

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 239/2024/DS-PT
Ngày 07-5-2024
V/v 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 Lê Trung Kiên – Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 124/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 4 năm 2024 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2024/DS-ST ngày 12 tháng 01 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 167/2024/QĐ-PT ngày 22/4/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà **Phạm Thị Xuân S** năm 1993; địa chỉ: thôn C, xã M, huyện P, tỉnh Bình Định

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Lê Khánh T** năm 1986; địa chỉ: căn hộ C, chung cư M, khu phố P, phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương(văn bản ủy quyền ngày 19/6/2023).

- Bị đơn: **Công ty Cổ phần Đ1** chỉ: số A, ấp H, xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông **Dương Đức Đ** năm 1997; địa chỉ thường trú: thôn Q, xã P, huyện T, tỉnh Bình Địnhđịa chỉ liên hệ: tầng B, Tòa nhà A G số 473, Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh(Giấy ủy quyền số 79/2024/UQ-LDG/HĐQT ngày 06/5/2024).

- Người kháng cáo: Bị đơn **Công ty Cổ phần Đ2**.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Đơn khởi kiện ngày 19/6/2023, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Lê Khánh T1 bày:

Ngày 31/5/2021, bà Phạm Thị Xuân S1 Công ty Cổ phần Đ2 (viết tắt Công ty Đ3) kết với nhau Thỏa thuận đặt cọc số B2-07.11/TTĐC-LDGSKY/2021 (viết tắt thỏa thuận đặt cọc), để đảm bảo cho việc hai bên sẽ ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với căn hộ có ký hiệu B2-07.11 (căn hộ S, tầng G, khối B), thuộc Dự án khu chung cư (khu C) tại lô C, khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương

Theo thỏa thuận đặt cọc, thời hạn dự kiến ký kết hợp đồng mua bán căn hộ là ngày 30/3/2023, có thể sớm hơn hoặc muộn hơn không quá 03 (ba) tháng và bà S2 đặt cọc số tiền 558.348.000 đồng, số tiền đặt cọc này được thanh toán trong 05 đợt. Bà S3 thanh toán cho Công ty Đ4 tiền 558.348.000 đồng, nhưng Công ty Đ5 thực hiện ký kết hợp đồng mua bán căn hộ với bà S

Ngày 07/10/2022, hai bên đã tiến hành ký kết Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc số B2-07.11/2022/BBTL-LDGSKY. Theo đó, hai bên thống nhất thanh lý Thỏa thuận đặt cọc số B2-07.11/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 31/5/2021, Công ty Đ6 nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà S số tiền 558.348.000 đồng và lãi phát sinh trong vòng 60 ngày làm việc, kể từ ngày ký biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc, nhưng đến thời hạn trả tiền Công ty Đ5 thực hiện.

Ngày 16/01/2023, Công ty Đ7 Giấy xác nhận số B2-07.11/2023/GXN-LDGSKY có nội dung xác định Công ty Đ1 trả tiền lãi bổ sung cho bà S5 ngày 12/01/2023 đến ngày 31/03/2023 với số tiền 11.917.699 đồng, tổng số tiền Công ty Đ1 thanh toán cho bà S6 570.265.699 đồng, thời gian thanh toán 02 đợt và trong vòng 10 ngày làm việc kể từ ngày 31/3/2023, nhưng đến nay Công ty Đ8 chỉ thanh toán cho bà S7 tiền 160.000.000 đồng.

Nay, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả số tiền gốc theo Giấy xác nhận số B2-07.11/2023/GCN-LDG ngày 16/01/2023: 410.265.699 đồng (bốn trăm mười triệu hai trăm sáu mươi lăm nghìn sáu trăm chín mươi chín đồng) và tiền lãi do chậm trả với mức lãi suất 10%/năm, tính từ ngày 15/04/2023 đến ngày Tòa án xét xử (ngày 12/01/2024) là 08 tháng 28 ngày: 410.265.699 đồng x 10%/năm x 08 tháng 28 ngày = 30.542.002 đồng. Tổng cộng 440.807.701 đồng (bốn trăm bốn mươi triệu tám trăm không bảy nghìn bảy trăm lẻ một đồng).

