

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 595/2024/DS-PT
Ngày 28-11-2024
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: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng
Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết
Ông Nguyễn Trung Dũng

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

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

Ngày 28 tháng 11 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 454/2024/TLPT-DS ngày 22 tháng 10 năm 2024 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 278/2024/DS-ST ngày 30 tháng 8 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 436/2024/QĐ-PT ngày 04/11/2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 526/2024/QĐ-PT ngày 21/11/2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Nguyễn Thị P, sinh năm 1993; địa chỉ: thôn P, xã N, thị xã A, tỉnh Bình Định.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1983; địa chỉ thường trú: phố A, phường T, thành phố T, tỉnh Thanh Hóa; địa chỉ liên hệ: tầng 2, số F, đường N, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 30/5/2024).

- **Bị đơn:** Công ty Cổ phần Đ1; 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, đường Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Dương Đức Đ, sinh năm 1997; địa chỉ thường trú: thôn Q, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định; địa chỉ liên hệ: tầng B,

tòa nhà A G - số D, Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền số 202/2024/UQ-LDG/HĐQT ngày 15/7/2024).

- *Người kháng cáo*: Bị đơn Công ty Cổ phần Đ1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Đơn khởi kiện ngày 30/5/2024, lời khai trong quá trình tố tụng, đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Nguyễn Thị P là ông Nguyễn Văn L trình bày:

Ngày 27/11/2020, bà Nguyễn Thị P và Công ty Cổ phần Đ1 (viết tắt Công ty Đ1) ký kết Thỏa thuận đặt cọc số C2-15.08/TTĐC-LDGSKY/2020 về việc thỏa thuận đặt cọc dự án khu C (khu C) tại lô C, khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Nội dung của thỏa thuận đặt cọc: Bà Nguyễn Thị P đồng ý giao cho Công ty Đ1 giữ một khoản tiền 512.466.200 đồng, thỏa thuận này như một biện pháp bảo đảm cho việc các bên sẽ xác lập và ký hết hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai dự án khu C; căn hộ có đặc điểm: ký hiệu C2-15.08, số 08, thuộc khối C2, tầng số 15; diện tích sàn xây dựng tạm tính 75,8m²; diện tích sử dụng tạm tính 69,7m²; mục đích sử dụng dùng để ở; giá bán căn hộ 2.562.331.000 đồng, giá bán căn hộ đã bao gồm thuế giá trị gia tăng, chi phí xây dựng căn hộ và tiền sử dụng đất.

Về hình thức thanh toán tiền đặt cọc hai bên thống nhất việc thanh toán bằng tiền mặt hoặc được chuyển khoản vào tài khoản theo địa chỉ sau: địa chỉ thu tiền mặt tầng 2, Tòa nhà A G, số D Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; tên tài khoản: Công ty Đ1; số tài khoản: 17710000082060; Ngân hàng Thương mại Cổ phần Đ2 (B) – Chi nhánh T1. Tiền độ thanh toán tiền đặt cọc chia thành 05 đợt tính từ ngày 27/11/2020 đến ngày 27/10/2021 bà P đã thanh toán tổng số tiền 512.466.200 theo đúng thỏa thuận đặt cọc mà hai bên đã ký.

Về thời hạn ký kết hợp đồng mua bán căn hộ hai bên thỏa thuận như sau: Quy định tại khoản 1.1 sửa đổi Điều 4.1 của thỏa thuận đặt cọc, Điều 1 nội dung sửa đổi của Phụ lục 01 (kèm theo Thỏa thuận đặt cọc số C2-15.08/TTĐC-LDGSKY/2020) có nêu rõ hợp đồng mua bán căn hộ dự kiến ký kết vào ngày 30/6/2022, các bên đồng ý rằng thời gian ký kết hợp đồng mua bán căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn không quá 03 (ba) tháng so với thời hạn dự kiến nhưng đến nay đã gần 02 năm (cụ thể là 23 tháng) kể từ ngày hợp đồng mua bán căn hộ dự kiến ký kết mà Công ty Đ1 vẫn không thực hiện ký kết hợp đồng mua bán căn hộ theo thỏa thuận. Mặc dù bà P đã thực hiện đầy đủ, đúng hạn các nghĩa vụ, trách nhiệm cam kết được nêu tại thỏa thuận đặt cọc.

