

Bản án số: 303/2024/DS-PT

Ngày 18-6-2024

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 Lê Hoàng Vương.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng;

Bà Đinh Thị Mộng Tuyết.

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Hùng Cường – 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 18 tháng 6 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: 137/2024/TLPT-DS ngày 23 tháng 4 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2024/DS-ST ngày 27 tháng 02 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 224/2024/QĐ-PT ngày 02/5/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 268/2024/QĐ-PT ngày 28/5/2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Nguyễn Thanh N, sinh năm 1990; địa chỉ: số A đường N, Phường E, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

1. Ông Ngô Minh N1, sinh năm 1964; địa chỉ: số C - 18.02 G, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 14/12/2023), có mặt.

2. Ông Nguyễn Văn N2, sinh năm 1996; địa chỉ: ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 02/11/2023), vắng mặt, có đơn đề nghị Tòa án xét xử vắng mặt.

- **Bị đơn:** Công ty Cổ phần Đ; trụ sở: số 104/4 ấp H, xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Dương Kim C, sinh năm 1995; địa chỉ liên hệ: tầng B tòa nhà A G -số D Đ, Phường B, quận Thanh, Thành phố H, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 24/5/2024), có mặt.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thống nhất trình bày:

Vào ngày 18/06/2021, ông Nguyễn Thanh N và Công ty Cổ phần Đ (viết tắt là Công ty Đ) ký kết thỏa thuận đặt cọc số: C1-23.13/TTĐC-LDGSKY/2021. Theo đó, ông N đặt cọc cho Công ty Đ số tiền 573.673.600 đồng để mua căn hộ hình thành trong tương lai, cụ thể: căn hộ số 13; thuộc khối C, tầng số 23, diện tích sàn xây dựng 79,4m², diện tích sử dụng 71,6 m²; giá bán căn hộ theo thỏa thuận là 2.868.368.000 đồng.

Thực hiện thỏa thuận, ông N đã thanh toán đủ số tiền đặt cọc là 573.673.600 đồng trong các đợt: đợt 1 vào ngày 15/6/2021 với số tiền là 286.836.800 đồng; đợt 2 vào ngày 15/8/2021 số tiền là 71.709.200 đồng; đợt 3 vào ngày 20/10/2021 số tiền là 71.709.200; đợt 4 vào ngày 05/01/2022 số tiền là 71.709.200; đợt 5 thanh toán 02 lần, lần thứ nhất thanh toán vào ngày 05/01/2022 với số tiền 81.000 đồng, lần thứ hai thanh toán vào ngày 23/02/2022 với số tiền 71.628.200 đồng.

Theo thỏa thuận đặt cọc ký ngày 18/6/2021, thời hạn Công ty Đ cam kết sẽ ký hợp đồng mua bán căn hộ với ông N là ngày 30/12/2021 (có thể chậm hơn hoặc sớm hơn không quá 3 tháng). Đến hạn ký hợp đồng mua bán nhưng Công ty Đ vẫn chưa thể ký kết hợp đồng mua bán căn hộ với ông N nên các bên đã ký kết Phụ lục số 03 ngày 25/11/2021 với nội dung điều chỉnh lại thời gian ký hợp đồng mua bán căn hộ dự kiến vào ngày 30/6/2022 (có thể chậm hơn hoặc sớm hơn không quá 3 tháng) và hai bên thống nhất thỏa thuận trường hợp ngày thực tế ký kết hợp đồng mua bán căn hộ vượt quá ngày 31/12/2022 thì phía bên (B) được quyền lựa chọn một trong các phương án: phương án thứ nhất là tiếp tục thực hiện thỏa thuận đặt cọc thì Công ty Đ sẽ tiếp tục trả lãi suất cho ông N với mức lãi suất 0,04%/ngày tính trên số tiền ông N 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; phương án thứ hai là đơn phương chấm dứt thỏa thuận đặt cọc: Công ty Đ sẽ hoàn trả cho ông N toàn bộ số tiền ông N đã thanh toán (không bao gồm các khoản lãi, phạt do ông N thanh toán trễ hạn) và khoản tiền lãi theo quy định tại Điều 1.2.1 Phụ lục số 03.

Tuy nhiên, đến hết ngày 31/12/2022 dự án của CôngLDG vẫn chưa đáp ứng đủ điều kiện để ký kết hợp đồng bán căn hộ theo quy định của pháp luật nên không thể thực hiện được việc ký kết hợp đồng mua bán theo thỏa thuận, đồng nghĩa với việc bị đơn đã vi phạm hợp đồng, phụ lục đã ký kết. Do đó, tháng 8/2023 ông N đã gửi đơn đề nghị thanh lý thỏa thuận đặt cọc cho Công ty Đ và cho đến nay thì

thực tế Công ty Đ vẫn chưa đủ điều kiện để ký kết hợp đồng mua bán đối với dự án trên.

