

Bản án số: 449/2024/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 294/2024/TLPT-DS ngày 10 tháng 7 năm 2024 về việc “Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 152/2024/DS-ST ngày 29 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 326/2024/QĐ-PT ngày 23 tháng 7 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 403/2024/QĐ-PT ngày 12 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Hoàng Thị H, sinh năm 1970; địa chỉ thường trú: số G, đường T, phường N, quận L, thành phố Hải Phòng; địa chỉ liên lạc: F 3, số D, đường N, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Ông Nguyễn Tiến K, sinh năm 1964; địa chỉ: số I, đường N, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 24/01/2024); có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

Bà Nguyễn Thị Thu H1, sinh năm 1985; địa chỉ: số A, A, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 24/01/2024); có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

- *Bị đơn:* Công ty Cổ phần Đ1, địa chỉ: số A, ấp H, xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Dương Đức Đ, sinh năm 1997; địa chỉ liên hệ: tầng 2, tòa nhà A G, số D, đường Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 17/5/2024); có mặt.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn bà Hoàng Thị H và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 07/12/2020, bà Hoàng Thị H và Công ty Cổ phần Đ1 (sau đây viết tắt là Công ty Đ1) ký kết Thỏa thuận đặt cọc số: C1-28.11/TTĐC-LDGSKY/2020 để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng mua bán căn hộ số: C1-28.11 thuộc dự án khu căn hộ cao cấp LDG SKY tại lô C, khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Sau khi ký thỏa thuận đặt cọc, bà H đã thanh toán tiền cọc cho Công ty Đ1 tổng cộng 06 đợt với tổng số tiền là 512.466.200 đồng. Theo Điều 4 của Thỏa thuận đặt cọc 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 (03) tháng) nhưng đến thời hạn, Công ty Đ1 vẫn không ký hợp đồng mua bán với bà H. Ngày 22/11/2021, bà H và Công ty Đ1 ký Phụ lục 01 gia hạn thời gian ký kết hợp đồng đến ngày 30/9/2022. Đến hết ngày 30/9/2022, Công ty Đ1 vẫn không ký được hợp đồng mua bán căn hộ với bà H. Ngày 10/01/2023, bà H và Công ty Đ1 đã ký Biên bản thanh lý Thỏa thuận đặt cọc số C1-28.11/TTĐC-LDGSKY/2020. Theo đó, Công ty Đ1 sẽ trả lại cho bà H số tiền 562.726.322 đồng, trong đó: tiền đặt cọc 512.466.200 đồng và tiền lãi 50.260.122 đồng (tiền lãi từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/9/2022). Việc trả tiền được thực hiện 6 đợt, đợt 1 chậm nhất ngày 10/3/2023 và chậm nhất đến ngày 30/6/2023. Tính đến ngày 15/01/2024, Công ty Đ1 chỉ thanh toán được cho bà H số tiền 150.681.580 đồng, còn lại 412.044.742 đồng vẫn chưa thanh toán.

Do Công ty Đ1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên bà Hoàng Thị H khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc Công ty Cổ phần Đ1 trả lại cho bà Hoàng Thị H toàn bộ số tiền 412.044.742 đồng theo Biên bản thanh lý Thỏa thuận đặt cọc số C1-28.11/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 10/01/2023.

2. Buộc Công ty Cổ phần Đ1 trả tiền lãi do vi phạm thời hạn thanh toán, tạm tính từ ngày 28/10/2023 đến 29/5/2024 với số tiền là: 412.044.742 đồng x 214 ngày x 0.027%/ngày (tương đương 10%/năm) = 23.807.945 đồng.

Tổng cộng bà Hoàng Thị H yêu cầu Công ty Cổ phần Đ1 phải trả lại 435.852.687 đồng.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Thống nhất về việc ký kết thỏa thuận đặt cọc, nội dung đặt cọc, số tiền đặt cọc như bà H trình bày. Do nguyên đơn có nhu cầu muốn thanh lý Thỏa thuận đặt

cọc, vì vậy Công ty Đ1 đã ký Biên bản thanh lý Thỏa thuận cọc số C1-28.11/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 10/01/2023 với các nội dung sau:

1. Hai bên thống nhất và đồng ý thanh lý Thỏa thuận đặt cọc số C1-28.11/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 21/12/2020 và các phụ lục, văn bản, chứng từ liên quan đến Thỏa thuận đặt cọc (nếu có) giữa hai bên đã ký kết.

2. Bên A sẽ hoàn trả cho bên B tổng số tiền bên B đã thanh toán cho bên A (không bao gồm các khoản phạt, bồi thường của bên B) là 512.466.200 đồng. Hai bên thống nhất rằng, theo quy định tại Khoản 1.2 Điều 1 của Phụ lục 01 kèm theo Thỏa thuận đặt cọc, toàn bộ số tiền bên A thanh toán cho bên B là 562.726.322 đồng, cụ thể như sau:

- Số tiền bà H đã thanh toán cho Công ty Đ1: 512.466.200 đồng

- Số tiền lãi Công ty Đ1 thanh toán cho bà H (từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/6/2022, tổng cộng 180 ngày): 18.448.783 đồng.

- Số tiền lãi Công ty Đ1 thanh toán cho bà H (từ ngày 01/7/2022 đến ngày 30/9/2022, tổng cộng 91 ngày): 13.990.327 đồng.

- Số tiền lãi Công ty Đ1 thanh toán cho bà H (từ ngày 01/10/2022 đến ngày 30/9/2022, tổng cộng 91 ngày): 18.653.770 đồng.

