

Bản án số: 319/2024/DS-PT

Ngày 24-6-2024

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 Sỹ Trứ.

Các Thẩm phán: Bà Ngô Thị Bích Diệp.

Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thảo Vy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

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

Ngày 24 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: 185/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 5 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2024/DS-ST ngày 13 tháng 3 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 264/2024/QĐ-PT ngày 24/5/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 290/2024/QĐ-PT ngày 06/6/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Đỗ Ngọc Tú H, sinh năm 1983; địa chỉ: số A, đường Đ, Phường H, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Ngô Minh N, sinh năm: 1964; địa chỉ: C G, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 16/12/2023), có mặt.

- Bị đơn: Công ty Cổ phần Đ; địa chỉ trụ sở: 104/4 ấp H, xã G, huyện T, Đồng Nai; địa chỉ văn phòng: tầng G, 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 Kim C, địa chỉ: tầng B, Tòa nhà A G, số D đường Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 03/6/2024), 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 đề ngày 31/10/2023, các lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 05/02/2021 bà Đỗ Ngọc Tú H và Công ty Cổ phần Đ (viết tắt là Công ty Đ) có ký với nhau Thỏa thuận đặt cọc số B2-19.10/TTĐC-LDGSKY/2021 (viết tắt là Thỏa thuận đặt cọc). Thỏa thuận đặt cọc nhằm mục đích đảm bảo cho việc hai bên sẽ ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với căn hộ có ký hiệu B2-19.10 thuộc Dự án Khu C (khu C) tại Lô C, Khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương với giá 2.770.121.000 đồng.

Theo Thỏa thuận đặt cọc thì thời hạn dự kiến ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ là ngày 30/9/2021, có thể sớm hơn hoặc muộn hơn không quá 03 (ba) tháng và bà H phải đặt cọc số tiền 554.024.200 đồng. Số tiền đặt cọc này sẽ được thanh toán trong 05 đợt.

Thực hiện theo Thỏa thuận đặt cọc đã ký kết, bà H đã thanh toán cho Công ty Đ số tiền 554.025.100 đồng (do nhầm lẫn nên bà H đã chuyển nhiều hơn 900 đồng so với thỏa thuận). Tuy nhiên, Công ty Đ không thực hiện việc ký kết hợp đồng mua bán căn hộ với bà H. Ngày 24/05/2022, hai bên đã tiến hành ký kết Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc số B2-19.10/2022/BBTL-LDGSKY. Theo đó, hai bên thống nhất thanh lý Thỏa thuận đặt cọc số B2-19.10/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 05/02/2021, các phụ lục, văn bản, chứng từ có liên quan và Công ty Đ có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà Hằng số tiền cọc là 554.025.100 đồng trong vòng 60 ngày làm việc kể từ ngày ký Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc, tuy nhiên đến thời hạn trả tiền nhưng Công ty Đ không thực hiện.

Nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả số tiền cọc cho bà Đỗ Ngọc T Hằng theo Biên bản thanh lý B2-19.10/2022/BBTL-LDGSKY ngày 24/05/2022 là: 554.025.100 đồng (năm trăm năm mươi bốn triệu không trăm hai mươi lăm nghìn một trăm đồng) và buộc Công ty Đ phải trả cho bà Đỗ Ngọc T Hằng số tiền lãi do chậm trả, với mức lãi suất 0.02%/ngày, tính từ ngày 25/8/2022 đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm (ngày 13/03/2024) là 566 ngày với số tiền lãi là $566 \text{ ngày} \times 0.02\% \times 554.025.100 = 62.715.641$ đồng. Tổng số tiền bà Đỗ Ngọc Tú H yêu cầu Công ty Đ phải thanh toán cho là: 616.740.741 đồng.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn là bà Nguyễn Thị N1 trình bày:

Bị đơn thống nhất với phần trình bày của nguyên đơn về nội dung các bên đã thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc, phụ lục hợp đồng đặt cọc giữa Công ty Đ với bà Đỗ Ngọc Tú H và Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc số B2-19.10/2022/BBTL-LDGSKY ngày 24/05/2022. Bị đơn xác định số tiền đặt cọc mà bị đơn đã nhận của bà H là 554.025.100 đồng. Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì Công ty Đ chỉ đồng ý thanh toán số tiền cọc đã nhận là 554.025.100 đồng cho bà Đỗ Ngọc T Hằng vì tại biên bản thanh lý hợp đồng các bên có thỏa thuận là trước khi công ty thanh toán tiền thì bà H phải hoàn trả cho Công ty Đ toàn bộ văn bản liên quan đến thỏa thuận đặt cọc đã ký kết nhưng đến nay bà H chưa hoàn trả cho bị đơn Thỏa thuận đặt cọc và những văn bản liên quan đến thỏa thuận đặt cọc nên bị đơn chưa thanh toán tiền cho nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2024/DS-ST ngày 13 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Đỗ Ngọc Tú H bị đơn Công ty Cổ phần Đ.

Buộc Công ty Cổ phần Đ phải trả cho bà Đỗ Ngọc T Hằng số tiền 616.740.741 đồng (sáu trăm mười sáu triệu bảy trăm bốn mươi nghìn bảy trăm bốn mươi một đồng).

