

Bản án số: 478/2024/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: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết.

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tài;
Ông Nguyễn Trung Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Nữ – Kiểm sát viên.

Ngày 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 366/2024/TLPT-DS ngày 07 tháng 8 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 194/2024/DS-ST ngày 25 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 374/2024/QĐ-PT ngày 14 tháng 8 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 441/2024/QĐ-PT ngày 29 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Võ Thành N, sinh năm 1991; địa chỉ: số C, T, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đặng Văn T, sinh năm 1980 hoặc bà Hồ Thị Lệ M, sinh năm 1985; địa chỉ: số B, phường L, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 23/4/2024), ông T có mặt, bà M có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

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

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Văn M1 – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị và ông Trần Công L – Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện của ông Ngô Văn M1: Ông Phạm Việt H, 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 (Văn bản số 126/2024/UQ-LDG/HĐQT ngày 24/5/2024), có mặt.

- Người kháng cáo: bị đơn Công ty Cổ phần Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn ông Võ Thành N và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông N là ông Đặng Văn T thống nhất trình bày:

Ngày 24/3/2021, ông N có ký với Công ty Cổ phần Đ (viết tắt là Công ty Đ) Thỏa thuận đặt cọc số: C2-16.01/TTĐC-LDGSKY/2021, Phụ lục 01 thông tin căn hộ, giá bán căn hộ, tiền đặt cọc và Phụ lục 02 phương thức thanh toán giá bán căn hộ để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai thuộc dự án khu C (khu C) tại lô C, khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Nội dung chính Thỏa thuận đặt cọc số: C2-16.01/TTĐC-LDGSKY/2021 và các Phụ lục 01, 02 đính kèm như sau: ký hiệu căn hộ: C2-16.01, giá bán căn hộ: 2.900.003.000 đồng; tiền đặt cọc: 580.000.600 đồng.

Thực hiện hợp đồng, ông N đã đặt cọc cho Công ty Đ tổng cộng số tiền là 362.500.375 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 hơn hoặc sớm hơn không quá ba (03) tháng). Tuy nhiên khi đến hạn, ông N đã liên hệ, đến trực tiếp làm việc đề yêu cầu Công ty Đ hoàn thành thủ tục ký hợp đồng mua bán căn hộ nhưng phía Công ty Đ cố tình trốn tránh, không thực hiện nghĩa vụ cơ bản của các bên trong thỏa thuận đặt cọc đã ký kết. Vì vậy, các bên đã ký Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc số C2-16.01/TTĐC-LDGSKY/2021, nội dung chính: công ty sẽ hoàn trả số tiền: 362.500.375 đồng, thời hạn hoàn trả: 90 ngày làm việc, kể từ ngày ký biên bản thanh lý. Với mong muốn sớm lấy lại số tiền đã đóng cho công ty, ông N đã chấp nhận chỉ lấy lại tiền gốc, không tính phạt, bồi thường thiệt hại theo thỏa thuận đặt cọc. Tuy nhiên, công ty lại tiếp tục vi phạm cam kết một lần nữa; đã quá thời hạn nêu trong biên bản thanh lý nói trên, công ty vẫn không chi trả cho ông N bất kỳ khoản tiền nào theo cam kết. Ngày 10/3/2023, ông N đến công ty yêu cầu thanh toán theo biên bản thanh lý đã ký. Cùng ngày, công ty đã ký một Giấy xác nhận về việc xác nhận lãi suất bổ sung cho khách hàng tại dự án LDG Sky số C2-16.01/2023/GXN-LDG, theo đó công ty phải thanh toán bổ sung phần lãi suất 14%/năm tính từ ngày 20/02/2023 đến ngày 31/3/2023 với số tiền là: 5.422.608 đồng. Thời hạn thanh toán trong vòng 10 ngày làm việc kể từ ngày 31/3/2023. Ngày 20/7/2023, ông N đến công ty yêu cầu thanh toán theo biên bản thanh lý và giấy xác nhận lãi đã ký. Cùng ngày, công ty ký thêm một Giấy xác nhận về việc xác nhận lãi suất bổ sung cho khách hàng tại dự án LDG Sky số C2-16.01/2023/GXN2-LDG. Theo đó, công ty phải thanh toán bổ sung phần lãi suất 10%/năm tính từ ngày 01/4/2023 đến ngày 31/12/2023 với số tiền

là: 27.212.357 đồng. Từ đó đến nay, mặc dù đã quá hạn thời hạn cuối cùng theo cam kết nhưng Công ty Đ vẫn không thanh toán tiền cho nguyên đơn.

