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

Bản án số: 509/2024/DS-PT
Ngày 16-9-2024
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 Ngô Thị Bích Diệp

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

Ông Lê Sỹ Trứ

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thảo Vy - 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 16 tháng 9 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 259/2024/TLPT-DS ngày 26/6/2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 139/2024/DS-ST ngày 17 tháng 5 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 317/2024/QĐ-PT, ngày 22 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Nguyễn Mạnh Q 1991; địa chỉ: số F, phường Q, huyện T, tỉnh Đồng Nai

Người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Tiến K 1964; địa chỉ: số I, N, Phường A, quận G, Thành phố H yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Thu H 1985; địa chỉ: số A, A, Phường A, quận G, Thành phố H yêu cầu giải quyết vắng mặt.

(Theo Giấy uỷ quyền ngày 25/01/2024).

- *Bị đơn:* Công ty Cổ phần Đ2: số A, xã G, huyện T, tỉnh Đồng Naiđịachỉ liên hệ: văn phòng công ty -tòa nhà A G, số D Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Văn M: Chủ tịch Hội đồng quản trị và ông Trần Công L: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Dương Đức Đ 1997; địa chỉ: tầng B, tòa nhà A D Đ, Phường B, quận B, Thành phố H ủy quyền số 75/2024/UQ-LDG/HĐQT ngày 06/5/2024, có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Huỳnh Thị L1L1sinh năm 1994; địa chỉ: số F, phường Q, T, Đồng Nai, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Công ty Cổ phần Đ3.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện ngày 23/01/2024, bản tự khai ngày 12/04/2024 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Nguyễn Mạnh Q1 và người đại diện theo uỷ quyền của ông Q3 K1bà Nguyễn Thị T H1bày:* Ngày 03/12/2020, ông Nguyễn M1 Q3Công ty Cổ phần Đ4(gọi tắt Công ty Đ5 với nhau Thỏa thuận đặt cọc số C1-26.07/TTĐC-LDGSKY/2020 ("Thỏa thuận") để đảm bảo cho việc mua bán căn hộ C1-26.07 thuộc dự án khu C, khu C, khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dươngvới giá 2.402.478.000 đồng.

Sau khi ký kết ông Q4thanh toán tiền đặt cọc cho Công ty Cổ phần Đ6 với tổng số tiền là 480.495.600 đồng. Theo thỏa thuận đặt cọc tại Điều 4 của thì hợp đồng mua bán căn hộ phải được ký kết vào ngày 30/09/2021 (có thể chậm hơn hoặc sớm hơn không quá ba tháng). Nhưng đến hết năm 2021 Công ty Cổ phần Đ7 tổ chức ký hợp đồng mua bán với ông Q5lý do đại dịch Covid nên chậm tiến độ thi công. Ngày 29/12/2021, ông Q6thêm Phụ lục 01 với công ty L2 ký hợp đồng mua bán căn hộ đến 31/12/2022 nhưng đã quá thời hạn hai bên vẫn chưa ký hợp đồng mua bán căn hộ.

Đến ngày 10/01/2023, hai bên đã tiến hành ký kết Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc số C1-26.07/TTĐC-LDGSKY/2020 và Phụ lục 01. Theo đó, hai bên thống nhất thanh lý Thỏa thuận đặt cọc số C1-26.07/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 03/12/2020. Công ty Đ8 trả lại cho ông Quân số tiền 528.016.615 đồng bao gồm tiền đặt cọc và một khoản tiền lãi tương đương, thời gian trả lại tiền chậm nhất đến ngày 30/6/2023. Tuy nhiên, Công ty Đ7 thực hiện đúng cam kết, sau nhiều lần gặp mặt thương lượng, hai bên thỏa thuận gia hạn thêm thời gian trả nợ đến ngày 15/01/2024. Đến ngày 15/01/2024, Công ty Đ9 toán cho ông Quân số tiền 142.004.155 đồng, số tiền còn lại 386.012.460 đồng chưa thanh toán cho đến nay. Do đó, ông Q7cầu Công ty Cổ phần Đ10 toán cho ông Q8khoản sau:

- Số tiền còn lại phải thanh toán theo Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc là 386.012.460 đồng;

- Số tiền lãi do vi phạm thời hạn thanh toán, tạm tính từ ngày 28/10/2023 đến ngày 31/12/2023 là 64 ngày x 0,027%/ngày x 386.012.460 đồng = 6.768.438 đồng.

