

Bản án số: 434/2024/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: bà Trần Thị Ngọc Tuyền - 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 154/2024/TLPT-DS ngày 03/5/2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2024/DS-ST ngày 11/3/2024 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 313/2024/QĐ-PT ngày 24 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: ông Ngô Minh Nh, sinh năm 1964 và bà Hoàng Thị H, sinh năm 1984; địa chỉ: số C1-18.02 Gia Hòa, khu phố 6, phường PL, thành phố TD, Thành phố Hồ Chí Minh; ông Nh có mặt, bà H 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 Dương Kim Ch; 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 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 ngày 31/10/2023, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 17 tháng 11 năm 2020, ông Nh và bà H có ký với Công ty Cổ phần Đầu tư L (sau đây gọi tắt là Công ty L) Thỏa thuận đặt cọc số: C2-24.10/TTĐC-LSKY/2020. Vào ngày 03 tháng 06 năm 2021, ông Nh ký với Công ty L Thỏa thuận đặt cọc số: B2-28.13/TTĐC-LSKY/2021. Mục đích đặt cọc để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng mua bán căn hộ số C2-24.10 và B2-28.13 thuộc Dự án chung cư Lô C1 (khu căn hộ cao cấp L SKY) tại Lô C1, Khu đô thị mới Bình Nguyên, phường Bình An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

Đối với Thỏa thuận số C2-24.10/TTĐC-LSKY/2020 ông Nh và bà H đã thanh toán tiền cọc cho Công ty L tổng cộng 07 đợt với tổng số tiền là 678.781.200 đồng. Theo Điều 4 của thỏa thuận, hợp đồng mua bán căn hộ phải được ký kết vào ngày 30/9/2021 (có thể chậm hoặc sớm hơn không quá ba tháng) nhưng đến hết năm 2021 Công ty L vẫn không ký hợp đồng mua bán với ông Nh và bà H. Ông Nh và bà H rất thông cảm với Công ty nên ngày 23/3/2022, ông Nh và bà H đã đồng ý ký thêm Phụ lục 01 để gia hạn thời gian ký hợp đồng mua bán đến 30/6/2022 (có thể chậm hoặc sớm hơn không quá ba tháng). Ngày 28/12/2022, Công ty gửi thư thông báo sẽ ký Hợp đồng mua bán, yêu cầu ông Nh và bà H cung cấp hồ sơ chuẩn bị cho việc ký Hợp đồng mua bán. Tuy nhiên Công ty đã không cung cấp những “Thông tin pháp lý” chứng minh Công ty được tiến hành ký kết Hợp đồng mua bán.

Đối với Thỏa thuận số B2-28.13/TTĐC-LSKY/2021, ông Nh và bà H đã thanh toán tiền cọc cho Công ty L tổng cộng 07 đợt với tổng số tiền là 577.390.000 đồng. Theo Điều 4 của thỏa thuận, hợp đồng mua bán căn hộ phải được ký kết vào ngày 30/3/2022 (có thể chậm hoặc sớm hơn không quá ba tháng). Nhưng đến cuối tháng 10 năm 2022 Công ty L vẫn không ký hợp đồng mua bán với ông Nh và bà H. Công ty gửi email cho ông Nh và bà H ngày 02/11/2022 từ chối thời gian hoàn trả tiền đặt cọc cũng như mong muốn của ông Nh và bà H gặp lãnh đạo công ty để thương lượng. Trong cùng ngày 02/11/2022 ông Nh và bà H đã có email đề nghị Công ty L phải có văn bản chính thức trả lời các yêu cầu của ông Nh và bà H về hoàn trả tiền đặt cọc, nếu không ông Nh và bà H sẽ tiến hành khởi kiện theo Điều 10 của thỏa thuận, nhưng đã không có một sự hồi đáp nào từ Công ty L. Ngày 28/12/2022, Công ty L gửi thư thông báo sẽ ký hợp đồng mua bán, yêu cầu ông Nh và bà H cung cấp hồ sơ chuẩn bị cho việc ký hợp đồng mua bán tuy nhiên Công ty L không cung cấp những “Thông tin pháp lý” chứng minh Công ty L được tiến hành ký kết hợp đồng mua bán. Đầu năm 2023 ông Nh và bà H đã nhiều lần trực tiếp đến dự án để xem tiến độ thi công nhưng thấy vẫn chưa thi công xong phần móng của dự án. Thậm chí trong tháng 9/2023 dự án còn có dấu hiệu không hoạt động (không công nhân, không xuất nhập vật tư, v.v...).