Theo đơn khởi kiện, nguyên đơn ông N yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết như sau:

Hủy Thỏa thuận đặt cọc số C1-23.13/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 18/6/2021 và Phụ lục 03 ngày 25/11/2021 giữa ông Nguyễn Thanh N và Công ty Cổ phần Đ.

- Buộc Công ty Cổ phần Đ thanh toán cho ông Nguyễn Thanh N số tiền 655.938.394 đồng, trong đó: số tiền cọc là 573.673.600 đồng; tiền lãi do vi phạm thời hạn ký kết hợp đồng mua bán căn hộ tạm tính đến ngày 31/10/2023 là 82.264.794 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể:

- Chấm dứt Hợp đồng đặt cọc số C1-23.13/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 18/06/2021 và Phụ lục hợp đồng số 03 ngày 25/11/2021 giữa ông Nguyễn Thanh N với Công ty Cổ phần Đ;

- Buộc Công ty Cổ phần Đ phải thanh toán cho ông Nguyễn Thanh N tổng số tiền 669.591.826 đồng; trong đó tiền gốc: 573.673.600 đồng và 95.918.226 đồng tiền lãi.

- Đối với số tiền mà bị đơn Công ty Đ yêu cầu nguyên đơn ông N phải trả lại cho bị đơn trong 25 ngày vi phạm các đợt thanh toán với số tiền 358.465 đồng thì nguyên đơn đồng ý trả lại số tiền trên cho bị đơn.

Ngoài ra, nguyên đơn không còn ý kiến, yêu cầu gì khác.

Lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn thống nhất trình bày:

Bị đơn Công ty Đ thống nhất có ký thỏa thuận đặt cọc nói trên với nguyên đơn ông N, quá trình thực hiện hợp đồng, nguyên đơn đã hoàn tất thanh toán cho bị đơn số tiền đặt cọc 573.673.600 đồng như đã thỏa thuận. Bị đơn xác định đã nhận số tiền đặt cọc như nguyên đơn đã trình bày.

Theo khoản 4.1 Điều 4 của Thỏa thuận đặt cọc, ngày dự kiến ký kết hợp đồng mua bán căn hộ là ngày 30/12/2021 nhưng thời gian dự kiến này có thể chậm hơn hoặc sớm hơn không quá 3 tháng. Tuy nhiên, do dịch bệnh bùng phát nên đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến tiến độ thực hiện thủ tục pháp lý của dự án. Bị đơn đã cố gắng nỗ lực vượt qua những khó khăn để thực hiện các thủ tục nhằm đảm bảo tiến độ ký kết hợp đồng mua bán căn hộ với nguyên đơn. Hiện nay, bị đơn đã được Sở Xây dựng tỉnh B cấp giấy phép xây dựng đối với dự án theo Giấy phép số 668/GPXD ngày 01/03/2022 và dự kiến đến tháng 12/2023, dự án sẽ đáp ứng các điều kiện để ký kết hợp đồng mua bán căn hộ theo quy định của pháp luật.

Ngày 25/11/2021 bị đơn Công LDG và nguyên đơn ông N có ký Phụ lục số 03, tại điểm 1.2.3 khoản 1.2 Điều 1 Phụ lục 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”.

Căn cứ điều khoản nêu trên, từ ngày 01/01/2023 đến ngày 07/01/2023, bị đơn Công ty Đ không nhận được bất kỳ văn bản của nguyên đơn ông N về việc muốn chấm dứt thỏa thuận đặt cọc, như vậy đồng nghĩa với việc nguyên đơn đồng ý tiếp tục đồng hành cùng bị đơn cho đến khi dự án đủ điều kiện ký kết hợp đồng mua bán căn hộ.

Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông N thì bị đơn Công ty Đ không đồng ý, đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ngoài ra, trong thời gian thực hiện thỏa thuận đặt cọc thì phía nguyên đơn ông N đã vi phạm thời gian chậm giao tiền cọc cho bị đơn Công ty Đ theo từng đợt, nguyên đơn đã vi phạm tổng cộng 25 ngày với mức lãi suất mà hai bên đã thỏa thuận trong trường hợp nguyên đơn thanh toán chậm là 0,02%/ngày với tổng số tiền là 358.465 đồng. Vì vậy, tại phiên tòa bị đơn yêu cầu nguyên đơn phải tiếp tục thanh toán số tiền trên cho bị đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2024/DS-ST ngày 27 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh N với bị đơn Công ty Cổ phần Đ về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

1.1. Chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số C1-23.13/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 18/06/2021 và Phụ lục hợp đồng số 03 ngày 25/11/2021 giữa Công ty Cổ phần Đ với ông Nguyễn Thanh N.

