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

Bản án số: 270/2024/DS-PT
Ngày 28-5-2024
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: Ông Trần Đức Thoại – Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 5 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 143/2024/TLPT-DS ngày 23 tháng 4 năm 2024 về việc "Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2024/DS-ST ngày 06 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 181/2024/QĐ-PT ngày 02 tháng 5 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 243/2024/QĐ-PT ngày 16 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị Diễm P, sinh năm 1985; địa chỉ: số G, đường N, Phường A, quận 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 Đ1; 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 Dương Đức Đ, 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 93/2024/UQ-LDG/HĐQT ngày 13/5/2024), có mặt.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Diễm P trình bày:*

Vào ngày 25/12/2020, bà Nguyễn Thị Diễm P có ký với Công ty Cổ phần Đ1 (viết tắt là Công ty Đ1) Thỏa thuận đặt cọc số B2-18.08/TTĐC-LDGSKY/2020 để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng mua bán căn hộ số B2-18.08 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 2.690.216.000 đồng. Sau khi ký thỏa thuận đặt cọc, bà P đã thanh toán tiền cọc cho Công ty Đ1 tổng cộng 06 đợt với tổng số tiền là 538.043.200 đồng. Theo Điều 4 của Thoả thuận đặt cọc ngày 25/12/2020, 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 gần hết tháng 01/2023, Công ty Đ1 vẫn không tổ chức ký hợp đồng mua bán với bà P nên cả hai bên đã thống nhất ký Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc số B2-18.08/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 29/3/2023 trong đó Công ty Đ1 cam kết hoàn trả cho bà P số tiền 563.048.758 đồng, đã bao gồm cả tiền đặt cọc và lãi phát sinh đến ngày 30/9/2022, trong vòng 90 ngày kể từ ngày ký biên bản thanh lý. Công ty Đ1 chỉ chuyển khoản để hoàn trả cho bà P được 02 đợt vào ngày 29/3/2023 với số tiền 20.000.000 đồng và ngày 23/6/2023 với số tiền 15.000.000 đồng. Ngày 16/8/2023, tại Văn phòng Công ty Đ1, tòa nhà 194, G, số D, đường Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, bà P đã có biên bản làm việc yêu cầu Công ty Đ1 phải thanh toán đầy đủ số tiền mà Công ty Đ1 đã thỏa thuận với bà P nhưng đến ngày 29/9/2023 Công ty Đ1 đã gửi email với nội dung xin thanh toán chậm vì tài chính khó khăn. Như vậy, Công ty Đ1 không tuân thủ cam kết thời gian thanh toán như biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc đã ký. Nay, bà Nguyễn Thị Diễm P khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc Công ty Đ1 phải trả cho bà Nguyễn Thị Diễm P số tiền gốc còn lại là: 538.043.000 đồng – 35.000.000 (số tiền Công ty Đ1 đã trả) = 503.043.200 đồng và số tiền lãi theo hồ sơ thanh lý đến ngày 30/9/2022 là 25.005.558 đồng. Tổng cộng bà P yêu cầu số tiền 528.048.758 đồng.

2. Buộc Công ty Đ1 phải trả cho bà Nguyễn Thị Diễm P số tiền lãi trả chậm sau khi thanh lý hợp đồng từ ngày 03/8/2022 đến ngày 06/3/2024 là:

0,83%/tháng x 07 tháng 03 ngày (217 ngày) x 528.048.758 đồng = 31.117.931 đồng.

Tổng cộng số tiền mà bà Nguyễn Thị Diễm P yêu cầu Công ty Đ1 phải trả lại cho Nguyễn Thị Diễm P (1) + (2) là: 559.166.671 đồng.

