

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 310/2024/DS-PT
Ngày 20-6-2024
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: Bà Trần Thị Phước – Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 6 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 186/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 5 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2024/DS-ST ngày 13 tháng 3 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 215/2024/QĐ-PT ngày 23 tháng 5 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 283/2024/QĐ-PT ngày 06 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Đăng K, sinh năm 1989; địa chỉ: số A, đường A, khu phố A, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Ngô Minh N, sinh năm 1964; địa chỉ: C - 18.02, G, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 14/12/2023), 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 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 Phạm Việt H, 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 155/2024/UQ-LDG/HĐQT ngày 03/6/2024), có mặt.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn ông Trần Đăng K và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông K là ông Ngô Minh N thống nhất trình bày:*

Ngày 25/12/2020, ông Trần Đăng K và Công ty Cổ phần Đ (viết tắt là Công ty Đ) có ký với nhau Thỏa thuận đặt cọc số C1-08.02/TTĐC-LDGSKY/2020 (viết tắt là Thỏa thuận đặt cọc). Thỏa thuận đặt cọc nhằm mục đích đảm bảo cho việc hai bên sẽ ký kết hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với căn hộ có ký hiệu C1-08.02, thuộc dự án khu C (khu C) tại lô C, khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Theo Thỏa thuận đặt cọc thì thời hạn dự kiến ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ là ngày 30/9/2021, có thể sớm hơn hoặc muộn hơn không quá 03 (ba) tháng và ông K phải đặt cọc số tiền 554.183.000 đồng. Số tiền đặt cọc này sẽ được thanh toán trong 05 đợt.

Thực hiện theo Thỏa thuận đặt cọc đã ký kết, ông K đã thanh toán cho Công ty Đ số tiền 554.183.000 đồng. Tuy nhiên, Công ty Đ không thực hiện việc ký kết hợp đồng mua bán căn hộ với ông K. Ngày 18/10/2022, hai bên đã tiến hành ký kết Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc số C1-08.02/TTĐC-LDGSKY/2020. Theo đó, hai bên thống nhất thanh lý Thỏa thuận đặt cọc số C1-08.02/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 25/12/2020 và Công ty Đ có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông K số tiền cọc là 554.183.000 đồng và lãi phát sinh theo thỏa thuận tại Biên bản xác nhận khoản tiền lãi số C1-08.02/2020/BBXN1-LDGSKY và số C1-08.02/2020/BBXN2-LDGSKY cùng ngày 18/10/2022 với số tiền là 56.122.249 đồng, tổng số tiền Công ty Đ phải thanh toán cho ông K là 610.305.249 đồng (sáu trăm mười triệu ba trăm lẻ năm nghìn hai trăm bốn mươi chín đồng), thời hạn thanh toán trong vòng 10 ngày làm việc kể từ sau ngày 31/3/2023. Tuy nhiên, đến nay Công ty Đ vẫn chưa thanh toán bất cứ khoản tiền nào cho ông K.

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả cho nguyên đơn ông Trần Đăng K số tiền mà các bên đã thống nhất theo Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc số C1-08.02/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 18/10/2022 là 610.305.249 đồng (sáu trăm mười triệu ba trăm lẻ năm nghìn hai trăm bốn mươi chín đồng) và buộc Công ty Đ phải trả cho ông Trần Đăng K số tiền lãi do chậm trả, với mức lãi suất 0,02%/ ngày, tính từ 15/4/2023 đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm là ngày 13/3/2024 với số tiền: 554.183.000 đồng x 0,02%/ngày x 337 ngày = 37.351.934 đồng. Tổng số tiền ông Trần Đăng K yêu cầu Công ty Cổ phần Đ phải thanh toán là 647.657.183 đồng (sáu trăm bốn mươi bảy triệu sáu trăm năm mươi bảy nghìn một trăm tám mươi ba đồng).

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

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 ông Trần Đăng K và Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc số C1-08.02/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 18/10/2022; các biên bản xác nhận khoản tiền lãi ngày 18/10/2022 giữa Công ty Đ với ông Trần Đăng K. Tuy nhiên, tại biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc các bên có thỏa thuận là trước khi công ty thanh toán tiền thì ông K phải hoàn trả cho Công ty Đ toàn bộ văn bản liên quan đến thỏa thuận đặt cọc đã ký kết nhưng đến nay ông K chưa

hoàn trả cho bị đơn thỏa thuận đặt cọc và những văn bản liên quan đến thỏa thuận đặt cọc nên bị đơn chưa thanh toán tiền cho nguyên đơn. Vì vậy, Công ty Đ không phải là bên vi phạm nghĩa vụ thanh toán tiền.

