TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 307/2024/DS-PT
Ngày 18-6-2024
V/v 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 Nguyễn Thị Duyên Hằng

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

Ông Nguyễn Trung Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tình – 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 Phước – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11 và 18 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 156/2024/TLPT-DS ngày 03 tháng 5 năm 2024 về việc "tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2024/DS-ST ngày 14 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố DA, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm 187/2024/QĐ-PT ngày 04/5/2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 274/2024/QĐ-PT ngày 30/5/2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:*

1. Ông Trần Đức Q, sinh năm 1981; địa chỉ: số B. 02, chung cư B, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Trần Đức Q:

1.1. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1996; địa chỉ: ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (giấy ủy quyền ngày 04/11/2023).

1.2. Ông Ngô Minh N1, sinh năm 1964; địa chỉ: C - 18.02 G, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh (giấy ủy quyền ngày 16/12/2023).

2. Bà Bùi Thị Minh T, sinh năm 1989; địa chỉ: số A, ấp T, xã T, huyện T, tỉnh Bến Tre.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Bùi Thị Minh T: Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1996; địa chỉ: ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng (giấy ủy quyền ngày 04/11/2023).

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

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Dương Kim C, sinh năm 1995; địa chỉ thường trú: thôn V, xã T, huyện T, tỉnh Hà Tĩnh; địa chỉ liên hệ: tầng B, Tòa nhà A G - số D, Đ, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền số 137/2024/UQ-LDG/HĐQT 27/5/2024).

- *Người kháng cáo*: Bị đơn Công ty Cổ phần Đ.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Tại đơn khởi kiện ngày 06/11/2023 và lời khai trong quá trình tố tụng, đại diện nguyên đơn ông Ngô Minh N1 trình bày:

Ngày 07/12/2020, ông Trần Đức Q, bà Bùi Thị Minh T và Công ty Cổ phần Đ (viết tắt Công ty Đ) có ký kết văn bản thỏa thuận đặt cọc với nhau nhằm đảm bảo ký kết hợp đồng mua bán cho căn hộ C2-09.05, thuộc khối C, tầng 09, diện tích sàn xây dựng tạm tính 75,8m^2, diện tích sử dụng tạm tính 69,7m^2 tại khu C khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương với số tiền 2.537.693.000 đồng (hai tỷ năm trăm ba mươi bảy triệu sáu trăm chín mươi ba nghìn đồng). Theo thỏa thuận vợ chồng ông Q phải thực hiện việc thanh toán làm 05 đợt và Công ty Đ ký kết hợp đồng mua bán căn hộ vào ngày 30/09/2021 (có thể sớm hoặc muộn hơn nhưng không quá 03 tháng là ngày 30/12/2021). Ông Q đã thanh toán 02 đợt với tổng số tiền 317.211.625 đồng (ba trăm mười bảy triệu, hai trăm mười một nghìn sáu trăm hai mươi lăm đồng), nhưng đến hạn Công ty vẫn chưa thực hiện việc ký kết hợp đồng mua bán nhà, nên ngày 31/12/2021 vợ chồng ông Q đồng ý ký thêm Phụ lục số 01 để gia hạn thời gian ký hợp đồng đến ngày 30/6/2022 (có thể sớm hoặc muộn hơn nhưng không quá 03 tháng), nhưng Công ty Đ vẫn không thực hiện. Đầu tháng 02/2023, vợ chồng ông Q mong muốn thanh lý thỏa thuận đặt cọc và Phụ lục số 01 nhưng từ buổi làm việc ngày 17/02/2023 cho đến nay Công ty không giải quyết. Do đó, ông Q và bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết các vấn đề sau:

- Hủy thỏa thuận đặt cọc số C2-09.05/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 07/12/2020 và Phụ lục số 01 ngày 31/12/2021 giữa ông Q, bà T với Công ty Đ.
- Buộc Công ty Đ trả cho ông Q toàn bộ tiền cọc 317.211.625 đồng (ba trăm mười bảy triệu hai trăm mười một nghìn sáu trăm hai mươi lăm đồng).

