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

Bản án số: 272/2024/DS-PT
Ngày 28-5-2024
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 Nguyễn Thị Duyên Hằng

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

Ông Nguyễn Trung Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tình – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Trần Đức Thoại – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 144/2024/TLPT-DS ngày 23 tháng 4 năm 2024 về việc "tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2024/DS-ST ngày 08 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố DA, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm 178/2024/QĐ-PT ngày 24/4/2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 248/2024/QĐ-PT ngày 16/5/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Nguyễn Nguyên Nhật Á, sinh năm 1997; địa chỉ thường trú: số A, đường H, khu phố H, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên lạc: số A, N, Phường H, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Trần Ngọc Thiên A, sinh năm 1994; địa chỉ: số I, X, Phường B, quận B, 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 (văn bản ủy quyền ngày 04/11/2023). 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 (văn bản ủy quyền ngày 16/12/2023). 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 hợp pháp của bị đơn: Ông Dương Kim C, sinh năm 1995; địa chỉ thường trú: thôn V, xã T, huyện T, tỉnh Hà Tĩnh; địa chỉ liên hệ: tầng 2, tòa nhà A G – số 473, Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền số 142/2024/UQ-LDG/HĐQT 27/5/2024). Có mặt.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Đơn khởi kiện ngày 06/11/2023 và lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Nguyễn Nguyên Nhật Á, bà Trần Ngọc Thiên A và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 25/12/2020, bà Nguyễn Nguyên Nhật Á, bà Trần Ngọc Thiên A và Công ty Cổ phần Đ1 (viết tắt là Công ty Đ1) có ký với Thỏa thuận đặt cọc số: C1-16.10/TTĐC-LDGSKY/2020 để đảm bảo cho việc ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số C1-16.10 thuộc dự án khu C (khu C) tại lô C, khu đô thị M, tọa lạc tại phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương với giá 2.640.211.000 đồng. Sau khi ký thỏa thuận đặt cọc, bà Á và bà A đã thanh toán tiền cọc cho Công ty Đ1 tổng cộng 06 đợt với tổng số tiền 528.042.200 đồng. Theo Điều 4 của thoả thuận đặt cọc, hợp đồng mua bán căn hộ phải được ký kết vào ngày 30/9/2021 (có thể chậm hơn hoặc sớm hơn không quá ba (03) tháng). Tuy nhiên, đến cuối năm 2021, Công ty Đ1 vẫn không tổ chức ký hợp đồng mua bán với bà A, bà Á nên cả hai bên đã thống nhất ký Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc số C1-16.10/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 10/01/2023 trong đó Công ty Đ1 cam kết hoàn trả cho bà A, bà Á số tiền 556.754.495 đồng, đã bao gồm cả tiền đặt cọc và lãi phát sinh đến ngày 30/9/2022, trong vòng 90 ngày làm việc kể từ ngày ký biên bản thanh lý nhưng đến ngày 16/5/2023 vẫn chưa thanh toán. Bà Á, bà A đã trực tiếp liên hệ với Công ty Đ1 để yêu cầu nhận lại số tiền theo biên bản thanh lý nhưng Công ty không thực hiện theo đúng cam kết. Nay, bà Nguyễn Nguyên Nhật Á và bà Trần Ngọc Thiên A khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc Công ty Đ1 phải trả cho bà Nguyễn Nguyên Nhật Á và bà Trần Ngọc Thiên A số tiền gốc còn lại là: 528.042.200 đồng.

2. Buộc Công ty Đ1 phải trả cho bà Nguyễn Nguyên Nhật Á và bà Trần Ngọc Thiên A số tiền lãi theo hồ sơ thanh lý tính đến ngày 30/09/2022 là: 28.712.295 đồng.