Việc Công ty Đ vi phạm thỏa thuận quy định Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc số C2-16.01/TTĐC-LDGSKY/2021 và giấy xác nhận lãi là xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông N nên ông N khởi kiện đề nghị Toà án xem xét:

+ Buộc Công ty Đ thanh toán số tiền gốc và tiền lãi chậm trả do vi phạm nghĩa vụ chậm hoàn trả là: 395.135.340 đồng, trong đó: tiền gốc là 362.500.375 đồng, tiền lãi theo Giấy xác nhận về việc xác nhận lãi suất bổ sung cho khách hàng tại dự án LDG Sky số C2-16.01/2023/GXN-LDG là 5.422.608 đồng, tiền lãi theo Giấy xác nhận về việc xác nhận lãi suất bổ sung cho khách hàng tại dự án LDG Sky số C2-16.01/2023/GXN2-LDG là 27.212.357 đồng.

+ Buộc Công ty Đ phải thanh toán tiền lãi chậm trả do vi phạm nghĩa vụ chậm hoàn trả tính từ ngày vi phạm nghĩa vụ chậm hoàn trả từ ngày 01/01/2024 đến ngày 25/6/2024 theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015: $362.500.375 \text{ đồng} \times 10\%/365 \text{ ngày} \times 176 \text{ ngày} = 17.226.017 \text{ đồng}$.

Tổng số tiền ông N yêu cầu Công ty Đ phải trả là: 412.361.357 đồng.

- *Bị đơn Công ty Cổ phần Đ trình bày:*

Thống nhất giữa Công ty Đ với ông Võ Thành N có ký kết Thỏa thuận đặt cọc số: C2-16.01/TTĐC-LDGSKY/2021, Phụ lục 01 thông tin căn hộ, giá bán căn hộ, tiền đặt cọc và Phụ lục 02 phương thức thanh toán giá bán căn hộ ngày 24/3/2021 như nguyên đơn trình bày. Ông Võ Thành N đã đặt cọc cho Công ty Đ tổng số tiền là 362.500.375 đồng. Do nguyên đơn có nhu cầu thanh lý hợp đồng nên ngày 19/10/2022, hai bên thống nhất ký Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc số C2-16.01/TTĐC-LDGSKY/2021 và các phụ lục, văn bản, chứng từ liên quan giữa hai bên đã ký kết. Theo nội dung biên bản thanh lý thể hiện: hai bên thống nhất thanh lý Thỏa thuận đặt cọc số: C2-16.01/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 24/3/2021 và các phụ lục, văn bản, chứng từ liên quan đến thỏa thuận đặt cọc (nếu có) giữa hai bên đã ký kết. Công ty Đ sẽ hoàn trả cho ông N tổng số tiền ông N đã thanh toán (không bao gồm các khoản phạt, bồi thường của bên B) là: 362.500.375 đồng, việc thanh toán được thực hiện trong vòng 90 (chín mươi) ngày làm việc kể từ ngày ký biên bản thanh lý, tức ngày 20/02/2023.

Đến ngày 10/3/2023, Công ty Đ và nguyên đơn ký xác nhận đòi ngày thanh toán số tiền gốc đến 31/3/2023 (+10 ngày), Công ty Đ đồng ý hỗ trợ thêm một phần lãi do chậm trả bằng lãi suất 14%/năm tương ứng với số tiền 5.422.608 đồng (tính từ 20/02/2023 đến 31/3/2023).

Đến ngày 20/7/2023, Công ty Đ và nguyên đơn tiếp tục ký biên bản xác nhận đòi ngày thanh toán đến 31/12/2023, công ty tiếp tục xác nhận sẽ thanh toán thêm cho nguyên đơn do chậm thanh toán theo biên bản trước với mức lãi

suất là 10%/năm, thời gian từ ngày 01/4/2023 đến ngày 31/12/2023, tương ứng với số tiền 27.212.357 đồng.

Tổng số tiền lãi theo hai biên bản xác nhận là 32.634.965 đồng (từ ngày 20/02/2023 đến ngày 31/3/2023 là 14%/năm và từ ngày 01/4/2023 đến ngày 31/12/2023 là 10%/năm).

