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

Bản án số: 235/2024/DS-PT
Ngày 07-5-2024
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: Ông Lê Hoàng Vương.

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết;

Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng.

- 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 Ngô Kim Duyên – 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 dân sự thụ lý số 75/2024/TLPT-DS ngày 07 tháng 3 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 12 tháng 01 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 126/2024/QĐ-PT ngày 25 tháng 3 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 196/2024/QĐ-PT ngày 11 tháng 4 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 210/2024/QĐ-PT ngày 23 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Phan Thị Phương M, sinh năm 1983; địa chỉ: số F, P, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Khánh T, sinh năm 1986; địa chỉ: căn hộ C, chung cư M, khu phố P, phường V, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 29/6/2023), 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 theo pháp luật: Ông Ngô Văn M1 – 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 M1: 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 ủy quyền số 74/2024/UQ-LDG/HĐQT ngày 06/5/2024), có mặt.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn bà Phan Thị Phương M trình bày:*

Ngày 25/12/2020, bà Phan Thị Phương M và Công ty Cổ phần Đ1 (gọi tắt Công ty Đ1) có ký với nhau Thỏa thuận đặt cọc số C1-07.05/TTĐC-LDGSKY/2020 để đảm bảo cho việc mua bán căn hộ C1-07.05 thuộc dự án khu chung cư L, khu 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 30/9/2021, có thể sớm hơn hoặc muộn hơn không quá 03 tháng. Bà M đã đặt cọc số tiền 533.270.200 đồng, trong 05 đợt. Thực hiện thỏa thuận đặt cọc, bà M đã thanh toán cho Công ty Đ1 số tiền 533.270.200 đồng. Tuy nhiên, quá thời hạn cam kết, Công ty Đ1 vẫn không ký kết hợp đồng mua bán căn hộ với bà M.

Do đó, ngày 17/02/2022, hai bên đã tiến hành ký kết Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc số C1-07.05/BBTL-LDGSKY. Theo đó, hai bên thống nhất thanh lý, chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số C1-07.05/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 25/11/2020. Theo thoả thuận thanh lý hợp đồng, Công ty Đ1 hoàn trả cho bà M số tiền 533.270.200 đồng và lãi phát sinh trong vòng 15 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, tuỳ điều kiện nào đến trước.

Ngày 19/9/2022, Công ty Đ1 ký biên bản xác nhận khoản tiền lãi số C1-07.05/2022/BBXN-LDGSKY, theo đó số tiền lãi mà Công ty Đ1 xác nhận từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/9/2022 là 29.009.899 đồng. Đồng thời, Công ty Đ1 cũng xác nhận tiền phạt do bà M chậm thanh toán cho Công ty Đ1 là 946.555 đồng. Như vậy tổng số tiền mà Công ty Đ1 phải thanh toán cho bà M tính đến ngày 30/9/2022 là 561.333.544 đồng. Tuy nhiên, từ ngày 01/10/2022 đến nay, Công ty Đ1 chỉ thanh toán cho bà M số tiền 30.000.000 đồng vào ngày 14/11/2022 và còn nợ lại số tiền 531.333.544 đồng cho đến nay chưa thanh toán cho bà M nên đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà M. Vì vậy, bà M khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết các yêu cầu sau:

+ Buộc Công ty Đ1 phải thanh toán cho bà M số tiền 531.333.544 đồng.

+ Buộc Công ty Đ1 phải thanh toán cho bà M số tiền lãi tính từ ngày 16/10/2022 đến ngày 12/01/2024 là 14 tháng 27 ngày x 10%/năm x 531.333.544 đồng = 65.973.915 đồng.

Tổng cộng là 597.307.459 đồng.

- *Bị đơn Công ty Cổ phần Đ1 trình bày:*

Thống nhất với nguyên đơn về việc có ký Thỏa thuận đặt cọc số C1-07.05/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 25/12/2020 và xác nhận bên công ty có nhận số

