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

Bản án số: 446/2024/DS-PT
Ngày 26 - 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 Trần Thị Thanh Trúc.

Các Thẩm phán: Ông Lê Hoàng Vương;

Ông Nguyễn Văn Tài.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Mỹ Dung - 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 26 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 313/2024/TLPT-DS ngày 16 tháng 7 năm 2024 về việc "Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 163/2024/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 327/2024/QĐ-PT ngày 23 tháng 7 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 404/2024/QĐ-PT ngày 12 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Cao Minh Q, sinh năm 1986; địa chỉ: số E, đường T, Phường D, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Ông Nguyễn Tiến K, sinh năm 1964; địa chỉ: số I, đường N, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 25/01/2024); có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1985; địa chỉ: số A, đường A, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 25/01/2024); có đơn yêu cầu xét xử 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 ủy quyền của bị đơn: Ông Dương Đức Đ, sinh năm 1997; địa chỉ: thôn Q, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định; địa chỉ liên hệ: tầng B, Tòa nhà A G - số 473, Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 66/2024/UQ-LDG/HĐQT ngày 03/5/2024); có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan*: Bà Đinh Thị H1, sinh năm 1993; địa chỉ: số E T, Phường D, Quận E, 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 Cao Minh Q và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 18/11/2020, ông Cao Minh Q và Công ty Cổ phần Đ1 (sau đây viết tắt là Công ty Đ1) ký kết Thỏa thuận đặt cọc số C2-23.07/TTĐC-LDGSKY/2020 để đảm bảo cho việc mua căn hộ ký hiệu C2-23.07 thuộc dự án khu C (khu C), tại khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Thời hạn dự kiến ký kết hợp đồng mua bán căn hộ là ngày 30/9/2021, có thể chậm hơn hoặc sớm hơn nhưng không quá 03 tháng. Ông Q đã thanh toán đặt cọc cho Công ty Đ1 tổng số tiền 406.947.100 đồng. Ngày 24/11/2021, ông Q và Công ty Đ1 ký Phụ lục 01 nhằm gia hạn thời gian ký hợp đồng mua bán căn hộ vào ngày 30/6/2022, có thể chậm hơn hoặc sớm hơn nhưng không quá 03 tháng.

Ngày 10/01/2023, ông Q và Công ty Đ1 ký kết Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc. Theo đó, Công ty Đ1 đồng ý thanh lý Thỏa thuận đặt cọc số C2-23.07/TTĐC-LDGSKY/2020 kèm Phụ lục; Công ty Đ1 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông Quân số tiền 447.519.726 đồng (gồm tiền ông Q đặt cọc và tiền lãi phát sinh). Thời gian thanh toán chia làm 06 đợt, bắt đầu kể từ ngày 10/3/2023 và kết thúc chậm nhất vào ngày 30/6/2023, nhưng đến ngày 27/10/2023, Công ty Đ1 mới chỉ thanh toán được cho ông Quân số tiền 121.879.930 đồng, còn lại 325.639.796 đồng chưa thanh toán. Sau đó, bị đơn đã đề xuất kéo dài thêm thời gian trả nợ đến ngày 15/01/2024 và được nguyên đơn đồng ý. Tuy nhiên, cho đến nay bị đơn cũng chưa trả thêm cho nguyên đơn được khoản nào khác.

Nay nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết những vấn đề sau:

- Buộc Công ty Đ1 trả số tiền chưa trả theo Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc là 325.639.796 đồng;

- Buộc Công ty Đ1 phải trả tiền lãi do vi phạm thời hạn thanh toán, tạm tính từ ngày 28/10/2023 đến ngày 31/5/2024 với số tiền là: 325.639.796 đồng x 216 ngày x 0,027%/ngày = 18.991.312 đồng.

