

Bản án số: 431/2024/DS-PT
Ngày 21-8-2024
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: Ông Nguyễn Thành Trung

Các Thẩm phán: Ông Bùi Ngọc Thạch

Ông Nguyễn Thanh Tùng

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Song Toàn – 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 21 tháng 8 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 209/2024/TLPT-DS ngày 22/5/2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 110/2024/DS-ST ngày 11/4/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 316/2024/QĐ-PT ngày 24 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: bà Lê Thị Đoan Tr, sinh năm 1985; địa chỉ: bản Nham Bắc, phường HX, thị xã DH, tỉnh Phú Yên; địa chỉ liên hệ: 144/5I, đường 138, phường TP, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; ủy quyền cho ông Ngô Minh Nh, sinh năm 1964; địa chỉ: số C1-18.02 Gia Hòa, phường Pl, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh và ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1996; địa chỉ: ấp Thạnh Hưng, xã TQ, huyện MX, tỉnh Sóc Trăng (theo Giấy ủy quyền ngày 14/12/2023); ông Nh có mặt, ông N có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Bị đơn: Công ty Cổ phần Đầu tư L; địa chỉ: số 104/4 ấp Hòa Bình, xã GD, huyện TB, tỉnh Đồng Nai; địa chỉ liên hệ: Văn phòng công ty – tầng G tòa nhà 194 Golden Building, số 473 Điện Biên Phủ, Phường 25, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; ủy quyền cho ông Phạm Việt H; địa chỉ: tầng 2, tòa nhà 194 Golden Building, số 473 Điện Biên Phủ, Phường 25, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền ngày 25/7/2024); có mặt.

- Người kháng cáo: Bị đơn Công ty Cổ phần Đầu Tư L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện gửi đến Tòa án ngày 27/12/2023, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:**

Ngày 08/02/2021 bà Lê Thị Đoan Tr và Công ty Cổ phần Đầu tư L (gọi tắt công ty L) đã cùng ký kết Thỏa thuận đặt cọc số: C2-19.01/TTĐC-LSKY/2021 kèm theo phụ lục 01, phụ lục 02 và phụ lục số 03 để đảm bảo cho việc Công ty L và bà Tr sẽ xác lập và ký kết hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai.

Theo Thỏa thuận đặt cọc số: C2-19.01/TTĐC-LSKY/2021 kèm theo Phụ lục 01, Phụ lục 02 và Phụ lục số 03 thì căn hộ mua bán có ký hiệu: C2-19.01, căn hộ số: 01, thuộc khối C2, tầng số: 19, diện tích sàn xây dựng tạm tính 90,4m² (tìm tường), diện tích sử dụng tạm tính 83,2m² (thông thủy), mục đích sử dụng: dùng để ở, giá bán căn hộ: 2.900.003.000 đồng, số tiền đặt cọc: 580.000.600 đồng.

Thời điểm ký kết hợp đồng mua bán căn hộ dự kiến ký kết của thỏa thuận đặt cọc đã ký là ngày 30/9/2021 với điều kiện bà Tr đã thực hiện đầy đủ, đúng hạn các nghĩa vụ, trách nhiệm, cam kết được nêu tại Thỏa thuận đặt cọc số: C2-19.01/TTĐC-LSKY/2021. Bà Tr và Công ty L đồng ý rằng, thời gian ký kết Hợp Đồng Mua Bán Căn Hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn không quá 03 (ba) tháng so với thời hạn dự kiến là ngày 30/9/2021.

Thực hiện theo hợp đồng đã ký, bà Lê Thị Đoan Tr đã thanh toán cho Công ty L tổng số tiền đặt cọc là 580.000.600 đồng. Toàn bộ tiền đặt cọc mua căn hộ nêu trên là tài sản riêng của bà Tr, không thuộc sở hữu chung với bất cứ tổ chức, cá nhân nào khác.

Tuy nhiên, Công ty L đã không thực hiện đúng theo hợp đồng, theo quy định của hợp đồng, thời gian ký kết hợp đồng mua bán căn hộ dự kiến vào ngày 30/9/2021, có thể sớm hơn hoặc muộn hơn không quá 03 tháng so với thời hạn dự kiến nhưng đến nay Công ty L vẫn không thực hiện việc ký kết hợp đồng mua bán căn hộ với bà Tr. Việc vi phạm nghĩa vụ trên của Công ty L đã xâm phạm trực tiếp quyền và lợi ích hợp pháp của bà Tr. Vì vậy, bà Lê Thị Đoan Tr khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên bố chấm dứt văn bản thỏa thuận đặt cọc ngày 08/02/2021 số C2-19.01/TTĐC-LSKY/2021 kèm theo Phụ lục 01, Phụ lục 02 và Phụ lục số 03 kèm theo giữa Công ty Cổ phần Đầu Tư L với bà Lê Thị Đoan Tr về việc đặt cọc mua bán căn hộ C2-19.01 thuộc khối C2, tầng 19 tọa lạc khu chung cư lô C1 khu đô thị mới Bình Nguyên, phường Bình An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư L phải trả cho bà Lê Thị Đoan Tr tổng số tiền 692.520.717 đồng, trong đó số tiền bà Tr đã đặt cọc là 580.000.600 đồng và tiền lãi chậm trả tính đến ngày 11/4/2023 là 112.520.117 đồng (theo phụ lục gia hạn số 03), cụ thể: từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022: 0.02%/ngày x 181 ngày x 580.000.600 đồng = 20.996.022 đồng; từ ngày 01/07/2022 đến ngày

