

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 592/2024/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 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 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 419/2024/TLPT-DS ngày 15/10/2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 265/2024/DS-ST ngày 28 tháng 8 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 478/2024/QĐ-PT ngày 30 tháng 10 năm 2024, Quyết định hoãn phiên tòa số 493/2024/QĐ-PT ngày 13 tháng 11 năm 2024, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: bà Trần Thị Ngọc H, sinh năm 1995, số CCCD: 064195004217 và ông Mai Anh H1, sinh năm 1992, số CCCD: 064092005463; địa chỉ: thôn T, xã T, huyện Đ, tỉnh Gia Lai.

Người đại diện hợp pháp: Ông Đặng Văn T, sinh năm 1980, số CCCD: 044080002384; địa chỉ: số B tổ E, khu phố L, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh hoặc ông Châu Đình T1, sinh năm 1994, số CCCD: 044094008422; địa chỉ: số A khu phố C, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh hoặc bà Hồ Thị Lệ M, sinh năm 1985, số CCCD: 077185004669; địa chỉ: số B khu phố L, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông T, ông T1, bà M là người đại diện theo ủy quyền (theo văn bản ngày 03/07/2024). Ông T có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: ông Nguyễn Văn H2, Luật sư Văn phòng luật sư H2 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 trụ sở: số A ấp H, xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai; địa chỉ: tầng B, 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:

- *Tại đơn khởi kiện đề ngày 04/7/2024 và lời khai trong suốt quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc H và ông Mai Văn H3 là ông Đặng Văn T trình bày:*

Ngày 24 tháng 02 năm 2021, bà H và ông H3 có ký với Công ty Cổ phần Đ (“Công ty Đ”) thỏa thuận đặt cọc số C2-29.02/TTĐC-LDGSKY/2021 và phụ lục 01, phụ lục 02 để đảm bảo cho việc xác lập và ký kết hợp đồng mua bán căn hộ số C2-29.02 thuộc dự án khu C, khu C, tại lô C, khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương với giá 2.561.789.000 đồng. Sau khi ký hợp đồng, bà H và ông H3 đã thanh toán tiền cọc cho Công ty Đ 05 đợt với tổng số tiền 512.357.800 đồng chẵn. Theo Điều 4 của thỏa thuận đặt cọc, 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, đến hạn ký hợp đồng mua bán nói trên, bà H và ông H3 đã liên hệ, gọi điện, đến trực tiếp làm việc để yêu cầu Công ty Đ hoàn thành thủ tục để ký hợp đồng mua bán căn hộ nhưng phía Công ty Đ cố tình lảng tránh, không thực hiện nghĩa vụ cơ bản của các bên trong Thỏa thuận đặt cọc đã ký kết. Ngày 22/12/2021, bà H và ông H3 đồng ý ký thêm phụ lục 03 để gia hạn thời gian ký hợp đồng mua bán là ngày 30/6/2022 (có thể chậm hơn hoặc sớm hơn không quá ba (03) tháng). Nhưng đến nay, Công ty Đ vẫn không ký hợp đồng mua bán căn hộ với bà H và ông H3. Bà H và ông H3 đã tiến hành gửi thông báo về việc tiến hành khởi kiện công ty Đ tại Tòa án có thẩm quyền.

Nay bà H và ông H3 khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy thỏa thuận đặt cọc số C2-29.02/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 24 tháng 02 năm 2021 giữa bà H, ông H3 và Công ty Cổ phần Đ; phụ lục hợp đồng đặt cọc số 01, phụ lục hợp đồng đặt cọc số 02 ký vào ngày 24/02/2021 và phụ lục hợp đồng đặt cọc số 03 ký vào ngày 22/12/2021. Buộc Công ty Đ trả lại tiền cọc và tiền lãi phạt do chậm ký kết hợp đồng mua bán.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu như sau:

1. Chấm dứt thỏa thuận đặt cọc số C2-29.02/TTĐC-LDGSKY/2021, Phụ lục 01, phụ lục 02 ngày 24/02/2021 và phụ lục 03 ký vào ngày 22/12/2021 giữa bà Trần Thị Ngọc H, ông Mai Anh H1 và Công ty Cổ phần Đ.

