

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 415/2024/DS-PT
Ngày 15-8-2024
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: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng;
Ông Nguyễn Trung Dũng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Nữ – Kiểm sát viên.

Ngày 15 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 296/2024/TLPT-DS ngày 10 tháng 7 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 161/2024/DS-ST ngày 30 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 305/2024/QĐ-PT ngày 19 tháng 7 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 375/2024/QĐ-PT ngày 01 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Hà Thị L, sinh năm 1984; địa chỉ: CH E, dãy A, chung cư C, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Xuân T, sinh năm 1977; địa chỉ: số C, đường số B, Phường H, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh hoặc bà Trần Thị Thu H, sinh năm 1995; địa chỉ: thôn A, xã X, huyện N, tỉnh Hà Tĩnh; ông T và bà H cùng địa chỉ liên hệ: số A, N, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 01/02/2024), ông T có mặt, bà H vắng mặt.

- Bị đơn: Công ty Cổ phần Đ1; địa chỉ: số A, ấp H, xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Văn M – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị và ông Trần Công L1 – Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện của ông Ngô Văn M: Ông Dương Đức Đ, địa chỉ: tầng B, tòa nhà A G, số D, Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản số 112/2024/UQ-LDG/HĐQT ngày 17/5/2024), có mặt.

- *Người kháng cáo:* bị đơn Công ty Cổ phần Đ1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn bà Hà Thị L và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà L là ông Lê Xuân T thống nhất trình bày:*

Công ty Cổ phần Đ1 (viết tắt là Công ty Đ1) là chủ đầu tư dự án khu C (khu căn hộ cao cấp LDG SKY), tọa lạc tại lô C, khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Do đang có nhu cầu mua căn hộ nên bà L đã ký với Công ty Đ1 văn bản Thỏa thuận đặt cọc số: B2-17.12/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 11/5/2021; Phụ lục 01 thông tin căn hộ, giá bán căn hộ, tiền đặt cọc; Phụ lục 02 phương thức thanh toán giá bán căn hộ ngày 11/5/2021 để mua căn hộ số: 12; ký hiệu căn hộ B2-17.12, thuộc khối B, tầng số 17, diện tích sàn xây dựng là 75,8m², diện tích sử dụng: 69,6m². Giá chuyển nhượng căn hộ nêu trên là: 2.740.492.000 đồng. Công ty Đ1 yêu cầu bà L đặt cọc để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai (Hợp đồng mua bán căn hộ) đối với căn hộ nêu trên với số tiền là: 548.098.400 đồng. Thanh toán theo tiến độ gồm 05 đợt như sau:

+ Đợt 01: Ngay khi ký thỏa thuận đặt cọc thanh toán 10% giá bán căn hộ tương đương số tiền là: 274.049.200 đồng.

+ Đợt 02: Sau 02 (hai) tháng kể từ ngày ký thỏa thuận đặt cọc thanh toán tiếp 2,5% giá bán căn hộ tương đương số tiền là: 68.512.300 đồng.

+ Đợt 03: Sau 04 (bốn) tháng kể từ ngày ký thỏa thuận đặt cọc thanh toán tiếp 2,5% giá bán căn hộ tương đương số tiền là: 68.512.300 đồng.

+ Đợt 04: Sau 06 (sáu) tháng kể từ ngày ký thỏa thuận đặt cọc thanh toán tiếp 2,5% giá bán căn hộ tương đương số tiền là: 68.512.300 đồng.

+ Đợt 05: Sau 08 (tám) tháng kể từ ngày ký thỏa thuận đặt cọc thanh toán tiếp 2,5% giá bán căn hộ tương đương số tiền là: 68.512.300 đồng.

