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

Bản án số: 350/2024/DS-PT
Ngày 09-7-2024
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: Ông Lê Hoàng Vương.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng;

Bà Đinh Thị Mộng Tuyết.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Hùng Cường - 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 09 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 199/2024/TLPT-DS ngày 22 tháng 5 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2024/DS-ST ngày 26 tháng 3 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 241/2024/QĐ-PT ngày 11/6/2024 và Quyết định hoãn phiên toà phúc thẩm số 326/2024/QĐ-PT ngày 25/6/2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Trần Thị Kim L, sinh năm 1986; địa chỉ: khu phố T, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Phước.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Vũ Huỳnh Đ, sinh năm 1994; địa chỉ: ấp T, thị trấn T, huyện B, tỉnh Bình Phước, là người đại diện theo uỷ quyền (Văn bản ủy quyền ngày 16/10/2023), có 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 Kim C, sinh năm 1995; địa chỉ liên hệ: tầng B tòa nhà A G -D Đ, Phường B, quậnThạnh, ThànhHồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 24/5/2024), có mặt.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thống nhất trình bày:

Vào ngày 05/02/2021, bà Trần Thị Kim L và Công ty Cổ phần Đ1 (viết tắt là Công ty Đ1) có ký kết Thỏa thuận đặt cọc số C2-20.01/TTĐC-LDGSKY/2021, Phụ lục 01 để đảm bảo cho việc mua bán căn hộ C2-20.01 (căn hộ số: 01, thuộc khối C, tầng số: 20, thuộc dự án khu C - Khu căn hộ cao cấp LDG SKY tại Lô C, khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương).

Theo thỏa thuận đặt cọc, 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 tháng. Bà L đã đặt cọc số tiền 580.000.600 đồng. Tuy nhiên, quá thời hạn cam kết, Công ty Đ1 vẫn không ký kết hợp đồng mua bán căn hộ với bà L.

Do đó, ngày 12/01/2023, hai bên đã tiến hành ký kết Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc số C2-20.01/TTĐC-LDGSKY/2021, theo đó hai bên thống nhất thanh lý Thỏa thuận đặt cọc số C2-20.01/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 05/02/2021. Theo thoả thuận thanh lý hợp đồng, Công ty Đ1 sẽ hoàn trả cho bà L số tiền 580.000.600 đồng, thời hạn thanh toán trong vòng 90 ngày làm việc kể từ ngày ký biên bản thanh lý. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện nay Công ty Đ1 không thực hiện thanh toán cho bà L, có biểu hiện kéo dài thời gian và cố tình trốn tránh nghĩa vụ thanh toán.

Nay, bà L khởi kiện, yêu cầu Toà án giải quyết vấn đề sau:

- Buộc Công ty Đ1 phải hoàn trả cho bà L theo biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc ngày 12/01/2023 số tiền 580.000.600 đồng.

- Buộc Công ty Đ1 thanh toán cho bà L tiền lãi chậm trả phát sinh tính đến ngày 26/3/2024 là: 580.000.600 đồng x 0.83%/tháng x 10 tháng = 48.140.050 đồng.

Tổng số tiền bà L yêu cầu Công ty Đ1 phải trả là: 628.140.650 đồng.

Lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn thống nhất trình bày:

Bị đơn Công ty Đ1 thống nhất về việc ký kết thỏa thuận đặt cọc, nội dung đặt cọc, biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc như nguyên đơn trình bày. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Công ty Đ1 đồng ý sẽ thanh toán cho nguyên đơn số tiền là 580.000.600 đồng theo Biên bản thanh lý ngày 12/01/2023. Đối với yêu cầu trả lãi của nguyên đơn, Công ty Đ1 không đồng ý trả lãi do nguyên đơn không thực hiện việc trả hồ sơ, chứng từ bản gốc cho bị đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 77/2024/DS-ST ngày 26 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà L với bị đơn Công ty Đ1 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Buộc Công ty Đ1 phải trả cho bà L tổng số tiền 628.140.650 đồng trong đó tiền cọc là 580.000.600 đồng và tiền lãi chậm trả là 48.140.050 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 09/4/2024, bị đơn Công ty Đ1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty Đ1 giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đồng ý chấm dứt thoả thuận đặt cọc trả lại số tiền cọc đã nhận là 580.000.600 đồng, không đồng ý trả tiền lãi 48.140.050 đồng. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà L là ông Vũ Huỳnh Đ vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Các đương sự không thỏa thuận được 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: Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo; bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo, 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 tính hợp pháp của đơn kháng cáo: đơn kháng cáo của bị đơn Công ty Đ1 nộp trong thời hạn, có nội dung, hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Theo đơn kháng cáo và lời trình bày kháng cáo tại phiên toà phúc thẩm, bị đơn Công ty Đ1 khẳng định không đồng ý trả số tiền lãi là 48.140.050 đồng, đồng ý trả số tiền 580.000.600 đồng theo Biên bản thanh lý thoả thuận đặt cọc số C2-20.01/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 12/01/2023. 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 Đ1 đối với số tiền lãi chậm trả là 48.140.050 đồng. Xét thấy, bị đơn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán, trả lại tiền gốc cho nguyên đơn theo sự thỏa thuận chấm dứt hợp đồng là vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên phải chịu phần lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự với mức lãi suất 10%/năm thành tổng số tiền lãi 48.140.050 đồng. Do đó, Hội đồng xét xử sơ thẩm buộc bị đơn phải trả đúng số tiền lãi này cho nguyên đơn là có căn cứ, đúng quy định pháp luật.

[3] Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình nên kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận.

[4] Các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực thi hành kể từ thời điểm hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

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

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 77/2024/DS-ST ngày 26 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn Công ty Cổ phần Đ1 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 0002758 ngày 09 tháng 4 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương (do bà Nguyễn Thị N 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 Dĩ An;
- TAND thành phố Dĩ An;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Lê Hoàng Vương