

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 428/2024/DS-PT
Ngày 20-8-2024
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: Bà Ngô Kim Duyên – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 06 và 20 tháng 8 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 316/2024/TLPT-DS ngày 16 tháng 7 năm 2024 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số Bản án dân sự sơ thẩm số 155/2024/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 300/2024/QĐ-PT ngày 16/7/2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 379/2024/QĐ-PT ngày 01/8/2024, Quyết định ngừng phiên tòa phúc thẩm số 59/2024/QĐ-PT ngày 06/8/2024, Thông báo tiếp tục phiên tòa phúc thẩm số 20/2024/TB-TA ngày 13/8/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Kim Q, sinh năm 1989; địa chỉ: số F, X, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

1.1. Ông Đặng Văn T, sinh năm 1980; địa chỉ: số B, L, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

1.2. Hồ Thị Lệ M, sinh năm 1985; địa chỉ: số B, L, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Giấy ủy quyền ngày 18/01/2024).

- 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 Đức Đ, sinh năm 1997; địa chỉ thường trú: thôn Q, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định; địa 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 213/2024/UQ-LDG/HĐQT ngày 06/8/2024).

- 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 25/01/2024, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Kim Q và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Đặng Văn T trình bày:

Ngày 11/5/2021, bà Nguyễn Thị Kim Q với Công ty Cổ phần Đ1 (viết tắt Công ty Đ1) ký kết thỏa thuận đặt cọc số B2-17.05/TTĐC-LDGSKY/2021 kèm theo các Phụ lục 01, 02 nhằm đảm bảo ký kết hợp đồng mua bán cho căn hộ số 05, thuộc khối B, tầng số 17, diện tích sàn xây dựng tạm tính 75,8m² (tính tường), diện tích sử dụng tạm tính 69,7m² (thông thủy), mục đích sử dụng dùng để ở, giá bán căn hộ 2.766.633.000 đồng, số tiền đặt cọc 553.326.600 đồng. Thời điểm ký kết hợp đồng mua bán căn hộ dự kiến ngày 30/3/2022, thời điểm ký kết hợp đồng mua bán căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn không quá 03 tháng so với thời hạn dự kiến ký kết hợp đồng. Thực hiện theo hợp đồng, bà Q đã thanh toán cho Công ty Đ1 tổng số tiền đặt cọc 553.326.600 đồng. Toàn bộ tiền đặt cọc mua căn hộ nêu trên là tiền riêng của bà Q, không thuộc sở hữu chung với bất cứ tổ chức, cá nhân nào khác.

Tuy nhiên, Công ty Đ1 đã không thực hiện đúng theo thỏa thuận của hợp đồng về thời gian ký kết, đến ngày 30/3/2022, Công ty Đ1 không có thông báo ký kết hợp đồng mua bán. Ngày 27/6/2022, Công ty Đ1 có Thông báo số 154/2022/TB-LDG-LDGSKY gửi cho bà Q với nội dung: "...thời gian thực hiện ký kết hợp đồng mua bán dự kiến sẽ chậm nhất vào ngày 30/09/2022 (biên độ ± 03 tháng....

1. Từ ngày phát sinh chậm trễ (căn cứ vào thỏa thuận đặt cọc đã ký) cho đến ngày 30/09/2022 (ngày dự kiến ký kết hợp đồng), Công ty trả lãi suất 0,02%/ngày/trên số tiền quý khách hàng đã đặt cọc theo đúng quy định tại khoản 5.3 Điều 5 của thỏa thuận đặt cọc. Thời gian áp dụng tính lãi suất tính từ ngày 01/07/2022 đến hết ngày 30/09/2022.

2. Nếu sau ngày 30/9/2022 mà Công ty vẫn chưa ký được hợp đồng mua bán thì tăng mức lãi suất từ 0,02%/ngày (7,2%/năm) lên 0,03%/ngày (11,0%/năm). Thời gian áp dụng lãi suất tính từ ngày 01/10/2022 đến hết ngày 31/12/2022.

3. Nếu sau ngày 31/12/2022 mà Công ty vẫn chưa ký được hợp đồng mua bán, khách hàng được quyền lựa chọn:

(i) *Tiếp tục thỏa thuận đặt cọc: Công ty sẽ tiếp tục trả lãi suất như quy định mục 2 cho đến khi dự án đủ điều kiện ký kết hợp đồng mua bán.*

(ii) *Chậm dứt thỏa thuận đặt cọc: Công ty sẽ hoàn lại toàn bộ số tiền khách hàng đã thanh toán, cộng với số tiền lãi suất tính như nêu trên.”.*

Sau ngày 31/12/2022, Công ty Đ1 vẫn không ký hợp đồng mua bán căn hộ như cam kết.