Nay ông Nh và bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Đối với Thỏa thuận đặt cọc số C2-24.10/TTĐC-LSKY/2020: tuyên bố chấm dứt thỏa thuận đặt cọc số C2-24.10/TTĐC-LSKY/2020 và Phụ lục 01 giữa Công ty L và ông Ngô Minh Nh, bà Hoàng Thị H; Buộc Công ty L trả lại cho ông Nh và bà H số tiền cọc 678.781.200 đồng; Buộc Công ty L thanh toán tiền

lãi do vi phạm nghĩa vụ từ ngày 01/01/2022 đến ngày 08/3/2024: 185.850.291 đồng.

- Đối với Thỏa thuận đặt cọc số B2-28.13/TTĐC-LSKY/2021: tuyên bố chấm dứt thỏa thuận đặt cọc số B2-28.13/TTĐC-LSKY/2021 giữa Công ty L và ông Ngô Minh Nh; Buộc Công ty L trả lại số tiền cọc 577.390.000 đồng; Buộc Công ty L thanh toán tiền lãi do vi phạm nghĩa vụ đến ngày 08/3/2024: 71.249.926 đồng.

*** Lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:** Thống nhất phần trình bày của nguyên đơn về việc nguyên đơn và bị đơn tự nguyện ký kết Thỏa thuận đặt cọc số C2-24.10/TTĐC-LSKY/2020, B2-28.13/TTĐC-LSKY/2021 và phụ lục kèm theo, chính là bản thỏa thuận đặt cọc và các phụ lục nguyên đơn đã nộp cho Tòa án. Số tiền cọc bị đơn đã nhận của ông Ngô Minh Nh theo Thỏa thuận đặt cọc số C2-24.10/TTĐC-LSKY/2020 là 678.781.200 đồng, theo Thỏa thuận đặt cọc số B2-28.13/TTĐC-LSKY/2021 là 577.390.000 đồng. Đây là tiền cọc để đảm bảo giao kết hợp đồng mua bán căn hộ với ông Nh, không nhằm mục đích gì khác.

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 nên bị đơn chưa đủ điều kiện để ký kết hợp đồng, ngoài ra không có lý do nào khác.

Đối với Thỏa thuận đặt cọc số C2-24.10: Hai bên đã ký kết Phụ lục số 01 trong đó quy định trong vòng 07 ngày kể từ ngày 01/01/2023, nếu bên B không có đề nghị bằng văn bản về việc đơn phương chấm dứt thỏa thuận đặt cọc thì hai bên xác nhận rằng bên B đồng ý tiếp tục thỏa thuận đặt cọc. Từ ngày 01/01/2023 đến nay Công ty L không nhận được bất kỳ văn bản nào của nguyên đơn về việc mong muốn chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc, do đó Công ty L không đồng ý yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc chấm dứt thỏa thuận đặt cọc, yêu cầu tiếp tục thực hiện thỏa thuận, đồng thời Công ty L sẽ có trách nhiệm thanh toán cho nguyên đơn số tiền với mức lãi suất 0.04%/ngày từ ngày 01/01/2023 cho đến khi dự án đủ điều kiện ký kết hợp đồng mua bán. Đồng thời quá trình thực hiện Thỏa thuận đặt cọc số C2-24.10, nguyên đơn đã vi phạm 15 ngày, tổng tiền chậm thanh toán: 254.543 đồng.

Đối với Thỏa thuận đặt cọc số B2-28.13: trong quá trình thực hiện thỏa thuận đặt cọc ông Nh đã vi phạm về nghĩa vụ thanh toán, tổng 541 ngày theo tiến độ thanh toán của thỏa thuận đặt cọc, do đó Công ty L không đồng ý chấm dứt hợp đồng và không phải hoàn trả số tiền đã nhận là 577.390.000 đồng. Yêu cầu ông Nh, bà H thanh toán tiền chậm thanh toán 7.809.200 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 52/2024/DS-ST ngày 11/3/2024 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 Ngô Minh Nh, bà Hoàng Thị H với bị đơn Công ty Cổ phần đầu tư L về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

1.1. Chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số C2-24.10/TTĐC-LSKY/2020 ngày 17/11/2020, Phụ lục số 01 ngày 23/3/2022 ký kết giữa Công ty Cổ phần đầu tư L và ông Ngô Minh Nh, bà Hoàng Thị H; Thỏa thuận đặt cọc số B2-28.13/TTĐC-LSKY/2021, Phụ lục 01, Phụ lục 02, ngày 03/6/2021 ký kết giữa Công ty Cổ phần đầu tư L và ông Ngô Minh Nh.

