

Bản án số: 432/2024/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 261/2024/TLPT-DS ngày 26/6/2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 138/2024/DS-ST ngày 17/5/2024 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 314/2024/QĐ-PT ngày 24 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Lê Thanh H, sinh năm 1986; địa chỉ: số 19/68 Xa lộ Hà Nội, khu phố 1, phường LB, thành phố B, tỉnh Đồng Nai; ủy quyền cho ông Nguyễn Tiến K, sinh năm 1964; địa chỉ: số 93, Nguyễn Bình Khiêm, Phường 1 quận G, Thành phố Hồ Chí Minh và bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1985; địa chỉ: số 01, An Nhơn, Phường 17, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền ngày 25/01/2024); ông K, bà H có yêu cầu 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 Dương Đức Đường, 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 06/5/2024), có mặt.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện ngày 22/01/2024, bản tự khai ngày 12/04/2024 và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Lê Thanh H và người đại diện theo uỷ quyền của ông H là ông Nguyễn Tiến K, bà Nguyễn Thị Thu H trình bày:**

Ngày 12/01/2021, ông Lê Thanh H và Công ty Cổ phần Đầu tư L (gọi tắt Công ty L) có ký với nhau Thỏa thuận đặt cọc số B2-10.05/TTĐC-LSKY/2021 (“Thỏa thuận”) để đảm bảo cho việc mua bán căn hộ B2-10.05 thuộc dự án khu chung cư lô C1, khu căn hộ cao cấp L SKY, khu đô thị mới Bình Nguyên, phường Bình An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương, với giá 2.692.492.000 đồng.

Sau khi ký kết ông H đã thanh toán tiền đặt cọc cho Công ty Cổ Phần Đầu Tư L 06 đợt với tổng số tiền là 538.498.400 đồng. Theo thỏa thuận đặt cọc tại Điều 4 của thì hợp đồng mua bán căn hộ phải được ký kết vào ngày 30/9/2021 (có thể chậm hơn hoặc sớm hơn không quá ba tháng). Nhưng đến thời hạn dự kiến, Công ty L vẫn không tổ chức ký hợp đồng mua bán với ông H vì lý do đại dịch Covid nên chậm tiến độ thi công. Ngày 28/12/2021, ông H ký thêm phụ lục 03 với Công ty L để gia hạn thời gian ký hợp đồng mua bán căn hộ đến 31/12/2022 nhưng đã quá thời hạn hai bên vẫn chưa ký hợp đồng mua bán căn hộ.

Đến ngày 10/01/2023, hai bên đã tiến hành ký kết Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc số B2-10.05/TTĐC-LSKY/2021. Theo đó, hai bên thống nhất Công ty L sẽ hoàn trả lại cho ông H số tiền 528.016.615 đồng bao gồm tiền cọc và một khoản tiền tương đương lãi cho ông H, thời gian trả lại tiền chậm nhất đến ngày 30/6/2023. Tuy nhiên, Công ty L đã tiếp tục không thực hiện đúng cam kết, sau nhiều lần gặp mặt thương lượng, hai bên thỏa thuận gia hạn thêm thời gian trả nợ đến ngày 15/01/2024. Đến ngày 15/01/2024, Công ty L mới chỉ thanh toán cho ông H số tiền 157.945.705 đồng, số tiền còn lại 433.837.111 đồng chưa thanh toán cho đến nay.

Do đó, ông H yêu cầu Công ty Cổ phần Đầu tư L phải thanh toán cho ông H các khoản sau: Buộc Công ty L trả lại cho nguyên đơn tiền cọc còn nợ với số tiền là 433.837.111 đồng. Buộc Công ty L trả tiền lãi do vi phạm thời hạn thanh toán, tạm tính từ ngày 28/10/2023 đến ngày 31/12/2023 là 64 ngày x 0,027%/ngày x 433.837.111 đồng = 7.607.007 đồng. Tổng cộng số tiền gốc và lãi là 441.444.118 đồng.

*** Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện của bị đơn là ông Dương Đức Đường trình bày:** Công ty Cổ phần Đầu tư L đồng ý trả nợ gốc còn lại cho nguyên đơn và chỉ đồng ý trả lãi cho nguyên đơn từ ngày 28/10/2023 đến ngày 31/12/2023 với lãi suất 0,02%/ngày, không đồng ý theo yêu cầu trả lãi của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 138/2024/DS-ST ngày 17/5/2024 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 ông Lê Thanh H đối với bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư L về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư L phải trả cho ông Lê Thanh H số tiền 457.147.178 đồng (Bốn trăm mười bảy triệu một trăm bốn mươi bảy nghìn một trăm bảy mươi tám 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 28/5/2024, Công ty Cổ phần Đầu Tư L là bị đơn có đơn kháng cáo, yêu cầu xét xử lại phúc thẩm. Tại phiên tòa, người đại diện bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Bị đơn đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền còn nợ lại là 433.837.111 đồng. Bị đơn không đồng ý trả tiền lãi 23.310.067 đồng do nguyên đơn không trả lại bản chính thỏa thuận đặt cọc và tài liệu liên quan.

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 buộc bị đơn có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn 457.147.178 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] Ngày 12/01/2021, ông Lê Thanh H (sau đây viết là nguyên đơn) và Công ty Cổ phần Đầu tư L (sau đây viết là bị đơn) ký kết thỏa thuận đặt cọc nhằm đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng mua bán căn hộ tại phường Bình An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Nguyên đơn đã đặt cọc 538.498.400 đồng. Thời gian dự kiến ký kết hợp đồng mua bán căn hộ là ngày 30/9/2021. Bị đơn không thực hiện đúng thời hạn đã ký kết hợp đồng. Ngày 28/12/2021, nguyên đơn và bị đơn tiếp tục ký kết phụ lục 03 gia hạn cho bị đơn đến ngày 31/12/2022 phải ký kết hợp đồng mua bán căn hộ cho nguyên đơn. Đến hạn, bị đơn tiếp tục vi phạm hợp đồng, không đảm bảo các điều kiện để các bên ký kết hợp đồng mua bán căn hộ. Ngày 10/01/2023, nguyên đơn và bị đơn lập biên bản thanh lý hợp đồng thỏa thuận đặt cọc ngày 12/01/2021 với nội dung: bị đơn trả lại cho nguyên đơn 591.782.816 đồng trong đó tiền cọc là 538.498.400 đồng; tiền lãi là 53.284.416 đồng và thanh toán đến ngày 30/6/2023 nhưng bị đơn vẫn không thực hiện và tiếp tục xin gia hạn thanh toán đến ngày 15/01/2024. Bị đơn mới chỉ thanh toán cho nguyên đơn được 157.945.705 đồng, số tiền bị đơn còn nợ lại là 433.837.111 đồng. Tòa án cấp sơ thẩm xử buộc bị đơn thanh toán cho nguyên đơn 433.837.111 đồng và tiền lãi chậm trả là 23.310.067 đồng được tính từ ngày 28/10/2023 đến thời điểm xét xử sơ thẩm ngày 17/5/2024 là có căn cứ, phù hợp pháp luật các Điều: 280, 328, 357, 422, 468 Bộ luật Dân sự.

[2] Xét yêu cầu của bị đơn: nguyên đơn phải trả lại cho bị đơn bản chính thỏa thuận đặt cọc và phụ lục. Thấy rằng, nguyên đơn và bị đơn đều có lưu giữ bản chính các tài liệu này để thực hiện quyền và nghĩa vụ theo hợp đồng. Do vậy, yêu cầu của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận, không phù hợp pháp luật.

[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: 280, 328, 357, 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 138/2024/DS-ST ngày 17/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An như sau: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Lê Thanh H đối với Công ty Cổ phần Đầu tư L về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư L có nghĩa vụ thanh toán cho ông H 457.147.178 đồng.

2. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Công ty Cổ phần Đầu tư L phải chịu 22.285.887 đồng. Ông Lê Thanh H không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An trả lại cho ông H 10.828.882 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004465 ngày 27/02/2024.

- 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 0004919, ngày 03/6/2024 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