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 27/3/2024 bị đơn Công ty Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung vụ án để đảm bảo quyền lợi của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn thay đổi một phần yêu cầu kháng cáo, đồng ý chấm dứt thỏa thuận đặt cọc và trả lại tiền đặt cọc đã nhận, không đồng ý tính lãi.

Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

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 sơ thẩm xét xử là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật. Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp tài liệu chứng cứ chứng minh nên đề nghị Hội đồng xét xử 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: Bị đơn Công ty Đ kháng cáo trong thời hạn luật định nên Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương thụ lý theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] Quá trình tố tụng các đương sự thống nhất xác định giữa Công ty Đ và bà Đỗ Ngọc Tú H có ký kết Thỏa thuận đặt cọc số B2-19.10/TTĐC-LDGSKY/2021, để đảm bảo cho việc hai bên sẽ ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với căn hộ có ký hiệu B2-19.10 thuộc Dự án Khu C khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Bà H đã thanh đặt cọc cho Công ty Đ số tiền 554.025.100 đồng. Tuy nhiên do hợp đồng mua bán căn hộ chưa được ký kết nên ngày 24/05/2022, hai bên đã tiến hành ký kết Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc số B2-19.10/2022/BBTL-LDGSKY. Theo đó, hai bên thống nhất thanh lý Thỏa thuận đặt cọc số B2-19.10/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 05/02/2021. Nguyên đơn và bị đơn thống nhất để bị đơn trả lại tiền cọc cho nguyên đơn. Đây là các tình tiết, sự kiện không phải chứng minh theo Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Xét yêu cầu tính lãi chậm trả của nguyên đơn thấy rằng: theo Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc cho khách hàng thuộc dự án LDG Sky ngày 24/05/2022, thì trong vòng 60 ngày làm việc kể từ sau ngày 25/05/2022 Công ty Đ thanh toán số tiền 554.024.200 đồng. Nên ngày cuối cùng của thời hạn thanh toán tiền là ngày 24/7/2022 nhưng đến nay bị đơn chưa thanh toán số tiền 554.025.100 đồng cho nguyên đơn là vi

phạm nghĩa vụ trả tiền, thời gian vi phạm là 566 ngày. Căn cứ Điều 357 Bộ luật Dân sự quy định về trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền như sau: “1. Trong trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. 2. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật này, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật này”. Bị đơn cho rằng theo thỏa thuận tại 3.2 Điều 3 của Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc các bên thỏa thuận “*Bên B có trách nhiệm hoàn trả đầy đủ cho bên A bản chính thỏa thuận đặt cọc số...trước khi bên A hoàn tất việc thanh toán tiền nêu tại Điều 2 Biên bản thanh lý này*” nhưng do bà H chưa hoàn trả nên Công ty Đ không đồng ý thanh toán tiền lãi. Xét Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc thấy rằng: Tại biên bản có ghi nhận là bà H sẽ hoàn trả các văn bản thỏa thuận trước khi Công ty Đ thanh toán tiền, tuy nhiên các bên không thỏa thuận thời gian hoàn trả trước là bao lâu, đồng thời toàn bộ các văn bản mà các bên ký kết thì đều được lập thành 02 hoặc 03 bản như nhau và bên bị đơn đang giữ 01 hoặc 02 bản nên nghĩa vụ hoàn trả các văn bản của bị đơn không ảnh hưởng đến việc hoàn trả tiền cọc của bị đơn cho nguyên đơn theo đúng cam kết của bị đơn, phía bị đơn cũng chưa có bất cứ thông báo nào cho nguyên đơn về thời gian chính xác thanh toán tiền để nguyên đơn thực hiện việc trả lại thỏa thuận đặt cọc và các tài liệu liên quan. Do đó bị đơn phải chịu trách nhiệm trả lãi trên số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 là 10%/năm kể từ ngày 25/8/2022 trên số tiền chậm trả 554.025.100 đồng nhưng nguyên đơn chỉ yêu cầu tiền lãi chậm trả là 0,02%/1 ngày tương đương 7,2%/năm là có lợi cho bị đơn, số tiền lãi được tính cụ thể như sau: $554.025.100 \text{ đồng} \times 0,02\%/\text{năm} \times 566 \text{ ngày} = 62.715.641 \text{ đồng}$.

Như vậy, ngoài nghĩa vụ trả tiền hai bên đã thống nhất theo các biên bản thanh lý đã ký kết, bị đơn phải chịu tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền từ ngày tiếp theo của ngày đến hạn thanh toán đợt 02 đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm, mức lãi suất chậm trả nguyên đơn yêu cầu 0.02%/ngày là phù hợp với quy định của pháp luật.

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tài liệu chứng cứ các bên cung cấp, tài liệu đã thu thập chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ mới cho yêu cầu kháng cáo của mình nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là có căn cứ nên Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ tạm ứng án phí đã nộp.

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 kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần Đ.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 55/2024/DS-ST ngày 13 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Công ty Cổ phần Đ phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002683 ngày 28/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, 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 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 Sỹ Trứ