Nay nguyên đơn có ý kiến như sau:

+ Công ty Đ đồng ý thanh toán cho nguyên đơn số tiền gốc là: 362.500.375 đồng theo biên bản thanh lý.

+ Công ty Đ không đồng ý thanh toán toàn bộ tiền lãi theo yêu cầu của nguyên đơn, lý do: tại Giấy xác nhận về việc xác nhận lãi suất bổ sung cho khách hàng tại dự án LDG Sky số C2-16.01/2023/GXN-LDG ngày 10/3/2023 có nội dung “*Giấy xác nhận có giá trị hiệu lực đến ngày 15/4/2023 hoặc cho đến khi hai bên ký hồ sơ thanh lý, tùy điều kiện nào đến trước. Các nội dung nêu tại giấy xác nhận này sẽ được thể hiện trên biên bản thanh lý*”. Giấy xác nhận về việc xác nhận lãi suất bổ sung cho khách hàng tại dự án LDG Sky số C2-16.01/2023/GXN2-LDG ngày 20/7/2023 có nội dung: “*Công ty xác nhận số tiền lãi suất bổ sung Khách hàng được nhận nêu trên sẽ được thể hiện trên biên bản thanh lý và có giá trị hiệu lực cho đến khi hai bên ký hồ sơ thanh lý*”. Căn cứ các nội dung này thì các giấy xác nhận lãi không còn hiệu lực.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 194/2024/DS-ST ngày 25 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Võ Thành N đối với bị đơn Công ty Cổ phần Đ về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Buộc Công ty Cổ phần Đ phải trả cho ông Võ Thành N tổng số tiền 412.361.357 đồng (bốn trăm mười hai triệu ba trăm sáu mươi một nghìn ba trăm năm mươi bảy đồng), trong đó: tiền gốc: 362.500.375 đồng, tiền lãi tính đến ngày 25/6/2024: 49.860.982 đồng.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về nghĩa vụ chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/7/2024, bị đơn Công ty Cổ phần Đ có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty Đ là ông Phạm Việt H vẫn giữ yêu cầu kháng cáo; người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty Đ là ông Phạm Việt H xác định chỉ kháng cáo đối với số tiền lãi chậm thanh toán 49.860.982 đồng và tiền án phí, đối với số tiền 362.500.375 đồng bị đơn Công ty Đ phải trả cho ông Võ Thành N thì bị đơn không kháng cáo. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Võ Thành N là ông Đặng Văn T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết 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 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: Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình 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 tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo đơn kháng cáo bị đơn Công ty Cổ phần Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty Đ là ông Phạm Việt H xác định chỉ kháng cáo đối với số tiền lãi chậm thanh toán 49.860.982 đồng và tiền án phí, các phần quyết định còn lại của bản án sơ thẩm bị đơn không kháng cáo. 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 Công ty Cổ phần Đ đối với số tiền lãi chậm thanh toán và tiền án phí.

[2] Nguyên đơn ông Võ Thành N và bị đơn Công ty Đ thống nhất, ông N với Công ty Đ có ký Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc số C2-16.01/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 19/10/2022; Giấy xác nhận về việc xác nhận lãi suất bổ sung cho khách hàng tại dự án LDG Sky số C2-16.01/2023/GXN-LDG ngày 10/3/2023, Giấy xác nhận về việc xác nhận lãi suất bổ sung cho khách hàng tại dự án LDG Sky số C2-16.01/2023/GXN2-LDG ngày 20/7/2023; số tiền ông N đã đặt cọc cho Công ty Đ là 362.500.375 đồng; số tiền Công ty Đ xác nhận sẽ thanh toán cho ông N tại biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc là 362.500.375 đồng, là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Theo nội dung thỏa thuận tại Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc số C2-16.01/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 19/10/2022 thì hai bên đã thỏa thuận trong vòng 90 ngày làm việc kể từ ngày 19/10/2022 bị đơn Công ty Đ phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền 362.500.375 đồng.