30/09/2022: 0.03%/ngày x 92 ngày x 580.000.600 đồng = 16.008.017 đồng; từ ngày 01/10/2022 đến ngày 31/12/2022 (theo phụ lục gia hạn): 0.04%/ngày x 92 ngày x 580.000.600 đồng = 21.344.022 đồng; từ ngày 01/01/2023 đến ngày 11/04/2024 (theo điều 5.3 của Thỏa thuận đặt cọc): 0.02%/ngày x 467 ngày x 580.000.600 đồng = 54.172.056 đồng.

*** Lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên toà, người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty Cổ phần đầu tư L trình bày:**

Bị đơn thống nhất với trình bày của đại diện nguyên đơn về việc ký kết và nội dung thỏa thuận tại Thỏa thuận đặt cọc số C2-19.01/TTĐC-LSKY/2021 kèm theo phụ lục 01, phụ lục 02 và phụ lục 03. Quá trình thực hiện thỏa thuận đặt cọc, bị đơn đã nhận cọc số tiền 580.000.600 đồng của bà Lê Thị Đoan Tr. Quá trình thanh toán tiền cọc, bà Tr đã vi phạm về nghĩa vụ thanh toán tiền cọc, cụ thể: lần thanh toán thứ 3 trễ hạn 139 ngày, tiền phạt vi phạm: 2.015.502 đồng; lần thanh toán thứ 4 trễ hạn 78 ngày, tiền phạt vi phạm: 1.131.001 đồng; lần thanh toán thứ 5 trễ hạn 17 ngày, tiền phạt vi phạm 246.500 đồng. Tổng số tiền phạt vi phạm nghĩa vụ thanh toán của bà Lê Thị Đoan Tr là 3.393.003 đồng.

Trong khoảng thời gian sau khi hai bên ký thỏa thuận đặt cọc, dịch bệnh Covid-19 bùng phát nhiều lần và kéo dài đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến tiến độ xây dựng dự án. Đây là sự kiện khách quan nên ngày 08/02/2022 hai bên thống nhất ký kết phụ lục 03 xác định lại thời gian ký kết hợp đồng dự kiến là ngày 30/6/2022 và có thể sớm hơn hoặc muộn hơn 03 tháng. Nếu thời gian bàn giao căn hộ vượt quá ngày 31/12/2022 thì bà Tr được đơn phương chấm dứt thỏa thuận đặt cọc nếu có văn bản về việc đơn phương chấm dứt thỏa thuận đặt cọc kể từ ngày 01/01/2023 đến 07/01/2023 cho Công ty L. Nếu quá thời hạn trên mà bà Tr không đơn phương có nghĩa là bà Tr xác nhận sẽ tiếp tục thực hiện thỏa thuận đặt cọc. Thực tế, bà Tr đã không đơn phương chấm dứt hợp đồng đặt cọc theo phụ lục 03 đã ký kết. Tuy nhiên, hiện tại do dự án vẫn đang trong quá trình triển khai, chưa hoàn thiện nên Công ty L đồng ý chấm dứt thỏa thuận đặt cọc số C2-19.01/TTĐC-LSKY/2021 ngày 08/02/2021 kèm theo phụ lục 01, phụ lục 02, phụ lục 03 ngày 08/02/2021 giữa Công ty với bà Lê Thị Đoan Tr và đồng ý trả lại tiền cọc là 580.000.600 đồng cho nguyên đơn. Đối với yêu cầu về tiền lãi của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý. Do nguyên đơn chậm thanh toán tiền đặt cọc cho bị đơn nên nguyên đơn phải thanh toán tiền lãi phạt chậm thanh toán là 3.393.003 đồng cho bị đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 110/2024/DS-ST ngày 11/4/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lê Thị Đoan Tr đối với bị đơn Công ty Cổ phần đầu tư L về việc tranh chấp về hợp đồng đặt cọc.

- Chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số C2-19.01/TTĐC-LSKY/2021 ngày 08/02/2021 kèm theo Phụ lục 01 và Phụ lục 02; Phụ lục 03 ngày 08/02/2022 giữa Công ty Cổ phần đầu tư L với bà Lê Thị Đoan Tr.

