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

Bản án số: 343/2024/DS-PT
Ngày 01-7-2024
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: 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: Ông Phan Văn Lợi – Kiểm sát viên.

Ngày 01 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 161/2024/TLPT-DS ngày 08 tháng 5 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2024/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 229/QĐ-PT, ngày 31 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Phạm Viết Kinh L, sinh năm 1987; địa chỉ: số F đường T, khu phố B, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

Người đại diện hợp pháp:

1. Ông Nguyễn Văn N, địa chỉ: Ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng; là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 02/11/2023); có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

2. Ông Ngô Minh N1, địa chỉ: C G, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện hợp pháp 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 hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm Việt H, sinh năm 1992; địa chỉ: tầng B, Tòa nhà A G, số D đường Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ

Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 20/6/2024); có mặt.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 31/10/2023; lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Ngô Minh N1 trình bày:

Ngày 18/11/2020, ông Phạm Viết Kinh L và Công ty Cổ phần Đ (gọi tắt công ty Đ) ký kết Thỏa thuận đặt cọc số C2-09.02/TTĐC-LDGSKY/2020 để đảm bảo cho việc mua căn hộ ký hiệu C2-09.02 khu C, địa chỉ dự án: khu căn hộ cao cấp LDG sky tại lô C, khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương, đây là tài sản hình thành trong tương lai. Quá trình thực hiện hợp đồng, nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp tiền theo đúng thời hạn thỏa thuận, tổng cộng nguyên đơn đã đóng cho bị đơn số tiền 512.466.200 đồng. Tuy nhiên, đến hết năm 2021, Công ty Đ vẫn không ký hợp đồng mua bán với ông L với lý do đại dịch Covid làm chậm tiến độ thi công. Do đó, ngày 26/9/2023, ông L đã đến văn phòng công ty tại tầng G, tòa nhà A G, số D Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh để đề nghị thanh lý thỏa thuận đặt cọc. Đến ngày 14/11/2022, ông L và Công ty Đ đã ký Biên bản thanh lý Thỏa thuận đặt cọc số C2-09.02/TTĐC-LDGSKY/2020 trong đó Công ty Đ cam kết chuyển trả 50.000.000 đồng trước ngày 13/12/2022 và phần còn lại trong 10 ngày làm việc kể từ ngày 31/3/2023. Công ty Đ đã thanh toán qua chuyển khoản cho ông L 30.000.000 đồng ngày 18/11/2022 và 20.000.000 đồng ngày 12/12/2022. Hiện nay đã quá thời hạn theo thỏa thuận, nhưng Công ty Đ vẫn không trả tiền cho ông L. Việc vi phạm nghĩa vụ trả nợ trên của Công ty Đ đã xâm phạm trực tiếp quyền và lợi ích hợp pháp của ông Phạm Viết Kinh L. Vì vậy, ông L khởi kiện đề nghị Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương buộc Công ty Cổ phần Đ trả cho ông L số tiền đặt cọc chưa trả là 462.466.200 đồng, số tiền lãi theo hồ sơ thanh lý là 47.256.542 đồng và tiền lãi trên số tiền chậm trả (509.722.742 đồng) kể từ ngày 15/4/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm 13/3/2024 là 47.101.780 đồng; tổng số tiền ông L yêu cầu Công ty Đ phải thanh toán là 556.824.522 đồng.

- *Tại bản tự khai và lời khai trong quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Triệu Phúc T trình bày:* Bị đơn thống nhất lời trình bày của nguyên đơn về thời gian, nội dung ký kết thỏa thuận đặt cọc và biên bản thanh lý Thỏa thuận đặt cọc giữa ông L với Công ty Đ. Số tiền ông L đã đặt cọc cho Công ty Đ là 512.466.200 đồng. Do dịch bệnh Covid-19, bị đơn không thực hiện đúng tiến độ của dự án nên không ký kết hợp đồng mua bán căn hộ với nguyên đơn. Vì vậy, bị đơn và nguyên đơn đã thống nhất chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số C2-09.02/TTĐC-LDGSKY/2020, bị đơn đồng ý thanh toán cho nguyên đơn số tiền 559.722.742 đồng, trong đó, tiền cọc 512.466.200 đồng và số tiền lãi 47.256.542 đồng, thời hạn thanh toán trong vòng 10 ngày làm việc kể

