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

Bản án số: 511/2024/DS-PT
Ngày 16-9-2024
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 Ngô Kim Duyên – Kiểm sát viên.

Ngày 16 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 312/2024/TLPT-DS ngày 16 tháng 7 năm 2024 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 157/2024/DS-ST ngày 30 tháng 5 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 344/2024/QĐ-PT, ngày 31 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Ông Nguyễn Quang S, sinh năm: 1977; địa chỉ: chung cư H, số C T, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm: 1985; địa chỉ: số A A, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: chung cư H, số C T, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 23/01/2024), có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Bị đơn*: Công ty Cổ phần Đ; địa chỉ: số A Ấp H, xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai; địa chỉ liên hệ: tầng B, tòa nhà A G- số D Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Phạm Việt H1, sinh năm: 1992; 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 ngày 20/05/2024), có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm: 1985; địa chỉ: số A A, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: chung cư H, số C T, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 22/01/2024; lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Thu H trình bày: Ngày 25/12/2020, ông Nguyễn Quang S và Công ty Cổ phần Đ ký kết Thỏa thuận đặt cọc số C1-11.11/TTĐC-LDGSKY/2020 để đảm bảo cho việc mua căn hộ ký hiệu C1-11.11 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. Quá trình thực hiện hợp đồng, nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp tiền theo đúng thời hạn thỏa thuận. Tổng cộng, nguyên đơn đã đóng cho bị đơn số tiền 548.954.800 đồng (năm trăm bốn mươi tám triệu chín trăm năm mươi bốn nghìn tám trăm đồng) tương đương với 05 đợt theo thỏa thuận. Theo Điều 4 của Thỏa thuận, hợp đồng mua bán căn hộ phải được ký kết vào ngày 30/9/2021, có thể chậm hơn hoặc sớm hơn nhưng không quá 03 tháng. Tuy nhiên, đến hết năm 2021 Công ty L vẫn không ký hợp đồng mua bán với ông Nguyễn Quang S với lý do đại dịch Covid-19 chậm tiến độ thi công. Ông Nguyễn Quang S đã gửi email, gọi điện, đến trực tiếp làm việc, yêu cầu Công ty H2 thủ tục để ký hợp đồng mua bán căn hộ nhưng phía Công ty không thực hiện và cố tình hứa hẹn nhằm kéo dài thời gian.

Ngày 09 tháng 11 năm 2021, sau nhiều lần trì hoãn, ông Nguyễn Quang S đã đồng ý hỗ trợ gia hạn thêm thời gian cho Công ty thông qua việc ký "Phụ lục 03" cho phép gia hạn đến ngày 31/12/2022. Nhưng đến hết ngày 31/12/2022, Công ty Cổ phần Đ vẫn không ký hợp đồng mua bán với ông S nên ông S đã trực tiếp lên dự án để xem tiến độ thi công và thấy dự án vẫn thi công chưa xong phần móng. Vì vậy, ngày 03/01/2023, ông S đã đến văn phòng công ty đề nghị thanh lý thỏa thuận đặt cọc và phụ lục số 03. Tại buổi làm việc ngày 10/01/2023 ông S và công ty đã kí "biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc". Theo đó, Công ty sẽ trả dần theo tháng và chậm nhất đến ngày 30/06/2023 sẽ trả lại toàn bộ số tiền 603.671.870 đồng (sáu trăm lẻ ba triệu sáu trăm bảy mươi mốt nghìn tám trăm bảy mươi đồng– bao gồm tiền cọc và một khoản tiền tương đương lãi) lại cho ông S. Đến ngày 24/10/2023, do chưa thanh toán được cho khách hàng theo như thỏa thuận nên giữa Công ty Đ với các khách hàng, trong đó có ông S tiến hành lập biên bản làm việc yêu cầu thanh toán số tiền còn lại vào ngày 31/12/2023, sau đó, công ty có gửi thư điện tử (E-mail) cho ông S và xin khất nợ đến 15/01/2024 sẽ thanh toán hết số tiền còn thiếu, đồng thời công ty cũng cam kết trả lãi suất 10%/năm trên số tiền phải trả và thời gian tính lãi suất từ ngày chậm trả đến hết ngày 31/12/2023, ông S đồng ý với cam kết của công ty nhưng đến ngày 27/10/2023, công ty mới chỉ thanh toán cho ông S được số tiền

160.917.970 (một trăm sáu mươi triệu chín trăm mười bảy nghìn chín trăm bảy mươi) đồng, còn lại số tiền 442.753.900 (bốn trăm bốn mươi hai triệu bảy trăm năm mươi ba nghìn chín trăm) đồng đến khi nguyên đơn khởi kiện công ty vẫn chưa thanh toán thêm được đồng nào.

