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

Bản án số: 537/2024/DS-PT
Ngày 23-9-2024
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 Trần Thị Ngọc Tuyền – Kiểm sát viên.

Ngày 23 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 358/2024/TLPT-DS ngày 07 tháng 8 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 180/2024/DS-ST ngày 18 tháng 6 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 368/2024/QĐ-PT ngày 20 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Phan Trung K, sinh năm 1984; địa chỉ: tổ G, ấp E, xã H, huyện X, tỉnh Bà Rịa Vũng Tàu.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Ngô Minh N, sinh năm 1964; địa chỉ: số C G, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 08/4/2024); có 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: 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 D, Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền số 67/2024/UQ-LDG/HĐQT ngày 14/5/2024); có mặt.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 08/4/2024; lời khai trong quá trình tố tụng đại diện nguyên đơn ông Ngô Minh N trình bày: Ngày 30/11/2020, ông Phan Trung K và Công ty Cổ phần Đ1 (viết tắt Công ty Đ1) ký kết Thỏa thuận đặt cọc số C1-26.03/TTĐC-LDGSKY/2020 để đảm bảo cho việc mua căn hộ ký hiệu C1-26.03 thuộc dự án khu C (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. Theo thỏa thuận đặt cọc, 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. Số tiền phải đặt cọc là 536.805.000 đồng trong 05 đợt, ông K đã thanh toán cho Công ty Đ1 tổng số tiền 536.805.000 đồng.

Ngày 27/9/2022, ông K và Công ty Đ1 đã ký kết biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc. Theo đó, Công ty Đ1 đồng ý thanh lý Thỏa thuận đặt cọc số C1-26.03/TTĐC-LDGSKY/2020; Công ty Đ1 có nghĩa vụ hoàn trả cho ông K số tiền 536.805.000 đồng (năm trăm ba mươi sáu triệu tám trăm lẻ năm nghìn đồng), Công ty Đ1 sẽ thanh toán thêm cho ông K một khoản tiền tương đương với mức lãi suất 0,02%/ngày tính trên số tiền ông K đã thanh toán không bao gồm lãi chậm thanh toán và các khoản phạt, bồi thường của ông K và được tính kể từ ngày 01/01/2022 đến ngày dự án đáp ứng đủ điều kiện ký kết hợp đồng mua bán căn hộ hoặc chậm nhất đến ngày 30/9/2022.

Cũng ngày 27/9/2022, Công ty Đ1 lập biên bản xác nhận khoản tiền lãi với ông K. Theo đó, Công ty Đ1 xác định khoản tiền Công ty Đ1 phải trả cho ông K là 566.007.192 đồng (trong đó 536.805.000 đồng tiền ông K đã đặt cọc cho Công ty Đ1 và 29.202.192 đồng tiền lãi của số ngày chậm ký hợp đồng mua bán căn hộ).

Tuy nhiên, cho đến nay Công ty Đ1 cũng chưa trả cho ông K được khoản nào. Nay ông K 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 566.007.192 đồng.

- Buộc Công ty Đ1 phải trả tiền lãi do vi phạm thời hạn thanh toán với mức lãi suất 10%/năm (0,027%/ngày), tạm tính từ ngày 01/10/2022 đến ngày xét xử 18/6/2024 với số tiền là: 566.007.192 đồng x 628 ngày x 0,027%/ngày = 98.341.863 đồng.

Tổng cộng số tiền nguyên đơn ông Phan Trung K yêu cầu Công ty Đ1 phải trả là: 664.349.055 đồng.

