

Bản án số: 555/2024/DS-PT
Ngày 27-9-2024
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 Thanh Tùng

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Huỳnh

Bà Trần Thị Thắm

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

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:
Ông Lê Trung Kiên - Kiểm sát viên.

Ngày 27 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 389/2024/TLPT-DS ngày 20/8/2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 213/2024/DS-ST ngày 04/7/2024 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 395/2024/QĐ-PT ngày 27 tháng 8 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 474/2024/QĐ-PT ngày 17 tháng 9 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Bùi Thị T, sinh năm 1981; địa chỉ: số H đường A, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Đặng Văn T1, sinh năm 1980; địa chỉ: số B tổ E, khu phố L, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh hoặc ông Châu Đình T2, sinh năm 1994; địa chỉ: số A khu phố C, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh hoặc bà Hồ Thị Lê M, sinh năm 1994; địa chỉ: số B khu phố L, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông T1, ông T2, bà M là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 06/4/2023). Ông T1 có mặt; ông T2, bà M vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H - Luật sư Văn phòng Luật sư H và N thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H. 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; địa chỉ liên hệ: Tầng B, Tòa nhà A G, số D Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Phạm Việt H1, sinh năm 1992; 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 ủy quyền ngày 24/5/2024). Có mặt

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện gửi đến Tòa án ngày 15/4/2024, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 19/11/2020, bà Bùi Thị T và Công ty Cổ phần Đ (gọi tắt Công ty Đ) ký kết Thỏa thuận đặt cọc số: C2-25.03/TTĐC-LDGSKY/2020 để đảm bảo cho việc mua căn hộ ký hiệu C2-25.03 khu C, địa chỉ dự án: khu C tại lô C, khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương, đây là tài sản hình thành trong tương lai với giá 2.585.994.000 đồng. Quá trình thực hiện hợp đồng, nguyên đơn đã thực hiện đầy đủ nghĩa vụ nộp tiền theo đúng thời hạn thỏa thuận, tổng cộng bà T đã đóng cho Công ty Đ làm 05 đợt với tổng số tiền 517.198.800 đồng. Tuy nhiên, đến hết năm 2021 Công ty Đ vẫn không ký hợp đồng mua bán căn hộ với bà T với lý do đại dịch Covid chậm tiến độ thi công.

Ngày 22 tháng 12 năm 2021, sau nhiều lần trì hoãn, bà T đã đồng ý hỗ trợ gia hạn thêm thời gian cho Công ty Đ thông qua việc ký “Phụ lục 01” cho phép gia hạn đến ngày 30/6/2022 nhưng đến hết ngày 30/6/2022 Công ty Đ vẫn không ký hợp đồng mua bán với bà T nên ngày 20/02/2023, bà T đã đến văn phòng Công ty tại tầng G, tòa nhà A G, số D Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh để đề nghị thanh lý Thỏa thuận đặt cọc và Phụ lục 01. Ngày 20/02/2023, bà Bùi Thị T và Công ty Đ đã ký Biên bản thanh lý Thỏa thuận đặt cọc số: C2-25.03/TTĐC-LDGSKY/2020, với nội dung Công ty Đ sẽ trả lại toàn bộ số tiền đặt cọc cho bà T 517.198.800 đồng và tiền lãi theo P lục số 01 là 50.867.833 đồng, tổng cộng 568.066.633 đồng, thời hạn thanh toán là 90 ngày làm việc kể từ ngày 20/02/2023. Sau đó đến thời hạn thanh toán cuối cùng là ngày 25/6/2023, nhưng Công ty Đ vẫn tiếp tục không thực hiện đúng cam kết như thỏa thuận. Vì vậy, bà Bùi Thị T khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương buộc Công ty Cổ phần Đ trả cho bà Bùi Thị T số tiền 568.066.633 đồng và tiền lãi chậm trả do vi phạm nghĩa vụ tính từ ngày 25/6/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm (04/7/2024) là 568.066.633 đồng x 10%/năm x 12 tháng = 56.806.663 đồng. Tổng số tiền bà T yêu cầu Công ty Đ phải thanh toán là 624.873.296 đồng.

- *Tại bản tự khai và lời khai trong quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Phạm Việt H1 trình bày:*

Bị đơn thống nhất lời trình bày của nguyên đơn về thời gian, nội dung ký kết thỏa thuận đặt cọc, Phụ lục 01 và biên bản thanh lý Thỏa thuận đặt cọc giữa bà Bùi Thị T với Công ty Đ. Số tiền nguyên đơn đã đặt cọc cho Công ty Đ là

517.198.800 đồng. Do dịch bệnh C, bị đơn không thực hiện đúng tiến độ của dự án nên không ký kết hợp đồng mua bán căn hộ với nguyên đơn. Vì vậy, bị đơn và nguyên đơn đã thống nhất chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số: C2-25.03/TTĐC-LDGSKY/2020, bị đơn đồng ý thanh toán cho nguyên đơn số tiền 568.066.633 đồng, cam kết thanh toán trong vòng 90 ngày làm việc kể từ ngày ký biên bản thanh lý và nguyên đơn hoàn tất nghĩa vụ tại khoản 3.2 Điều 3 của biên bản thanh lý này.

Do nguyên đơn không thực hiện nghĩa vụ và trách nhiệm cho phía bị đơn nên bị đơn chưa trả tiền cho nguyên đơn. Vì vậy, bị đơn đồng ý thanh toán số tiền 568.066.633 đồng và không đồng ý trả lãi cho nguyên đơn.

