

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

Bản án số: 534/2024/DS-PT

Ngày 23-9-2024

V/v tranh chấp về hợp đồng
đặt cọc

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

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 Thanh Trúc

Thư ký phiên tòa: Bà Đặng Huyền Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương: Ông Trần Đức Thoại – Kiểm sát viên.

Ngày 23 tháng 9 năm 2024 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 384/2024/TLPT-DS ngày 13 tháng 8 năm 2024 về việc “Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 199/2024/DS-ST ngày 25 tháng 6 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 số 390/2024/QĐ-PT ngày 26 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Hữu H; sinh năm: 1991; địa chỉ: tổ A Khu Ê, phường N, thành phố Đà Nẵng; địa chỉ liên lạc: Chung cư N, số G Hồ B, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Tiến K, sinh năm 1964; địa chỉ: số I N, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh hoặc 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 (văn bản ủy quyền ngày 25/01/2024). Có đơn xin xét xử vắng mặt.

- **Bị đơn:** Công ty Cổ phần Đ; trụ sở: số 104/4 ấp H, xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai; Văn phòng công ty tại: tầng G, tòa nhà A G, số D đường Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Dương Kim C, sinh năm 1995; địa chỉ liên hệ: tầng 2 tòa nhà A G, số D đường Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 17/9/2024). Có mặt

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 22/01/2024; lời khai trong quá trình tố tụng của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Nguyễn Tiên K trình bày:

Ngày 03/02/2021, ông Nguyễn Hữu H và Công ty Cổ phần Đ có ký Thỏa thuận đặt cọc số: B2-23.07/TTĐC-LDGSKY/2021 để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng mua bán căn hộ số B2 - 23.07 thuộc dự án khu C, khu C, khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Theo thỏa thuận đặt cọc, thời hạn dự kiến ký kết hợp đồng mua bán căn hộ là ngày 30/09/2021 nhưng có thể sớm hơn hoặc muộn hơn không quá 03 (ba) tháng. Thực hiện thỏa thuận đặt cọc, ông H đã thanh toán cho Công ty Cổ phần Đ số tiền 433.804.600 đồng trong 06 đợt. Tuy nhiên, quá thời hạn cam kết, Công ty Cổ phần Đ vẫn không thể ký kết hợp đồng mua bán căn hộ với ông H vì lý do chậm tiến độ thi công. Ngày 21/3/2022, ông H và Công ty Cổ phần Đ ký kết u"Phụ lục 03 gia hạn thời hạn ký kết hợp đồng mua bán căn hộ đến ngày 30/6/2022. Tuy nhiên, đến ngày 30/6/2022 Công ty Cổ phần Đ vẫn không thể ký kết hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với căn hộ thuộc dự án khu C, khu C, khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương với ông H. Hiện nay, khu chung cư L, khu căn hộ cao cấp LDG SKY tại khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương của do Công ty Cổ phần Đ làm chủ đầu tư vẫn chưa thi công xong phần móng và đang dừng thi công công trình.

Do đó, ngày 10/01/2023, hai bên đã tiến hành ký kết biên bản thanh lý Thỏa thuận đặt cọc số B2-23.07/TTĐC-LDGSKY/2021 . Hai bên thống nhất thanh lý chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số B2-23.07/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 03/02/2021. Công ty Cổ phần Đ sẽ trả dần theo tháng và sẽ hoàn trả lại toàn bộ số tiền 477.054.919 đồng chậm nhất đến ngày 30/6/2023; bao gồm tiền cọc đã nhận là: 433.804.600 đồng và 43.250.319 đồng tiền lãi.

Đã quá thời hạn thanh toán, Công ty Cổ phần Đ vẫn không thực hiện đúng nghĩa vụ trả lại tiền theo cam kết cho ông H. Đến ngày 27/10/2023, Công ty Cổ phần Đ mới trả được cho ông H số tiền 129.263.730 đồng, số tiền công ty còn nợ lại là: 347.791.189 đồng nên ông H khởi kiện yêu cầu Công ty Cổ phần Đ phải trả lại cho ông Nguyễn Hữu H số tiền còn nợ lại là: 347.791.189 đồng và tiền lãi do vi phạm thời hạn thanh toán, với mức lãi suất 0.027%/ngày, tính từ ngày 28/10/2023 đến ngày 25/6/2024 (241 ngày) với số tiền là: 22.630.772 đồng. Tổng cộng số tiền bị đơn có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn là 370.421.962 đồng.