3. Đối với tiền lãi chậm trả, tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, yêu cầu Tòa án buộc Công ty

Đ1 phải trả cho bà Nguyễn Nguyên Nhật Á và bà Trần Ngọc Thiên A số tiền lãi trả chậm sau khi thanh lý hợp đồng từ ngày 16/5/2023 đến ngày 08/3/2024: 0,02%/ngày x 296 ngày x 528.042.200 đồng = 31.260.098 đồng.

Tổng cộng số tiền mà bà Nguyễn Nguyên Nhật Á và bà Trần Ngọc Thiên A yêu cầu Công ty Đ1 phải trả lại cho bà Nguyễn Nguyên Nhật Á và bà Trần Ngọc Thiên A (1)+(2)+(3): 588.014.593 đồng.

Bà Nguyễn Nguyên Nhật Á và bà Trần Ngọc Thiên A cam kết toàn bộ tiền đặt cọc mua căn hộ nêu trên là tiền riêng của bà A, bà Á, không thuộc sở hữu chung với bất cứ tổ chức, cá nhân nào khác.

Bị đơn Công ty Cổ Phần Đ1 trình bày:

Thống nhất về việc ký kết thỏa thuận đặt cọc, nội dung đặt cọc, số tiền đặt cọc như nguyên đơn trình bày. Ngày 10/01/2023, Công ty Đ1 với bà Nguyễn Nguyễn Nguyên Nhật Á và bà Trần Ngọc Thiên A đã ký Biên bản thanh lý thỏa thuận cọc số C1-16.10/TTĐC-LDGSKY/2020, tổng số tiền bị đơn phải trả cho nguyên đơn là 556.754.495 đồng và thanh toán trong vòng 90 ngày làm việc kể từ ngày ký biên bản thanh lý. Tuy nhiên, do bà Á, bà A chưa hoàn trả cho bị đơn thỏa thuận đặt cọc và những văn bản liên quan đến thỏa thuận đặt cọc nên bị đơn không thanh toán tiền cho bà Á, bà A. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Công ty Đ1 đồng ý sẽ thanh toán cho nguyên đơn số tiền là 556.754.495 đồng theo biên bản thanh lý vào ngày 30/6/2024. Đối với yêu cầu trả lãi của nguyên đơn, Công ty không đồng ý trả lãi đối với yêu cầu này của nguyên đơn 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.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2024/DS-ST ngày 08 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố DA, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39, 92, 96, 144, 147, 228, 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 116, 117, 328, 418, 422, 428, 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 27 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Nguyên Nhật Á và Trần Ngọc Thiên A đối với bị đơn Công ty Cổ phần Đ1 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Buộc Công ty Cổ phần Đ1 phải trả cho bà Nguyễn Nguyên Nhật Á và bà Trần Ngọc Thiên A tổng số tiền 588.014.593 đồng (năm trăm tám mươi tám triệu không trăm mười bốn nghìn năm trăm chín mươi ba đồng).

Kể từ ngày, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Công ty Cổ phần Đ1 phải chịu 27.520.584 đồng (hai mươi bảy triệu năm trăm hai mươi nghìn năm trăm tám mươi bốn đồng).

- Hoàn trả cho bà Nguyễn Nguyên Nhật Á và bà Trần Ngọc Thiên A 13.969.397 đồng (mười ba triệu chín trăm sáu mươi chín nghìn ba trăm chín mươi bảy đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001293 ngày 27/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố DA, tỉnh Bình Dương.

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 19/3/2024, bị đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người đại diện hợp pháp của bị đơn xác định chỉ kháng cáo phần quyết định về tiền lãi, không kháng cáo số tiền 556.754.495 đồng; 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 ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ, đề nghị áp dụng 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 tố tụng:

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Nguyễn Văn N, có yêu cầu giải quyết vắng mặt; căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

Ngày 29/01/2024, nguyên đơn bà Á, bà A có thông báo chấm dứt ủy quyền đối với ông Trần Quang N2, bà Hồ Thị Lệ M, ông Đặng Văn T nên ông N2, bà M, ông T không còn tham gia tố tụng với tư cách người đại diện hợp pháp của nguyên đơn.