Căn cứ tại Điều 4 của thỏa thuận đặt cọc, hai bên sẽ ký hợp đồng mua bán căn hộ dự kiến vào ngày 30/3/2022. Thời gian ký kết hợp đồng mua bán căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn không quá 03 (ba) tháng so với thời hạn dự kiến ký kết nêu tại khoản này. Bà L đã thanh toán tiền đặt cọc theo đúng thời hạn thỏa thuận. Tuy nhiên, quá thời hạn ký hợp đồng mua bán căn hộ theo thỏa thuận nhưng Công ty Đ1 vẫn không tiến hành thủ tục ký hợp đồng mua bán căn hộ cho bà L.

Sau nhiều lần bà L liên hệ, ngày 30/9/2022, hai bên tiến hành thỏa thuận và ký Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc số B2-17.12/2022/BBTL-LDGSKY giữa bà L với Công ty Đ1. Căn cứ biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc, Công ty Đ1 có nghĩa vụ hoàn trả lại cho bà L số tiền mà bà L đã thanh toán là 548.098.400 đồng. Thời hạn thanh toán là trong vòng 60 (sáu mươi) ngày làm việc kể từ ngày ký biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc.

Bà L đã hoàn tất việc hoàn trả bản chính Thỏa thuận đặt cọc số: B2-17.12/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 11/5/2021 và các phụ lục văn bản, chứng từ liên quan đến thỏa thuận đặt cọc cho Công ty Đ1 theo thỏa thuận. Tuy nhiên đến nay, Công ty Đ1 mới trả cho bà L được tổng số tiền 140.000.000 đồng (một trăm bốn mươi triệu đồng), kể từ ngày 15/12/2022, Công ty Đ1 không trả tiền cho bà L. Nay bà L làm đơn này yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết:

+ Buộc Công ty Đ1 trả toàn bộ số tiền còn lại cho bà L là: 548.098.400 đồng - 140.000.000 đồng = 408.098.400 đồng (bốn trăm lẻ tám triệu không trăm chín mươi tám nghìn bốn trăm đồng), thanh toán một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

+ Buộc Công ty Đ1 trả tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền kể từ ngày đến hạn thanh toán cho đến khi Công ty Đ1 hoàn tất việc trả lại toàn bộ số tiền cho bà L, tính từ ngày 10/12/2022 đến ngày xét xử, cụ thể: 408.098.400 đồng x 01 năm 05 tháng 19 ngày x 10%/năm = 59.839.467 đồng.

Như vậy, tổng tiền gốc và lãi Công ty Đ1 phải thanh toán cho bà L là: 467.937.867 đồng.

- *Bị đơn Công ty Cổ phần Đ1 trình bày:*

Thông nhất giữa Công ty Đ1 với bà Hà Thị L có ký kết Thỏa thuận đặt cọc số: B2-17.12/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 11/5/2021; Phụ lục 01 thông tin căn hộ, giá bán căn hộ, tiền đặt cọc; Phụ lục 02 phương thức thanh toán giá bán căn hộ như nguyên đơn trình bày. Do nguyên đơn có nhu cầu thanh lý hợp đồng nên hai bên thống nhất ký Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc số B2-17.12/2022/BBTL-LDGSKY ngày 30/9/2022 và các phụ lục, văn bản, chứng từ liên quan giữa hai bên đã ký kết. Bên A sẽ hoàn trả cho bên B tổng số tiền bên B đã thanh toán cho bên A là: 548.098.400 đồng. Ngày 10/01/2023, Công ty Đ1 đã thanh toán cho nguyên đơn số tiền 140.000.000 đồng, số tiền còn lại là: 408.098.400 đồng.

Nay nguyên đơn có ý kiến như sau:

+ Công ty Đ1 đồng ý thanh toán cho nguyên đơn số tiền gốc là: 408.098.400 (bằng chữ: bốn trăm lẻ tám triệu không trăm chín mươi tám nghìn bốn trăm đồng) theo Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc số B2-17.12/2022/BBTL-LDGSKY ngày 30/09/2022. Số tiền này sẽ thanh toán vào ngày 01/12/2024.

