

Bản án số: 603/2024/DS-PT
Ngày 29-11-2024
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 Văn Huỳnh.

Các Thẩm phán: Ông Bùi Ngọc Thạch.

Ông Nguyễn Văn Tài.

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Nữ – Kiểm sát viên.

Ngày 29 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: 458/2024/TLPT-DS ngày 22 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 268/2024/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 phúc thẩm số 456/2024/QĐ-PT ngày 07/11/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 503/2024/QĐ-PT ngày 18/11/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Trần Anh T, sinh năm 1978; số CCCD: 079178013625; địa chỉ: số K, khu phố A, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Đặng Văn T1; sinh năm 1980; số CCCD: 044080002384; địa chỉ: số B, tổ E, khu phố B, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai (theo văn bản ủy quyền ngày 29/6/2024), có mặt.

- Bị đơn: Công ty Cổ phần Đ1; địa chỉ: số A, ấp H, xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai; địa chỉ văn phòng: tầng 2, tòa nhà A G, số D, đường Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Dương Đức Đ, sinh năm 1997; số CCCD: 052097010370; địa chỉ: tầng B, tòa nhà A G, số D, đường Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (theo văn bản ủy quyền ngày 10/7/2024), có mặt.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn:* Ông Nguyễn Văn H - Luật sư của Văn phòng Luật sư H và N, thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện ngày 01/7/2024, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Đặng Văn T1 trình bày:

Ngày 14/5/2021, bà Trần Anh T và Công ty Cổ phần Đ1 (viết tắt là Công ty Đ1) có ký Thỏa thuận đặt cọc số B2-05.04/TTĐC-LDGSKY/2021, Phụ lục 01 thông tin căn hộ, giá bán căn hộ, tiền đặt cọc và Phụ lục 02 thông tin thanh toán giá bán căn hộ để đảm bảo cho việc xác lập và ký kết hợp đồng mua bán căn hộ trong tương lai thuộc dự án khu C (khu C) tại lô C, khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Nội dung chính của Thỏa thuận đặt cọc số B2-05.04/TTĐC-LDGSKY/2021 và các Phụ lục 01, 02 đính kèm như sau:

- Mã căn hộ: B2- 05.04.
- Giá bán căn hộ: 3.843.445.000 đồng.
- Tiền đặt cọc: 768.689.000 đồng.

Toàn bộ số tiền đặt cọc sẽ thanh toán thành 05 đợt:

- + Đợt 01 (ngay khi ký thỏa thuận đặt cọc): 384.344.500 đồng;
- + Đợt 02 (02 tháng từ khi ký thỏa thuận đặt cọc): 96.086.125 đồng;
- + Đợt 03 (04 tháng từ khi ký thỏa thuận đặt cọc): 96.086.125 đồng;
- + Đợt 04 (06 tháng từ khi ký thỏa thuận đặt cọc): 96.086.125 đồng;
- + Đợt 05 (08 tháng từ khi ký thỏa thuận đặt cọc): 96.086.125 đồng;

- Thời gian ký hợp đồng mua bán căn hộ: 30/3/2022 (có thể chậm hơn hoặc sớm hơn không quá 03 tháng).

- Xử lý tiền đặt cọc: khi hai bên ký kết hợp đồng mua bán căn hộ theo quy định tại thỏa thuận này thì toàn bộ số tiền đặt cọc mà bà T đã đặt cọc cho Công ty sẽ được Công ty hoàn trả lại cho bà T để thanh toán một phần tiền giá trị đợt 01 theo hợp đồng mua bán căn hộ được ký kết; trường hợp hợp đồng Mua bán căn hộ không được ký kết hoàn toàn do lỗi của Công ty, hoặc không do sự kiện bất khả kháng, hoặc quá thời hạn ký hợp đồng mua bán mà Công ty không ký kết hợp đồng mua bán căn hộ với bà T thì Công ty có trách nhiệm hoàn trả toàn bộ số tiền đã thanh toán (không tính lãi và không bao gồm các khoản phạt, bồi thường) và thanh toán thêm một khoản tiền tương đương với mức lãi suất 0,02%/ngày/số tiền đã thanh toán và được tính kể từ ngày dự kiến ký kết hợp đồng cho đến ngày hai bên ký biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc.

Thực hiện Thỏa thuận đặt cọc số B2-05.04/TTĐC-LDGSKY/2021 và các Phụ lục 01, 02 ngày 14/5/2021 đính kèm, bà T đã hoàn thành đầy đủ các nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận đặt cọc với tổng cộng số tiền là 768.689.000 đồng.

