

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 103/2024/DS-PT

Ngày 29-02-2024

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: Ông Lê Trung Kiên – Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 02 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: 530/2023/TLPT-DS ngày 27 tháng 11 năm 2023 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 129/2023/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2023 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 500/2023/QĐ-PT ngày 18/12/2023 và Thông báo mở lại phiên tòa số 22/2024/TB-TA ngày 16/02/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phạm Thu T, sinh năm 1985; địa chỉ: số B đường N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Võ Văn Đ, sinh năm 1983 địa chỉ: số A đường U, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 31/10/2023), có mặt.

- Bị đơn: Công ty Cổ phần Đ1; trụ sở: số 104/4 ấp H, xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Dương Minh T1, sinh năm 1982; địa chỉ liên hệ: 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 06/02/2024), 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, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Giữa năm 2021, bà T được biết Công ty Cổ phần Đ1 (sau đây viết tắt là Công ty Đ1) là chủ đầu tư dự án khu C tại lô C, khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Ngày 25/6/2021, bà T ký Thỏa thuận đặt cọc số B1-19.13/TTĐC-LDG SKY/2021, Phụ lục 01 và Phụ lục 02 với LDG, theo đó bà T sẽ đặt cọc cho Công ty Đ1 số tiền 548.098.400 đồng để mua căn hộ hình thành trong tương lai, mã căn hộ B1-19.13 (thuộc khối B1, tầng số 19, căn hộ số 13), diện tích sàn xây dựng tạm tính: 75,8m², diện tích sử dụng tạm tính: 69,7m², giá bán căn hộ tạm tính: 2.740.492.000 đồng. Thực hiện thỏa thuận bà T đã thanh toán đủ số tiền đặt cọc là 548.098.400 đồng (tương đương 20% giá trị căn hộ) cho Công ty Đ1.

Trong thỏa thuận đặt cọc ký ngày 25/6/2021 thì thời hạn Công ty Đ1 cam kết sẽ ký hợp đồng mua bán căn hộ với bà T là ngày 30/3/2022 (Công ty Đ1 được gia hạn thêm tối đa 3 tháng - hạn chót đến ngày 30/6/2022). Tuy nhiên, hết ngày này Công ty Đ1 vẫn chưa thể ký hợp đồng mua bán căn hộ với bà T, đồng nghĩa với việc bị đơn đã vi phạm hợp đồng, phụ lục đã ký kết.

Tháng 12/2022, bà T đã gửi đơn đề nghị thanh lý thỏa thuận đặt cọc cho Công ty Đ1 nhưng qua nhiều lần trao đổi qua email, cũng như tại buổi làm việc ngày 28/02/2023 Công ty Đ1 vẫn chưa giải quyết được vấn đề gì đối với đơn đề nghị thanh lý của bà T nên ngày 24/4/2023 bà T đã gửi văn bản cho Công ty Đ1 qua đường bưu điện thông báo về việc sẽ tiến hành khởi kiện Công ty Đ1 tại Tòa án có thẩm quyền.

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

- Chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số B1-19.13/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 25/6/2021 giữa bà Phạm Thu T và Công ty Cổ phần Đ1;
- Buộc Công ty Cổ phần Đ1 trả số tiền đặt cọc cho bà Phạm Thu T là 548.098.400 đồng;
- Buộc Công ty Cổ phần Đ1 phải trả tiền lãi cho bà Phạm Thu T do vi phạm thời hạn ký kết hợp đồng mua bán căn hộ tạm tính từ ngày 01/7/2022 đến ngày nộp đơn khởi kiện là 315 ngày là: 315 ngày x 0,02%/ngày x 548.098.400 đồng = 34.530.200 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện về tiền lãi, cụ thể: chỉ yêu cầu bị đơn trả tiền lãi từ ngày 01/7/2022 đến ngày 28/02/2023 số tiền là 26.637.582 đồng.

Tổng cộng số tiền nguyên đơn yêu cầu tại phiên tòa là: 574.735.982 đồng.

Đối với bị đơn Công ty Cổ phần Đ1:

Quá trình tiến hành tố tụng, bị đơn vắng mặt không có lý do. Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn xác định có ký kết thỏa thuận đặt cọc với nguyên đơn theo Phụ lục 01 và Phụ lục 02 và đồng ý phương án giải quyết vụ án như nguyên đơn đưa ra, cụ thể: đồng ý chấm dứt thỏa thuận đặt cọc, bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn tiền cọc đã nhận là 548.098.400 đồng và tiền phạt theo mức lãi suất 0.02%/ngày tính trên số tiền cọc đã nhận từ ngày 01/7/2022 đến ngày 28/02/2023 với số tiền là 26.637.582 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 129/2023/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

Ghi nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn bà Phạm Thu T với bị đơn Công ty Cổ phần Đ1 về việc chấm dứt thỏa Thuận đặt cọc số B1-19.13/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 25/6/2021 và Phụ lục 01, Phụ lục 02 kèm theo giữa bà Phạm Thu T với Công ty Cổ phần Đ1.

Buộc Công ty Cổ phần Đ1 trả cho bà Phạm Thu T tổng số tiền 574.735.982 (năm trăm bảy mươi bốn triệu bảy trăm ba mươi lăm nghìn chín trăm tám mươi hai) đồng. Trong đó 548.098.400 (năm trăm bốn mươi tám triệu không trăm chín mươi tám nghìn bốn trăm) đồng tiền cọc và 26.637.582 (hai mươi sáu triệu sáu trăm ba mươi bảy nghìn năm trăm tám mươi hai) đồng tiền lãi.