- Buộc Công ty Đ phải trả tiền lãi đối với số tiền đặt cọc do vi phạm thời hạn ký kết hợp đồng là 56.209.901 đồng.

Ngày 16/01/2024, ông Q và bà T có văn bản gửi Tòa án xác định toàn bộ số tiền đặt cọc mua căn hộ nêu trên là tài sản riêng của ông Trần Đức Q.

Tại phiên tòa đại diện nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể: nguyên đơn yêu cầu chấm dứt thỏa thuận đặt cọc và phụ lục đính kèm, đồng thời rút một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu Công ty LDG trả tiền lãi do vi phạm thời hạn ký kết hợp đồng.

Bị đơn Công ty Cổ phần Đ trình bày:

Thống nhất về thời gian ký kết thỏa thuận đặt cọc, nội dung đặt cọc, số tiền đặt cọc như vợ chồng ông Q trình bày. Tuy nhiên, đối chiếu với biên bản thỏa thuận đặt cọc thì đợt 1 ngày 07/12/2020 ông Q thanh toán số tiền 253.769.300 đồng theo đúng thỏa thuận đặt cọc; đợt 2 ngày 18/3/2021, ông Q mới thanh toán số tiền 63.442.325 đồng, như vậy là trễ 39 ngày theo quy định tại khoản 3.2 Điều 3 của văn bản thỏa thuận; căn cứ điểm c khoản 6.2 Điều 6 văn bản thỏa thuận nguyên đơn đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán do chưa thanh toán đợt 3, 4, 5. Ngày 05/12/2023, vợ chồng ông Q có công văn xin gia hạn thanh toán, Công ty Đ đã không đồng ý. Do vợ chồng ông Q đã vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo thỏa thuận tại điểm d khoản 5.2 Điều 5 văn bản thỏa thuận nên Công ty Đ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngày 07/3/2024, Công ty Đ đã ra thông báo chấm dứt thỏa thuận đặt cọc và các phụ lục đính kèm với nội dung Công ty Đ chấm dứt thỏa thuận đặt cọc số C2-09.05/TTĐC-LDGSKY/2020 ký ngày 07/12/2020 và Phụ lục 01 số C2-09.05/TTĐC-LDGSKY/2020 ký ngày 31/12/2021 giữa Công ty Đ với ông Trần Đức Q và bà Bùi Thị Minh T kể từ ngày khách hàng nhận được thông báo này bằng Email hoặc văn bản, đồng thời Công ty Đ sẽ không hoàn trả số tiền 317.211.625 đồng mà ông Q đã đặt cọc do khách hàng đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán mà các bên đã thỏa thuận.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2024/DS-ST ngày 14 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố DA, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 228, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; các Điều 328, 422, 468 Bộ luật Dân sự 2015; 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn với bị đơn Công ty Cổ phần Đ về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

- Chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số C2-09.05/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 07/12/2020 và Phụ lục số 01 ngày 31/12/2021 giữa Công ty Cổ phần Đ và ông Trần Đức Q, bà Bùi Thị Minh T.

- Buộc Công ty Cổ phần Đ phải trả lại cho ông Trần Đức Q số tiền đặt cọc 317.211.625 đồng (ba trăm mười bảy triệu hai trăm mười một nghìn sáu trăm hai mươi lăm đồng).

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải thanh toán số tiền lãi phát sinh do vi phạm thời gian ký kết hợp đồng mua bán căn hộ.

2. Về án phí:

- Trả cho ông Trần Đức Q 9.510.240 đồng (chín triệu năm trăm mười nghìn hai trăm bốn mươi đồng) tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0001274 ngày 27/11/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố DA, tỉnh Bình Dương.

