

Bản án số: 536/2024/DS-PT
Ngày 23-9-2024
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 Ngô Thị Bích Diệp

Các Thẩm phán: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền

Ông Lê Sỹ Trứ

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thảo Vy - 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 23 tháng 9 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 362/2024/TLPT-DS ngày 07 tháng 8 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 201/2024/DS-ST ngày 25 tháng 6 năm 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 phúc thẩm số 385/2024/QĐ-PT, ngày 20 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Diệp Đăng K, sinh năm 1978; địa chỉ: số C đường A phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

1. Ông Đặng Văn T, sinh năm 1980; địa chỉ: số B L, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

2. Ông Châu Đình T1, sinh năm 1994; địa chỉ: số A Cầu X, T, quận T, Thành phố Hồ chí Minh, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

3. Bà Hồ Thị Lệ M, sinh năm 1985; địa chỉ: số B L, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

(Văn bản ủy quyền ngày 06/4/2024).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H – Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư H và N - Đoàn Luật sư Thành phố H;

địa chỉ: số G (tầng trệt), đường số H, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt.

- *Bị đơn*: Công ty Cổ phần Đ; địa chỉ: số A Ấp H, xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai; địa chỉ liên lạc: tầng G, tòa nhà A G, số D Đ, phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Phạm Việt H1, sinh năm 1992; địa chỉ: tầng B, tòa nhà A G, số D Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 27/5/2024), có mặt.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 16/4/2024 và lời khai trong suốt quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Diệp Đăng K và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Vào ngày 27/11/2020, ông Diệp Đăng K có ký với Công ty Cổ phần Đ (viết tắt là Công ty Đ) Thỏa thuận đặt cọc số: C2 - 16.03/TTĐC-LDGSKY/2020 để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng mua bán căn hộ số C2 - 16.03 thuộc dự án khu C (khu C) tại lô C, khu đô thị M tọa lạc tại phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương với giá 2.585.994.000 đồng. Sau khi ký, ông K đã thanh toán tiền cọc cho Công ty Đ (năm) đợt với tổng số tiền là 517.198.800 đồng. Theo Điều 4 của thỏa thuận, hợp đồng mua bán căn hộ phải được ký kết vào ngày 30/9/2021 (có thể chậm hơn hoặc sớm hơn không quá ba (03) tháng) nhưng đến hạn ký kết hợp đồng mua bán căn hộ Công ty Đ vẫn không tổ chức ký hợp đồng mua bán với ông K mặc dù ông K đã liên hệ, gọi điện, đến trực tiếp làm việc để yêu cầu Công ty Đ thủ tục để ký hợp đồng mua bán căn hộ nhưng phía Công ty Đ, không thực hiện nghĩa vụ cơ bản của các bên trong thỏa thuận đặt cọc đã ký kết. Ngày 13/01/2022, Công ty Đ đã đề nghị và ký kết với ông K Phụ lục 01, sửa đổi một phần Thỏa thuận đặt cọc số C2 - 16.03/TTĐC-LDGSKY/2020, nội dung chính như sau: Thời hạn ký kết hợp đồng mua bán căn hộ: 30/06/2022 (có thể chậm hơn hoặc sớm hơn không quá ba (03) tháng). Xử lý tiền đặt cọc: Trường hợp ngày thực tế ký kết hợp đồng mua bán căn hộ vượt quá ngày 31/12/2021: ông K sẽ được Công ty Đ thanh toán một khoản tiền tương ứng mức lãi suất 0,02%/ngày tính trên số tiền ông K đã thanh toán. Mức lãi suất này áp dụng trong khoảng thời gian từ ngày 01/01/2022 đến hết ngày 30/06/2022; Trường hợp ngày thực tế ký kết hợp đồng mua bán căn hộ vượt quá ngày 30/06/2022: Ngoài việc thanh toán một khoản tiền theo quy định tại mục trên, Công ty Đ sẽ thanh toán thêm cho ông K một khoản tiền tương ứng mức lãi suất 0,03%/ngày tính trên số tiền ông K đã thanh toán và mức lãi suất này áp dụng trong khoảng thời gian từ ngày 01/07/2022 đến hết ngày 30/09/2022; Trường hợp ngày thực tế ký kết hợp đồng mua bán căn hộ vượt quá ngày 30/09/2022: Ngoài việc thanh toán một khoản tiền theo quy định tại 2 mục nêu trên, Công ty Đ sẽ thanh toán thêm cho ông K một khoản tiền tương ứng mức lãi suất 0,04%/ngày tính trên số tiền ông K đã thanh toán và mức lãi suất này áp dụng trong khoảng thời gian từ ngày 01/10/2022 đến hết ngày 31/12/2022; Trường

