

Bản án số: 604/2024/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:
Ông Trần Đức Thoại – 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: 421/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 10 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 272/2024/DS-ST ngày 29 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 457/2024/QĐ-PT ngày 07/11/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 504/2024/QĐ-PT ngày 18/11/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Tôn Doanh H, sinh năm 1992; số CCCD: 079192010580; địa chỉ: số A, đường H, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: số C, đường số C, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Trần Nghị L, sinh năm 1994; số CCCD: 079094032192; địa chỉ: số E, đường Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: số C, đường số C, phường H, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn L1, sinh năm 1983; số CCCD: 038083043937; địa chỉ: 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 (theo văn bản ủy quyền ngày 01/6/2024); có đơn đề nghị xét xử vắng mặt.

- Bị đơn: Công ty Cổ phần Đ1; địa chỉ: số A, ấp H, xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Dương Đức Đ, sinh năm 1997; địa chỉ: tầng B, tòa nhà G, số D, đường Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền ngày 22/7/2024), có 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 30/5/2024, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn L1 trình bày:

Ngày 03/6/2021, bà Tôn Doanh H, ông Trần Nghị L có ký kết Thỏa thuận đặt cọc số B2-25.12/TTĐC- LDGSKY/2021 với Công ty Cổ phần Đ1 (viết tắt là Công ty Đ1) để đảm bảo cho việc mua căn hộ ký hiệu C2-25.12 thuộc dự án khu C (khu C), địa chỉ dự án: khu C tại lô C, khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Trong quá trình thực hiện thỏa thuận đặt cọc nói trên, Công ty Đ1 không thực hiện đúng tiến độ như đã cam kết. Do đó, ngày 14/02/2023 vợ chồng bà H, ông L và Công ty Đ1 ký Biên bản thanh lý Thỏa thuận đặt cọc số: B2-25.12/TTĐC- LDGSKY/2021. Theo nội dung của biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc, Công ty Đ1 sẽ hoàn trả cho vợ chồng bà H và ông L tổng số tiền đã đặt cọc là 548.098.400 (năm trăm bốn mươi tám triệu, không trăm chín mươi tám nghìn, bốn trăm) đồng. Vợ chồng bà H, ông L có trách nhiệm hoàn trả đầy đủ cho Công ty Đ1 bản chính thỏa thuận đặt cọc và các phụ lục, văn bản, chứng từ liên quan đến thỏa thuận đặt cọc (nếu có) trước khi Công ty Đ1 hoàn tất việc thanh toán. Bà H, ông L cam kết bảo mật thông tin, không tiết lộ cho bên thứ ba bất kỳ về nội dung của thỏa thuận đặt cọc và biên bản thanh lý này. Thời gian thanh toán và phương thức thanh toán hai bên thống nhất được thực hiện trong thời hạn 90 (chín mươi) ngày làm việc kể từ ngày ký biên bản thanh lý hợp đồng đặt cọc. Phương thức thanh toán: Công LDG thanh toán một lần cho vợ chồng bà H, ông L theo phương thức do bà H, ông L lựa chọn (tiền mặt hoặc chuyển khoản).

Tuy nhiên, Công ty Đ1 chưa thanh toán cho bà H, ông L khoản tiền nào theo thỏa thuận trong biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc mà hai bên đã ký. Vợ chồng bà H, ông L đã nhiều lần liên hệ với Công ty Đ1 để yêu cầu thanh toán tiền theo nội dung biên bản thanh lý hai bên đã ký nhưng phía Công ty Đ1 cố tình né tránh và không thực hiện.

Bà H và ông L khởi kiện Công ty Đ1 yêu cầu giải quyết những vấn đề sau:

Buộc Công ty Đ1 trả lại số tiền gốc mà bà H và ông L đã đặt cọc là: 548.098.400 (năm trăm bốn mươi tám triệu không trăm chín mươi tám nghìn bốn trăm) đồng.

Buộc Công ty Đ1 có nghĩa vụ thanh toán cho bà H và ông L lãi suất với mức 10%/năm, tạm tính từ ngày 21/6/2023 đến ngày 29/8/2024 là 64.975.740 (sáu mươi bốn triệu chín trăm bảy mươi lăm nghìn bảy trăm bốn mươi) đồng.

Tổng số tiền Công ty Đ1 phải trả cho vợ chồng bà H và ông L là 548.098.400 đồng + 64.975.740 đồng = 613.074.140 đồng (sáu trăm mười ba triệu không trăm bảy mươi bốn nghìn một trăm bốn mươi) đồng.