Tổng cộng số tiền gốc và lãi là 392.780.898 đồng.

- Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo pháp luật của bị đơn Công ty Cổ phần Đ11, không đến Tòa án làm việc. Ngày 06/5/2024, ông M2quyền cho ông Dương Đ1 Đ1cả ông M3ông Đ2không cung cấp tài liệu, chứng cứ liên quan đến vụ án và không có ý kiến gì đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Huỳnh Thị L1 trình bày: Thống nhất toàn bộ lời khai và ý kiến của nguyên đơn. Đồng thời, bà L1xác nhận, nguồn tiền đặt cọc theo Thỏa thuận đặt cọc số C1-26.07/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 03/12/2020 là của hai vợ chồng và cam đoan sẽ không thắc mắc khiếu nại gì đến quá trình giải quyết vụ án.

Tại phiên toà, người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn – bà H1bày: Giữ nguyên toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và trình bày thêm về lãi suất là yêu cầu bị đơn trả lãi từ ngày 28/10/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm 17/5/2024 với lãi suất 10%/năm (tương đương 0,027%/ngày). Số tiền đặt cọc là tài sản chung vợ chồng ông Q9L1nên đề nghị Công ty Đ12 nhiệm trả tiền cho ông Q3bà L1

Người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn – ông Đ3bày: Công ty đồng ý trả nợ gốc còn lại cho nguyên đơn và chỉ đồng ý trả lãi cho nguyên đơn từ ngày 28/10/2023 đến ngày 31/12/2023 với lãi suất 0,02%/ngày, không đồng ý theo yêu cầu trả lãi của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 139/2024/DS-ST ngày 17/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương, tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Mạnh Q1 đối với bị đơn Công ty Cổ phần Đ13 tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Buộc Công ty Cổ phần Đ11trả cho ông Nguyễn M1 Q3bà Huỳnh Thị L1L1số tiền 406.752.909 đồng (Bốn trăm lẻ sáu triệu bảy trăm năm mươi hai nghìn chín trăm lẻ chín đồng).