từ sau ngày 31/3/2023. Do nguyên đơn không thực hiện việc trả hồ sơ gốc của việc đặt cọc và các chứng từ bản gốc cho phía bị đơn nên bị đơn chưa trả tiền cho nguyên đơn. Vì vậy, bị đơn chỉ đồng ý trả số tiền 559.722.742 đồng cho nguyên đơn mà không đồng ý trả lãi tính từ ngày 15/4/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2024/DS-ST ngày 13/3/2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phạm Viết K Luân đối với bị đơn Công ty Cổ phần Đ.

Buộc Công ty Cổ phần Đ phải trả cho ông Phạm Viết K Luân số tiền 556.824.522 đồng (năm trăm sáu mươi sáu triệu tám trăm hai mươi bốn nghìn năm trăm năm hai mươi hai đồng)

Trong đó tiền đặt cọc chưa trả là 462.466.200 đồng (bốn trăm sáu mươi hai triệu bốn trăm sáu mươi sáu nghìn hai trăm đồng), tiền lãi theo biên bản thanh lý hợp đồng là 47.256.542 (bốn mươi bảy triệu hai trăm năm mươi sáu nghìn năm trăm bốn mươi hai) đồng, tiền lãi chậm trả là 47.101.780 (bốn mươi bảy triệu một trăm lẻ một nghìn bảy trăm tám mươi) đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền yêu cầu thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 26/3/2024 bị đơn Công ty Cổ phần Đ kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm 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 tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xử là có căn cứ nên kháng cáo của bị đơn không có cơ sở chấp nhận nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, 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 để xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án: Bị đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về phần Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền lãi suất chậm trả là không phù hợp, bởi lẽ nguyên đơn không thực hiện việc trả hồ sơ