Lời khai trong quá trình tố tụng người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty Cổ phần Đ trình bày:

Ngày 03/02/2021, Công ty Cổ phần Đ có ký Thỏa thuận đặt cọc số B2-23.07/TTĐC-LDGSKY/2021 với ông Nguyễn Hữu H với nội dung, ông H đồng

ý giao cho Công ty Cổ phần Đ giữ một khoản tiền đặt cọc như một biện pháp bảo đảm cho việc hai bên sẽ xác lập và ký kết hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với căn hộ thuộc dự án khu C, khu C, khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Số tiền ông H đã đặt cọc và Công ty Cổ phần Đ đã nhận của ông H là 433.804.600 đồng. Do công trình thuộc dự án khu C, khu C, khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương hiện nay đang dừng thi công nên Công ty Cổ phần Đ và ông Nguyễn Hữu H không thể ký hợp đồng mua bán theo thỏa thuận. Vì vậy, ngày 10/01/2023 Công ty Cổ phần Đ và ông Nguyễn Hữu H đã ký biên bản thanh lý Thỏa thuận đặt cọc số B2-23.07/TTĐC-LDGSKY/2021 theo đơn đề nghị thanh lý của ông Nguyễn Hữu H ngày 03/01/2023. Nội dung của biên bản có thể hiện hai bên thống nhất và đồng ý thanh lý Thỏa thuận đặt cọc số B2-23.07/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 03/02/2021 và các phụ lục, văn bản, chứng từ liên quan đến thỏa thuận đặt cọc hai bên đã ký kết, Công ty Cổ phần Đ sẽ hoàn trả lại cho ông H số tiền ông H đã giao cho Công ty Cổ phần Đ là: 433.804.600 đồng và tiền lãi theo thỏa thuận tại khoản 1.2 Điều 1 của Phụ lục 03 kèm theo thỏa thuận đặt cọc được tính như sau: từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/6/2022, tổng cộng 180 ngày với mức lãi suất 0.02% ngày, với số tiền là: 15.616.966 đồng. Từ ngày 01/7/2022 đến ngày 30/9/2022 là 91 ngày mức lãi là 0.03% ngày, với số tiền là: 11.842.866 đồng, từ ngày 01/10/2022 đến ngày 31/12/2022 là 91 ngày mức lãi là 0.04% ngày với số tiền là: 15.790.487 đồng, tổng cộng là 43.250.319 đồng tiền lãi. Nên Công ty Cổ phần Đ đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền 347.791.189 đồng, không đồng ý trả lãi chậm thanh toán với số tiền là: 22.630.772 đồng.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 199/2024/DS-ST ngày 25 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu H đối với bị đơn Công ty Cổ phần Đ.

Buộc Công ty Cổ phần Đ phải hoàn trả cho ông Nguyễn Hữu H số tiền 370.421.962 đồng.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về chi phí tố tụng, về án phí, về quyền kháng cáo và quyền yêu cầu thi hành án cho các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, bị đơn Công ty Cổ phần Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét toàn bộ nội dung vụ án theo đúng quy định pháp luật nhằm bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho Công ty Cổ phần Đ.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty Cổ phần Đ ông Dương Kim C1 trình bày:

Công ty Cổ phần Đ chỉ đồng ý trả lại cho nguyên đơn ông H số tiền 347.791.189 đồng không đồng ý trả lãi chậm thanh toán với số tiền là: 22.630.772 đồng.