Tại Văn bản trình bày tài sản riêng ngày 14/5/2024, ông Phan Trung K và vợ là Lê Thị Diễm L thống nhất xác định số tiền ông K đặt cọc để mua căn hộ số C1-26.03/TTĐC-LDGSKY/2020 là tài sản riêng của ông K.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty Đ1 là ông Dương Đức Đ 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 C1-26.03/TTĐC-LDGSKY/2020; số tiền nguyên đơn đã đặt cọc; biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc và biên bản xác nhận khoản tiền lãi. Trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn thống nhất và đồng ý thanh lý Thỏa thuận đặt cọc số C1- 26.03/TTĐC-LDGSKY/2020. Công ty sẽ thanh toán cho ông K số tiền gốc 566.007.192 đồng, số tiền này sẽ thanh toán vào ngày 01/12/2024. Đối với yêu cầu trả tiền lãi từ ngày 22/10/2022 đến ngày xét xử Công ty không đồng ý thanh toán do nguyên đơn chưa giao bản chính thỏa thuận đặt cọc và các 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 27/9/2022.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 180/2024/DS-ST ngày 18/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Phan Trung K với bị đơn Công ty Cổ phần Đ1.

Buộc Công ty Cổ phần Đ1 trả cho ông Phan Trung K tổng số tiền 664.349.055 đồng (sáu trăm sáu mươi bốn triệu ba trăm bốn mươi chín nghìn không trăn năm mươi lăm đồng), trong đó 566.007.192 đồng tiền chưa thanh toán và 98.341.863 đồng tiền lãi.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 27/6/2024, bị đơn kháng cáo một phần 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 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 đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ vào 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 đề xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án: Nguyên đơn và bị đơn thống nhất ngày 27/9/2022 hai bên đã ký Biên bản thanh lý Thỏa thuận đặt cọc số C1-26.03/TTĐC-LDGSKY/2020 kèm các phụ lục, văn bản, chứng từ liên quan. Công ty Đ1 cũng

thống nhất số tiền theo biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc và biên bản xác nhận khoản tiền lãi là 566.007.192 đồng và bị đơn đồng ý thanh toán cho nguyên đơn số tiền 566.007.192 đồng.

Về tiền lãi: Tại Biên bản thanh lý hợp đồng đặt cọc số C1-26.03/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 27/9/2022 hai bên thỏa thuận việc thanh toán trong vòng 15 ngày, kể từ ngày dự án đáp ứng đủ điều kiện ký kết hợp đồng mua bán căn hộ theo quy định của pháp luật hoặc kể từ ngày 30/9/2022, tùy theo điều kiện nào đến trước và hai bên xác nhận khoản tiền lãi mà bên A phải trả cho bên B. Tuy nhiên, đến thời điểm xét xử bị đơn thừa nhận chưa thanh toán cho nguyên đơn số tiền 566.007.192 đồng và bị đơn không đồng ý việc trả tiền lãi trên số tiền chậm thanh toán này cho nguyên đơn do nguyên đơn chưa giao bản chính thỏa thuận đặt cọc và các 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 27/9/2022.

Xét, biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc giữa hai bên thể hiện nguyên đơn sẽ hoàn trả các văn bản thỏa thuận trước khi bị đơn thanh toán tiền, tuy nhiên các bên không thỏa thuận thời gian hoàn trả trước là bao lâu, đồng thời toàn bộ các văn bản mà các bên ký kết với nhau đều được lập thành 03 bản như nhau và 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 của bị đơn cho nguyên đơn. Theo quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự quy định về trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền do bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền nên bị đơn phải chịu trách nhiệm trả lãi trên số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 là 10%/năm. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền lãi theo mức lãi suất 10%/năm (0,027%/ngày) tính từ ngày 01/10/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm 18/6/2024 là 566.007.192 đồng x 628 ngày x 0,027%/ngày = 98.341.863 đồng, mức lãi suất này phù hợp với quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm xử có căn cứ nên giữ nguyên bản án sơ thẩm, kháng cáo của bị đơn yêu cầu không trả lãi suất là không có căn cứ chấp nhận.

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

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng 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 180/2024/DS-ST ngày 18/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương.

3. Án phí dân sư phúc thẩm: Bị đơn Công ty Cổ phần Đ1 phải nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng theo Biên lai thu số 0001105 ngày 02/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương.

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

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

Huỳnh Thị Thanh Tuyền **Lê Sỹ Trứ** **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