gốc và các chứng từ bản gốc cho bị đơn nên bị đơn chưa trả tiền và không đồng ý trả lãi cho nguyên đơn. Nhưng bị đơn không thực hiện được đúng cam kết nên ngày 14/11/2022, nguyên đơn và bị đơn đã thống nhất thanh lý hợp đồng đặt cọc. Tại biên bản thanh lý hợp đồng đặt cọc, các bên tự nguyện, đồng ý chấm dứt hợp đồng đặt cọc số C2-09.02/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 18/11/2020; đồng thời, Công ty Đ có trách nhiệm trả cho ông L số tiền 559.722.742 đồng, trong đó: tiền đặt cọc 512.466.200 đồng; tiền lãi đến ngày ký biên bản thanh lý hợp đồng là 47.256.542 đồng; thời gian thanh toán trong vòng 10 ngày làm việc kể từ sau ngày 31/3/2023 và ông L phải hoàn tất nghĩa vụ tại khoản 3.2 Điều 3 của Biên bản thanh lý này. Như vậy, Hợp đồng đặt cọc số C2-09.02/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 18/11/2020 đã chấm dứt theo thỏa thuận của các bên được quy định tại khoản 2 Điều 422 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Căn cứ nội dung thỏa thuận tại Biên bản thanh lý hợp đồng đặt cọc số C2-19.02/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 14/11/2022 thì hai bên đã thỏa thuận ngày 14/4/2023 là hạn chót bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn tổng số tiền 559.722.742 đồng và ông L phải hoàn tất nghĩa vụ tại khoản 3.2 Điều 3 của biên bản thanh lý này. Bị đơn thừa nhận đến nay mới chỉ thanh toán số tiền 50.000.000 đồng cho nguyên đơn, số còn lại chưa thanh toán cho nguyên đơn. Bị đơn cho rằng theo quy định tại mục 3.2 Điều 3 của Biên bản thanh lý các bên đã thỏa thuận: "*Bên B có trách nhiệm hoàn trả đầy đủ cho bên A bản chính Thỏa thuận đặt cọc số C2-09.02/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 18/11/2020 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 trả các tài liệu bản chính 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, vì vậy, Công ty không đồng ý trả tiền lãi chậm trả cho nguyên đơn. Xét, việc trả tiền là nghĩa vụ của bị đơn và bị đơn hoàn toàn là người chủ động. Phía nguyên đơn không thể biết khi nào bị đơn hoàn tất việc trả tiền để thực hiện nghĩa vụ hoàn trả đầy đủ giấy tờ cho bị đơn như trong thỏa thuận và chỉ thực hiện được nghĩa vụ này khi được phía bị đơn thông báo về việc trả tiền nên tại biên bản thanh lý chỉ ghi nhận về thời hạn thanh toán tiền mà không ghi rõ về thời gian phía nguyên đơn phải thực hiện nghĩa vụ hoàn trả giấy tờ. Tại phiên tòa, các bên đều xác định thời gian thanh toán số tiền 559.722.742 đồng theo biên bản thanh lý là hạn chót hết ngày 14/4/2023, sau khi ký biên bản thanh lý nguyên đơn vẫn thường xuyên đến Công ty Đ yêu cầu việc trả tiền nhưng Công ty Đ không thanh toán. Từ đó đến nay, phía bị đơn cũng không có thông báo gửi cho nguyên đơn nêu rõ ngày giờ về việc sẽ hoàn trả đầy đủ số tiền theo biên bản thanh lý nên phía nguyên đơn cũng không thể thực hiện nghĩa vụ hoàn trả giấy tờ. Đồng thời, toàn bộ các văn bản mà các bên ký kết thì đều được lập thành 03 bản như nhau, bên bị đơn đang giữ 02 bản nên nghĩa vụ hoàn trả các văn bản của nguyên đơn không ảnh hưởng đến thời gian hoàn trả tiền cọc cho nguyên đơn theo đúng cam kết. 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 đến nay

bị đơn vẫn chưa trả tiền theo biên bản thanh lý và lỗi chậm thanh toán không phải do bị đơn nên không phát sinh nghĩa vụ trả tiền lãi chậm trả trên số tiền phải trả là hoàn toàn không phù hợp.

[5] Tại Điều 357 Bộ luật Dân sự quy định về trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền: "*1. Trong trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. 2. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật này, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật này*". Do bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền nên bị đơn phải chịu trách nhiệm trả lãi trên số tiền chậm trả, tại Biên bản thanh lý hợp đồng hai bên không thỏa thuận mức lãi suất chậm trả nên trong trường hợp này áp dụng quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 để làm căn cứ giải quyết. Quá trình tố tụng nguyên đơn yêu cầu tính lãi với mức lãi suất 0.02%/ngày (tương đương với 7,2%/năm) và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thay đổi yêu cầu về mức tính lãi suất là 0,83%/tháng (tương đương 9,96%/năm), mức lãi suất này thấp hơn mức lãi suất theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự, đây là sự tự nguyện của nguyên đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền cọc chưa trả, số tiền lãi theo biên bản thanh lý là 509.722.742 đồng và số tiền lãi chậm thanh toán tính từ ngày 15/4/2023 đến ngày 13/3/2024 là 47.101.780 đồng (0,83%/tháng x 334 ngày x 509.722.742 đồng) là phù hợp với quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 và có lợi cho bị đơn nên chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xử là có căn cứ nên giữ nguyên bản án sơ thẩm, kháng cáo của bị đơn không có căn cứ chấp nhận.

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.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 148 và khoản 1 Điều 308 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;

Tuyên xử;

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

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 57/2024/DS-ST ngày 13/3/2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn Công ty Cổ phần Đ phải nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ hết số tiền tạm ứng theo Biên lai thu số 0002700 ngày 29/3/2024 của chi cục Thi hành án thành phố D, tỉnh bình D.

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

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

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.