp quy định của pháp luật.

Từ những phân tích nêu trên, nhận thấy bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh cho kháng cáo của bị đơn có căn cứ nên kháng cáo không được chấp nhận. Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp.

[3] 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 Đ1.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 271/2024/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Công ty Cổ phần Đ1 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ hết vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001505 ngày 12 tháng 9 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương.

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

Trần Thị Thanh Trúc