- Tổng số ngày bà phải thanh toán chậm trễ thanh toán cho tất cả các đợt thanh toán: 64 ngày.

- Số tiền phạt bà H chậm thanh toán: 832.758 đồng.

Sau khi ký Biên bản thanh lý ngày 10/01/2023, Công ty Đ1 đã thanh toán nhiều lần cho nguyên đơn với tổng số tiền 150.681.580 đồng số tiền còn lại chưa thanh toán là: 412.044.742 đồng. Do điều kiện kinh tế của Công ty Đ1 lúc đó hết sức khó khăn nên đã xin khách hàng cho một khoảng thời gian để Công ty Đ1 cố gắng thu xếp thanh toán số tiền còn lại cho khách hàng.

Đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị H, Công ty Đ1 có ý kiến như sau:

1. Công ty Đ1 đồng ý sẽ thanh toán số tiền còn lại cho bà Hoàng Thị H số tiền là: 412.044.742 đồng theo Biên bản thanh lý thỏa thuận cọc số C1-28.11/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 10/01/2023.

2. Đối với yêu cầu trả lãi do vi phạm thời hạn thanh toán, tạm tính từ ngày 28/10/2023 đến 29/5/2024 với số tiền là: 412.044.742 đồng x 214 ngày x 0,027%/ngày (tương đương 10%/năm) = 23.807.945 đồng thì bị đơn không đồng ý do nguyên đơn chưa hoàn trả đầy đủ bản chính Thỏa thuận đặt cọc và phụ lục, văn bản, chứng từ liên quan cho bị đơn theo quy định tại điểm 3.2 Điều 3 của Biên bản thanh lý thỏa thuận cọc số C1-28.11/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 10/01/2023.

Tại phiên tòa sơ thẩm, bị đơn Công ty Đ1 đồng ý chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số C1-28.11/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 07/12/2020 và Phụ lục 01 ngày 22/11/2021 ký kết giữa bà Hoàng Thị H và Công ty Đ1. Bị đơn đồng ý hoàn trả

khoản tiền cọc là 412.044.742 đồng vào ngày 30/12/2024. Đối với tiền lãi thì bị đơn không đồng ý do nguyên đơn đơn phương chấm dứt thoả thuận là vi phạm thoả thuận tại điểm f khoản 6.2 Điều 6 của Thỏa thuận đặt cọc số C1-28.11/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 07/12/2020.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 152/2024/DS-ST ngày 29 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 Hoàng Thị H đối với bị đơn Công ty Cổ phần Đ1 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Buộc Công ty Cổ phần Đ1 phải trả cho bà Hoàng Thị H tổng số tiền 435.852.687 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty Cổ phần Đ1 phải chịu 21.434.000 đồng. Hoàn trả cho bà Hoàng Thị H 10.385.393 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004448 ngày 27/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/6/2024, 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 có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn xác định lại yêu cầu kháng cáo một phần bản án sơ thẩm đối với phần quyết định tuyên buộc bị đơn trả cho nguyên đơn tiền lãi là 23.807.945 đồng và án phí dân sự sơ thẩm. Các phần khác của bản án sơ thẩm không kháng cáo.

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 buộc bị đơn trả lãi chậm trả cho nguyên đơn là phù hợp với Thỏa thuận đặt cọc và quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, 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 tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Ngày 10/6/2024, 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.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Theo đơn kháng cáo đề ngày 10/6/2024, 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 23.807.945 đồng và án phí dân sự 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:

Nguyên đơn và bị đơn thống nhất việc ký kết, nội dung và hình thức của: Thỏa thuận đặt cọc số C1-28.11/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 07/12/2020 để đảm bảo cho việc ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ có ký hiệu căn hộ là C1-28.11 thuộc dự án khu căn hộ cao cấp LDG SKY, tại khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương; Phụ lục 01 ngày 22/11/2021 và Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc ngày 10/01/2023, Công ty Đ1 đồng ý hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 562.726.322 đồng (gồm tiền cọc 512.466.200 đồng và lãi 50.260.122 đồng). Sau khi ký kết Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc, Công ty Đ1 đã hoàn trả cho nguyên đơn số tiền 150.681.580 đồng, còn nợ số tiền 412.044.742 đồng. Đây là những tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

Xét, do không thực hiện được việc lý kết hợp đồng mua bán căn hộ như thỏa thuận nên nguyên đơn và bị đơn đã ký kết Biên bản thanh lý Thỏa thuận đặt cọc số C1-28.11/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 10/01/2023 là thể hiện ý chí tự định đoạt của hai bên. Theo thỏa thuận tại 1.2 Điều 1 và 2.1 Điều 2 của Biên bản thanh lý Thỏa thuận đặt cọc số C1-28.11/TTĐC-LDGSKY/2020 thì Công ty Đ1 đồng ý thanh toán cho nguyên đơn số tiền 562.726.322 đồng, thực hiện thanh toán 06 đợt, đợt 1 chậm nhất ngày 10/3/2023 và đợt cuối cùng chậm nhất ngày 30/6/2023. Đến ngày 27/10/2023, Công ty Đ1 mới chỉ thanh toán cho nguyên đơn số tiền 150.681.580 đồng và đến nay bị đơn vẫn không thực hiện thanh toán thêm số tiền nào cho nguyên đơn là vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên phải có trách nhiệm trả lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ theo Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp.

Từ những phân tích nêu trên, nhận thấy bị đơn không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh cho kháng cáo của bị đơn có căn cứ nên kháng cáo không được chấp nhận. 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 phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148; Điều 296, 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 152/2024/DS-ST ngày 29 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 nộp 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 0004976 ngày 13 tháng 6 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