Tổng cộng số tiền nguyên đơn yêu cầu Công ty Đ1 phải trả là: 344.631.108 đồng.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Thống nhất trình bày của nguyên đơn về thời gian, nội dung các bên đã thỏa thuận tại Thỏa thuận đặt cọc số C2-23.07/TTĐC-LDGSKY/2020, Phụ lục kèm theo; số tiền nguyên đơn đã đặt cọc; Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc và số tiền bị đơn chưa thanh toán cho nguyên đơn theo thỏa thuận thanh lý đặt cọc là 325.639.796 đồng. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Công ty Đ1 đồng ý trả số tiền 325.639.796 đồng, số tiền này sẽ thanh toán vào ngày 01/12/2024. Đối với yêu cầu trả lãi từ ngày 28/10/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 31/5/2024 của nguyên đơn với số tiền 18.991.312 đồng thì Công ty Đ1 không đồng ý, do nguyên đơn chưa giao bản chính thỏa thuận đặt cọc và phụ lục, văn bản, chứng từ liên quan đến Thỏa thuận đặt cọc theo điểm 3.2 Điều 3 của Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc lập ngày 10/01/2023.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Đinh Thị H1 thống nhất lời trình bày của nguyên đơn và không có yêu cầu gì.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 163/2024/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Cao Minh Q đối với bị đơn Công ty Cổ phần Đ1 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Buộc Công ty Cổ phần Đ1 trả cho ông Cao Minh Quân s tiền 344.631.108 đồng (ba trăm bốn mươi bốn triệu sáu trăm ba mươi mốt nghìn một trăm linh tám đồng), trong đó 325.639.796 đồng tiền chưa thanh toán theo Biên bản thanh lý và 18.991.312 đồng tiền lãi chậm thanh toán.

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

2. Về án phí: Công ty Cổ phần Đ1 phải chịu 17.231.555 đồng (mười bảy triệu hai trăm ba mươi mốt nghìn năm trăm năm mươi lăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho ông Cao Minh Q 8.283.741 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0004467 ngày 27/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An.

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

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

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn xác định lại yêu cầu kháng cáo một phần bản án sơ thẩm đối với phần quyết định tuyên buộc bị đơn trả cho nguyên

đơn tiền lãi là 18.991.312 đồng và án phí dân sự sơ thẩm. 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: Tại phiên tòa, bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo. Bản án sơ thẩm xét xử buộc bị đơn trả lãi chậm trả cho nguyên đơn là phù hợp với Thỏa thuận đặt cọc ngày 18/11/2020, phù hợp với quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, 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 10/6/2024, bị đơn có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, kháng cáo 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, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan 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 10/6/2024, 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 số tiền lãi là 18.991.312 đồng và án phí dân sự sơ thẩm, các phần quyết định còn lại của bản án sơ thẩm bị đơn không kháng cáo. Cho nên, 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 C2-23.07/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 18/11/2020 để đảm bảo cho việc ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ có ký hiệu căn hộ là C2-23.07 thuộc dự án khu C, khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương; Phụ lục 01 ngày 24/11/2021 và Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc ngày 10/01/2023, Công ty Đ1 đồng ý hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 447.519.726 đồng. Nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn số tiền 406.947.100 đồng. Sau khi ký kết Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc, Công ty Đ1 đã hoàn trả cho nguyên đơn số tiền

121.879.930 đồng, còn nợ số tiền 325.639.796 đồng. Đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xét, do không thực hiện được việc ký kết hợp đồng mua bán căn hộ như thỏa thuận nên nguyên đơn và bị đơn đã ký kết Biên bản thanh lý Thỏa thuận đặt cọc ngày 10/01/2023 là thể hiện ý chí tự định đoạt của hai bên. Theo thỏa thuận tại 1.2 Điều 1 và 2.1 Điều 2 của Biên bản thanh lý Thỏa thuận đặt cọc số C2-23.07/TTĐC-LDGSKY/2020 thì Công ty Đ1 đồng ý thanh toán cho nguyên đơn số tiền 447.519.726 đồng, thực hiện thanh toán 06 đợt, đợt 1 chậm nhất ngày 10/3/2023 và đợt cuối cùng chậm nhất ngày 30/6/2023. Đến ngày 27/10/2023, Công ty Đ1 mới chỉ thanh toán cho ông Quân số tiền 121.879.930 đồng; sau đó, bị đơn đã đề xuất kéo dài thêm thời gian trả nợ đến ngày 15/01/2024 nhưng đến nay bị đơn vẫn không thực hiện thanh toán thêm số tiền nào cho nguyên đơn là vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên phải có trách nhiệm trả 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 phù hợp.

Từ những phân tích nêu trên, nhận thấy bị đơn 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 163/2024/DS-ST ngày 31 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Công ty Cổ phần Đ1 phải nộp 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 0004983 ngày 13 tháng 6 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;

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

- Chi cục THADS thành phố Dĩ An;
- TAND thành phố Dĩ An;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

Trần Thị Thanh Trúc