Bà Nguyễn Thị Diễm P cam kết toàn bộ tiền đặt cọc mua căn hộ nêu trên là tiền riêng của bà P, 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 bà P trình bày. Ngày 29/3/2023, Công ty Đ1 và bà Nguyễn Thị Diễm P đã ký Biên bản thanh lý thỏa thuận cọc số B2-18.08/TTĐDC-LDGSKY/2020, tổng số tiền bị đơn phải trả cho nguyên đơn là 563.048.758 đồng và thanh toán trong vòng 90 ngày làm việc kể từ ngày ký biên bản thanh lý. Công ty Đ1 đã thanh toán trước cho bà P một khoản tiền mặc dù bà P chưa hoàn tất nghĩa vụ hoàn trả đầy đủ các giấy tờ cho Công ty Đ1, cụ thể số tiền thanh toán như sau: ngày 29/3/2023, thanh toán số tiền 20.000.000 đồng và ngày 23/6/2023, thanh toán số tiền 15.000.000 đồng. Như vậy, số tiền Công ty Đ1 còn phải thanh toán cho bà P là 528.048.758 đồng. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Công ty Đ1 đồng ý sẽ thanh toán cho nguyên đơn số tiền là 528.048.758 đồng chậm nhất vào ngày 30/6/2024. Đối với yêu cầu trả lãi của nguyên đơn, Công ty Đ1 không đồng ý trả lãi 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 46/2024/DS-ST ngày 06 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 Diễm P 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 Thị Diễm P tổng số tiền 559.166.671 đồng (năm trăm năm mươi chín triệu một trăm sáu mươi sáu nghìn sáu trăm bảy mươi mốt 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 19/3/2024, bị đơn Công ty Cổ phần Đ1 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 Đ1 là ông Dương Đức Đ vẫn giữ yêu cầu kháng cáo và xác định chỉ kháng cáo đối với số tiền lãi chậm thanh toán 31.117.931 đồng, đối với số tiền 528.048.758 đồng thì bị đơn Công ty Đ1 không kháng cáo. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Diễm 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 Đ1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty Cổ phần Đ1 là ông Dương Đức Đ xác định chỉ kháng cáo đối với số tiền lãi chậm thanh toán là 31.117.931 đồng, các phần quyết định còn lại của bản án sơ thẩm bị đơn không 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 Đ1 đối với số tiền lãi chậm thanh toán.

[2] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị Diễm P và bị đơn Công ty Đ1 thống nhất: ngày 29/3/2023, bà P và Công ty Đ1 ký Biên bản thanh lý thoả thuận đặt cọc số B2-18.08 LDGSKY/2020. Theo nội dung biên bản thanh lý thỏa thuận các bên thống nhất thanh lý thỏa thuận đặt cọc số B2-18.08/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 25/12/2020, Công ty Đ1 có trách nhiệm trả cho bà P số tiền 563.048.758 đồng, trong đó: tiền đặt cọc 538.043.200 đồng; tiền lãi 25.005.558 đồng (sau khi đã trừ đi số tiền phạt bên B chậm thanh toán là 4.263.992 đồng); thời gian thanh toán trong vòng 90 ngày làm việc kể từ sau ngày 29/3/2023 (tức hạn cuối cùng phải thanh toán là ngày 02/8/2023), sau khi ký biên bản thanh lý bị đơn thanh toán cho nguyên đơn được số tiền 35.000.0000 đồng, số tiền còn lại chưa thanh toán là 528.048.758 đồng, 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 02/8/2023, bị đơn có nghĩa vụ phải trả cho nguyên đơn toàn bộ số tiền 563.048.758 đồng. Tuy nhiên, bị đơn chỉ mới thanh toán cho nguyên đơn số tiền 35.000.000 đồng, số tiền còn lại 528.048.758 đồng thì 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 Đ1 phải trả số tiền còn lại chưa thanh toán là 528.048.758 đồng và tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền với số tiền 31.117.931 đồng (từ ngày 03/8/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm, ngày 06/3/2024 với mức lãi suất 10%/năm), là phù hợp theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự.

[4] 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.

[5] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp.

[6] 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; Điều 296, 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 Đ1.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 46/2024/DS-ST ngày 06 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 Đ1 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 0004588 ngày 19 tháng 3 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