tiền 533.270.200 đồng của bà M. Công ty Đ1 xác nhận công ty có ký Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc số C1-07.05/BBTL-LDGSKY ngày 17/02/2022, sau đó các bên đã ký thêm biên bản xác nhận khoản tiền lãi từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/9/2022 là 29.009.899 đồng. Đồng thời, công ty xác nhận số tiền phạt chậm thanh toán do bà M chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền đặt cọc là 946.555 đồng. Như vậy, số tiền mà công ty trả lại cho bà M là 561.333.544 đồng (bao gồm tiền gốc và lãi). Cùng ngày 14/11/2022, Công ty Đ1 đã thanh toán cho bà M số tiền 30.000.000 đồng theo Ủy nhiệm chi ngày 14/11/2022. Hiện tại công ty xác nhận còn nợ lại bà M số tiền là 531.333.544 đồng. Công ty đồng ý trả lại cho bà M số tiền nêu trên nhưng không đồng ý trả lãi theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên toà sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty Đ1 vẫn giữ nguyên lời trình bày về việc chỉ đồng ý trả số tiền 531.333.544 đồng và không đồng ý trả lãi. Ngoài ra, ông T1 còn xác định có sự thoả thuận của hai bên về thời hạn thanh toán tiền tại tiểu mục 2.1.1, mục 2.1 Điều 1 của Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc số C1-07.05/2022/BBTL-LDGSKY khi hai bên thanh lý hợp đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 10/2024/DS-ST ngày 12 tháng 01 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 Phan Thị Phương M 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 Phan Thị Phương M số tiền 597.307.459 đồng (năm trăm chín mươi bảy triệu ba trăm lẻ bảy nghìn bốn trăm năm mươi chín 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 25/01/2024, 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 nguyên yêu cầu kháng cáo và xác định chỉ kháng cáo đối với số tiền lãi chậm thanh toán là 65.973.915 đồng, đối với số tiền 531.333.544 đồng bị đơn Công ty Cổ phần Đ1 không kháng cáo.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Phan Thị Phương M là ông Lê Khánh T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. 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 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 mình là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu 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] Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: đơn kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần Đ1 làm trong thời hạn, có nội dung, hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] 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 65.973.915 đồng, đồng ý thanh toán với số tiền 531.333.544 đồng theo thỏa thuận tại Biên bản xác nhận khoản tiền lãi số C1-07.05/2022/BBXN-LDGSKY ngày 19/02/2022. 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 là 65.973.915 đồng.

[3] Ngày 17/02/2022, bà Phan Thị Phương M và Công ty Đ1 ký Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc số C1-07.05/2022/BBTL-LDGSKY. Theo nội dung biên bản thanh lý thỏa thuận các bên thống nhất chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số C1-07.05/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 25/12/2020. Ngày 19/9/2022, bà Phan Thị Phương M và Công ty Đ1 ký Biên bản xác nhận khoản tiền lãi số C1-07.05/2022/BBXN-LDGSKY thể hiện Công ty Đ1 có trách nhiệm trả cho bà P tổng số tiền 561.333.544 đồng; trong đó: số tiền đặt cọc là 533.270.200 đồng; số tiền lãi 29.009.899 đồng và số tiền phạt chậm thanh toán 946.555 đồng. Tại tiểu mục 2.1.1, mục 2.1 Điều 1 của Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc số C1-07.05/2022/BBTL-LDGSKY ngày 17/02/2022 thể hiện "*Việc thanh toán được thực hiện 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, tuỳ điều kiện nào đến trước và hai bên ký biên bản xác nhận khoản tiền lãi mà bên A phải trả cho bên B"*, (tức hạn cuối cùng phải thanh toán là ngày 16/10/2022). Tuy nhiên, từ ngày 16/10/2022 đến nay Công ty Đ1 chỉ thanh toán cho bà M số tiền 30.000.000 đồng vào ngày 14/11/2022, số tiền còn nợ lại chưa thanh toán là 531.333.544 đồng.

[4] Như vậy, căn cứ vào thỏa thuận của Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc số C1-07.05/2022/BBTL-LDGSKY ngày 17/02/2022 thì hai bên đã thỏa thuận đến hết ngày 16/10/2023, bị đơn có nghĩa vụ phải trả cho nguyên đơn toàn bộ số tiền 533.270.200 đồng nhưng bị đơn chỉ trả cho nguyên đơn số tiền 30.000.000 đồng vào ngày 14/11/2022, số tiền còn nợ lại chưa thanh toán là 531.333.544 đồng, việc bị đơn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán là đã chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc Công ty Đ1 phải trả tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền với số tiền lãi chậm thanh toán tạm tính từ ngày 14/11/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm ngày 12/01/2024 với số tiền 65.973.915 đồng, là có căn cứ.

[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.

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 10/2024/DS-ST ngày 12 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn 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 0004401 ngày 31 tháng 01 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương (do ông Triệu Phúc T2 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)

Lê Hoàng Vương