TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 770/2023/DS-PT
Ngày: 25-7-2023
V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lại Huỳnh Tú

Các Thẩm phán: 1. Ông Nguyễn Bá Thịnh

2. Bà Châu Thị Điệp

***- Thư ký phiên tòa*:** Bà Đỗ Từ Thanh Uyên - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Bà Mai Thị Thanh Hòa - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 223/2023/TLPT-DS ngày 05 tháng 6 năm 2023 về việc *"Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc"*.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 642/2023/DS-ST ngày 17/3/2023 của Tòa án nhân dân A, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2703/2023/QĐ-PT ngày 20 tháng 6 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 9220/2023/QĐ-PT ngày 11 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà BTCL, sinh năm 1959; (có mặt)

Địa chỉ: Số 10/26A đường 379, khu phố 6, phường TNP A, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: 71B LX, phường TNP A, TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: Ông LTD, sinh năm 1966; (có mặt)

Địa chỉ: Số 224/2 VVH, phường LT, TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà LTPU, sinh năm 1996; (có mặt)

Địa chỉ: Số 750 PVĐ, phường HBC, TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền số 005797 lập ngày 18/4/2022 tại Văn phòng công chứng NĐ)

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1 Ông NĐL, sinh năm 1959; (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: Số 10/26A đường 379, khu phố 6, phường TNP A, TĐ, Thành phố Hồ

Chí Minh.

Địa chỉ liên lạc: 71B Lã Xuân Oai, phường TNP A, TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

3.2 Bà LTHT, sinh năm 1986;

Địa chỉ: Số 222 VVH, phường LT, TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà NTH, sinh năm 1965; (vắng mặt)

Địa chỉ: Số 220/2 đường VVH, khu phố PH, phường LT, TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh. (Theo Giấy ủy quyền số 14907 lập ngày 11/5/2016 tại Phòng công chứng số 3, Thành phố Hồ Chí Minh)

4. Người làm chứng:

Ông NPH, sinh năm 1972; (có đơn xin vắng mặt)

Địa chỉ: 98 ĐPP, Khu phố 2, phường TNP B, TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh.

5. Người kháng cáo: Ông LTD– Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tóm tắt nội dung án sơ thẩm:

Trong đơn khởi kiện đề ngày 01/10/2015; Đơn khởi kiện bổ sung ngày 06/10/2022 và bản tự khai trong quá trình giải quyết vụ án nguyên đơn bà BTCL trình bày:

Ngày 12/02/2015 tại địa chỉ 224/2 VVH, phường LT, TĐ (Quận X cũ), Thành phố Hồ Chí Minh, Ông LTD và bà BTCL đã ký Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất đối với căn nhà số 224/2 VVH, phường LT, TĐ (Quận X cũ), Thành phố Hồ Chí Minh và toàn bộ diện tích đất theo các thửa đất sau: Thửa 568 (8m x 27m) + đường đi 4m x 27m; Thửa 1184 (563,8m^2) Thổ cư XD; Thửa 1185 (234m^2) đất vườn; Thửa 1186 (200m^2) đất vườn, tọa lạc tại số 224/2 VVH, phường LT, Quận X (nay là TĐ), Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích là 1321,8m. Hai bên thoả thuận giá căn nhà và toàn bộ diện tích đất nêu trên là 6.300.000.000đồng (Sáu tỷ ba trăm triệu đồng) và thoả thuận phương thức thanh toán bằng tiền mặt và chia làm 02 đợt cụ thể:

Đợt 1: Bên mua đặt cọc trước số tiền 1.000.000.000đồng (Một tỷ đồng).

Đợi 2: Thanh toán 5.300.000.000đồng (năm tỷ ba trăm triệu đồng) sau khi hai bên thực hiện xong hợp đồng mua bán nhà, đất tại Phòng Công chứng số 3, đồng thời bên A (bên bán) phải giao toàn bộ các giấy tờ liên quan đến căn nhà và đất nói trên cho bên B (Bên mua) giữ, (Hoặc bên dịch vụ giữ để lo thủ tục đăng bộ, sang tên cho bên mua).

Việc giao nhận nhà và đất do 02 bên thỏa thuận trong vòng 90 ngày kể từ ngày đặt cọc, bên bán phải giao cho bên mua quản lý sử dụng.

