

Bản án số: 455/2024/DS-PT
Ngày 05-9-2024
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 Ngô Kim Duyên - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 8 và 05 tháng 9 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 295/2024/TLPT-DS ngày 10/7/2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 150/2024/DS-ST ngày 29/5/2024 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 389/2024/QĐ-PT ngày 02 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: bà Nguyễn Thủy T, sinh năm 1990; địa chỉ: số 16 Lê Duẩn, phường PD, thành phố P, tỉnh Gia Lai; địa chỉ liên hệ: A17.08 Lavita Garden, số 17 đường 3, phường T, thành phố TD, Thành phố Hồ Chí Minh; ủy quyền cho ông Nguyễn Tiên Kh, sinh năm 1964; địa chỉ: số 93 đường 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 24/01/2024); bà H, ông Kh 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 BT, Thành phố Hồ Chí Minh; ủy quyền cho ông Dương Đức Đ, địa chỉ: tầng 2 tòa nhà 194 Golden Building, số 473 Điện Biên Phủ, Phường 25, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy 17/5/2024); có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* ông Nguyễn Minh Tr, sinh năm 19871 địa chỉ: A17.08 Lavita Garden, số 17 đường 3, phường T, thành phố TD, Thành phố Hồ Chí Minh; có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo Đơn khởi kiện đề ngày 22/01/2024 và lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Nguyễn Thủy T và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:**

Vào ngày 11 tháng 11 năm 2020, bà Nguyễn Thủy T có ký với Công ty Cổ phần Đầu tư L (viết tắt là Công ty L) Thỏa thuận đặt cọc số: C1-06.10/TTĐC-LSKY/2020 để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng mua bán căn hộ số C1-06.10 thuộc dự án khu 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 với giá 2.389.866.000 đồng. Sau khi ký Thỏa thuận đặt cọc, bà T đã thanh toán tiền cọc cho Công ty L tổng cộng 06 đợt với tổng số tiền là 477.973.200 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 L vẫn không tổ chức ký hợp đồng mua bán với bà T vì lý do chậm tiến độ thi công. Ngày 26 tháng 01 năm 2022, sau nhiều lần trì hoãn, bà T đã đồng ý hỗ trợ gia hạn thêm thời gian cho Công ty L thông qua việc ký “Phụ Lục 01” cho phép gia hạn đến ngày 31/12/2022. Nhưng đến hết ngày 31/12/2022, Công ty L vẫn không ký được hợp đồng mua bán với bà T. Đồng thời, bà T đã trực tiếp lên dự án để xem tiến độ thi công và thấy dự án thi công chưa xong phần móng. Do đó, ngày 06/01/2023, bà T đã đến văn phòng Công ty L tại tầng G, tòa nhà 194 Golden Building, số 473, đường Điện Biên phủ, Phường 25, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh để đề nghị thanh lý Thỏa thuận cọc và Phụ lục số 01. Tại buổi làm việc ngày 10/01/2023 bà T và Công ty L đã ký Biên bản thanh lý thỏa thuận cọc số C1-06.10/TTĐC-LSKY/2020 ngày 10/01/2023. Theo đó, Công ty L có nghĩa vụ thanh toán và chậm nhất đến ngày 30/6/2024 cho bà T số tiền 525.196.951 đồng trong đó: Tiền đặt cọc 477.973.200 đồng; tiền lãi 47.223.751 đồng (tiền lãi từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022).