- Công ty Cổ phần Đ phải chịu 15.860.581 đồng (mười lăm triệu tám trăm sáu mươi nghìn năm trăm tám mươi mốt đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 27/3/2024, bị đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người đại diện hợp pháp của bị đơn xác định chỉ kháng cáo phần quyết định liên quan đến số tiền 317.211.625 đồng, đồng ý chấm dứt hợp đồng trả lại số tiền 317.211.625 đồng cho nguyên đơn; các đương sự 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: Tại phiên tòa, các đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án, sự thỏa thuận của đương sự không trái quy định pháp luật và Đ1; đề nghị áp dụng Điều 300, khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, sửa một phần bản án sơ thẩm, công nhận sự thỏa thuận của đương sự.

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:

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Nguyễn Văn N, có yêu cầu giải quyết vắng mặt; căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt họ.

Theo Giấy ủy quyền số 137/2024/UQ-LDG/HĐQ ngày 27/5/2024 của Công ty Đ thì bị đơn ủy quyền cho ông Dương Kim C đại diện tham gia tố tụng, đồng thời chấm dứt ủy quyền với bà Nguyễn Thị N2 theo Giấy ủy quyền số 106/2023/UQ-LDG/HĐQT ngày 25/12/2023. Do đó, bà N2 không còn tham gia tố tụng với tư cách người đại diện hợp pháp của bị đơn.

[2] Về nội dung:

Bị đơn kháng cáo với lý do: bản án sơ thẩm chưa khách quan, chưa đánh giá được hết những tài liệu chứng cứ cũng như các tình tiết tại hồ sơ vụ án, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn xác định chỉ kháng cáo phần quyết định không đồng ý trả số tiền 317.211.625 đồng, không kháng cáo các phần quyết định khác, đã hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm đã có hiệu lực pháp luật; căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án xem xét trong phạm vi nội dung kháng cáo của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn và bị đơn thỏa thuận được với nhau về việc chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số C2-09.05/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 07/12/2020, Phụ lục số 01 ngày 31/12/2021; bị đơn trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận 317.211.625 đồng. Sự thỏa thuận của các đương sự là tự nguyện, phù hợp quy định của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên Tòa án ghi nhận sự thỏa thuận trên.

Từ những phân tích trên, kháng cáo của bị đơn là có cơ sở chấp nhận.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn chịu theo quy định của pháp luật.

Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, Điều 300, khoản 2 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. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần Đ.

2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2024/DS-ST ngày 14 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố DA, tỉnh Bình Dương, như sau:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Đức Q, bà Bùi Thị Minh T với bị đơn Công ty Cổ phần Đ về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số C2-09.05/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 07/12/2020, Phụ lục số 01 ngày 31/12/2021 giữa ông Trần Đức Q, bà Bùi Thị Minh T và Công ty Cổ phần Đ.

Công ty Cổ phần Đ nhận trách nhiệm trả lại cho ông Trần Đức Q số tiền đặt cọc đã nhận 317.211.625 đồng (ba trăm mười bảy triệu hai trăm mười một nghìn sáu trăm hai mươi lăm 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 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.

2.2. Về án phí:

Trả cho ông Trần Đức Q 9.510.240 đồng (chín triệu năm trăm mười nghìn hai trăm bốn mươi đồng) tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0001274 ngày 27/11/2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố DA, tỉnh Bình Dương.

Công ty Cổ phần Đ chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

3. Một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 60/2024/DS-ST ngày 14 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố DA, tỉnh Bình Dương, đã có hiệu lực pháp luật, như sau:

Đình chỉ yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn phải thanh toán số tiền lãi phát sinh do vi phạm thời gian ký kết hợp đồng mua bán căn hộ.

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

Trả cho Công ty Cổ phần Đ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0002686 ngày 28/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố DA, tỉnh Bình Dương (người nộp tiền Nguyễn Thị N2).

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 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 DA;
- TAND thành phố DA;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

Nguyễn Thị Duyên Hằng