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 02/10/2023 bị đơn Công ty Cổ phần Đ1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm giao hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại vụ án.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và trình bày: bị đơn xin trả số tiền cho nguyên đơn như bản án sơ thẩm nhưng xin trả dần hàng tháng, mỗi tháng 80.000.000 đồng, nếu nguyên đơn không đồng ý thì đề nghị hủy bản án sơ thẩm do bản án sơ thẩm không ghi ý kiến trình bày này của bị đơn tại phiên tòa sơ thẩm; các đương sự không thống nhất 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: Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn thừa nhận số tiền như bản án sơ thẩm tuyên và đề ra phương án trả tiền hàng tháng, nguyên đơn không thống nhất với phương án của bị đơn. Bị đơn kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm nhưng không cung cấp tài liệu, chứng cứ chứng minh nên đề nghị Hội đồng xét xử 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 tố tụng:

[1.1] Bị đơn Công ty Cổ phần Đ1 kháng cáo trong thời hạn luật định nên Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương thụ lý theo quy định của pháp luật.

[1.2] Quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, Tòa án đã tổng đạt hợp lệ văn bản tố tụng cho bị đơn nhưng bị đơn không cung cấp văn bản về yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và không tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải. Nguyên đơn có đơn đề nghị không tiến hành hòa giải nên Tòa án cấp sơ thẩm không tiến hành hòa giải là đúng quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ngày 25/6/2021, Công ty Đ1 và bà Phạm Thu T ký Thỏa thuận đặt cọc số: B1-19.13/TTĐC-LDG SKY/2021 ngày 25/6/2021 và Phụ lục hợp đồng 01, 02 kèm theo nhằm mục đích đảm bảo cho việc các bên sẽ xác lập và ký kết hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai được thể hiện rõ tại Điều 1 của hợp đồng như sau *“Bên B đồng ý giao cho bên A giữ một khoản tiền (không tính lãi) theo quy định tại Điều 3 của thỏa thuận này như một biện pháp bảo đảm cho việc bên A và bên B sẽ xác lập và ký kết hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai....khi Dự án đáp ứng điều kiện theo quy định pháp luật”*. Sau khi ký thỏa thuận, bà T đã giao số tiền đặt cọc là 548.098.400 đồng (tương đương 20% giá trị căn hộ) cho Công ty Đ1. Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn và bị đơn đều xác định bà T ký văn bản thỏa thuận đặt cọc với Công ty Đ1 để đảm bảo việc giữa các bên sẽ ký kết hợp đồng chuyển nhượng căn hộ hình thành trong tương lai khi dự án đủ điều kiện theo quy định của pháp luật. Khi ký văn bản thỏa thuận này, bà T cũng biết rõ là không có việc Công ty Đ1 huy động vốn trái pháp luật. Vì vậy, khi ký hợp đồng đặt cọc các bên đã xác định rõ đây là việc đặt cọc để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai không nhằm huy động vốn, không thuộc trường hợp vi phạm hình thức huy động vốn theo quy định của pháp luật. Do đó có căn cứ xác định mục đích và nội dung của thỏa thuận đặt cọc, phụ lục hợp đồng đặt cọc giữa bà T và Công ty Đ1 không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, tại thời điểm giao kết hợp đồng các bên đương sự có đầy đủ năng lực hành vi dân sự nên giao dịch theo Thỏa thuận đặt cọc số: B1-19.13/TTĐC-LDG SKY/2021 ngày 25/6/2021 và Phụ lục hợp đồng 01, 02 kèm theo giữa Công ty Đ1 với bà Phạm Thu T phát sinh hiệu lực đối với các bên.

[2.2] Các bên thỏa thuận với nhau thời hạn để ký hợp đồng mua bán căn hộ theo Phụ lục hợp đồng số 01 dự kiến là ngày 30/3/2022 (có thể sớm hơn hoặc muộn hơn 03 tháng), tuy nhiên quá thời hạn thỏa thuận phía Công ty Đ1 chưa thực hiện việc ký hợp đồng mua bán căn hộ, không cung cấp bất cứ chứng cứ chứng minh có sự kiện bất khả kháng là vi phạm nghĩa vụ của bên nhận cọc. Do đó, Công ty Đ1 có nghĩa vụ phải trả lại tiền cọc và chịu phạt vi phạm theo thỏa thuận đặt cọc đã ký kết.

[2.3] Tại phiên tòa sơ thẩm, các đương sự đã thống nhất thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án nên Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận sự tự nguyện thỏa thuận của các đương sự là có căn cứ, đúng quy định của pháp luật.

Bị đơn thừa nhận số tiền chưa hoàn trả cho nguyên đơn, đồng ý hoàn trả số tiền còn lại nhưng lại kháng cáo yêu cầu hủy bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn cũng thừa nhận số tiền còn nợ như bản án sơ thẩm và đưa ra phương án thanh toán nhưng nguyên đơn không đồng ý với phương án này, bị đơn cũng 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 vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 48; khoản 1 Điều 308; 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. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần Đ1.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 129/2023/DS-ST ngày 21 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Công ty Cổ phần Đ1 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 số AA/2021/0006855 ngày 05/10/2023 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