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

Về tố tụng: Việc thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật, tư cách pháp lý của người tham gia tố tụng của Tòa án, thu thập chứng cứ là đúng theo quy định, những người tham gia tố tụng và những người tiến hành tố tụng, thời hạn chuẩn bị xét xử đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày của các đương sự tại phiên tòa nhận thấy Tòa án cấp sơ thẩm xử buộc bị đơn thanh toán cho nguyên đơn 370.421.962 đồng là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 199/2024/DS-ST ngày 25/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

Sau khi nghiên cứu các chứng cứ có trong hồ sơ đã 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: 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 ông Nguyễn Tiến K và bà Nguyễn Thị Thu H1 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và những người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn:

[2.1] Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự đều thừa nhận các bên có thực hiện hợp đồng đặt cọc cụ thể như sau:

Vào ngày 03/02/2021, Công ty Cổ phần Đ có ký Thỏa thuận đặt cọc số B2-23.07/TTĐC-LDGSKY/2021 với ông Nguyễn Hữu H với nội dung: ông H đồng ý giao cho Công ty Cổ phần Đ giữ một khoản tiền đặt cọc như một biện pháp bảo đảm cho việc hai bên sẽ xác lập và ký kết hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với căn hộ thuộc dự án khu C, khu C, khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Số tiền ông H đã đặt cọc và Công ty Cổ phần Đ đã nhận của ông H là 433.804.600 đồng. Ngày 10/01/2023, ngày 10/01/2023, Công ty Cổ phần Đ và ông H đã tiến hành ký kết biên bản thanh lý Thỏa thuận đặt cọc số B2-23.07/TTĐC-LDGSKY/2021. Hai bên thống nhất thanh lý chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số B2-23.07/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 03/02/2021. Công ty Cổ phần Đ sẽ trả dần theo tháng và sẽ hoàn trả lại toàn bộ số tiền 477.054.919 đồng chậm nhất đến ngày 30/6/2023; bao gồm tiền cọc đã nhận là 433.804.600 đồng và 43.250.319 đồng tiền lãi. Ngày 27/10/2023, Công ty Cổ phần Đ đã trả được cho ông H số tiền 129.263.730 đồng, số tiền công ty còn nợ lại là 347.791.189 đồng. Các bên đều thừa nhận điều này, đây là tình tiết không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Về yêu cầu tính lãi do chậm thanh toán: số tiền Công ty Cổ phần Đ còn nợ lại là: 347.791.189 đồng. Tính từ ngày 28/10/2023 đến ngày xét xử sơ

thẩm (25/6/2024) là 241 ngày, mức lãi suất chậm thanh toán theo yêu cầu của nguyên đơn là 0.027%/ngày, tương đương với mức lãi suất 9,855%/năm với số tiền là: 22.630.772 đồng, cụ thể: 347.791.189 đồng x 0.027% x 241 ngày là phù hợp với quy định của pháp luật nên có căn cứ chấp nhận.

[2.3] Từ phân tích trên xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xử buộc bị đơn trả cho nguyên đơn 370.421.962 đồng (trong đó tiền còn nợ lại là 347.791.189 đồng và tiền lãi chậm trả là 22.630.772 đồng) là có căn cứ, phù hợp pháp luật các Điều 280, Điều 328, Điều 357, Điều 422, Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

[3] Ý kiến của người đại diện hợp pháp của bị đơn là không cơ sở để chấp nhận.

[4] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

[5] Án phí phúc thẩm: Căn cứ vào Điều 148 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Điều 29 của 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: Người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào Điều 144; khoản 1 Điều 148; khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 280, Điều 328, Điều 357, Điều 422, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội quy định về án phí và lệ phí Tòa án:

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần Đ ; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 199/2024/DS-ST ngày 25 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương như sau:

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hữu H đối với bị đơn Công ty Cổ phần Đ.

Buộc Công ty Cổ phần Đ phải hoàn trả cho ông Nguyễn Hữu H số tiền 370.421.962 đồng.

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.

1.2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty Cổ phần Đ phải chịu 18.521.098 đồng. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương trả lại cho

ông Nguyễn Hữu H số tiền 8.847.236 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0004454 ngày 27/02/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

2. Về án phí phúc thẩm: Công ty Cổ phần Đ phải chịu 300.000 đồng được trừ vào 300.000 đồng theo Biên lai thu tiền số 0001162 ngày 05/7/2024 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

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 dân sự 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: Hồ sơ, Tổ Hành chính Tư pháp, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Thanh Tùng