Theo Điều 4 của thỏa thuận, hợp đồng mua bán căn hộ phải được ký kết vào ngày 30/3/2022 (có thể chậm hơn hoặc sớm hơn không quá 03 tháng). Tuy nhiên, đến hạn ký hợp đồng mua bán nói trên, bà T đã liên hệ và đến trực tiếp yêu cầu Công ty Đ1 hoàn thành thủ tục để ký hợp đồng mua bán căn hộ nhưng phía Công ty Đ1 cố tình tránh né, không thực hiện. Vì vậy, ngày 23/8/2022 các bên đã ký kết biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc, theo đó: Công ty sẽ hoàn trả số tiền: 768.689.000 đồng; thời hạn hoàn trả: 90 ngày làm việc, kể từ ngày ký biên bản thanh lý. Tuy nhiên, sau đó Công ty tiếp tục vi phạm cam kết, đã quá thời hạn nêu trong biên bản thanh lý nói trên, Công ty vẫn không trả bất kỳ khoản tiền nào theo cam kết.

Sau nhiều lần liên hệ yêu cầu hoàn tiền nhưng không được thanh toán, ngày 06/12/2022, tại buổi làm việc giữa các bên, Công ty trình bày các lý do khó khăn, hứa hẹn sẽ thanh toán nhiều lần và cam kết sẽ hoàn tất thanh toán trước 31/3/2023. Từ đó đến nay, mặc dù đã quá hạn thời hạn cuối cùng theo cam kết (ngày 31/03/2023) nhưng Công ty vẫn không thanh toán cho bà T.

Nay bà T yêu cầu Tòa án giải quyết: buộc Công ty Đ1 thanh toán số tiền gốc và tiền lãi chậm trả do vi phạm nghĩa vụ chậm thanh toán là: 877.586.608 đồng, trong đó: tiền gốc là 768.689.000 đồng, tiền lãi chậm thanh toán tính từ ngày 01/04/2023 đến ngày 28/8/2024 và tiếp tục tính lãi cho đến khi Công ty H1 nghĩa vụ thanh toán theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự là 10%/năm: $768.689.000 \text{ đồng} \times 10\%/12 \text{ tháng} \times 17 \text{ tháng} = 108.897.608 \text{ đồng}$.

- *Tại bản tự khai ngày 24/7/2024, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Dương Đức Đ trình bày:*

Ngày 14/5/2021, Công ty Đ1 và bà Thư ký K Thỏa thuận đặt cọc số B2-05.04/TTĐC-LDGSKY/2021 để đặt cọc đảm bảo cho việc Công ty Đ1 và bà Thư ký K hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với căn hộ số B2-05.04 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 768.689.000 đồng.

Do bà T có nhu cầu muốn thanh lý thỏa thuận đặt cọc, vì vậy Công ty Đ1 đã ký Biên bản thanh lý thỏa thuận cọc số B2-05.04/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 23/8/2022 với các nội dung sau:

- Hai bên thống nhất và đồng ý thanh lý Thỏa thuận đặt cọc số B2-05.04/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 23/8/2022 và các phụ lục, văn bản, chứng từ liên quan đến thỏa thuận đặt cọc (nếu có) giữa hai bên đã ký kết;

- Công ty Đ1 sẽ hoàn trả cho bà T tổng số tiền (không bao gồm các khoản phạt, bồi thường) là 768.689.000 đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn đồng ý trả số tiền 768.689.000 đồng với điều kiện nguyên đơn phải thực hiện các thủ tục liên quan

đến thanh lý thỏa thuận đặt cọc. Đối với yêu cầu trả lãi từ ngày 01/4/2023 đến ngày 28/8/2024 với số tiền là 108.897.608 đồng thì Công ty Đ1 không đồng ý do nguyên đơn chưa thực hiện các thủ tục liên quan đến thanh lý thỏa thuận đặt cọc tại Điều 3 của biên bản thanh lý. Vì vậy, việc phát sinh lãi là không có căn cứ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 268/2024/DS-ST ngày 28 tháng 8 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 bà Trần Anh T đối với bị đơn Công ty Cổ phần Đ1 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Buộc Công ty Cổ phần Đ1 có nghĩa vụ trả cho bà Trần Anh T số tiền 877.586.608 (tám trăm bảy mươi bảy triệu năm trăm tám mươi sáu nghìn sáu trăm lẻ tám) đồng, trong đó:

Tiền gốc 768.689.000 (bảy trăm sáu mươi tám triệu sáu trăm tám mươi chín nghìn) đồng;

T2 lãi chậm thanh toán: 108.897.608 (một trăm linh tám triệu tám trăm chín mươi bảy nghìn sáu trăm lẻ tám) đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chậm thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09/9/2024 bị đơn Công ty Cổ phần Đ1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty Đ1 xác định yêu cầu kháng cáo: chỉ đồng ý trả số tiền còn nợ là 768.689.000 đồng; không đồng ý trả tiền lãi 108.897.608 đồng.

