

Bản án số: 591/2024/DS-PT
Ngày 26-11-2024
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 Trung Dũng

Bà Trần Thị Thắm

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa:
Ông Trần Đức Thoại - Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 11 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 420/2024/TLPT-DS ngày 15/10/2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 285/2024/DS-ST ngày 09 tháng 9 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 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 Phan Thị T, sinh năm 1986, số CCCD: 038186022352; địa chỉ: số G H, khu phố A, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp: Ông Ngô Minh N, sinh năm 1964, số CCCD: 079064003778; địa chỉ: C G, khu phố F, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 13/5/2024), có 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 2, tòa nhà A G, số D Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Dương Kim C, sinh năm 1995, số CCCD: 042095018099; 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 05/11/2024), có mặt.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 12/11/2020, bà Phan Thị T ký với Công ty Cổ phần Đ 01 Thỏa thuận đặt cọc số: C1-06.09/TTĐC-LDGSKY/2020 để đảm bảo cho việc ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số C1-06.09 thuộc dự án khu C (khu C) tại lô C khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương với giá 2.513.055.000 đồng, bà T đã thanh toán tiền cọc cho Công ty Đ (sáu) đợt với tổng số tiền 502.610.800 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). Đến cuối năm 2021 Công ty Đ không tổ chức ký hợp đồng mua bán với bà T vì lý do đại dịch Covid chậm tiến độ thi công. Bà T đã trực tiếp lên dự án nhiều lần để xem tiến độ thi công và thấy dự án vẫn chưa triển khai thi công phần móng của block B. Ngày 14/3/2022 bà T đã ký Biên bản thanh lý Thỏa thuận đặt cọc số C1-06.09/TTĐC-LDGSKY/2020 với Công ty Đ, theo Biên bản thanh lý, Công ty Đ cam kết thanh toán tiền cho bà T số tiền cọc đã đóng là 502.610.800 đồng và trong Biên bản xác nhận lãi, Công ty Đ cam kết thanh toán tiền lãi phát sinh từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/9/2022 là 27.304.332 đồng trong vòng 15 ngày kể từ ngày 30/9/2022, nhưng đến nay vẫn chưa thanh toán.

Do Công ty Đ vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên bà Phan Thị T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Buộc Công ty Cổ phần Đ trả lại cho bà Phan Thị T số tiền gốc đã được xác nhận theo Biên bản thanh lý 502.610.800 đồng.

2. Buộc Công ty Cổ phần Đ trả lại cho bà Phan Thị T số tiền lãi phát sinh từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/9/2022 theo Biên bản xác nhận lãi ngày 14/3/2022 là 27.304.332 đồng.

3. Buộc Công ty Cổ phần Đ trả tiền lãi trả chậm cho bà Phan Thị T do vi phạm nghĩa vụ thanh toán được tính từ 16/10/2022 đến khi xét xử ngày 04/9/2024 là 0,83%/tháng (0,027%/ngày) x 690 ngày x 502.610.800 đồng = 93.636.392 đồng.

Tổng cộng số tiền mà bà Phan Thị T yêu cầu Công ty Đ phải trả 623.551.524 đồng.

- Tại bản tự khai và lời khai trong quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Công ty Đ thống nhất với phần trình bày của đại diện nguyên đơn về việc ký kết thỏa thuận đặt cọc, nội dung đặt cọc, số tiền đặt cọc. Do nguyên đơn có nhu cầu muốn thanh lý Thỏa thuận đặt cọc, vì vậy Công ty Đ và bà T đã ký Biên bản thanh lý thỏa thuận cọc số C1-06.09/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 14/3/2022 và biên bản xác nhận khoản tiền lãi ngày 14/3/2022 với các nội dung sau: Bên A sẽ hoàn trả cho bên B số tiền cọc là 502.610.800 đồng và tiền lãi từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/9/2022 (272 ngày) với mức lãi suất 0,02%/năm là 27.342.028 đồng

trừ đi số tiền phạt bên B chậm thanh toán (03 ngày) 37.696 đồng. Tổng số tiền bên Công ty Đ thanh toán cho bà T là 529.915.132 đồng. Thời hạn thanh toán trong vòng 15 ngày kể từ ngày 30/9/2022 và Bên B hoàn tất nghĩa vụ tại khoản 3.2 Điều 3 Biên bản thanh lý: “*Bên B có trách nhiệm hoàn trả đầy đủ cho Bên A bản chính Thỏa Thuận Đặt Cọc số C1-06.09/TTĐC-LDGSKY/2020 ký kết ngày 12/11/2020 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 tất trả tiền nêu tại Điều 2 Biên bản thanh lý này*”. Đến nay nguyên đơn vẫn chưa hoàn tất trả bản gốc cho bị đơn.

Đối với các yêu cầu khởi kiện của bà T, Công ty Đ đồng ý thanh toán số tiền theo biên bản thanh lý và biên bản xác nhận khoản tiền lãi 529.915.132 đồng, không đồng ý với yêu cầu tính lãi do nguyên đơn chưa hoàn tất nghĩa vụ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 285/2024/DS-ST ngày 09/9/2024 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 Phan 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 Phan Thị T tổng số tiền 623.551.524 (sáu trăm hai mươi ba triệu năm trăm năm mươi một ngàn năm trăm hai mươi tư) 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 12/9/2024, 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 623.551.524 đồng là có căn cứ. 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] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn thực hiện trong thời hạn luật định nên đủ điều kiện đề Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết theo quy định của pháp luật.

[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:

Ngày 12/11/2020, Công ty Cổ phần Đ (sau đây viết là bị đơn) và bà Phan 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 2.513.055.000 đồng. Nguyên đơn đã đặt cọc 502.610.800 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 không đủ điều kiện để ký kết hợp đồng. Ngày 14/3/2022 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 502.610.800 đồng, tiền lãi là 27.342.028 đồng, trừ số tiền phạt nguyên đơn chậm thanh toán (03 ngày) 37.696 đồng, tổng cộng 529.915.132 đồng, thời hạn thanh toán là 90 ngày làm việc kể từ ngày 14/3/2022. Sau đó đến thời hạn thanh toán cuối cùng là ngày 15/10/2022, 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 529.915.132 đồng và tiền lãi chậm trả kể từ ngày 16/10/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm 04/9/2024 (690 ngày) là: $0,83\%/tháng$ ($0,027\%/ngày$) \times 690 ngày \times 502.610.800 đồng = 93.636.392 đồng. Tổng cộng 623.551.524 đồng là có căn cứ, phù hợp pháp luật các Điều: 280, 328, 357, 422, 468 của Bộ luật Dân sự.

[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 của Bộ luật Dân sự;

Căn cứ các Điều: 147, 148, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều: 26, 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;

Căn cứ khoản 1 Điều 13 của 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 285/2024/DS-ST ngày 09 tháng 9 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 số tiền 300.000 đồng đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí

Tòa án số 0001533, ngày 20/9/2024 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;
- Chi cục THADS thành phố Dĩ An;
- TAND 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**

(Đã ký)

Nguyễn Thanh Tùng