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

Bản án số: 447/2024/DS-PT
Ngày 26 - 8 - 2024
V/v tranh chấp về 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 Trần Thị Thanh Trúc.

Các Thẩm phán: Ông Lê Hoàng Vương;

Ông Nguyễn Văn Tài.

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Mỹ Dung - 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 Phước – Kiểm sát viên.

Ngày 26 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 260/2024/TLPT-DS ngày 26 tháng 6 năm 2024 về việc "Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 127/2024/DS-ST ngày 06 tháng 5 năm 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 phúc thẩm số 282/2024/QĐ-PT ngày 04 tháng 7 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 363/2024/QĐ-PT ngày 22 tháng 7 năm 2024; Quyết định tạm ngừng phiên tòa số 62/2024/QĐ-PT ngày 12 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn*: Bà Nguyễn Thị Phương C, sinh năm 1995; địa chỉ: số H lô B, cao ốc Đất Phương Nam, số B C, Phường A, quận B, thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

1. Bà Hồ Thị Lệ M, sinh năm 1985; địa chỉ: số B, khu phố B, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 23/12/2023). Có yêu cầu giải quyết vắng mặt;

2. Ông Đặng Văn T, sinh năm 1980; địa chỉ: số B, khu phố B, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 23/12/2023). Có mặt.

- *Bị đơn*: Công ty Cổ phần Đ1; địa chỉ: số A, ấp H, xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai; địa chỉ liên hệ: Văn phòng công ty -, tòa nhà A G, số D Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Dương Đức Đ, sinh năm 1997; 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 (Giấy ủy quyền ngày 03/5/2024). Có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Công ty Cổ phần Đ1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 22/12/2020, bà Nguyễn Thị Phương C và Công ty Cổ phần Đ1 (viết tắt Công ty Đ1) ký kết Thỏa thuận đặt cọc số C1-15.10/TTĐC-LDGSKY/2020 để đảm bảo cho việc mua bán căn hộ C1-15.10 thuộc dự án khu chung cư L, khu C, khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Sau khi ký hợp đồng, bà Nguyễn Thị Phương C đặt cọc cho Công ty Đ1 số tiền 528.042.200 đồng trong 5 đợt.

Theo thỏa thuận đặt cọc, thời hạn dự kiến ký kết hợp đồng mua bán căn hộ là ngày 30/9/2021, có thể sớm hơn hoặc muộn hơn không quá 03 tháng. Tuy nhiên, đến nay đã quá thời hạn 02 năm nhưng phía Công ty Đ1 vẫn chưa thực hiện nghĩa vụ ký kết hợp đồng mua bán căn hộ với bà C nên làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà C. Do đó, bà C khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết như sau:

- Chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số C1-15.10/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 22/12/2020 và Phụ lục 01, 02 kèm theo giữa bà Nguyễn Thị Phương C với Công ty Cổ phần Đ1.

- Yêu cầu Công ty Cổ phần Đ1 trả lại cho bà C số tiền đã đặt cọc là 528.042.200 đồng.

- Yêu cầu Công ty Cổ phần Đ1 trả lại cho bà C số tiền lãi tạm tính do vi phạm nghĩa vụ tính từ ngày 01/01/2022 đến ngày xét xử là: 889 ngày x 528.042.200 đồng x 0,02%/ngày = 83.325.059 đồng.

Tổng cộng gốc và lãi là 611.367.259 đồng.

Đối với yêu cầu phản tố của bị đơn thì nguyên đơn không chấp nhận với lý do bị đơn không thực hiện nghĩa vụ của mình, đã gây ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn.

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn trình bày:

Bị đơn thống nhất với Thỏa thuận đặt cọc số C1-15.10/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 22/12/2020 giữa Công ty Cổ phần Đ1 (gọi tắt là Công ty Đ1) và bà Nguyễn Thị Phương C và các Phụ lục hợp đồng số 01, 02. Đồng thời, bị đơn xác nhận bà C đã thanh toán tiền đặt cọc cho Công ty Đ1 với tổng số tiền

528.042.200 đồng để đảm bảo cho việc mua bán căn hộ C1-15.10 thuộc dự án khu chung cư L, khu C, khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Tuy nhiên, căn cứ nội dung của Thỏa thuận đặt cọc tại điểm c khoản 6.2 Điều 6: "…*Thực hiện thanh toán đầy đủ và đúng hạn cho Bên A theo quy định tại Điều 2 của Thỏa thuận này mà không phụ thuộc vào việc Bên A có gửi thông báo về việc thanh toán hay không. Trường hợp Bên B không thanh toán đầy đủ và đúng hạn theo quy định tại Điều 2 thì Bên B sẽ không được hưởng bất kỳ chính sách ưu đãi, chính sách chiết khấu hay chính sách khuyến mãi của Bên A (nếu có)"* và điểm d khoản 5.2 Điều 5*: "… Tổng thời gian Bên Mua trễ hạn thanh toán của tất cat các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Điều 3.2 của thỏa thuận này vượt quá 45 (bốn mươi lăm) ngày…"*.

Mặc khác, căn cứ khoản 2.2 Điều 2 Phụ lục 01 thông tin căn hộ, giá bán căn hộ, tiền đặt cọc đính kèm theo hợp đồng quy định: "*Trường hợp Bên B chậm thanh toán thì phải chịu một khoản phạt với mức lãi suất là 0.02%/ngày/số tiền chậm thanh toán. Thời điểm tính lãi suất phạt được bắt đầu từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày Bên B thực trả cho Bên A".*

Do đó, bà C đã thanh toán quá hạn trong lần thanh toán thứ 4 và lần thanh toán thứ 5, cụ thể: lần thanh toán thứ 4 trễ 69 ngày, lần thanh toán thứ 5 trễ hạn 89 ngày, tổng số tiền phạt vi phạm nghĩa vụ thanh toán là 1.980.250 đồng.