- Buộc Công ty cổ phần đầu tư L phải trả cho bà Lê Thị Đoan Tr tổng số tiền 692.520.717 (sáu trăm chín mươi hai triệu năm trăm hai mươi nghìn bảy trăm mười bảy) đồng, trong đó: số tiền cọc đã nhận là 580.000.600 (năm trăm tám mươi triệu sáu trăm đồng) và tiền lãi là 112.520.117 (một trăm mười hai triệu năm trăm hai mươi nghìn một trăm mười bảy) đồng.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của bà Lê Thị Đoan Tr trả cho Công ty cổ phần đầu tư L số tiền phạt do chậm thanh toán 3.393.003 (ba triệu ba trăm chín mươi ba nghìn không trăm lẻ ba) đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, trách nhiệm chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 16/4/2024, Công ty Cổ phần Đầu Tư L là bị đơn có đơn kháng cáo, yêu cầu xét xử lại phúc thẩm. Tại phiên tòa, đại diện bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đồng ý chấm dứt thỏa thuận đặt cọc, đồng ý trả lại tiền cọc 580.000.600 đồng cho nguyên đơn. Bị đơn không đồng ý trả tiền lãi cho nguyên đơn 112.520.117 đồng vì nguyên đơn tự ý chấm dứt thỏa thuận đặt cọc không thông báo cho bị đơn như thỏa thuận tại phụ lục 03.

Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương: Những người tiến hành tố tụng và người 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 xử chấm dứt thỏa thuận đặt cọc và các phụ lục; buộc bị đơn có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn 692.520.717 đồng là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử bác 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, ý kiến của Kiểm sát viên;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa, Công ty Cổ phần Đầu tư L (sau đây viết là bị đơn) đồng ý chấm dứt thỏa thuận đặt cọc ngày 08/02/2021 và các phụ lục 01, 02 ngày 08/02/2021; phụ lục 03 ngày 08/02/2022 giữa bị đơn với nguyên đơn (bà Lê Thị Đoan Tr); đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận cọc 580.000.600 đồng, nguyên đơn thanh toán cho bị đơn 3.393.003 đồng (khoản tiền phạt do nguyên đơn chậm thanh toán) như bản án sơ thẩm đã xét xử.

[2] Bị đơn kháng cáo không đồng ý trả cho nguyên đơn khoản tiền lãi 112.520.117 đồng. Bị đơn cho rằng: nguyên đơn chấm dứt thỏa thuận đặt cọc nhưng không có văn bản thông báo cho bị đơn biết theo thỏa thuận của các bên tại Phụ lục 03. Thấy rằng: quá trình thực hiện thỏa thuận đặt cọc ngày 08/02/2021 và các phụ lục số 01, 02 ngày 08/02/2021 và phụ lục 03 ngày 08/02/2022. Bị đơn có lỗi đã vi phạm thỏa thuận đặt cọc. Đến thời điểm hiện tại, bị đơn cũng chưa có đủ điều kiện để ký kết hợp đồng mua bán căn hộ với nguyên đơn. Tòa án cấp sơ thẩm xử: buộc bị đơn có nghĩa vụ trả cho nguyên đơn khoản tiền lãi 112.520.117 đồng là có căn cứ, phù hợp các Điều: 274, 275, 280, 357, 418, 422, 468 Bộ luật Dân sự.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận. Ý kiến của Kiểm sát viên là phù hợp. Bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm, phúc thẩm theo quy định. Nguyên đơn không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều: 274, 275, 280, 357, 418, 422, 468 Bộ luật Dân sự;
- Căn cứ các Điều: 147, 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ các Điều: 26, 29 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;
- Căn cứ khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Tuyên xử

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty Cổ phần Đầu tư L. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 110/2024/DS-ST ngày 11/4/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An như sau: Chấm dứt thỏa thuận đặt cọc ngày 08/02/2021, phụ lục 01, 02 ngày 08/02/2021 và phụ lục 03 ngày 08/02/2022 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư L với bà Lê Thị Đoan Tr. Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư L có nghĩa vụ thanh toán cho bà Tr 692.520.717 đồng (trong đó tiền cọc là 580.000.600 đồng, tiền lãi là 112.520.117 đồng). Ghi nhận sự tự nguyện của bà Tr: bà Tr phải có nghĩa vụ thanh toán cho Công ty Cổ phần Đầu tư L 3.393.003 đồng (khoản tiền phạt do chậm thanh toán).

2. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Công ty Cổ phần Đầu tư L phải chịu 31.700.829 đồng. Bà Lê Thị Đoan Tr phải chịu 300.000 đồng được trừ vào 15.574.334 đồng đã nộp tạm ứng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001545 ngày 15/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An trả lại cho bà Tr 15.274.334 đồng.

- Án phí phúc thẩm: Công ty Cổ phần Đầu tư L phải chịu 300.000 đồng được trừ vào 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002809, ngày 16/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận thi hành án, quyền yêu cầu thi hành án, tự nguyện thi hành án

hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An;
- Chi cục THADS thành phố Dĩ An;
- Lưu: HS, HCTP.

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

Nguyễn Thành Trung