+ Công ty Đ1 không đồng ý thanh toán lãi suất chậm thanh toán theo yêu cầu của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 161/2024/DS-ST ngày 30 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hà Thị L đối với bị đơn Công ty Cổ phần Đ1 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Buộc Công ty Cổ phần Đ1 phải trả cho bà Hà Thị L tổng số tiền 467.937.867 (bốn trăm sáu mươi bảy triệu chín trăm ba mươi bảy nghìn tám trăm sáu mươi bảy) đồng, trong đó: tiền gốc: 408.098.400 đồng, tiền lãi tính đến ngày 29/5/2024: 59.839.467 đồng.

Ngoài ra, bản án còn quyết định về nghĩa vụ chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 10/6/2024, bị đơn Công ty Cổ phần Đ1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty Đ1 là ông Dương Đức Đ vẫn giữ yêu cầu kháng cáo; người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty Đ1 là ông Dương Đức Đ xác định chỉ kháng cáo đối với số tiền lãi chậm thanh toán là 59.839.467 đồng và tiền án phí, đối với số tiền 408.098.400 đồng Công ty Đ1 phải trả cho bà Hà Thị L thì bị đơn không kháng cáo. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Hà Thị L là ông Lê Xuân T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu, chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình 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 tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Theo đơn kháng cáo bị đơn Công ty Đ1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty Đ1 là ông Dương Đức Đ xác định chỉ kháng cáo đối với số tiền lãi chậm thanh toán là 59.839.467 đồng và tiền án phí, các phần quyết định còn lại của bản án sơ thẩm bị đơn không kháng cáo. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết trong phạm vi nội dung kháng cáo bị đơn Công ty Đ1 đối với số tiền lãi chậm thanh toán và tiền án phí.

[2] Nguyên đơn bà Hà Thị L và bị đơn Công ty Đ1 thống nhất, bà L và Công ty Đ1 ký Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc số B2-17.12/2022/BBTL-

LDGSKY ngày 30/09/2022. Theo nội dung biên bản thanh lý trên thì các bên thỏa thuận chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số: B2-17.12/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 11/5/2021. Đồng thời, Công ty Đ1 có trách nhiệm trả lại cho bà L số tiền 548.098.400 đồng. Theo thỏa thuận tại Điều 2 biên bản thanh lý các bên thỏa thuận: *“Việc thanh toán được thực hiện trong vòng 60 ngày làm việc kể từ ngày ký biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc và Bên B hoàn tất nghĩa vụ tại Khoản 3.2 Điều 3 của Biên bản thanh lý này”*.

[3] Nguyên đơn cũng đã hoàn trả đầy đủ cho bị đơn bản chính Thỏa thuận đặt cọc số: B2-17.12/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 11/5/2021, các phụ lục kèm theo đúng nghĩa vụ trong biên bản thanh lý. Tuy nhiên đến nay, bị đơn Công ty Đ1 chỉ mới thanh toán cho nguyên đơn số tiền 140.000.000 đồng, số tiền còn lại 408.098.400 đồng bị đơn vẫn chưa thanh toán cho nguyên đơn là vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc Công ty Đ1 phải trả tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ với số tiền 59.839.467 đồng, là phù hợp theo quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự.

[4] Về án phí, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải chịu án phí có giá ngạch trên tổng số tiền 467.937.867 đồng là phù hợp theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự, khoản 2 Điều 26 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, lệ phí.

[5] Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ nên kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận.

[6] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên người kháng cáo phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148; khoản 1 Điều 308; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự.
- Căn cứ 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.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần Đ1.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 161/2024/DS-ST ngày 30 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương.
3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn Công ty Cổ phần Đ1 phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án

phí, lệ phí Tòa án 0004979 ngày 13 tháng 6 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương (do ông Dương Đức Đ nộp thay).

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố D;
- TAND thành phố D;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

(Đã ký)

Đinh Thị Mộng Tuyết