Tuy nhiên, Công ty L đã tiếp tục không thực hiện đúng cam kết, sau nhiều lần gặp mặt thương lượng mong khách hàng thông cảm để đề xuất kéo dài thêm thời gian trả nợ tới tối đa không quá ngày 15/01/2024 và được khách hàng đồng ý, nhưng Công ty L lại tiếp tục sai phạm, tỏ thái độ thiếu tôn trọng khách hàng. Tính đến ngày 15/01/2024, Công ty L mới chỉ thanh toán được cho bà T số tiền 141.299.240 đồng, còn lại 383.897.711 đồng vẫn chưa thanh toán. Hiện nay đã quá thời hạn theo thỏa thuận, nhưng Công ty L vẫn không trả tiền cho bà T theo cam kết. Bà T đã yêu cầu Công ty L phải thanh toán đầy đủ số tiền mà bà T đã đóng theo thỏa thuận đặt cọc, khoản tiền lãi theo biên bản thanh lý và khoản tiền lãi do vi phạm thời hạn thanh toán mà Công ty L đã xác nhận qua email gửi cho

khách hàng ngày 16/11/2023. Do Công ty L vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên bà Nguyễn Thủy T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư L trả lại cho bà Nguyễn Thủy T toàn bộ tiền cọc còn nợ, số tiền là 383.897.711 đồng theo Biên bản thanh lý thỏa thuận cọc số C1-06.10/TTĐC-LSKY/2020 ngày 10/01/2023, (1);

2. Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư L trả tiền lãi do vi phạm thời hạn thanh toán, tạm tính từ ngày 28/10/2023 đến 31/12/2023 với số tiền là: 383.897.711 đồng x 214 ngày x 0,027%/ngày = 22.181.609 đồng, (2);

Tổng cộng số tiền mà Bà Nguyễn Thủy T yêu cầu Công ty Cổ phần Đầu tư L phải trả lại cho Bà T là (1) + (2): 406.079.320 đồng (bốn trăm lẻ sáu ngàn không trăm bảy mươi chín nghìn ba trăm hai mươi) đồng.

Bà T cam kết số tiền đặt cọc là tài sản chung của vợ chồng.

*** Người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư L là ông Dương Đức Đ trình bày:**

Thông nhất về việc ký kết thỏa thuận đặt cọc, nội dung đặt cọc, số tiền đặt cọc như bà T trình bày. Do nguyên đơn có nhu cầu muốn thanh lý Thỏa thuận đặt cọc, vì vậy Công ty L đã ký Biên bản thanh lý thỏa thuận cọc số C1-06.10/TTĐC-LSKY/2020 ngày 10/01/2023 với các nội dung sau:

1.1 Hai bên thống nhất và đồng ý thanh lý Thỏa thuận đặt cọc số C1-06.10/TTĐC-LSKY/2020 ngày 10/01/2023 và các phụ lục, văn bản, chứng từ liên quan đến Thỏa thuận đặt cọc (nếu có) giữa hai bên đã ký kết.

1.2 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 477.973.200 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 525.196.951 đồng, cụ thể như sau:

- Số tiền bà T đã thanh toán cho Công ty L: 477.973.200 đồng.
- Số tiền lãi Công ty L thanh toán cho bà T (từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/6/2022, tổng cộng 180 ngày): 17.207.035 đồng.
- Số tiền lãi Công ty L thanh toán cho bà T (từ ngày 01/7/2022 đến ngày 30/9/2022, tổng cộng 91 ngày): 13.048.035 đồng.
- Số tiền lãi Công ty L thanh toán cho bà T (từ ngày 01/10/2022 đến ngày 31/12/2022, tổng cộng 91 ngày): 17.398.668 đồng.
- Tổng số ngày bà phải thanh toán chậm trễ thanh toán cho tất cả các đợt thanh toán: 36 ngày.
- Số tiền phạt bà T chậm thanh toán: 430.176 đồng.

Sau khi ký Biên bản thanh lý ngày 10/01/2023, Công ty L đã thanh toán nhiều lần cho nguyên đơn với tổng số tiền 141.299.240 đồng số tiền còn lại chưa thanh toán là: 383.897.711 đồng. Do điều kiện kinh tế của Công ty L lúc đó hết

sức khó khăn nên đã xin khách hàng cho một khoảng thời gian để Công ty L cố gắng thu xếp thanh toán số tiền còn lại cho khách hàng.