Nhận thấy việc chậm thanh toán theo như thỏa thuận của Công ty Đ đã xâm phạm đến quyền, lợi ích hợp pháp của mình, ông S khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc Công ty Cổ phần Đ trả lại số tiền cọc còn nợ, số tiền là 442.753.900 (bốn trăm bốn mươi hai triệu bảy trăm năm mươi ba nghìn chín trăm) đồng.

Buộc Công ty Cổ phần Đ phải trả tiền lãi tính từ ngày 28/10/2023 đến ngày 30/5/2024 (215 ngày) với mức lãi suất 10%/năm, là 26.080.024 đồng (442.753.900 đồng x 215 ngày x 10%/365ngày).

Tổng cộng số tiền ông Nguyễn Quang S yêu cầu Công ty Cổ phần Đ phải trả là: 468.833.924 đồng (bốn trăm sáu mươi tám triệu tám trăm ba mươi ba nghìn chín trăm hai mươi bốn đồng).

- *Tại bản tự khai ngày 21 tháng 5 năm 2024 và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty Cổ phần Đ là ông Phạm Việt H1 trình bày:* Thống nhất với nội dung nguyên đơn trình bày về thời gian ký hợp đồng, nội dung hợp đồng, số tiền nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn và thời gian, nội dung ký Biên bản thanh lý Thỏa thuận đặt cọc số C1-11.11/TTĐC-LDGSKY/2020, giữa ông Nguyễn Quang S với bị đơn.

Theo nội dung khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn đồng ý thanh toán lại cho nguyên đơn số tiền đặt cọc còn lại là 442.753.900 đồng, thời gian thanh toán là ngày 01/12/2024; đối với yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn thanh toán số tiền lãi chậm trả tính từ ngày 28/10/2023 đến ngày 30/5/2024 là 26.080.024 đồng, bị đơn không đồng ý vì nguyên đơn không thực hiện việc trả hồ sơ gốc của việc đặt cọc và các chứng từ bản gốc cho phía bị đơn.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Thu H trình bày:* Thống nhất với toàn bộ ý kiến của nguyên đơn, đề nghị Tòa án chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 157/2024//DS-ST ngày 30/5/2024 của Tòa án nhân dân thành Phố D, tỉnh Bình Dương tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Quang S với bị đơn Công ty Cổ phần Đ.

Buộc Công ty Cổ phần Đ phải trả cho ông Nguyễn Quang S số tiền 468.833.924 đồng, trong đó tiền còn lại theo Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc ký ngày 10/01/2023 là 442.753.900 đồng và tiền lãi chậm trả 26.080.024 đồng.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 13/6/2024, bị đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về phần tiền lãi.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, nguyên đơn vắng mặt nên 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 tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. về nội dung vụ án xét thầy Tòa án cấp sơ thẩm xử có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử 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: Các bên đương sự đều thừa nhận giữa nguyên đơn và bị đơn có ký kết hợp đồng đặt cọc số C1-11.11/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 25/12/2020, Biên bản thanh lý hợp đồng đặt cọc số C1-11.11/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 10/01/2023 thì các bên thống nhất bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền 442.753.900 đồng chậm nhất là đến ngày 15/01/2024 nhưng bị đơn không thanh toán nên Tòa án cấp sơ thẩm tính lãi đến ngày 30/5/2024 là 26.080.024 đồng bị đơn không đồng ý thanh toán cho 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. Xét, tại Điều 357 Bộ luật Dân sự quy định về trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền: "*1. Trong trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. 2. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại Khoản 1 Điều 468 của Bộ luật này, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật này*". Trong vụ án này bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền cho nguyên đơn và bị đơn có cam kết sẽ thanh toán cho nguyên đơn tiền lãi trên số tiền gốc chậm thanh toán với mức lãi suất là 10%/năm, thời gian tính lãi suất từ ngày 28/10/2023 đến hết ngày 31/12/2023 (là ngày cuối cùng thanh toán số tiền còn lại 442.753.900 đồng cho nguyên đơn – bút lục số 55, 56), nguyên đơn đồng ý với mức lãi suất này và mức lãi suất này phù hợp hợp với mức lãi suất do pháp luật quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 là 10%/năm. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền lãi chậm thanh toán tính từ ngày 28/10/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm (30/5/2024) là 26.080.024 đồng là có căn cứ chấp nhận.

Tòa án cấp sơ thẩm xử có căn cứ nên kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

Án phí phúc thẩm: Người kháng cáo phải nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 148 và 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;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần Đ.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 157/2024/DS-ST ngày 30/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn phải nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng theo Biên lai thu số 0001085 ngày 19/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật 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**

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

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.