Bên bán cam kết nhà đất không tranh chấp, giải tỏa nếu đổi ý không bán hoặc vi phạm thời hạn giao dịch thì phải bồi thường gấp 2 lần số tiền đã nhận cọc. Bên mua cam kết đặt cọc ngay số tiền đã thỏa thuận sau khi ký hợp đồng đặt cọc, biết rõ hiện trạng, tình trạng vị trí của nhà đất nên không đưa ra thắc mắc, nếu đổi ý không mua hoặc vi phạm quá thời hạn thanh toán đợt 2 phải chịu mất số tiền đã đặt cọc.

Thực hiện hợp đồng nêu trên bà BTCL đã giao tiền đặt cọc cho ông LTD là 1.000.000.000đồng (Một tỷ đồng) và ông LTD có ký nhận đã nhận tiền đặt cọc đợt I là 1.000.000.000đồng (Một tỷ đồng) ngày 12/5/2015.

Ngày 05/6/2015, Bà BTCL và Ông LTD có lập văn bản thỏa thuận có sự chứng kiến của Ông NPH có nội dung như sau: "*Hôm nay tôi trả lại tiền cọc đất lại cho chị BTCL số tiền 200.000.000đồng (Đợt 1). Hủy hợp đồng đặt cọc đất. Hẹn trong vòng 03 tháng (kể từ ngày hôm nay) 5/9/2015 tôi sẽ hoàn trả số tiền còn lại cho chị BTCL. Tôi cam kết thực hiện đúng*".

Do ông LTD vi phạm Hợp đồng đặt cọc nên tại đơn khởi kiện ngày 01/10/2015 bà BTCL yêu cầu:

- Hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất giữa bà BTCL và Ông LTD ký ngày 12/02/2015.

- Buộc ông LTD phải trả lại số tiền nhận cọc 1.000.000.000đồng và tiền phạt cọc là 1.000.000.000đồng (Một tỷ đồng).

Tại đơn khởi kiện bổ sung ngày 06/10/2022 bà BTCL thay đổi nội dung khởi kiện như sau: Đề nghị ông LTD trả tiền nhận cọc còn thiếu là 800.000.000đồng và trả tiền lãi theo lãi suất ngân hàng từ ngày hứa trả 05/6/2015 đến nay theo lãi suất ngân hàng là: 700.000.000đồng. Tổng cộng là 1.500.000.000đồng.

Bị đơn Ông LTD tại bản tự khai ngày 17/12/2015 và quá trình giải quyết vụ án có trình bày: Nguyên vào ngày 12/02/2015 tại nhà ông LTD số 224/2 VVH, phường LT, Quận X (nay là TĐ), Thành phố Hồ Chí Minh, ông LTD có ký Hợp đồng đặt cọc mua bán đất với bà BTCL, cư trú: Số 10/26A đường 379, khu phố 6, phường TN, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh với tổng số tiền là 6.300.000.000 (sáu tỷ ba trăm triệu đồng), chia thành 02 đợt: Đợt I: Đặt cọc 1.000.000.000đồng (Một tỷ đồng) ngày 12/02/2015. Đợt II: Sau 90 ngày là ngày 12/5/2015 sẽ thanh toán số tiền là 5.300.000.000 (năm tỷ ba trăm triệu) đồng. Nhưng đến ngày 12/5/2015 đúng hẹn thì Bà BTCL đã không đến thanh toán số tiền đợt II như đã thỏa thuận.

Đến ngày 05/6/2015 (trễ 20 ngày) Bà BTCL có đến gặp ông LTD để xin nhận lại tiền cọc. Do biết Bà BTCL chỉ đặt cọc 03 tháng để mua đi bán lại không có thiện chí mua nhà nên ông LTD đồng ý trả lại tiền cọc và đã trả cho Bà BTCL trước 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng, còn 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng thỏa thuận đến ngày 05/9/2015 sẽ giao đủ. Ông LTD xác nhận chữ ký trong Giấy thỏa thuận ngày 05/6/2015 đúng là chữ ký của ông. Ông LTD đồng ý trả lại số tiền 800.000.000 (tám trăm triệu) đồng, ông LTD không đồng ý phạt cọc.