Theo Giấy ủy quyền số 142/2024/UQ-LDG/HĐQT 27/5/2024 của Công ty Đ1 thì bị đơn ủy quyền cho ông Dương Kim C đại diện tham gia tố tụng, đồng thời chấm dứt ủy quyền với ông Dương Đức Đ theo Giấy ủy quyền số 105/2024/UQ-LDG/HĐQT 14/5/2024. Do đó, ông Đường k còn tham gia tố tụng với tư cách người đại diện hợp pháp của bị đơn.

[2] Về nội dung:

Bị đơn kháng cáo với lý do: bản án sơ thẩm chưa khách quan, chưa đánh giá được hết những tài liệu chứng cứ cũng như các tình tiết tại hồ sơ vụ án, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn xác định không kháng cáo số tiền 556.754.495 đồng, chỉ kháng cáo tiền lãi 31.260.098 đồng; căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chỉ xem xét trong phạm vi kháng cáo của bị đơn.

Về tiền lãi: Tại Biên bản thanh lý thoả thuận đặt cọc số C1-16.10/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 10/01/2023, các bên tự nguyện, đồng ý chấm dứt Thoả thuận đặt cọc số số C1-16.10/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 25/12/2020, Phụ lục số 01; Phụ lục số 02. Đồng thời, Công ty Đ1 có trách nhiệm trả cho bà Á, bà A số tiền 556.754.495 đồng, trong đó: tiền đặt cọc 528.042.200 đồng; tiền lãi suất chậm ký hợp đồng mua bán tính đến ngày 30/9/2022 là 28.712.295 đồng; thời gian thanh toán trong vòng 90 ngày làm việc kể từ sau ngày 10/01/2023 (tức hạn cuối cùng phải thanh toán là ngày 15/5/2023). Bị đơn thừa nhận đến nay chưa thanh toán số tiền theo biên bản thanh lý cho nguyên đơn. Bị đơn cho rằng theo thỏa thuận tại 3.2 Điều 3 của biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc các bên thỏa thuận "*Bên B có trách nhiệm hoàn trả đầy đủ cho bên A bản chính thỏa thuận đặt cọc số…trước khi bên A hoàn tất việc thanh toán tiền nêu tại Điều 2 Biên bản thanh lý này"* nhưng do nguyên đơn chưa hoàn trả nên Công ty không đồng ý thanh toán tiền lãi. Xét, biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc thấy rằng: Tại biên bản có ghi nhận là nguyên đơn sẽ hoàn trả các văn bản thỏa thuận trước khi Công ty Đ1 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 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 việc đến thời gian hoàn trả tiền cọc của bị đơn cho nguyên đơn theo đúng cam kết của bị đơn. Bị đơn đề nghị thời hạn thanh toán tiền cho nguyên đơn là tháng 6 năm 2023 nhưng không được nguyên đơn đồng ý. Tòa án cấp sơ thẩm, căn cứ theo thỏa thuận, buộc bị đơn thanh toán tiền lãi chậm trả: tính ngày 16/5/2023 đến ngày 08/3/2024 là 296 ngày x mức lãi suất 0,02%/ngày (7,3%/năm) = 31.260.098 đồng là phù hợp với quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015 và có lợi cho bị đơn nên có cơ sở chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn đề nghị thời hạn thanh toán số tiền 556.754.495 đồng cho nguyên đơn là ngày 01/12/2024 nhưng không được nguyên đơn đồng ý, nên Hội đồng xét xử không có cơ sở xem xét.

Từ những phân tích trên, bị đơn kháng cáo nhưng không có chứng cứ gì khác nên kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV 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 yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần Đ1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 50/2024/DS-ST ngày 08 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố DA, tỉnh Bình Dương.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Công ty Cổ phần Đ1 phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0004590 ngày 19/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố DA, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố DA;
- TAND thành phố DA;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Nguyễn Thị Duyên Hằng