hợp ngày thực tế ký kết hợp đồng mua bán căn hộ vượt quá ngày 31/12/2022 thì lãi suất 0,04%/ngày hoặc ông K có quyền đơn phương chấm dứt thỏa thuận và các bên sẽ tiến hành thanh lý hợp đồng.

Đến nay, đã quá hạn thời hạn cuối cùng tại Phụ lục số 01 ngày 13/01/2022 (ngày 31/12/2022) nhưng Công ty vẫn không đảm bảo các điều kiện cần thiết theo quy định pháp luật để ký hợp đồng mua bán căn hộ và ký hợp đồng mua bán căn hộ theo đúng thỏa thuận giữa các bên, dự án không có bất kỳ tiến triển gì. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện, yêu cầu Tòa án giải quyết:

1. Chấm dứt thỏa thuận đặt cọc số C2 - 16.03/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 27/11/2020 và Phụ lục 01 ký ngày 13/01/2021 giữa ông Diệp Đăng K và Công ty Cổ phần Đ;

2. Buộc Công ty Cổ phần Đ thanh toán số tiền gốc và tiền lãi phát sinh tạm tính theo thỏa thuận là: 681.357.697 đồng. Trong đó, phần tiền gốc và lãi phát sinh theo thỏa thuận và Phụ lục số 01 ngày 13/01/2022, cụ thể như sau:

- Tiền gốc mà ông K đã đóng là: 517.198.800 đồng, (1);

- Buộc Công ty Cổ phần Đ phải thanh toán tiền lãi theo thỏa thuận từ 01/01/2022 tạm tính đến ngày 25/06/2024 là: 164.158.897 đồng, trong đó:

+ Tiền lãi ngày 01/01/2022 đến hết ngày 30/06/2022: $517.198.800 \text{ đồng} \times 0,02\%/\text{ngày} \times 181 \text{ ngày} = 18.722.596 \text{ đồng}$, (2);

+ Tiền lãi từ ngày 01/07/2022 đến hết ngày 30/09/2022: $517.198.800 \text{ đồng} \times 0,03\%/\text{ngày} \times 92 \text{ ngày} = 14.274.686 \text{ đồng}$, (3);

+ Tiền lãi từ ngày 01/10/2022 đến hết ngày 31/12/2022: $517.198.800 \text{ đồng} \times 0,04\%/\text{ngày} \times 92 \text{ ngày} = 19.032.915 \text{ đồng}$, (4);

+ Tiền lãi từ ngày 01/01/2023 tạm tính đến hết ngày 25/06/2024: $517.198.800 \text{ đồng} \times 0,04\%/\text{ngày} \times 542 \text{ ngày} = 112.128.700 \text{ đồng}$, (5).

Tổng cộng gốc và tiền lãi theo thỏa thuận từ 01/01/2022 tính đến ngày 25/06/2024: (1) + (2) + (3) + (4) + (5): 681.357.697 đồng (*bằng chữ: sáu trăm tám mươi một triệu, ba trăm năm mươi bảy nghìn, sáu trăm chín mươi bảy đồng*).