[4] Do bị đơn không thực hiện đúng nghĩa vụ trả tiền theo thỏa thuận tại biên bản thanh lý nêu trên nên đã ký “*Giấy xác nhận về việc xác nhận lãi suất bổ sung cho khách hàng tại dự án LDG Sky số C2-16.01/2023/GXN-LDG*” ngày 10/3/2023 có nội dung thể hiện Công ty Đ xác nhận số tiền lãi suất khách hàng nhận bổ sung là 5.422.608 đồng (tính từ ngày 20/02/2023 đến ngày 31/3/2023: 39 ngày, lãi suất 14%/năm) và “*Giấy xác nhận về việc xác nhận lãi suất bổ sung cho khách hàng tại dự án LDG Sky số C2-16.01/2023/GXN2-LDG*” ngày 20/7/2023 có nội dung: số tiền lãi suất bổ sung khách hàng nhận: 27.212.357 đồng (tính từ ngày 01/4/2023 đến ngày 31/12/2023: 274 ngày, lãi suất 10%/năm).

[5] Nguyên đơn và bị đơn thừa nhận việc ký 02 giấy xác nhận trên nhằm gia hạn thời gian thanh toán tiền theo biên bản thanh lý đến hạn cuối là ngày 31/12/2023; số tiền lãi phát sinh là lãi chậm thanh toán của số tiền 362.500.375 đồng trong thời gian từ ngày 20/02/2023 đến ngày 31/12/2023. Xét, sự tự thỏa thuận của các đương sự là một trong những nguyên tắc cơ bản của pháp luật dân sự được ghi nhận tại Điều 3 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, thỏa thuận có giá trị ràng buộc trách nhiệm của các bên nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả số tiền lãi tính đến ngày 31/12/2023 với số tiền 32.634.965 đồng theo hai giấy xác nhận là có căn cứ.

[6] Từ ngày 01/01/2024 đến nay, hai bên không thỏa thuận về lãi suất chậm trả nên Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng mức lãi suất 10%/năm trên số tiền 362.500.375 đồng đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 25/6/2024) với số tiền 17.226.017 đồng là phù hợp theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự.

[7] Bị đơn kháng cáo cho rằng theo thỏa thuận tại mục 3.2 Điều 3 của biên bản thanh lý các bên đã thỏa thuận: “*Bên B có trách nhiệm hoàn trả đầy đủ cho bên A bản chính thỏa thuận đặt cọc số C2-16.01/TTĐC-LDGSKY/2021 ký kết ngày 24/3/2020 và các phụ lục, văn bản, chứng từ liên quan đến Thỏa thuận đặt cọc (nếu có) cho bên A trước khi bên A hoàn tất việc hoàn trả tiền nêu tại mục 2 bên bản thanh lý này*”, do nguyên đơn chưa hoàn tất nghĩa vụ cho công ty nên công ty chưa trả tiền cho bên B, công ty không có lỗi về việc chưa trả tiền theo thỏa thuận cho nguyên đơn nên công ty không đồng ý thanh toán tiền lãi. Xét, theo thỏa thuận tại khoản 4.2 Điều 4 của biên bản thanh lý các bên đã xác định tất cả thỏa thuận và phụ lục hết hiệu lực kể từ ngày ký biên bản thanh lý. Đồng thời, toàn bộ các văn bản mà các bên ký kết thì đều được lập thành 03 bản như nhau và bên bị đơn đang giữ 02 bản nên nghĩa vụ hoàn trả các văn bản của bị đơn không ảnh hưởng việc đến thời gian hoàn trả tiền cọc của bị đơn cho nguyên đơn theo đúng cam kết của bị đơn nên việc bị đơn cho rằng do nguyên đơn không thực hiện nghĩa vụ hoàn trả đầy đủ cho bị đơn bản chính thỏa thuận đặt cọc và các phụ lục, văn bản chứng từ liên quan trước khi nguyên đơn hoàn tất việc trả tiền nên không phát sinh nghĩa vụ trả tiền lãi chậm trả trên số tiền phải trả là không phù hợp.

[8] Về án phí, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch trên tổng số tiền 412.361.357 đồng là phù hợp theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 26 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, lệ phí.

[9] Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ nên kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận.

[10] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp.

[11] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên người kháng cáo 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 Đ.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 194/2024/DS-ST ngày 25 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương.
3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn Công ty Cổ phần Đ phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án 0001164 ngày 08 tháng 7 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương (do ông Phạm Việt H nộp thay).

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 D;
- TAND thành phố D;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSPA, Tòa Dân sự.

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

(Đã ký)

Đinh Thị Mộng Tuyết