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: bị đơn kháng cáo nhưng không có chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có căn cứ nên 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 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:

Về tính hợp pháp của đơn kháng cáo: kháng cáo của bị đơn Công ty Đ1 thực hiện trong thời hạn luật định, hợp lệ; bị đơn đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm theo quy định nên vụ án được thụ lý, xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

Theo đơn kháng cáo ngày 09/9/2024, bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn xác định chỉ kháng cáo đối với số tiền lãi 108.897.608 đồng, các phần còn lại của bản án sơ thẩm bị đơn không kháng cáo. Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét giải quyết trong phạm vi nội dung kháng cáo của bị đơn theo quy định tại Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: nguyên đơn và bị đơn thống nhất thời gian, nội dung của Thỏa thuận đặt cọc số B2-05.04/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 14/5/2021 để đảm bảo cho việc mua căn hộ B2-05.04 tại khu C, địa chỉ dự án khu C tại lô C, khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương kèm theo Phụ lục 01 và Phụ lục 02. Các bên thống nhất số tiền nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn là 768.689.000 đồng. Ngày 23/8/2022, các bên thỏa thuận ký kết Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc số B2-05.04/TTĐC-LDGSKY/2021 với nội dung thanh lý, chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số B2-05.04/TTĐC-LDGSKY/2021 và Công ty Đ1 trả một lần cho nguyên đơn tổng số tiền là 768.689.000 đồng trong thời hạn 90 ngày làm việc kể từ ngày ký biên bản thanh lý hợp đồng và bà T phải hoàn tất nghĩa vụ tại khoản 3.2 Điều 3 của biên bản thanh lý. Đây là tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn:

Về tiền lãi do chậm thanh toán: ngày 23/8/2022, các bên thỏa thuận ký kết Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc số B2-05.04/TTĐC-LDGSKY/2021 với nội dung thanh lý, chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số B2-05.04/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 14/5/2021. Theo thỏa thuận tại biên bản thanh lý hợp đồng thể hiện bị đơn có trách nhiệm trả cho nguyên đơn số tiền mà nguyên đơn đã đặt cọc là 768.689.000 đồng trong thời hạn 90 ngày làm việc kể từ ngày ký biên bản thanh lý hợp đồng và nguyên đơn phải hoàn tất nghĩa vụ tại khoản 3.2 Điều 3 của Biên bản thanh lý. Tuy nhiên, bị đơn đã không thanh toán số tiền trên cho nguyên đơn là vi phạm các nghĩa vụ đã cam kết. Ngoài việc phải trả lại số tiền mà nguyên đơn đã đặt cọc thì bị đơn còn phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn thực hiện nghĩa vụ trả tiền và phải trả lãi đối với số tiền chậm thanh toán từ ngày 01/4/2023 đến ngày 28/8/2024 với mức lãi suất 10%/năm tương ứng số tiền 108.897.608 đồng đồng là phù hợp với quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự. Người đại diện hợp pháp của bị đơn cho rằng do nguyên đơn chưa thực hiện các thủ tục liên quan đến thanh lý thỏa thuận đặt cọc nên không đồng ý trả tiền lãi. Tuy nhiên, căn cứ thỏa thuận tại điểm 3.2 Điều 3 của biên bản thanh lý thì do bị đơn chưa thanh toán cho nguyên đơn số tiền nào nên việc nguyên đơn chưa hoàn trả các tài liệu liên quan cho bị đơn không vi phạm nghĩa vụ đã cam kết và việc bị đơn chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán không có lỗi của nguyên đơn. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả tiền lãi là có căn cứ.

[4] Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo là có căn cứ nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không có cơ sở để chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

[5] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148; Điều 296; khoản 1 Điều 308; Điều 309; Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội Khóa 14 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.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 268/2024/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 Đ1 phải chịu 300.000 (ba trăm nghìn) đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ số tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu số 0001512 ngày 13/9/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.
4. Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- TAND thành phố Dĩ An;
- Chi cục THADS thành phố Dĩ An;
- Đương sự;
- Lưu: hồ sơ, Tổ HCTP, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Văn Huỳnh

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Bùi Ngọc Thạch

Nguyễn Văn Tài

Nguyễn Văn Huỳnh