Ngày 26/3/2024, Công ty Đ1 có đơn phản tố yêu cầu bà C có trách nhiệm thanh toán tiền lãi phạt vi phạm nghĩa vụ thanh toán là 1.980.106 đồng và thanh toán một lần ngay khi bản án có hiệu lực.

Đối với yêu cầu khởi kiện của bà C thì Công ty Đ1 có ý kiến như sau:

- Công ty Đ1 đồng ý chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số C1-15.10/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 22/12/2020 và các Phụ lục 01, 02 đính kèm được ký kết giữa bà Nguyễn Thị Phương C và Công ty Cổ phần Đ1;

- Công ty Đ1 đồng ý thanh toán cho bà C số tiền là 528.042.200 đồng chậm nhất vào ngày 30/6/2024.

- Đối với số tiền lãi chậm trả theo yêu cầu của bà C thì Công ty Đ1 không đồng ý.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 127/2024/DS-ST ngày 06 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Phương C đối với bị đơn Công ty Cổ phần Đ1 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc:

- Chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số C1-15.10/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 22/12/2020 và Phụ lục 01, 02 đính kèm thoả thuận giữa bà Nguyễn Thị Phương C và Công ty Cổ phần Đ1;

- Buộc Công ty Cổ phần Đ1 có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị Phương C số tiền 618.548.633 đồng (sáu trăm mười tám triệu năm trăm bốn mươi tám nghìn sáu trăm ba mươi ba đồng), bao gồm: 528.042.200 đồng tiền đặt cọc

và 90.506.433 đồng tiền lãi.

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 năm 2015.

2. Chấp nhận yêu cầu phản tố của bị đơn Công ty Cổ phần Đ1 đối với nguyên đơn bà Nguyễn Thị Phương C về việc tranh chấp số tiền lãi chậm thanh toán.

Buộc bà Nguyễn Thị Phương C có trách nhiệm thanh toán cho Công ty Cổ phần Đ1 số tiền 1.980.250 đồng (một triệu chín trăm tám mươi ngàn hai trăm năm mươi đồng).

Ngoài ra, bản án còn quyết định về nghĩa vụ chậm trả và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 21/5/2024, Công ty Cổ phần Đ1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn xác định nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn vẫn giữ kháng cáo và xác định lại yêu cầu kháng cáo là chỉ kháng cáo một phần bản án sơ thẩm đối với phần tiền lãi buộc bị đơn trả cho nguyên đơn là 90.506.433 đồng và nghĩa vụ chịu án phí sơ thẩm; các phần khác không kháng cáo.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết toàn bộ vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Tại phiên tòa, bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo. Bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ. Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên quyết định của 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 tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 21/5/2024, bị đơn có đơn kháng cáo bản án sơ thẩm, kháng cáo trong hạn luật định, đúng quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Theo đơn kháng cáo đề ngày 21/5/2024, bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn xác định chỉ kháng cáo đối với tiền lãi là 90.506.433 đồng và án phí sơ thẩm, các phần quyết định còn lại của bản án sơ thẩm bị đơn không kháng cáo. Cho nên, căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết trong phạm vi nội dung kháng cáo của bị đơn.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn:

[2.1] Nguyên đơn và bị đơn thống nhất việc ký kết, nội dung và hình thức của Thỏa thuận đặt cọc số C1-15.10/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 22/12/2020 để đảm bảo cho việc ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ C1-15.10 thuộc dự án khu C, khu căn hộ cao cấp LDG SKY, tại khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương và các Phụ lục số 01, 02 kèm theo và thống nhất việc nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn số tiền 528.042.200 đồng. Đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn đều đồng ý chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số C1-15.10/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 22/12/2020 và các Phụ lục 01, 02 kèm theo; đồng thời, bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền cọc là 528.042.200 đồng. Đây là sự tự nguyện của các đương sự nên Hội đồng xét xử cần ghi nhận.

[2.3] Theo thỏa thuận tại khoản 5.3 Điều 5, khoản 7.3 Điều 7 của Thỏa thuận đặt cọc ngày 22/12/2020 thì trường hợp Công ty Đ1 không ký hợp đồng mua bán căn hộ đúng thỏa thuận phải trả một khoản tiền tương đương với mức lãi suất 0,02%/ngày/tính trên số tiền bên B đã thanh toán (không tính lãi và không bao gồm các khoản phạt, bồi thường). Tuy nhiên, cho đến nay Công ty Đ1 vẫn chưa đáp ứng đầy đủ các điều kiện kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản, điều này bị đơn đã thừa nhận. Việc kéo dài thời gian không ký kết hợp đồng mua bán căn hộ do lỗi của bị đơn, bị đơn cũng không chứng minh được việc chưa ký kết hợp đồng mua bán căn hộ thuộc trường hợp bất khả kháng, cho nên bị đơn phải chịu phạt theo thỏa thuận. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn trả cho nguyên đơn tiền lãi suất 0,02%/ngày tính từ ngày 01/01/2022 đến ngày xét xử ngày 06/5/2024 với số tiền 90.506.433 đồng là phù hợp quy định tại Điều 357, Điều 427 Bộ luật Dân sự.

[2.4] Bị đơn kháng cáo không đồng ý trả lãi cho nguyên đơn nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh kháng cáo là có căn cứ nên không được chấp nhận.

[2.5] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp.

[3] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148; 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,

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần Đ1.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 127/2024/DS-ST ngày 06 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Công ty Cổ phần Đ1 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ hết vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0003040 ngày 21 tháng 5 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố Dĩ An;
- TAND thành phố Dĩ An;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Trần Thị Thanh Trúc