Nên đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì Công ty Đ đồng ý trả số tiền mà hai bên đã xác nhận đến ngày 31/3/2023 là 610.305.249 đồng, bị đơn không đồng ý đối với số tiền lãi 37.351.934 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2024/DS-ST ngày 13 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Đăng K với bị đơn Công ty Cổ phần Đ.

Buộc Công ty Cổ phần Đ phải trả cho ông Trần Đăng K số tiền 647.657.183 đồng (sáu trăm bốn mươi bảy triệu sáu trăm năm mươi bảy nghìn một trăm tám mươi ba 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 26/3/2024, bị đơn 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 Phạm Việt H vẫn giữ yêu cầu kháng cáo và xác định chỉ kháng cáo đối với số tiền lãi chậm thanh toán là 37.351.934 đồng, đối với số tiền 610.305.249 đồng thì bị đơn Công ty Đ không kháng cáo. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Trần Đăng K là ông Ngô Minh N vẫn giữ nguyên 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: Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của bị đơn nên đề nghị Hội đồng xét xử 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] 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 Phạm Việt H xác định chỉ kháng cáo đối với số tiền lãi chậm thanh toán là 37.351.934 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 bị đơn Công ty Cổ phần Đ đối với số tiền lãi chậm thanh toán.

[2] Nguyên đơn ông Nguyễn Đăng K1 và bị đơn Công ty Cổ phần Đ thống nhất: Ngày 18/10/2022, ông K1 với Công ty Cổ phần Đ ký Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc số C1-08.02/TTĐC-LDGSKY/2020. Theo nội dung biên bản thanh lý các bên thống nhất thanh lý Thỏa thuận đặt cọc số C1-08.02/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 25/12/2020 và Công ty Đ có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông K1 số tiền cọc là 554.183.000 đồng và lãi phát sinh theo thỏa thuận tại Biên bản xác nhận khoản tiền lãi số C1-08.02/2020/BBXN1-LDGSKY và số C1-08.02/2020/BBXN2-LDGSKY cùng ngày 18/10/2022 với số tiền là 56.122.249 đồng, tổng số tiền Công ty Đ phải thanh toán cho ông K1 số tiền 610.305.249 đồng, thời hạn 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), là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Như vậy, căn cứ vào thỏa thuận tại biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc nêu trên 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 610.305.249 đồng. Tuy nhiên, bị đơn vẫn chưa thanh toán cho nguyên đơn là đã chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc Công ty Đ phải trả số tiền 610.305.249 đồng và tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trên số tiền cọc (554.183.000 đồng) với số tiền 37.351.934 đồng (từ ngày 15/4/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm, ngày 13/3/2023 với mức lãi suất theo thỏa thuận tại hợp đồng 0,02%/ngày), là phù hợp theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự.

[4] Bị đơn kháng cáo cho rằng theo thỏa thuận tại mục 3.2 Điều 3 của biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc các bên đã thỏa thuận: *“Bên B có trách nhiệm hoàn trả đầy đủ cho bên A bản chính thỏa thuận đặt cọc số C1-08.02/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 25/12/2020 và các phụ lục văn bản chứng từ liên quan đến thỏa thuận đặt cọc (nếu có) cho bên A trước khi bên A hoàn tất việc hoàn trả tiền nêu tại mục 2 bên bản thanh lý này”*, do nguyên đơn chưa hoàn tất nghĩa vụ cho công ty nên công ty chưa trả tiền cho bên B; công ty không có lỗi về việc chưa trả tiền theo thỏa thuận cho nguyên đơn nên công ty không đồng ý thanh toán tiền lãi. Xét, theo thỏa thuận tại khoản 4.2 Điều 4 của biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc các bên đã xác định tất cả thỏa thuận và phụ lục hết hiệu lực kể từ ngày ký biên bản thanh lý. 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 bị đơn không ảnh hưởng việc đến thời gian hoàn trả số tiền cọc của bị đơn cho nguyên đơn theo đúng cam kết của bị đơn nên việc bị đơn cho rằng do nguyên đơn không thực hiện nghĩa vụ hoàn trả đầy đủ cho bị đơn bản chính thỏa thuận đặt cọc và các phụ lục, văn bản chứng từ liên quan trước khi nguyên đơn hoàn tất việc trả tiền nên không phát sinh nghĩa vụ trả tiền lãi chậm trả trên số tiền phải trả là không phù hợp.

[5] 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.

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

[7] 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 Đ.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 54/2024/DS-ST ngày 13 tháng 3 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 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 số 0002675 ngày 26 tháng 3 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương (do ông Triệu Phúc T 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