1.2. Buộc Công ty Cổ phần Đ phải trả cho ông Nguyễn Thanh N tổng số tiền 669.591.826 đồng; trong đó tiền gốc: 573.673.600 đồng và tiền lãi: 95.918.226 đồng.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Thanh N trả cho Công ty Cổ phần Đ tiền lãi do chậm thanh toán là 358.465 đồng (ba trăm năm mươi tám nghìn bốn trăm sáu mươi lăm đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự, quyền yêu cầu thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 12/3/2024 bị đơn Công ty Cổ phần Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty Đ xác định yêu cầu kháng cáo sửa Bản án sơ thẩm như sau: đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về chấm dứt thỏa thuận đặt cọc, bị đơn chỉ trả số tiền cọc đã nhận là 573.673.600 đồng, không đồng ý trả tiền lãi 95.918.226 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: Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo; bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo, 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 tính hợp pháp của đơn kháng cáo: đơn kháng cáo của bị đơn Công ty Đ nộp trong thời hạn, có nội dung, hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Nguyên đơn ông N và bị đơn Công ty Đ thống nhất thời gian, nội dung của Thỏa thuận đặt cọc số C1-23.13/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 18/06/2021 và phụ lục hợp đồng số 03 ngày 25/11/2021 giữa nguyên đơn và bị đơn. Thống nhất số tiền nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn là 573.673.600 đồng, đây là tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn không đồng ý chấm dứt hợp đồng đặt cọc. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn thống nhất chấm dứt hợp đồng đặt cọc nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự.

[4] Xét lỗi dẫn đến việc chấm dứt thỏa thuận đặt cọc: quá trình giải quyết vụ án và tại cấp sơ thẩm, bị đơn thừa nhận công trình thuộc dự án khu chung cư L (khu C) tại khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương do bị đơn làm chủ đầu tư hiện nay đang tạm dừng thi công và bị đơn cũng không biết được công trình nêu trên đến thời điểm nào thì tiếp tục thi công. Điều này chứng minh bị đơn không có khả năng thực hiện hợp đồng, bị đơn đã nhận tiền từ nguyên đơn khi dự án chưa đủ điều kiện để huy động vốn, các bên đã gia hạn thời hạn để ký kết hợp đồng nhưng bị đơn lại không thực hiện để dự án đủ điều kiện giao kết trong thời gian hai bên gia hạn. Do đó, lỗi trong trường hợp này hoàn toàn thuộc về bị đơn. Nguyên đơn là bên bị thiệt hại từ việc bị đơn không thực hiện đúng nghĩa vụ nên được bồi thường.

[5] Về mức bồi thường: khi giao kết hợp đồng và các phụ lục hợp đồng, các bên đã dự liệu và thỏa thuận trường hợp hợp đồng không thực hiện được thì bồi thường dưới hình thức trả lãi, mức lãi suất bồi thường mà hai bên đã thỏa thuận phù hợp quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào mức lãi suất các bên thỏa thuận để tính mức bồi thường khi hợp đồng chấm dứt là phù hợp.

[6] Từ những phân tích trên, tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn đồng ý chấm dứt hợp đồng và trả lại số tiền cọc nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự. Đối với sự tự nguyện của nguyên đơn về việc trả số tiền phạt do chậm thanh toán thì không phải chịu án phí theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa phần án phí của bản án sơ thẩm cho phù hợp.

[7] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa là không phù hợp.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: người kháng cáo không phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148; Điều 296; khoản 2 Điều 308; Điều 309; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- 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. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần Đ.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn, bị đơn về việc chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số C1-23.13/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 18/06/2021 và Phụ lục hợp số 03 ngày 25/11/2021 giữa Công ty Cổ phần Đ với ông Nguyễn Thanh N.

3. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2024/DS-ST ngày 27 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương về án phí dân sự sơ thẩm như sau:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty Cổ phần Đ phải chịu 5.095.911 (năm triệu không trăm chín mươi lăm nghìn chín trăm mười một) đồng (trong đó 300.000 đồng án phí không có giá ngạch và 4.795.911 đồng án phí có giá ngạch).

Trả lại cho ông Nguyễn Thanh N 15.418.768 (mười lăm triệu bốn trăm mười tám nghìn bảy trăm sáu tám) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên thu tiền số 0001285 ngày 27/11/2023 của Chi C1 hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương.

4. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 34/2024/DS-ST ngày 27 tháng 02 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương đối với các phần quyết định như sau:

4.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thanh N với bị đơn Công ty Cổ phần Đ về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Buộc Công ty Cổ phần Đ phải trả cho ông Nguyễn Thanh N tổng số tiền 669.591.826 (sáu trăm sáu mươi chín triệu năm trăm chín mươi một nghìn tám trăm hai mươi sáu) đồng; trong đó tiền gốc: 573.673.600 đồng và tiền lãi: 95.918.226 đồng.

4.2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Nguyễn Thanh N trả cho Công ty Cổ phần Đ tiền lãi do chậm thanh toán là 358.465 đồng (ba trăm năm mươi tám nghìn bốn trăm sáu lăm đồng).

4.3. 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.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: trả cho Công ty Cổ phần Đ số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu số 0004522 ngày 12/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp bản án được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự; người được thi hành án, người phải thi hành án 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, 7a 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 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 Dĩ An;
- TAND thành phố Dĩ An;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Lê Hoàng Vương