- Người bảo vệ quyền và lợi ích của nguyên đơn đơn Luật sư Nguyễn Văn H tranh luận:

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc bị đơn Công ty Cổ phần Đ trả cho bà Bùi Thị T số tiền 568.066.633 đồng và tiền lãi chậm trả do vi phạm nghĩa vụ tính từ ngày 25/6/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm (04/7/2024) là 568.066.633 đồng x 10%/năm x 12 tháng = 56.806.663 đồng. Tổng số tiền bà T yêu cầu Công ty Đ phải thanh toán là 624.873.296 đồng, là hoàn toàn có cơ sở vì những lý do sau:

+ Thứ nhất, hiện nay Thỏa thuận đặt cọc số: C2-25.03/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 19/11/2020, Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 22/12/2021, Biên bản thanh lý Thỏa thuận đặt cọc số C2-25.03/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 20/02/2023 được ký kết một cách hoàn toàn tự nguyện, không trái quy định của pháp luật nên có giá trị ràng buộc thi hành đối với các bên.

+ Thứ hai, tại Biên bản thanh lý hợp đồng ngày 20/02/2023, các bên đã thống nhất ngày cuối cùng của thời hạn mà Công ty Cổ phần Đ thanh toán cho bà Bùi Thị T là 90 ngày làm việc kể từ ngày hai bên thanh lý hợp đồng. Bà T xác định 90 ngày làm việc tương đương với 18 tuần (05 ngày làm việc/tuần) nên xác định ngày cuối cùng của thời hạn là 25/6/2023. Do các bên không thỏa thuận về nghĩa vụ chậm trả, căn cứ vào quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự thì ngoài tiền gốc, Công ty Cổ phần Đ có nghĩa vụ phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả với lãi suất bằng 50% mức lãi suất giới hạn quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 213/2024/DS-ST ngày 04/7/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị T 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 bà Bùi Thị T số tiền 568.066.633 đồng và tiền lãi chậm trả 56.806.663 đồng. Tổng cộng 624.873.296 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 12/7/2024, Công ty Cổ phần Đ là bị đơn có đơn kháng cáo, yêu cầu xét xử lại phúc thẩm.

Tại phiên tòa, các đương sự không thống nhất được với nhau về việc giải quyết vụ án. Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo.

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 chấm dứt thỏa thuận đặt cọc và các phụ lục; buộc bị đơn có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn 624.873.296 đồng là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử bác 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] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn thực hiện trong thời hạn luật định nên đủ điều kiện để Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo quy định của pháp luật. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là bà Hồ Thị Lệ M, ông Châu Đình T2 vắng mặt. Căn cứ vào Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự.

[2] Căn cứ Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm chỉ xem xét phần của bản án sơ thẩm có kháng cáo hoặc có liên quan đến việc xem xét nội dung kháng cáo. Xét kháng cáo của bị đơn, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Ngày 19/11/2020, Công ty Cổ phần Đ (sau đây viết là bị đơn) và bà Bùi Thị T (sau đây viết là nguyên đơn) ký kết thỏa thuận đặt cọc để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng mua bán căn hộ tại phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Giá căn hộ là 2.585.994.000 đồng. Nguyên đơn đã đặt cọc 517.198.800 đồng. Thời hạn ký kết hợp đồng mua bán căn hộ là ngày 30/9/2021, có thể muộn hơn nhưng cũng không được quá 03 tháng. Đến hạn, bị đơn chưa đủ điều kiện để ký kết hợp đồng. Ngày 22/12/2021, sau nhiều lần trì hoãn, nguyên đơn đã đồng ý hỗ trợ gia hạn thêm thời gian cho bị đơn thông qua việc ký “Phụ lục 01” cho phép gia hạn đến ngày 30/6/2022 nhưng đến hết ngày 30/6/2022 bị đơn vẫn không ký hợp đồng mua bán với nguyên đơn. Ngày 20/02/2023 bị đơn và nguyên đơn lập biên bản thanh lý hợp đồng với nội dung: chấm dứt hợp đồng, bị đơn trả lại cho nguyên đơn 517.198.800 đồng và tiền lãi theo Phụ lục số 01 là 50.867.833 đồng, tổng cộng 568.066.633 đồng, thời hạn thanh toán là 90 ngày làm việc kể từ ngày 20/02/2023. Sau đó đến thời hạn thanh toán cuối cùng là ngày 25/6/2023, bị đơn vẫn không thanh toán tiền cho nguyên đơn là vi phạm nghĩa vụ trả tiền. Tòa án cấp sơ thẩm xử: bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 568.066.633 đồng và tiền lãi chậm trả 56.806.663 đồng. Tổng cộng 624.873.296 đồng là có căn cứ, phù hợp pháp luật các Điều: 280, 328, 357, 422, 468 Bộ luật Dân sự.

[2.2] Việc bị đơn yêu cầu nguyên đơn trả lại bản chính thỏa thuận đặt cọc, Phụ lục 01. Thấy rằng: bản chính các giấy tờ nêu trên, nguyên đơn cất giữ và phía

bị đơn cũng cất giữ bản chính để thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo hợp đồng. Yêu cầu của bị đơn là không có cơ sở, không phù hợp pháp luật.

[3] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp.

[4] Án phí phúc thẩm: Người kháng cáo phải nộp do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều: 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 bị đơn Công ty cổ phần Đ..
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 213/2024/DS-ST ngày 04 tháng 7 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.
3. Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty Cổ phần Đ phải chịu 300.000 đồng được trừ vào 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001199, ngày 12/7/2024 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
(đã ký)**

Nguyễn Thanh Tùng