Căn cứ vào khoản 1.2 sửa đổi Điều 5.3 của thỏa thuận đặt cọc, Điều 1 nội dung sửa đổi của Phụ lục 01 (Kèm theo Thỏa thuận đặt cọc số C2-15.08/TTĐC-LDGSKY/2020). Hai bên thống nhất, trường hợp ngày thực tế ký kết hợp đồng mua bán căn hộ vượt quá 31/12/2022 thì Công ty Đ1 được quyền lựa chọn một trong các giải pháp sau: (1) Tiếp tục thực hiện thỏa thuận đặt cọc: Bà P sẽ tiếp tục trả lãi suất cho Công ty Đ1 với mức lãi suất 0,04%/ngày tính trên số tiền Công ty

Đ1 đã thanh toán từ ngày 01/01/2023 cho đến ngày dự án đáp ứng đủ điều kiện ký kết hợp đồng mua bán căn hộ theo quy định của pháp luật; hoặc (02) đơn phương chấm dứt thỏa thuận đặt cọc: Bà P sẽ hoàn trả cho Công ty Đ1 toàn bộ số tiền Công ty Đ1 đã thanh toán và khoản tiền lãi theo quy định tại mục 1.2.1 phụ lục này, việc thanh toán được thực hiện trong vòng 30 ngày kể từ ngày hai bên ký biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc và biên bản xác nhận khoản tiền lãi mà bà P phải trả cho Công ty Đ1.

Do Công ty Đ1 vi phạm thỏa thuận đặt cọc nói trên, bà P đã nhiều lần liên hệ với Công ty Đ1 để yêu cầu thực hiện theo nghĩa vụ đã cam kết trong thỏa thuận đặt cọc nhưng Công ty Đ1 không thiện chí hợp tác. Nhận thấy, Công ty Đ1 không thực hiện nghĩa vụ theo thỏa thuận đặt cọc, xâm phạm đến quyền và lợi ích của mình. Vì vậy, bà Nguyễn Thị P yêu cầu Tòa án nhân thành phố D, tỉnh Bình Dương:

1. Tuyên chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số C2-15.08/TTĐC-LDGSKY/2020 và phụ lục 01 ký ngày 30/11/2021 giữa bà Nguyễn Thị P và Công ty Đ1.

2. Buộc Công ty Đ1 trả lại số tiền gốc mà bà Nguyễn Thị P đã đóng 512.466.200 đồng.

3. Buộc Công ty Đ1 có nghĩa vụ thanh toán cho bà Nguyễn Thị P tiền phạt vi phạm hợp đồng mà hai bên đã thỏa thuận tạm tính:

(1) $512.466.200 \times 0,02\%/\text{ngày} \times 180 \text{ ngày} = 18.448.783$ đồng (mức lãi suất này áp dụng trong khoản thời gian từ ngày 01/01/2022 – ngày 30/6/2022).

(2) $512.466.200 \times 0,03\%/\text{ngày} \times 91 \text{ ngày} = 13.990.327$ đồng (mức lãi suất này áp dụng trong khoản thời gian từ ngày 01/7/2022 – ngày 30/9/2022).

(3) $512.466.200 \times 0,04\%/\text{ngày} \times 699 \text{ ngày} = 143.285.549$ đồng (mức lãi suất này áp dụng trong khoản thời gian từ ngày 01/10/2022 – ngày 30/8/2024).

Tổng tiền lãi $18.448.783$ (1) + $13.990.327$ (2) + $143.285.549$ (3) = $175.724.659$ đồng.

Tổng số tiền Công ty Đ1 phải trả cho bà Nguyễn Thị P: $512.466.200$ đồng + $175.724.659$ đồng = $688.190.859$ đồng.

Tại bản tự khai, lời khai trong quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Dương Đức Đ trình bày:

Thông nhất về việc ký kết thỏa thuận đặt cọc, nội dung đặt cọc, số tiền đặt cọc như nguyên đơn trình bày. Do thời điểm mới ký thỏa thuận đặt cọc với khách hàng xong thì dịch Covid 19 bùng phát ảnh hưởng đến tiến độ hoàn thành dự án, mặc dù Công ty Đ1 đã rất cố gắng nhưng vẫn không đảm bảo được tiến độ như đã cam kết với khách hàng. Sau đó, phía Công ty đã rất nỗ lực để thuyết phục khách hàng tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng khách hàng vẫn không đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn có ý kiến:

1. Công ty Đ1 đồng ý chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số C2-15.08/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 27/11/2020 và Phụ lục 01 ngày 30/11/2021 giữa Công ty Đ1 và bà P. Công ty sẽ thanh toán cho nguyên đơn tiền cọc đã nhận từ nguyên đơn số tiền 512.466.200 đồng (năm trăm mười hai triệu bốn trăm sáu mươi sáu nghìn hai trăm đồng).