2. Buộc Công ty Cổ phần Đ trả lại cho bà Trần Thị Ngọc H và ông Mai Anh H1 toàn bộ số tiền cọc mà bà H và ông H1 đã thanh toán cho Công ty Đ là 512.357.800 đồng.

3. Tiền lãi do vi phạm thời hạn ký kết hợp đồng mua bán căn hộ được tính đến ngày 28/8/2024, cụ thể:

Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/6/2022 (phụ lục 03): $0,02\%/ngày \times 181$ ngày $\times 512.357.800$ đồng = 18.547.352 đồng

Từ ngày 01/7/2022 đến ngày 30/9/2022 (phụ lục 03): $0,03\%/ngày \times 92$ ngày $\times 512.357.800$ đồng = 14.141.075 đồng

Từ ngày 01/10/2022 đến ngày 31/12/2022 (phụ lục 03): $0,04\%/ngày \times 92$ ngày $\times 512.357.800$ đồng = 18.854.767 đồng.

Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 28/8/2024: $0,04\%/ngày$ (theo khoản 1.2.3 Điều 1, mục (i) khoản 1.2.2 Điều 1, mục 3.4, Điều 3 của Phụ lục 03) $\times 606$ ngày $\times 512.357.800$ đồng = 124.195.531 đồng.

Tổng số tiền lãi chậm trả tính đến ngày 28/8/2024 là: 175.738.725 đồng.

Như vậy, tổng cộng số tiền mà bà H và ông H1 yêu cầu Công ty Cổ phần Đ phải trả là: 688.096.525 đồng.

- Người đại diện hợp pháp của bị đơn, ông Phạm Việt H4 trình bày:

Ngày 24/02/2021, Công ty Đ và bà Trần Thị Ngọc H và ông Mai Anh H1 ký kết thỏa thuận đặt cọc số C2-29.02/TTĐC-LDGSKY/2021 để đặt cọc một số tiền đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với căn hộ số C2-29.02 thuộc dự án khu C tại lô C, khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương với số tiền đặt cọc là 512.357.800 đồng. Bà Trần Thị Ngọc H và ông Mai Anh H1 đã thanh toán đủ số tiền đặt cọc nêu trên.

Ngày 22/12/2021, Công ty và nguyên đơn ký kết phụ lục 03 tại điểm 1.2.3 khoản 1.2 Điều 1 phụ lục này quy định "*Trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày 01/01/2023, nếu Bên B không có đề nghị bằng văn bản về việc đơn phương chấm dứt thỏa thuận đặt cọc thì hai bên xác nhận rằng Bên B đồng ý tiếp tục thỏa thuận đặt cọc*".

Như vậy, căn cứ điều khoản nêu trên, từ ngày 01/01/2023 đến ngày 07/01/2023, Công ty không nhận được bất kỳ văn bản nào của nguyên đơn về việc nguyên đơn muốn chấm dứt thỏa thuận đặt cọc, do đó, đối chiếu theo quy định này, nguyên đơn đồng ý tiếp tục thỏa thuận đặt cọc được quy định tại điểm (i) khoản 1.2.2 Điều 1 Phụ lục này như sau:

"(i) Tiếp tục thực hiện thỏa thuận đặt cọc: Bên A sẽ tiếp tục trả lãi suất cho Bên B với mức lãi suất 0,04%/ngày tính trên số tiền Bên B đã thanh toán từ ngày 01/1/2023 cho đến ngày dự án đáp ứng đủ điều kiện ký kết hợp đồng mua bán căn hộ theo quy định của pháp luật"

Do đó, việc yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ, Công ty có quyền yêu cầu nguyên đơn tiếp tục thỏa thuận đặt cọc đã ký kết và Công ty sẽ

trả cho nguyên đơn mức lãi suất là 0,04%/ngày tính từ ngày 01/01/2023 đến khi dự án đủ điều kiện ký kết hợp đồng mua bán.

Nay Công ty đồng ý chấm dứt hợp đồng đặt cọc và phụ lục hợp đồng đặt cọc. Công ty đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền cọc là 512.357.800 đồng, không đồng ý trả tiền lãi theo yêu cầu của bị đơn. Lý do không đồng ý trả lãi vì công ty chưa nhận được văn bản chấm dứt hợp đồng của nguyên đơn theo thỏa thuận.