Trong quá trình giải quyết vụ án đại diện theo ủy quyền của ông LTD có bà LTPU (văn bản ủy quyền ngày 18/4/2022) có ý kiến trình bày: Ông LTD đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất giữa bà BTCLvà Ông LTD ký ngày 12/02/2015. Đồng ý trả tiền nhận cọc còn thiếu là 800.000.000 đồng cho Bà BTCL nhưng ông LTD không đồng ý với yêu cầu trả tiền lãi theo lãi suất của Ngân hàng theo đơn khởi kiện bổ sung ngày 06/10/2022 bà BTCL.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

- Ông NĐL trình bày: Ông là chồng bà BTCL, nhưng số tiền đặt cọc mua đất của Ông LTD là tài sản riêng của bà BTCL, ông không liên quan và xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

- Bà LTHT có đại diện theo ủy quyền Bà NTH trình bày: Bà là mẹ của bà Thủy, năm 2011 bà có mua thửa đất 568, tờ bản đồ 13, phường LT, nhưng vì Quyết định 19 đất không tách ra được, nên bà đồng ý để cho con là LTHT đứng tên đồng sở hữu cùng với ông LTD. Nhưng thực tế ngày 07/3/2011, hai người đã được cấp giấy chứng nhận như sau: Bà LTHT được cấp GCNQSDĐ số BC 568147, ông LTD được cấp GCNQSDĐ số BC 568141. Việc ông LTD chuyển nhượng phần đất của mình cho bà BTCLkhông ảnh hưởng đến phần đất của bà LTHT. Ngày 24/11/2016 bà NTH nộp đơn xin vắng mặt trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Người làm chứng: Ông NPH, sinh năm 1972 tại biên bản lấy lời khai ngày 21/01/2016 ông Hải trình bày: Ông là người môi giới, giới thiệu cho Bà BTCL mua đất của ông LTD. Hai bên thống nhất lập hợp đồng đặt cọc ngày 12/02/2015 là hoàn toàn tự nguyện và các bên cùng ký tên trong hợp đồng. Do hai bên không thực hiện đúng theo hợp đồng đặt cọc, nên ngày 05/6/2015 tại nhà ông LTD các bên thống nhất ký giấy thỏa thuận ông LTD không bán đất mà trả lại tiền cọc cho Bà BTCL trong vòng 03 tháng kể từ ngày ký.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Nguyên đơn bà BTCL xác nhận Bà BTCL vẫn giữ nguyên yêu cầu: Hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất giữa bà BTCL và Ông LTD ký ngày 12/02/2015 và yêu cầu ông LTD trả tiền nhận cọc còn thiếu là 800.000.000đồng và trả tiền lãi theo lãi suất ngân hàng trên số tiền 800.000.000đồng từ ngày 06/9/2015 cho đến ngày hôm nay là 90 tháng 12 ngày nhưng Bà BTCL làm tròn là 90 tháng, không yêu cầu phạt cọc.

- Bị đơn Ông LTD có người đại diện theo uỷ quyền là bà LTPU xác nhận: Đồng ý hủy hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất giữa bà BTCL và Ông LTD ký ngày 12/02/2015, trả tiền nhận cọc còn thiếu là 800.000.000đồng cho bà BTCL, không đồng ý với yêu cầu trả tiền lãi do ông LTD không vi phạm hợp đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 642/2023/DS-ST ngày 17/3/2023 của Tòa án nhân dân A, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

- Đình chỉ yêu cầu phạt cọc Ông LTD 1.000.000.000đ (Một tỷ đồng) tiền vi phạm hợp đồng đặt cọc của bà BTCL.

- Tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ký ngày ngày 12/02/2015 giữa Ông LTD và bà BTCL,

- Buộc ông LTD trả cho bà BTCL số tiền gốc 800.000.000đ (Tám trăm triệu đồng) và tiền lãi chậm trả tính từ ngày 06/9/2015 đến 06/3/2023 (90 tháng x 0,75%) là 540.000.000đ (Năm trăm bốn mươi triệu đồng). Tổng cộng Ông LTD phải trả cho bà BTCL là 800.000.000 + 540.000.000 = 1.340.000.000 (Một tỷ ba trăm bốn mươi triệu) đồng một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông LTD phải chịu số tiền án phí không có giá ngạch 300.000đ (Ba trăm ngàn) và 52.200.000 đồng tiền án phí có giá ngạch dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho cho bà BTCL 36.000.000 đồng (Ba mươi sáu triệu đồng) đống tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số AA/2014/006700 ngày 09/10/2015 tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận X (nay là Chi cục thi hành án dân sự TĐ) sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền và nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 27/3/3023, bị đơn là Ông LTD kháng cáo một phần bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày nội dung kháng cáo, căn cứ kháng cáo:

Ông LTD không đồng ý với phán quyết của Tòa án cấp sơ thẩm buộc ông phải trả cho bà BTCL tiền lãi chậm trả đối trên số tiền 800.000.000 đồng theo lãi suất do nhà nước quy định tính từ ngày 06/9/2015 đến ngày 06/3/2023 là 540.000.000 đồng. Bởi lẽ:

Trước đây bà BTCL kiện ông LTD với yêu cầu buộc ông LTD phải bồi thường gấp đôi số tiền mà bà đã đặt cọc là: 800.000.000đồng x 2 = 1.600.000.000 (Một tỷ sáu trăm triệu) đồng. Trong khi đó, ngày 05/6/2015 giữa ông LTD và bà BTCL đã thống nhất việc hoàn trả tiền cọc theo nội dung những vấn đề sau đây:

- Ngày 05/6/2015 ông LTD giao trả cho bà BTCL trước số tiền 200.000.000 (hai trăm triệu) đồng.

- Số tiền còn lại 800.000.000 đồng, ông LTD sẽ trả cho bà BTCL trong thời gian 03 tháng kể từ ngày 05/06/2015 – 05/09/2015.

Trong thời gian từ ngày 05/06/2015 – 05/09/2015, ông LTD đã rất nhiều lần liên lạc hẹn gặp để trả cho bà BTCL số tiền 800.000.000 đồng trên nhưng bà không chịu đến nhận, đây là nguyên nhân dẫn đến sự việc kéo dài cho đến nay, không phải lỗi của ông LTD. Do đó, Bà BTCL thay đổi yêu cầu khởi kiện buộc ông LTD trả cho bà số tiền 800.000.000 đồng và tiền lãi 540.000.000 đồng là không có cơ sở.

Do đó, ông LTD đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xem xét sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm ngày 17/3/2023 của Tòa án nhân dân quận TĐ theo hướng: Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn phải trả lãi chậm trả 540.000.000 đồng (Năm trăm bốn mươi triệu đồng).

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trình bày ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm như sau:

Về hình thức: Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, các đương sự chấp hành đúng pháp luật.

Về nội dung: Ông LTD kháng cáo cho rằng việc ông chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền số tiền cọc 800.000.000 đồng là do lỗi của bà BTCL, ông đã nhiều lần liên hệ bà BTCL để trả hoàn số tiền cọc trên nhưng bà BTCL không nhận dẫn đến sự việc kéo dài. Tuy nhiên, tại Tòa án cấp phúc thẩm ông LTD không đưa ra được bất cứ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh cho lời trình bày của mình. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 01 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 tuyên xử: Không chấp

nhận phần kháng cáo của ông LTD và giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm theo nội dung phát biểu tại phiên tòa phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng:

[1.1] Đơn kháng cáo của bị đơn trong thời hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận.

[1.2] Về sự vắng mặt của các đương sự: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là ông NĐL, người làm chứng Ông NPH có đơn đề nghị xét xử vắng mặt; Bà LTHT có người đại diện là Bà NTH đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai nhưng vắng mặt nên Tòa án vẫn tiến hành xét xử theo quy định tại Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

[2] Về nội dung kháng cáo của ông LTD, nhận thấy:

[2.1] Ngày 12/02/2015, Ông LTD với bà BTCL ký Hợp đồng đặt cọc mua bán nhà đất đối với căn nhà số 224/2 VVH, phường LT, TĐ (Quận X cũ), Thành phố Hồ Chí Minh và toàn bộ diện tích đất theo các thửa đất sau: Thửa 568 (8m x 27m) + đường đi 4m x 27m; Thửa 1184 (563,8m^2) Thổ cư XD; Thửa 1185 (234m^2) đất vườn; Thửa 1186 (200m^2) đất vườn, tọa lạc tại số 224/2 VVH, phường LT, Quận X (nay là TĐ), Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích là 1321,8m^2. Hai bên thoả thuận giá căn nhà và toàn bộ diện tích đất nêu trên là 6.300.000.000 đồng và thoả thuận phương thức thanh toán bằng tiền mặt và chia làm 02 đợt cụ thể:

Đợt 1: Bên mua đặt cọc trước số tiền 1.000.000.000 đồng.

Đợi 2: Thanh toán 5.300.000.000 đồng sau khi hai bên thực hiện xong hợp đồng mua bán nhà, đất tại Phòng Công chứng số 3, đồng thời bên A (bên bán) phải giao toàn bộ các giấy tờ liên quan đến căn nhà và đất nói trên cho bên B (Bên mua) giữ, (Hoặc bên dịch vụ giữ để lo thủ tục đăng bộ, sang tên cho bên mua).

Thực hiện hợp đồng nêu trên bà BTCL đã giao tiền đặt cọc đợt 1 cho ông LTD số tiền 1.000.000.000 đồng vào ngày 12/5/2015.

[2.2] Ngày 05/6/2015, bà BTCL và ông LTD lập văn bản thỏa thuận có sự chứng kiến của ông NPH với nội dung như sau: "*Hôm nay tôi trả lại tiền cọc đất lại cho chị BTCL số tiền 200.000.000đồng (Đợt 1). Hủy hợp đồng đặt cọc đất. Hẹn trong vòng 03 tháng (kể từ ngày hôm nay) 5/9/2015 tôi sẽ hoàn trả số tiền còn lại cho chị BTCL. Tôi cam kết thực hiện đúng*".

Như vậy, theo nội dung thỏa thuận này thì hai bên thống nhất hủy hợp đồng đặt cọc ngày 12/02/2015. Ông LTD đã trả cho bà BTCL số tiền 200.000.000 đồng và cam kết trong vòng 03 tháng đến ngày 05/9/2015 sẽ hoàn trả số tiền cọc còn lại là 800.000.000 đồng.

Do ông LTD không thực hiện đúng thỏa thuận nên ngày 01/10/2015 Bà BTCL đã nộp đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án tuyên hủy hợp đồng đặt cọc ký ngày 12/02/2015 giữa bà với ông LTD và buộc ông LTD trả số tiền nhận cọc còn lại là 800.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 1.000.000.000 đồng.

Đến ngày 06/10/2022 và tại phiên tòa sơ thẩm, Bà BTCL thay đổi, bổ sung khởi kiện yêu cầu ông LTD trả tiền nhận cọc còn lại là 800.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả theo lãi suất cơ bản của ngân hàng trên số tiền 800.000.000 đồng từ ngày 06/9/2015 cho đến ngày xét xử sơ thẩm (làm tròn 90 tháng) là 540.000.000 đồng.

Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, ông LTD đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Bà BTCL về việc hủy bỏ hợp đồng đặt cọc và trả lại tiền cọc 800.000.000đồng (Tám trăm triệu đồng) nhưng không đồng ý trả tiền lãi chậm trả.

[2.3] Xét yêu cầu tính lãi chậm trả theo lãi suất cơ bản của nguyên đơn:

Căn cứ Giấy thỏa thuận lập ngày 05/6/2015 giữa ông LTD và bà BTCL có nội dung *"...ngày 05/9/2015 tôi sẽ trả số tiền còn lại cho chị BTCL "*. Đây là sự tự nguyện của ông LTD, là căn cứ phát sinh nghĩa vụ theo khoản 1 Điều 281 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Tại khoản 2 Điều 290 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định: *"Nghĩa vụ trả tiền bao gồm cả tiền lãi trên nợ gốc..."* và tại khoản 2 Điều 305 Bộ luật Dân sự 2005 quy định: *"Trong trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả theo lãi suất cơ bản do Ngân hàng Nhà nước công bố tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm thanh toán, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác".*

Theo Quyết định số 2686/QĐ-NHNN ngày 29/11/2010 của Ngân hàng nhà nước Việt Nam quy định mức lãi suất cơ bản là 9%/năm (tức 0,75%/tháng).

