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

Bản án số: 311/2024/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 159/2024/TLPT-DS ngày 03 tháng 5 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2024/DS-ST ngày 22 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 213/2024/QĐ-PT ngày 23 tháng 5 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 286/2024/QĐ-PT ngày 06 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*:

1. Bà Nguyễn Thị Nhật H, sinh năm 1984; địa chỉ: tổ A, khu phố A, phường P, thành phố P, tỉnh Bình Thuận.

2. Ông Huỳnh Duy P, sinh năm 1983; địa chỉ: số A, đường L, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1996; địa chỉ: ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt;

2. Ông Ngô Minh N1, sinh năm 1964; địa chỉ: C - 18.02, G, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt;

Ông N và ông N1 là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 04/11/2023 và ngày 16/12/2023).

- *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 H1, 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 169/2024/UQ-LDG/HĐQT ngày 17/6/2024), có mặt.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Nhật H, ông Huỳnh Duy P và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà H, ông P là ông Ngô Minh N1 thống nhất trình bày:

Ngày 23/11/2020, bà Nguyễn Thị Nhật H và ông Huỳnh Duy P với Công ty Cổ phần Đ (viết tắt là Công ty Đ) ký kết Thỏa thuận đặt cọc số C1-10.07/TTĐC-LDGSKY/2020 để đảm bảo cho việc mua căn hộ ký hiệu C1-10.07 khu căn hộ cao cấp LDG SKY, địa chỉ dự án: khu C 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 ông P và bà H đã đóng cho Công ty Đ số tiền 485.449.200 đồng. Tuy nhiên, đến hết năm 2021, Công ty Đ vẫn không ký hợp đồng mua bán với bà H và ông P với lý do đại dịch Covid - 19 chậm tiến độ thi công. Do đó, ngày 30/12/2021, bà H, ông P trực tiếp đến xem tiến độ thi công và thấy dự án vẫn chưa thi công xong phần móng nên ngày 28/12/2022, ông P, bà H 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. Cùng ngày, bà H và ông P với Công ty Đ đã ký Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc số: C1-10.07/TTĐC-LDGSKY/2020, có nội dung Công ty Đ cam kết thanh toán tiền trong 90 ngày làm việc, nhưng đến ngày 13/5/2023, công ty vẫn chưa thanh toán; phía công ty có đề nghị thanh toán đến ngày 31/12/2023 nhưng ông P và bà H không đồng ý. Hiện nay, đã quá thời hạn theo thỏa thuận nhưng Công ty Đ vẫn không trả tiền cho bà H và ông P. Việc vi phạm nghĩa vụ trả nợ trên của Công ty Đ đã xâm phạm trực tiếp đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H, ông P. Vì vậy, bà H và ông P khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương buộc Công ty Cổ phần Đ trả cho bà H và ông P số tiền đặt cọc 485.449.200 đồng; số tiền lãi do vi phạm thời hạn ký kết hợp đồng mua bán căn hộ tạm tính đến ngày 22/3/2024, cụ thể: lãi đã tính theo biên bản xác nhận với Công ty ngày 28/12/2022 là 26.396.300 đồng; lãi suất tính từ ngày 13/5/2023 đến ngày 22/3/2024 là 0,02%/ngày x 313 ngày x 485.449.200 đồng = 30.389.120 đồng; tổng tiền lãi là 56.785.420 đồng. Tổng số tiền bà H và ông P yêu cầu Công ty Đ phải thanh toán là 542.234.620 đồng.

- Bị đơn Công ty Cổ phần Đ 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 bà H và ông P với Công ty Đ. Số tiền nguyên đơn đã đặt cọc cho Công ty Đ là 485.449.200 đồng. Do

dịch bệnh C - 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 C1-10.07/TTĐC-LDGSKY/2020, bị đơn đồng ý thanh toán cho nguyên đơn số tiền 511.845.500 đồng và thanh toán trong vòng 90 ngày làm việc kể từ sau ngày ký biên bản thanh lý và nguyên đơn hoàn tất nghĩa vụ tại khoản 3.2 Điều 3 của biên bản thanh lý này. Do nguyên đơn không thực hiện nghĩa vụ và trách nhiệm cho phía bị đơn nên bị đơn chưa trả tiền cho nguyên đơn. Vì vậy, bị đơn chỉ đồng ý thanh toán số tiền 511.845.500 đồng cho nguyên đơn vào ngày 30/6/2024 và không đồng ý trả lãi cho nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 70/2024/DS-ST ngày 22 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Nhật H và ông Huỳnh Duy P đối với bị đơn Công ty Cổ phần Đ về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Buộc Công ty Cổ phần Đ phải trả cho bà Nguyễn Thị Nhật H và ông Huỳnh Duy P tổng số tiền 542.234.620 đồng, trong đó: tiền cọc 485.449.200 đồng và tiền lãi 56.785.420 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 03/4/2024, 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 H1 vẫn giữ yêu cầu kháng cáo và xác định chỉ kháng cáo đối với số tiền lãi chậm thanh toán là 30.389.120 đồng, đối với số tiền 511.845.500 đồng thì bị đơn Công ty Đ không kháng cáo. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Nhật H và ông Huỳnh Duy P là ông Ngô Minh N1 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 H1 xác định chỉ kháng cáo đối với số tiền lãi chậm thanh toán là 30.389.120 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 bà Nguyễn Thị Nhật H và ông Huỳnh Duy P với bị đơn Công ty Đ thống nhất: Ngày 28/12/2022, bà H và ông P với Công ty Đ ký Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc số: C1-10.07/TTĐC-LDGSKY/2020. Theo nội dung biên bản thanh lý các bên thống nhất chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số C1-10.07/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 23/11/2020; Công ty Đ có trách nhiệm trả cho bà H và ông P số tiền 511.845.500 đồng (trong đó số tiền nguyên đơn đã đặt cọc là 485.449.200 đồng, số tiền lãi là 26.396.300 đồng), thời gian thanh toán trong vòng 90 ngày làm việc kể từ ngày ký biên bản thanh lý hợp đồng (tức hạn cuối cùng phải thanh toán là ngày 13/5/2023), 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 thoả thuận đặt cọc nêu trên thì thì hai bên đã thỏa thuận đến hết ngày 13/5/2023 bị đơn có nghĩa vụ phải trả cho nguyên đơn toàn bộ số tiền 511.845.500 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 511.845.500 đồng và tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền với số tiền 30.389.120 đồng (từ ngày 13/5/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm, ngày 22/3/2023 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 thuân 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 C1-10.07/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 23/11/2020 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 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 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 đến việc thời gian hoàn trả 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 hoàn toàn 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 70/2024/DS-ST ngày 22 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 0002734 ngày 03 tháng 4 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương (do bà Nguyễn Thị N2 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