- *Người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H2 trình bày:* thỏa thuận đặt cọc số C2-29.02/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 24/02/2021 giữa bà Trần Thị Ngọc H, ông Mai Anh H1 và Công ty Đ nhằm đảm bảo cho việc xác lập và ký kết hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với căn hộ số C2-29.02 thuộc dự án khu C, khu căn hộ cao cấp LDG SKY tại lô C, khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, tại thời điểm giao kết hợp đồng các bên đương sự có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, thẩm quyền, vì vậy, giao dịch có hiệu lực và bắt buộc các bên phải thực hiện. Thực hiện theo thỏa thuận bà Trần Thị Ngọc H và ông Mai Anh H1 đã thanh toán cho Công ty Đ số tiền đặt cọc 512.357.800 đồng. Tuy nhiên, bị đơn không ký kết hợp đồng mua bán căn hộ với nguyên đơn. Lỗi dẫn đến việc không thực hiện được thỏa thuận đặt cọc là do bị đơn chưa thực hiện xong thủ tục pháp lý. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 265/2024/DS-ST ngày 28/8/2024 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 Trần Thị Ngọc H và ông Mai Anh H1 với bị đơn Công ty cổ phần Đ về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

- Chấm dứt thỏa thuận đặt cọc số C2-29.02/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 24/02/2021, phụ lục 01, phụ lục 02 và phụ lục 03 giữa Công ty Cổ phần Đ với bà Trần Thị Ngọc H và ông Mai Anh H1.

Buộc Công ty cổ phần Đ trả cho bà Trần Thị Ngọc H và ông Mai Anh H1 688.096.525 (sáu trăm tám mươi tám triệu không trăm chín mươi sáu nghìn năm trăm hai mươi lăm) 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 688.096.525 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 Tất vắng M1, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H2 có đơn xin giải quyết 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 24/02/2021, Công ty Cổ phần Đ (sau đây viết là bị đơn) và bà Bùi Thị T2 (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 2.561.789.000 đồng. Nguyên đơn đã đặt cọc 512.357.800 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 03” 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. Tại mục 1.2.3 của phụ lục 03 ngày 22/12/2021 có thỏa thuận “*trong vòng 07 ngày kể từ ngày 01/01/2023, nếu bên B không có đề nghị bằng văn bản về việc đơn phương chấm dứt thỏa thuận đặt cọc thì hai bên xác nhận rằng bên B đồng ý tiếp tục thỏa thuận đặt cọc*”. Công ty Đ không cung cấp được chứng cứ về việc đủ điều kiện để ký kết hợp đồng mua bán căn hộ. Mặc dù, sau ngày 01/01/2023, nguyên đơn không có văn bản về đơn phương chấm dứt thỏa thuận đặt cọc với bị đơn nhưng bị đơn đã vi phạm nghiêm trọng thỏa thuận về việc đủ điều kiện ký kết hợp đồng mua bán căn hộ.

Việc chấm dứt hợp đồng là do Công ty Đ không thực hiện nghĩa vụ theo thỏa thuận tại Điều 6 của thỏa thuận đặt cọc. Theo quy định tại điểm 5.3 của thỏa thuận đặt cọc, các bên đã thỏa thuận: trường hợp hợp đồng mua bán căn hộ không được ký kết hoàn toàn do lỗi của bên A thì bên A có trách nhiệm trả cho bên B số tiền đã thanh toán và khoản tiền lãi. Do đó, việc bị đơn không đồng ý trả lãi vì công ty chưa nhận được văn bản chấm dứt hợp đồng của nguyên đơn theo thỏa thuận là không có căn cứ.

Tòa án cấp sơ thẩm xử: bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 512.357.800 đồng và tiền lãi chậm trả 175.738.725 đồng. Tổng cộng 688.096.525 đồng là có căn cứ, phù hợp pháp luật các Điều: 280, 328, 357, 422, 468 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 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 265/2024/DS-ST ngày 28 tháng 8 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 0001508, ngày 12/9/2024 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;
- 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

