

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 433/2024/DS-PT
Ngày 21-8-2024
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 Thành Trung

Các Thẩm phán: Ông Bùi Ngọc Thạch

Ông Nguyễn Thanh Tùng

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Quốc Song Toàn – 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 Ngọc Tuyền - Kiểm sát viên.

Ngày 21 tháng 8 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 223/2024/TLPT-DS ngày 29/5/2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 115/2024/DS-ST ngày 22/4/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 312/2024/QĐ-PT ngày 24 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: bà Hồ Thị Xuân K, sinh năm 1979; địa chỉ: số 14 đường Lê Thế Vinh, phường TN, thành phố Q, tỉnh Bình Định; ủy quyền cho ông Ngô Minh Nh, sinh năm 1964; địa chỉ: số C1-18.02 Gia Hòa, phường PL, thành phố TD, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền ngày 14/12/2023), có mặt.

- Bị đơn: Công ty Cổ phần Đầu tư L; địa chỉ: số 104/4 ấp Hòa Bình, xã GD, huyện TB, tỉnh Đồng Nai; địa chỉ liên hệ: Văn phòng công ty – tầng G tòa nhà 194 Golden Building, số 473 Điện Biên Phủ, Phường 25, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; ủy quyền cho ông Dương Đức Đường, địa chỉ: tầng 2 tòa nhà 194 Golden Building, số 473 Điện Biên Phủ, Phường 25, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy 03/5/2024), có mặt.

- Người kháng cáo: Bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện đề ngày 20/12/2023 của nguyên đơn, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Ngô Minh Nh trình bày:**

Ngày 18/6/2021 bà Hồ Thị Xuân K và Công ty Cổ phần Đầu tư L (viết tắt là L) có ký với nhau Thỏa thuận đặt cọc số B2-08.10/TTĐC-LSKY/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 B2-08.10 thuộc Dự án Khu chung cư Lô C1 (khu căn hộ cao cấp L SKY) tại Lô C1, Khu đô thị mới Bình Nguyên, phường Bình An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương với giá 2.791.740.000 đồng (hai tỷ bảy trăm chín mươi một triệu bảy trăm bốn mươi nghìn đồng).

Theo Thỏa thuận đặt cọc thì thời hạn dự kiến ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ là ngày 30/03/2022, có thể sớm hơn hoặc muộn hơn không quá 03 (ba) tháng và bà K phải đặt cọc số tiền 558.348.000 đồng. Số tiền đặt cọc này sẽ được thanh toán trong 05 đợt.

Thực hiện theo Thỏa thuận đặt cọc đã ký kết, bà K đã thanh toán cho L số tiền 558.348.000 đồng. Tuy nhiên, L không thực hiện việc ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ với bà K. Ngày 27/6/2022, hai bên đã tiến hành ký kết Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc số B2-08.10/2022/BBTL-LSKY và Biên bản xác nhận khoản tiền lãi và L có Giấy xác nhận khoản tiền lãi. Theo đó, hai bên thống nhất thanh lý Thỏa thuận đặt cọc số B2-08.10/TTĐC-LSKY/2021 ngày 18/6/2021, các phụ lục, văn bản, chứng từ có liên quan và L có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà K số tiền cọc là 558.348.000 đồng tiền cọc và 24.414.340 đồng tiền lãi tính từ ngày 07/12/2022 đến ngày 31/3/2023, trong vòng 90 ngày làm việc kể từ ngày ký Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc, tuy nhiên đến thời hạn trả tiền nhưng L không thực hiện. Đến ngày 19/10/2023 L tiếp tục có giấy xác nhận về khoản lãi bổ sung cho khách hàng Hồ Thị Xuân K, xác định số tiền lãi bổ sung tính từ ngày 01/4/2023 đến ngày 31/12/2023 là 41.914.343 đồng. Đến nay, L vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả tiền cho bà K.

Nay, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả số tiền cọc cho bà Hồ Thị Xuân K theo Biên bản thanh lý B2-08.10/2022/BBTL-LSKY ngày 27/6/2022 và Biên bản xác nhận khoản lãi ngày 27/6/2022, Giấy xác nhận lãi suất bổ sung cho khách hàng ngày 19/10/2023 là: 624.676.683 đồng, trong đó 558.348.000 đồng tiền cọc và 66.328.683 đồng tiền lãi theo các biên bản xác nhận khoản lãi của L với bà K.

*** Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:**

Thông 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 L với bà Hồ Thị Xuân K và Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc số B2-08.10/2022/BBTL-LSKY ngày 27/6/2022 và Biên bản xác nhận khoản lãi ngày 27/6/2022, Giấy xác nhận lãi suất bổ sung cho khách hàng ngày 19/10/2023 giữa L và bà K. L xác định số tiền đặt cọc mà L đã nhận của bà K là 558.348.000 đồng. Đối với yêu cầu

khởi kiện của nguyên đơn thì L chỉ đồng ý thanh toán số tiền cọc đã nhận là 558.348.000 đồng cho bà Hồ Thị Xuân K vì tại biên bản thanh lý hợp đồng các bên có thỏa thuận là trước khi công ty thanh toán tiền thì bà K phải hoàn trả cho L toàn bộ văn bản liên quan đến thỏa thuận đặt cọc đã ký kết nhưng đến nay bà K 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 115/2024/DS-ST ngày 22/4/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương đã tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hồ Thị Xuân K bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư L.

Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư L phải trả cho bà Hồ Thị Xuân K số tiền 624.676.683 đồng (sáu trăm hai mươi bốn triệu sáu trăm bảy mươi sáu nghìn sáu trăm tám mươi ba đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí, trách nhiệm chậm thi hành án và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 03/5/2024, Công ty Cổ phần Đầu tư L là bị đơn có đơn kháng cáo, yêu cầu xét xử lại phúc thẩm. Tại phiên tòa, đại diện bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và đồng ý trả lại cho nguyên đơn 558.348.000 đồng tiền cọc. Bị đơn không đồng ý trả tiền lãi 66.328.683 đồng do nguyên đơn không trả lại cho bị đơn bản chính thỏa thuận đặt cọc và tài liệu liên quan.

Ý kiến của Kiểm sát viên đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương: Những người tiến hành tố tụng và người 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 xử buộc bị đơn có nghĩa vụ thanh toán cho nguyên đơn 624.676.683 đồng là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến của Kiểm sát viên;

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Ngày 18/6/2021, bà Hồ Thị Xuân K (sau đây viết là nguyên đơn) và Công ty Cổ phần Đầu tư L (sau đây viết là bị đơn) tự nguyện ký kết thỏa thuận đặt cọc nhằm đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với căn hộ tọa lạc tại phường Bình An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương với giá 2.791.740.000 đồng. Bị đơn đã đặt cọc 558.348.000 đồng. Thời gian dự kiến ký kết hợp đồng mua bán căn hộ là ngày 30/3/2022 và có thể muộn hơn nhưng không quá 03 tháng. Đến hạn nhưng bị đơn không thực hiện được việc ký kết hợp đồng. Ngày 27/6/2022, nguyên đơn và bị đơn lập biên bản thanh lý hợp đồng, biên bản xác nhận tiền lãi với nội dung: bị đơn trả lại cho nguyên đơn tiền cọc 558.348.000 đồng, tiền lãi 24.414.340 đồng và thanh toán trong

thời hạn 90 ngày kể từ ngày 27/6/2022. Đến hạn, bị đơn vẫn không thanh toán và ngày 19/10/2023 bị đơn có lập giấy xác nhận tiền lãi bổ sung tính từ ngày 01/4/2023 đến ngày 31/12/2023 là 41.914.343 đồng nhưng vẫn không thanh toán cho nguyên đơn. Tòa án cấp sơ thẩm xử buộc bị đơn trả cho nguyên đơn 624.676.683 đồng (trong đó có 558.348.000 đồng tiền cọc và 66.328.683 đồng tiền lãi) là có căn cứ, phù hợp pháp luật các Điều: 274, 275, 280, 328, 357, 422, 468 Bộ luật Dân sự.

[2] Bị đơn cho rằng: theo biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc thì nguyên đơn phải trả lại bản chính thỏa thuận đặt cọc ngày 18/6/2021 cho bị đơn trước rồi bị đơn mới thanh toán tiền lãi cho nguyên đơn. Thấy rằng: thỏa thuận đặt cọc ngày 18/6/2021 do các bên thỏa thuận ký kết, nguyên đơn và bị đơn đều lưu giữ bản chính để thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình theo hợp đồng. Yêu cầu của bị đơn là không phù hợp.

[3] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận. Ý kiến của Kiểm sát viên là phù hợp. Bị đơn phải chịu án phí sơ thẩm, phúc thẩm theo quy định. Nguyên đơn không phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ các Điều: 274, 275, 280, 328, 357, 422, 468 Bộ luật Dân sự;
- Căn cứ các Điều: 147, 148, khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;
- Căn cứ các Điều: 26, 29 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;
- Căn cứ khoản 1 Điều 13 Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

Tuyên xử

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty Cổ phần Đầu tư L. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 115/2024/DS-ST ngày 22/4/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An như sau: Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Hồ Thị Xuân K đối với Công ty Cổ phần Đầu tư L về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư L có nghĩa vụ thanh toán cho bà K 624.676.683 đồng.

2. Về án phí:

- Án phí sơ thẩm: Công ty Cổ phần Đầu tư L phải chịu 28.987.067 đồng. Bà Hồ Thị Xuân K không phải chịu. Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An trả lại cho bà K 14.493.534 theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001562 ngày 18/01/2024.

- Án phí phúc thẩm: Công ty Cổ phần Đầu tư L phải chịu 300.000 đồng được trừ vào 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0002919, ngày 08/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự 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 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 phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- Các đương sự;
- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An;
- Chi cục THADS thành phố Dĩ An;
- Lưu: HS, HCTP.

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

Nguyễn Thành Trung