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Triệu P T1 trình bày:

Thống nhất trình bày của nguyên đơn về nội dung các bên đã thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc, phụ lục hợp đồng đặt cọc, biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc số B2-07.11/2022/BBTL-LDGSKY ngày 07/10/2022; giấy xác nhận khoản tiền lãi bổ sung ngày 16/01/2023 giữa hai bên. Tuy nhiên, bà S8 hoàn trả cho bị đơn thỏa thuận đặt cọc và những văn bản liên quan đến thỏa thuận đặt cọc nên bị

đơn mới chỉ trả cho bà S7 tiền 160.000.000 đồng, Công ty còn nợ bà S 410.265.699 đồng, trong đó tiền gốc 398.348.000 đồng, tiền lãi 11.917.699 đồng.

Công ty đồng ý trả số tiền đã xác nhận đến ngày 31/3/2023 là 410.265.699 đồng, thời hạn thanh toán là ngày 30/6/2024 và đề nghị bà S2 hoàn trả lại cho bị đơn thỏa thuận đặt cọc và những văn bản liên quan đến thỏa thuận đặt cọc; không đồng ý trả tiền lãi 30.542.002 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2024/DS-ST ngày 12 tháng 01 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, 144, 147, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, 117, 328, 357, 428, 468 Bộ luật Dân sự; 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 toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Phạm Thị Xuân S9** với bị đơn **Công ty Cổ phần Đ2**.

Buộc Công ty Cổ phần Đ1 phải trả cho bà **Phạm Thị Xuân S9** số tiền 440.807.701 đồng (bốn trăm bốn mươi triệu tám trăm không bảy nghìn bảy trăm lẻ một 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 năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty Cổ phần Đ9 chịu số tiền 21.632.308 đồng (hai mươi một triệu sáu trăm ba mươi hai nghìn ba trăm lẻ tám đồng).

Trả cho bà **Phạm Thị Xuân S9** 13.715.792 đồng (mười ba triệu bảy trăm mười lăm nghìn bảy trăm chín mươi hai đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0009817 ngày 02/10/2023 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 25/01/2024, 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 giữ nguyên một phần yêu cầu kháng cáo, chỉ kháng cáo phần quyết định về tiền lãi; 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, bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo, 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] 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 chỉ kháng cáo phần tiền lãi, không kháng cáo các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm, căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chỉ xem xét trong nội dung phạm vi kháng cáo nêu trên của bị đơn.

[2] Về tiền gốc:

Nguyên đơn, bị đơn thống nhất ngày 16/01/2023, hai bên có lập Giấy xác nhận số B2-07.11/2023/GXN-LDGSKY có nội dung: Công ty Đ1 tổng số tiền Công ty Đ1 phải thanh toán cho bà S6 570.265.699 đồng, thời gian thanh toán 02 đợt và trong vòng 10 ngày làm việc kể từ ngày 31/3/2023, Công ty Đ10 thanh toán cho bà S7 tiền 160.000.000 đồng. Bị đơn đồng thanh toán cho bà S7 tiền 410.265.699 đồng.

[3] Về tiền lãi:

Xét, theo Giấy xác nhận lãi suất bổ sung cho khách hàng thuộc Dự án LDG Sky ngày 16/01/2023, LDG đã xác định trước ngày 12/01/2023 sẽ thanh toán số tiền 160.000.000 đồng, trong vòng 10 ngày làm việc kể từ sau ngày 31/3/2023 thanh toán số tiền 410.265.699 đồng, nên ngày cuối cùng của thời hạn thanh toán tiền là ngày 14/4/2023, nhưng đến nay bị đơn chưa thanh toán số tiền 410.265.699 đồng cho nguyên đơn là vi phạm nghĩa vụ trả tiền. Bị đơn cho rằng theo thỏa thuận tại mục 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 bà S8 hoàn trả nên Công ty Đ5 đồng ý thanh toán tiền lãi. Xét, biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc giữa hai bên thể hiện bà S10 hoàn trả các văn bản thỏa thuận trước khi Công ty Đ11 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 06 năm 2024 nhưng không được nguyên đơn đồng ý. Tòa án cấp sơ thẩm, căn cứ Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, buộc bị đơn thanh toán tiền lãi chậm trả: $410.265.699 \text{ đồng} \times 10\%/\text{năm} \times 08 \text{ tháng } 28 \text{ ngày} = 30.542.002 \text{ đồng}$, là có căn cứ.

Từ những phân tích trên, 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 Đ2**.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 07/2024/DS-ST ngày 12 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố DA, tỉnh Bình Dương.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Công ty Cổ phần Đ2 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 0004397 ngày 31/01/2024 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