Như vậy, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ các khoản 1 Điều 281, Điều 290, Điều 305 Bộ luật Dân sự năm 2005 buộc ông LTD trả cho bà BTCL tiền lãi chậm trả từ ngày 06/9/2015 đến ngày xét xử sơ thẩm là: 800.000.000 x 0,75% x 90 tháng = 540.000.000 (Năm trăm bốn mươi triệu) đồng là đúng quy định pháp luật.

[2.4] Ông LTD kháng cáo cho rằng trong thời gian từ ngày 05/6/2015 đến ngày 05/9/2015, ông LTD đã nhiều lần liên lạc và hẹn gặp bà BTCLđể trả số tiền 800.000.000 đồng trên nhưng không liên lạc được bà BTCL để trả tiền, đây là nguyên nhân dẫn đến sự việc kéo dài cho đến nay, không phải lỗi của ông LTD. Xét lời trình của ông LTD là không có cơ sở bởi lẽ từ khi các bên ký hợp đồng đặt cọc ngày 12/02/2015 và ký văn bản thỏa thuận ngày 05/6/2015 thì Bà BTCL vẫn cư trú tại địa chỉ: Số 10/26A đường 379, khu phố 6, phường TNP A, TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh; đây là địa chỉ bà BTCL cung cấp theo hợp đồng đặt cọc. Nếu ông LTD có thiện chí trả số tiền trên thì ông LTD có thể liên hệ trực tiếp tại nhà bà BTCLđể trả tiền. Do ông LTD không thực hiện đúng thỏa thuận ngày 05/6/2015 nên ngày 01/10/2015 bà BTCL mới nộp đơn khởi kiện ông LTD. Tại phiên tòa phúc thẩm, ông LTD cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho ý kiến phản bác của mình. Do đó, kháng cáo của ông LTD là không có cơ sở.

Từ những lý lẽ đã viện dẫn, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Dũng, xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên chấp nhận và giữ nguyên bản án sơ thẩm theo hướng phân tích trên.

[3] Về án phí phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên ông LTD phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định tại khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 281, Điều 290, Điều 305 Bộ luật Dân sự 2015;

Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án 2009;

Không chấp nhận kháng cáo của ông LTD.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 642/2023/DS-ST ngày 17/3/2023 của Tòa án nhân dân A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn:

1.1. Hủy hợp đồng đặt cọc ký ngày 12/02/2015 giữa ông LTD với bà BTCL.

1.2. Buộc ông LTD trả cho bà BTCL số tiền gốc là 800.000.000 (Tám trăm triệu) đồng và tiền lãi chậm trả tính từ ngày 06/9/2015 đến 06/3/2023 (90 tháng x 0,75%) là 540.000.000 (Năm trăm bốn mươi triệu) đồng. Tổng cộng, ông LTD phải trả cho bà BTCL số tiền 1.340.000.000 (Một tỷ ba trăm bốn mươi triệu) đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

Ông LTD phải chịu số tiền án phí không có giá ngạch 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng và 52.200.000 (Năm mươi hai triệu hai trăm nghìn) đồng tiền án phí có giá ngạch dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho cho bà BTCL 36.000.000 đồng (Ba mươi sáu triệu) đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số AC/2014/006700 ngày 09/10/2015 tại Chi cục Thi hành án dân sự Quận X (nay là Chi cục thi hành án dân sự TĐ), Thành phố Hồ Chí Minh.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông LTD chịu 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí do ông LTD đã nộp 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số AA/2023/0002719 ngày 06/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự TĐ, Thành phố Hồ Chí Minh. Ông LTD đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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 Điều 6, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 Luật Thi hành án dân sự 2008 (đã được

sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự 2008 (đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014).

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- TANDTC;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND TĐ;
- Cục THADS TP.HCM;
- Chi cục THADS TĐ;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ. (20)

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

Lại Huỳnh Tú