1.2. Buộc Công ty Cổ phần đầu tư L phải trả cho ông Ngô Minh Nh, bà Hoàng Thị H tổng số tiền 1.513.271.417 (một tỷ năm trăm mười ba triệu hai trăm bảy mươi một nghìn bốn trăm mười bảy) đồng; trong đó: tiền cọc 1.256.171.200 đồng và tiền lãi 257.100.217 đồng.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Ngô Minh Nh và bà Hoàng Thị H trả cho Công ty Cổ phần đầu tư L số tiền 8.063.743 (tám triệu không trăm sáu mươi ba nghìn bảy trăm bốn mươi 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 22/3/2024, 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 ngày 17/11/2020, phụ lục 01 ngày 23/3/2022; thỏa thuận đặt cọc ngày 03/6/2021 kèm theo phụ lục 01, 02. Bị đơn đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận cọc: 1.256.171.200 đồng (678.781.200 đồng + 577.390.000 đồng). Bị đơn không đồng ý trả tiền lãi 257.100.217 đồng do nguyên đơn không trả lại cho bị đơn bản chính thỏa thuận đặt cọc và các phụ lục.

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 1.513.271.417 đồng; nguyên đơn thanh toán cho bị đơn 8.063.743 đồng; chấm dứt thỏa thuận đặt cọc và các phụ lục là có căn cứ, kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận. 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, ý kiến của Kiểm sát viên;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Tại phiên tòa, đại diện bị đơn đồng ý chấm dứt thỏa thuận đặt cọc ngày 17/11/2020 và phụ lục 01 ngày 23/3/2022; chấm dứt thỏa thuận đặt cọc ngày 03/6/2021 và phụ lục 01, 02 kèm theo. Bị đơn đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền nguyên đơn đã đặt cọc 1.256.171.200 đồng (678.781.200 đồng + 577.390.000 đồng) như bản án sơ thẩm đã xét xử. Bị đơn không đồng ý trả tiền

lãi 257.100.217 đồng do nguyên đơn không trả lại cho bị đơn bản chính các thỏa thuận đặt cọc và các phụ lục.

[2] Hội đồng xét xử thấy rằng: bị đơn đã nhận tiền cọc của nguyên đơn 1.256.171.200 đồng. Quá trình thực hiện, bị đơn có lỗi, vi phạm thỏa thuận đặt cọc, phụ lục 01, 02. Tại phiên tòa, đại diện bị đơn cũng xác định 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 như thỏa thuận. Tòa án cấp sơ thẩm xử: chấm dứt thỏa thuận đặt cọc, phụ lục 01, 02. Buộc bị đơn có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn: 1.513.271.417 đồng (trong đó tiền cọc 1.256.171.200 đồng; tiền lãi: 257.100.217 đồng). Nguyên đơn thanh toán cho bị đơn 8.063.743 đồng (tiền phạt do chậm thanh toán) là có căn cứ, phù hợp pháp luật các Điều: 274, 275, 280, 328, 357, 418, 422, 468 Bộ luật Dân sự.

[3] Xét việc bị đơn kháng cáo không đồng ý trả tiền lãi 257.100.217 đồng do nguyên đơn không trả lại cho bị đơn bản chính các thỏa thuận đặt cọc và các phụ lục, thấy rằng: bản chính các tài liệu trên, nguyên đơn và bị đơn đều có và có quyền lưu giữ để thực hiện quyền và nghĩa vụ theo thỏa thuận hợp đồng. Yêu cầu của bị đơn là không có cơ sở, không phù hợp pháp luật.

[4] 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, 328, 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 52/2024/DS-ST ngày 11/3/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An như sau:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Ngô Minh Nh và bà Hoàng Thị H đối với Công ty Cổ phần Đầu tư L về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Chấm dứt thỏa thuận đặt cọc ngày 17/11/2020, phụ lục 01 ngày 23/3/2022 và chấm dứt thỏa thuận đặt cọc ngày 03/6/2021 kèm theo phụ lục 01, phụ lục 02 ngày 03/6/2021 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư L với ông Ngô Minh Nh và bà Hoàng Thị H. Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư L có nghĩa vụ trả cho ông Ngô Minh Nh

và bà Hoàng Thị H 1.513.271.417 đồng (trong đó tiền cọc là 1.256.171.200 đồng, tiền lãi là 257.100.217 đồng).

- Ghi nhận sự tự nguyện của ông Ngô Minh Nh và bà Hoàng Thị H. Ông Nh và bà H có nghĩa vụ trả cho Công ty Cổ phần Đầu tư L 8.063.743 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 57.698.143 đồng. Ông Ngô Minh Nh và bà Hoàng Thị H phải chịu 403.187 đồng được trừ vào 27.631.196 đồng ông Nh, bà H đã nộp Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001221 ngày 14/11/2023. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Thủ Dầu Một trả lại cho ông Nh, bà H 27.228.009 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 0002674, ngày 26/3/2024 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