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 30/5/2024, bị đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, nguyên đơn vắng mặt nên các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của Kiểm sát viên: Về thủ tục tố tụng những người tham gia tố tụng và những người tiến hành tố tụng đã thực hiên đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. Về nội dung vụ án, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xử có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm bị đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm xét thấy đơn kháng cáo của bị đơn hợp lệ và thời hạn kháng cáo đúng theo quy định tại Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên có cơ sở đề xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án: Các đương sự đều thống nhất khai nhận ngày 03/12/2020, ông Nguyễn M1 Q3Công ty Cổ phần Đ6ký kết Thỏa thuận đặt cọc số C1-26.07/TTĐC-LDGSKY/2020 để đảm bảo cho việc giao kết hợp đồng mua bán căn hộ C1-26.07 thuộc dự án khu C, khu C, khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình DươngTheo thoả thuận ông Q đặt cọc cho Công ty Đ3 số tiền 480.495.600 đồng, làm 06 đợt. Thời hạn ký hợp đồng mua bán căn hộ là ngày 30/09/2021 (có thể chậm hơn hoặc sớm hơn không quá ba tháng), tuy nhiên, khi đến thời hạn dự kiến, Công ty Đ7 tổ chức ký hợp đồng mua bán căn hộ với ông QĐến ngày 29/12/2021, hai bên ký thêm phụ lục 01 để gia hạn thời gian ký hợp đồng mua bán căn hộ đến 31/12/2022. Sau khi hết thời gian gia hạn, Công ty Đ7 ký hợp đồng mua bán căn hộ. Vì vậy, ngày 10/01/2023, hai bên đã tiến hành ký Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc số C1-26.07/TTĐC-LDGSKY/2020. Theo đó, hai bên thống nhất Công ty Đ8 trả lại cho ông Quân số tiền 528.016.615 đồng (bao gồm tiền cọc 480.495.600 đồng và tiền lãi 47.521.015 đồng), thời gian trả tiền làm 06 đợt, nhưng chậm nhất đến ngày 30/6/2023 phải thanh toán xong. Tuy nhiên, đến ngày 30/6/2023, Công ty Đ14 trả tiền cho ông Q, ngày 16/11/2023, Công ty Đ14cho ông Q10nội dung là Công ty Đ1thời hạn trả tiền cho ông Q11nhất đến ngày 15/01/2024 và đồng thời tính lãi cho ông Q12ngày 28/10/2023 đến ngày 31/12/2023 với lãi suất 10%. Đến ngày 15/01/2024, Công ty Đ9 toán cho ông Quân số tiền 142.004.155 đồng, số tiền còn lại 386.012.460 đồng cho đến nay chưa thanh toán. Bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền gốc 386.012.460 đồng, không đồng ý trả lãi theo yêu cầu của nguyên đơn là không có căn cứ, bởi lẽ theo nội dung của Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc ngày 10/01/2023, Công ty Đ8 trả lại cho ông Quân số tiền 528.016.615 đồng (bao gồm tiền cọc 480.495.600 đồng và tiền lãi 47.521.015 đồng), thời gian trả tiền làm 06 đợt, nhưng chậm nhất đến ngày 30/6/2023 phải thanh toán xong. Tuy nhiên, đến ngày 15/01/2024, Công ty Đ9 toán cho ông Quân số tiền 142.004.155 đồng, số tiền còn lại 386.012.460 đồng chưa thanh toán. Như vậy, Công ty Đ15 nghĩa vụ chậm trả tiền.

Tại phiên toà sơ thẩm, người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn chỉ đồng ý trả lãi cho nguyên đơn trong thời gian từ ngày 28/10/2023 đến ngày 31/12/2023 với lãi suất 0,02%/ngày. Do các bên không có thống nhất mức lãi suất chậm trả cho nên Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 đối với số tiền chậm trả với mức lãi suất 10%/năm (tương đương 0,027%/ngày) tương ứng với thời gian chậm trả là hoàn toàn phù hợp. Cụ thể cách tính như sau: từ ngày 28/10/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 17/5/2024 với mức lãi suất 10%/năm, số tiền: 386.012.460 đồng x 199 ngày x 0,027%/ngày = 20.740.449 đồng. Do số tiền mà ông Q13chuyển nhượng căn hộ

của Công ty Đ1là tài sản chung của vợ chồng ông Q9L1nên Công ty Đ16 toán số tiền này cho ông Q3bà L2

Từ những phân tích trên, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xử có căn cứ nên giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ chấp nhận.

Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải nộp theo quy định pháp luật theo 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 148 và khoản 1 Điều 308 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- 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;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần Đ1

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 139/2024/DS-ST ngày 17/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn Công ty Cổ phần Đ18 số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ hết số tiền tạm ứng theo Biên lai thu số 0004918 ngày 03/6/2024 của Chi cục Thi hành án thành phố D, tỉnh Bình Dương.

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

CÁC THẨM PHÁN THÀNH VIÊN **THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊ**

Lê Sỹ Trứ **Huỳnh Thị Thanh Tuyền** **Ngô Thị Bích Diệp**

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố D;
- TAND thành phố D;
- Tổ Hành chính tư pháp;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Ngô Thị Bích Diệp