Đối với các yêu cầu khởi kiện của bà T, Công ty L có ý kiến như sau:

1. Công ty L sẽ thanh toán số tiền còn lại cho bà T là: 383.897.711 đồng theo Biên bản thanh lý thỏa thuận cọc số C1-06.10/TTĐC-LSKY/2020 ngày 10/01/2023 vào ngày 01/12/2024.

2. Đối với yêu cầu trả lãi tạm tính từ ngày 28/10/2023 đến 29/5/2024 với số tiền là: $383.897.711 \text{ đồng} \times 214 \text{ ngày} \times 0,027\%/ \text{ngày} = 22.181.609 \text{ đồng}$ thì Công ty L không đồng ý trả lãi đối với yêu cầu này của nguyên đơn do nguyên đơn không thực hiện việc trả hồ sơ gốc của việc đặt cọc và các chứng từ bản gốc cho phía bị đơn nên bị đơn chưa trả tiền cho nguyên đơn. Vì vậy, việc phát sinh lãi bổ sung là không có căn cứ.

*** Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là ông Nguyễn Minh Tr trình bày:**

Ông Nguyễn Minh Tr là chồng của bà Nguyễn Thủy T, nguồn tiền để đặt cọc mua Căn hộ số C1-06.10 là tài sản chung của hai vợ chồng ông. Ông Nguyễn Minh Tr thống nhất với toàn bộ lời khai cũng như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không có yêu cầu độc lập gì trong vụ án này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 150/2024/DS-ST ngày 29/5/2024 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 bà Nguyễn Thủy T 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 bà Nguyễn Thủy T tổng số tiền 406.079.320 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 10/6/2024, Công ty Cổ phần Đầu tư L là bị đơn có đơn kháng cáo, yêu cầu xét xử lại phúc thẩm theo quy định của pháp luật. Tại phiên tòa, người đại diện bị đơn đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền còn lại 383.897.711 đồng, bị đơn không đồng ý trả tiền lãi 22.181.609 đồng vì nguyên đơn không trả lại bản chính thỏa thuận đặt cọc và các giấy tờ 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 xét xử buộc bị đơn trả cho nguyên đơn 406.079.320 đồng là có căn cứ: yêu cầu kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở. 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, người đại diện của bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền còn lại phải thanh toán là 383.897.711 đồng như bản án sơ thẩm đã tuyên xử. Bị đơn không đồng ý trả cho nguyên đơn khoản tiền lãi 22.181.609 đồng do nguyên đơn không trả lại cho bị đơn bản chính thỏa thuận đặt cọc và các giấy tờ liên quan đến thỏa thuận đặt cọc.

[2] Hội đồng xét xử thấy rằng: sau khi các bên thanh lý thỏa thuận đặt cọc, số tiền còn lại 383.897.711 đồng bị đơn không thanh toán cho nguyên đơn. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn thanh toán cho nguyên đơn số tiền lãi chậm thanh toán là 22.181.609 đồng là có căn cứ, phù hợp các Điều : 280, 357 Bộ luật Dân sự. Xét việc bị đơn yêu cầu nguyên đơn trả lại bản chính thỏa thuận đặt cọc và giấy tờ liên quan đến thỏa thuận đặt cọc. Nguyên đơn và bị đơn đều có và các bên có quyền lưu giữ bản chính để thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo thỏa thuận đặt cọc. Yêu cầu của bị đơn là không có cơ sở, 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: 274, 275, 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 số 150/2024/DS-ST ngày 29/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An như sau: chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thủy T 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 bà Nguyễn Thủy T 406.079.320 đồng.

2. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Công ty Cổ phần Đầu tư L phải chịu 20.243.173 đồng. Bà Nguyễn Thủy T không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ

An trả lại cho bà T 9.765.727 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004463 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 0004978, ngày 13/6/2024 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