Ngày 23/03/2023, bà Q và Công ty Đ1 đã thống nhất, đồng ý ký Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc số B2-17.05/TTĐC-LDGSKY/2021 với nội dung: Công ty Đ1 sẽ hoàn trả cho bà Q tổng số tiền 578.558.293 đồng, gồm: tiền bà Q đã đặt cọc 553.326.600 đồng; 25.231.693 đồng tiền lãi do chậm ký hợp đồng mua bán tính từ ngày 01/07/2022 đến ngày 14/02/2023. Thời gian thanh toán được thực hiện trong vòng 90 ngày làm việc kể từ ngày ký biên bản thanh lý hợp đồng, nhưng Công ty Đ1 vẫn không thực hiện đúng thỏa thuận.

Ngày 23/6/2023 Công ty Đ1 có Thông báo 16/2023/TB-LDG/BTGD gửi cho bà Q với nội dung về việc thay đổi thời gian hoàn tiền thanh lý sản phẩm dự án LDG SKY, theo đó Công ty sẽ hoàn trả tiền thanh lý và tiền lãi phát sinh trong vòng 10 ngày làm việc kể từ ngày 31/12/2023 (trong thời gian chờ đến hạn thanh toán, Công ty trả lãi suất 10%/năm trên số tiền này). Ngày 19/10/2023, Công ty Đ1 phát hành Giấy xác nhận số B2-17.05/2023/GXN-LDG gửi cho bà Q1 với nội dung xác nhận lãi suất bổ sung cho khách hàng tại dự án LDG S, theo đó Công ty Đ1 có trách nhiệm thanh toán số tiền 603.285.716 đồng cho bà Q, gồm: 578.558.293 đồng tiền hoàn trả theo biên bản thanh lý và 24.727.423 đồng tiền lãi suất bổ sung do chậm thanh toán tính từ ngày 28/7/2023 đến ngày 31/12/2023. Đến hạn ngày 31/12/2023, Công ty Đ1 vẫn không trả tiền như cam kết. Ngày 09/01/2024, bà Q đã trực tiếp lên Văn phòng Công ty để hỏi thăm tình hình, phía Công ty cử một nhân viên đại diện ra tiếp và chuyên lời là chờ thông báo mới. Ngày 12/01/2024, bà Q đã gửi đơn đề nghị đến Công ty đề nghị thực hiện cam kết như thông báo. Cùng ngày 12/01/2024, Công ty có gửi email đến bà Q với tiêu đề là thông báo lịch thanh toán LDG Sky, nhưng không nêu cụ thể thời hạn trả tiền. Đến nay, Công ty không thực hiện cam kết, chưa hoàn trả tiền cho bà Q.

Nay, bà Q yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty Đ1 phải thanh toán cho bà Q số tiền 626.260.158 đồng, gồm: 603.285.716 đồng theo Giấy xác nhận số B2-17.05/2023/GXN-LDG ngày 19/10/2023; tiền lãi do chậm trả với mức lãi suất 10%/năm tính từ ngày 13/01/2024 đến ngày 30/5/2024: $603.285.716 \text{ đồng} \times 10\%/365 \text{ ngày} \times 139 \text{ ngày} = 22.974.442 \text{ đồng}$. Ngoài ra, bà Q không có yêu cầu khác.

Bị đơn Công ty Cổ phần Đ1 trình bày:

Bị đơn thông nhất trình bày của nguyên đơn về việc ký kết và nội dung thỏa thuận đặt cọc, biên bản thanh lý hợp đồng đã ký giữa Công ty Đ1 với bà Q. Bị đơn đã nhận cọc của bà Q số tiền 553.326.600 đồng. Do nguyên đơn có nhu cầu thanh lý thỏa thuận đặt cọc nên hai bên đã ký Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc số B2-17.05/TTĐC-LDGSKY/2021. Theo đó, bị đơn thanh toán cho nguyên

đơn tổng số tiền 578.558.293 đồng, gồm: 553.326.600 đồng bà **Q** đã đặt cọc, 25.231.693 đồng tiền lãi do chậm ký hợp đồng mua bán tính từ ngày 01/07/2022 đến ngày 14/02/2023. Thời gian thanh toán được thực hiện trong vòng 90 ngày làm việc kể từ ngày ký biên bản thanh lý hợp đồng, nhưng do khó khăn nên **Công ty Đ1** không thực hiện được. Bị đơn xác nhận Thông báo 16/2023/TB-LDG/BTGD ngày 23/6/2023 và Giấy xác nhận số B2-17.05/2023/GXN-LDG ngày 19/10/2023 do nguyên đơn cung cấp là văn bản do bị đơn phát hành có ghi nhận nội dung về việc xác nhận lãi suất bổ sung cho khách hàng tại dự án **LDG S**, theo đó xác định tổng số tiền Công ty phải hoàn trả cho bà **Q** tính đến ngày 31/12/2023 là 603.285.716 đồng, gồm: 578.558.293 đồng tiền hoàn trả theo biên bản thanh lý, 24.727.423 đồng tiền lãi suất bổ sung do chậm thanh toán tính từ ngày 28/7/2023 đến ngày 31/12/2023. Thời hạn thanh toán là trong vòng 10 ngày làm việc kể từ ngày 31/12/2023. Tuy nhiên, đây là văn bản thể hiện ý chí đơn phương của một bên, không phải văn bản hai bên cùng ký và cũng chưa được bên nguyên đơn đồng ý bằng văn bản nên nó không có giá trị. Do đó, không có căn cứ phát sinh số tiền lãi bổ sung theo Giấy xác nhận số B2-17.05/2023/GXN-LDG ngày 19/10/2023.