2. Đối với yêu cầu trả lãi từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/8/2024 với số tiền 175.724.659 đồng thì Công ty Đ1 không đồng ý thanh toán do nguyên đơn với bị đơn chưa thực hiện ký biên bản thanh lý và thống nhất lãi với nhau.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 278/2024/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39, 96, 144, 147, 227, 228, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; các Điều 116, 117, 328, 357, 418, 422, 428, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; khoản 4 Điều 27 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị P đối với bị đơn Công ty Cổ phần Đ1 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

- Chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số: C2-15.08/TTĐC- LDGSKY/2020 ngày 27/11/2020 và Phụ lục 01 ký ngày 30/11/2021 giữa Công ty Cổ phần Đ1 với bà Nguyễn Thị P.

- Buộc Công ty Cổ phần Đ1 phải trả cho bà Nguyễn Thị P tổng số tiền 688.190.859 đồng, trong đó: T cọc 512.466.200 đồng và tiền lãi 175.724.659 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.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty Cổ phần Đ1 phải chịu 9.086.233 đồng (chín triệu không trăm tám mươi sáu nghìn hai trăm ba mươi ba đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Trả lại cho bà Nguyễn Thị P số tiền 15.690.742 đồng (mười lăm triệu sáu trăm chín mươi nghìn bảy trăm bốn mươi hai đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0001189 ngày 11/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về trách nhiệm thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 09/9/2024, bị đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có yêu cầu giải quyết vắng mặt; người đại diện hợp pháp của bị đơn xác định chỉ kháng cáo phần quyết định về tiền lãi 175.724.659 đồng, các phần quyết định khác của

bản án không kháng cáo; do người đại diện hợp pháp của nguyên đơn có yêu cầu giải quyết vắng mặt nên hòa giải không tiến hành được.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và 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 xét xử là có căn cứ, bị đơn kháng cáo không có chứng cứ gì khác, kháng cáo của bị đơn không có cơ sở chấp nhận, đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông L có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt; căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xét xử vắng mặt ông L.

Bị đơn kháng cáo với lý do: Bản án sơ thẩm chưa khách quan, chưa đánh giá được hết những tài liệu chứng cứ cũng như các tình tiết tại hồ sơ vụ án, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn xác định chỉ kháng cáo phần tiền lãi, không kháng cáo các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm, đã hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị theo quy định nên các phần quyết định của bản án sơ thẩm không có kháng cáo kháng nghị đã có hiệu lực pháp luật; căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chỉ xem xét trong nội dung phạm vi kháng cáo nêu trên của bị đơn.

[2] Về nội dung:

[2.1] Nguyên đơn bà Nguyễn Thị P và bị đơn Công ty Đ1 thống nhất về thời gian, nội dung của Thỏa thuận đặt cọc số C2-15.08/TTĐC- LDGSKY/2020 ngày 27/11/2020 và Phụ lục 01 ngày 30/11/2021 giữa bà P và Công ty Đ1; số tiền bà P đã đặt cọc cho Công ty Đ1 512.466.200 đồng; hai bên thống nhất chấm dứt thỏa thuận đặt cọc, Công ty trả lại cho bà P 512.466.200 đồng.

[2.2] Về tiền lãi:

Tòa án cấp sơ thẩm, căn cứ thỏa thuận tại mục 1.2 Điều 1 của Phụ lục 01 ngày 30/11/2021 giữa Công ty Đ1 với bà P về phạt vi phạm dưới hình thức trả lãi; Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự buộc bị đơn có trách nhiệm thanh toán tiền lãi chậm trả cho nguyên đơn số tiền 175.724.659 đồng, cụ thể: từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/6/2022: 512.466.200 đồng x 0,02%/ngày x 180 ngày = 18.448.783 đồng; từ ngày 01/7/2022 đến ngày 30/9/2022: 512.466.200 đồng x 0,03%/ngày x

91 ngày = 13.990.327 đồng; từ ngày 01/10/2022 đến ngày 30/8/2024: 512.466.200 đồng x 0,04%/ngày x 699 ngày = 143.285.549 đồng, là có căn cứ.

Từ những phân tích trên, kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận.
Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng 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 khóa XIV 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 yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần Đ1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 278/2024/DS-ST ngày 30 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Công ty Cổ phần Đ1 phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0001506 ngày 12/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Bản án dân sự 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;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Thị Duyên Hằng