- *Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty Đ1 – ông Dương Đức Đ trình bày:*

Thống nhất trình bày của nguyên đơn về thời gian, nội dung các bên đã thỏa thuận tại Thỏa thuận đặt cọc số B2-25.12/TTĐC- LDGSKY/2021 kèm các phụ lục; số tiền nguyên đơn đã đặt cọc; biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc và số tiền bị đơn chưa thanh toán cho nguyên đơn theo thỏa thuận thanh lý đặt cọc là 548.098.400 đồng. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Công ty Đ1 đồng ý trả số tiền 548.098.400 đồng cho nguyên đơn theo biên bản thanh lý hai bên đã ký kết 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 tiền lãi từ ngày 21/6/2023 đến ngày 29/8/2024 là 64.975.740 đồng, Công ty Đ1 không đồng ý do nguyên đơn chưa thực hiện các thủ tục liên quan đến thanh lý thỏa thuận đặt cọc theo Điều 3 của Biên bản thanh lý.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 272/2024/DS-ST ngày 29 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 Tôn Doanh H và ông Trần Nghị L với bị đơn Công ty Cổ phần Đ1.

Buộc Công ty Cổ phần Đ1 phải trả cho bà Tôn Doanh H và ông Trần Nghị L tổng số tiền 613.074.140 (sáu trăm mười ba triệu không trăm bảy mươi bốn nghìn một trăm bốn mươi) đồng, trong đó 548.098.400 đồng tiền đặt cọc và 64.975.740 đồng tiền lãi.

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 05/9/2024 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 548.098.400 đồng, không đồng ý trả tiền lãi 64.975.740 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 của mình là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 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 05/9/2024, 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 tiền lãi do chậm thanh toán với số tiền 64.975.740 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: các nguyên đơn và bị đơn thống nhất thời gian, nội dung của Thỏa thuận đặt cọc số B2-25.12/TTĐC- LDGSKY/2021 ngày 03/6/2021 kèm các phụ lục để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai thuộc dự án khu căn hộ cao cấp LDG SKY tại Lô C, khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Các bên thống nhất số tiền các nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn là 548.098.400 đồng. Ngày 14/02/2023, các nguyên đơn và bị đơn ký Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc số B2-25.12/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 14/02/2023 với nội dung bị đơn sẽ hoàn trả cho các nguyên đơn số tiền đã đặt cọc là 548.098.400 đồng trong thời hạn 90 ngày làm việc kể từ ngày ký biên bản thanh lý và các nguyên đơn có trách nhiệm hoàn trả cho bị đơn bản chính thỏa thuận đặt cọc và các phụ lục, văn bản, chứng từ liên quan đến thỏa thuận đặt cọc (nếu có) trước khi bị đơn hoàn tất việc thanh toán. 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 14/02/2023, các nguyên đơn và bị đơn đã ký Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc số B2-25.12/TTĐC-LDGSKY/2021 chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số B2-25.12/TTĐC-

LDGSKY/2021 ngày 03/6/2021 với nội dung bị đơn sẽ hoàn trả cho các nguyên đơn số tiền đã đặt cọc là 548.098.400 đồng trong thời hạn 90 ngày làm việc kể từ ngày ký biên bản thanh lý và các nguyên đơn có trách nhiệm thực hiện theo nghĩa vụ tại điểm 3.2 Điều 3 của Biên bản thanh lý. Tuy nhiên, bị đơn đã không thanh toán số tiền trên cho các nguyên đơn là vi phạm các nghĩa vụ đã cam kết. Ngoài việc phải trả lại số tiền mà các 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. Các 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 21/6/2023 đến ngày 29/8/2024 với mức lãi suất 10%/năm tương ứng số tiền 64.975.740 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 các nguyên đơn số tiền nào nên việc các nguyên đơn chưa hoàn trả các tài liệu liên quan cho bị đơn không vi phạm nghĩa vụ đã cam kết và không cần thiết, việc bị đơn chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán không có lỗi của các nguyên đơn. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của các 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 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, 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 272/2024/DS-ST ngày 29 tháng 8 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.
3. Về 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 0001502 ngày 09/9/2024 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 TÒA**

Nguyễn Văn Huỳnh

CÁC THẨM PHÁN

THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Bùi Ngọc Thạch

Nguyễn Văn Tài

Nguyễn Văn Huỳnh