Đối với yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn chỉ đồng ý trả số tiền theo Biên bản thanh lý số B2-17.05/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 23/3/2023 là 578.558.293 đồng, gồm: 553.326.600 đồng bà **Q** đã đặt cọc, 25.231.693 đồng tiền lãi do chậm ký hợp đồng mua bán tính từ ngày 01/07/2022 đến ngày 14/02/2023 và do đang khó khăn trong kinh doanh nên đề nghị được trả số tiền này vào ngày 01/12/2024. Đối với yêu cầu trả tiền lãi bổ sung 24.727.423 đồng thể hiện tại Giấy xác nhận số B2-17.05/2023/GXN-LDG ngày 19/10/2023 và tiền lãi do chậm thanh toán tính từ ngày 13/01/2024 đến ngày 30/5/2024 thì bị đơn không đồng ý.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 155/2024/DS-ST ngày 30 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39 và các Điều 92, 144, 147, 227, 266, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự; các Điều 328, 357, 422 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 26 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 Thị Kim Q** đối với bị đơn **Công ty Cổ phần Đ1** về việc tranh chấp về hợp đồng đặt cọc.

Buộc **Công ty Cổ phần Đ1** phải trả cho bà **Nguyễn Thị Kim Q** số tiền 626.260.158 đồng (sáu trăm hai mươi sáu triệu hai trăm sáu mươi nghìn một trăm năm mươi tám 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.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty Cổ phần Đ1 phải chịu số tiền 29.050.406 đồng (hai mươi chín triệu không trăm năm mươi nghìn bốn trăm lẻ sáu đồng).

Trả lại cho bà **Nguyễn Thị Kim Q** số tiền 14.138.109 đồng (mười bốn triệu một trăm ba mươi tám nghìn một trăm lẻ chín đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0004470 ngày 28/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, 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 13/6/2024, 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 ông **T** 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 và án phí; 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] Về tố tụng:

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà **M** có đơn 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.

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 và án phí, 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 nội dung:

[2.1] Nguyên đơn, bị đơn thống nhất ngày 23/3/2023, hai bên đã tiến hành

ký kết Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc số B2-17.05/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 11/5/2021. Theo đó, hai bên thống nhất thanh lý, chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số B2-17.05/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 11/5/2021, Công ty Đ1 có trách nhiệm thanh toán cho bà Q số tiền 578.558.293 đồng gồm: Tiền đặt cọc 553.326.600 đồng; tiền lãi 25.231.693 đồng (tiền lãi từ ngày 01/07/2022 đến ngày 14/02/2023), thời hạn thanh toán trong vòng 90 ngày làm việc kể từ ngày ký biên bản thanh lý hợp đồng. Công ty Đ1 không trả tiền đúng thời hạn, nên đã phát hành Thông báo số 16/2023/TB-LDG/BTDG ngày 23/6/2023 và Giấy xác nhận số B2-17.05/2023/ GXN-LDG ngày 19/10/2023, xác định số tiền bị đơn phải hoàn trả cho bà Q đến ngày 31/12/2023 là 603.285.716 đồng, gồm: 578.558.293 đồng nêu trên và 24.727.423 đồng tiền lãi suất bổ sung từ ngày 28/7/2023 đến ngày 31/12/2023 thời hạn thanh toán trong vòng 10 ngày làm việc kể từ ngày 31/12/2023. Bị đơn đồng ý thanh toán cho bà Q số tiền 578.558.293 đồng.

[2.2] Về tiền lãi:

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ Thông báo số 16/2023/TB-LDG/BTDG ngày 23/6/2023 và Giấy xác nhận số B2-17.05/2023/ GXN-LDG ngày 19/10/2023 của Công ty Đ1, xác định 24.727.423 đồng tiền lãi suất bổ sung do chậm thanh toán tính từ ngày 28/7/2023 đến ngày 31/12/2023 nhưng đến nay Công ty chưa thanh toán nên buộc Công ty phải thanh toán cho bà Q là có căn cứ.

Đối với tiền lãi chậm trả, Tòa án cấp sơ thẩm, căn cứ khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, buộc bị đơn thanh toán tiền lãi chậm trả, theo mức lãi suất 10%/năm tính từ ngày 13/01/2024 đến ngày xét xử sơ thẩm 30/5/2024 là 22.974.442 đồng, là có căn cứ.

Tổng cộng Công ty Đ1 phải thanh toán cho bà Q số tiền 626.260.158 đồng.

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 theo quy định của pháp luật.

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 155/2024/DS-ST ngày 30 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, 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 0001078 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./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố D;
- TAND thành phố D;
- 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