Tại đơn khởi kiện nguyên đơn còn yêu cầu tiếp tục tính lãi cho đến khi Công ty Cổ phần Đ hoàn tất nghĩa vụ thanh toán đối với ông K. Tại phiên tòa, nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện này, chỉ yêu cầu tính lãi đến ngày xét xử sơ thẩm và lãi suất chậm thi hành án.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty Cổ phần Đ là ông Phạm Việt H1 trình bày:

Thống nhất về việc ký kết thỏa thuận đặt cọc, nội dung đặt cọc, số tiền đặt cọc như nguyên đơn trình bày. Theo đó, ông Diệp Đăng K đã thanh toán số tiền đặt cọc 517.198.800 đồng tiền đặt cọc, chia làm 05 đợt thanh toán, mỗi đợt cách nhau 02 tháng tính từ ngày ký thỏa thuận đặt cọc. Theo Điều 4.1 Thỏa thuận đặt cọc, ngày dự kiến ký hợp đồng mua bán là ngày 30/9/2021 (có thể chậm hơn

hoặc sớm hơn không quá ba (03) tháng), tức ngày ký kết hợp đồng mua bán chậm nhất là ngày 30/12/2021. Theo thỏa thuận tại tiểu mục (ii) điểm 1.2.2 khoản 1.2 Điều 1, Phụ lục 01 thì nguyên đơn được quyền lựa chọn đơn phương chấm dứt thỏa thuận đặt cọc. Tuy nhiên đến nay ông Diệp Đăng K vẫn chưa tiến hành ký biên bản thanh lý với Công ty Cổ phần Đ. Quá trình thanh toán số tiền đặt cọc ông Diệp Đăng K thanh toán trễ 115 ngày. Căn cứ Thỏa thuận đặt cọc mà các bên đã ký kết tại điểm c Khoản 6.2 Điều 6 TTĐC quy định: *“6.2 Quyền và nghĩa vụ của Bên B: theo tiểu mục c: Thực hiện thanh toán đầy đủ và đúng hạn cho Bên A theo quy định tại Điều 2 của thỏa thuận này mà không phụ thuộc vào việc Bên A có gửi thông báo về việc thanh toán hay không. Trường hợp Bên B không thanh toán đầy đủ và đúng hạn theo quy định tại Điều 2 thì Bên B sẽ không được hưởng bất kỳ chính sách ưu đãi, chính sách chiết khấu hay chính sách khuyến mãi của Bên A (nếu có)”*

Đồng thời, căn cứ theo quy định tại điểm d khoản 5.2 Điều 5 của TTĐC như sau:

“5.2 Khi Bên B vi phạm thỏa thuận, Bên B đồng ý để Bên A xử lý tiền đặt cọc bằng việc Bên A sẽ không hoàn trả số tiền đã nhận cho Bên B và/hoặc yêu cầu bồi thường thiệt hại (nếu có) theo quy định của pháp luật Việt Nam khi xảy ra một trong các trường hợp sau: d. Tổng thời gian bên mua trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo thỏa thuận tại Điều 3.2 của thỏa thuận này vượt quá 45 (bốn mươi lăm) ngày.”

Do đó, Công ty Đ hoàn toàn có quyền không hoàn trả số tiền đã nhận là 517.198.800 đồng mà nguyên đơn đã thanh toán.

Ngày 13/01/2022, Công ty Đ và nguyên đơn đã thống nhất ký kết Phụ lục 01 chỉnh sửa các nội dung trong thỏa thuận đặt cọc để phù hợp với thực tế của dự án, trong đó tại mục (iii) điểm 1.2.2 khoản 1.2 Điều 1 quy định: Đơn phương chấm dứt thỏa thuận đặt cọc: Bên A sẽ hoàn trả cho Bên B toàn bộ số tiền Bên B đã thanh toán (không bao gồm các khoản lãi, phạt do Bên B thanh toán trễ hạn) và khoản tiền lãi theo quy định tại Điều 1.2.1 Phụ lục này. Việc thanh toán được thực hiện trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày hai bên ký biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc và biên bản xác nhận khoản tiền lãi mà Bên A phải trả cho Bên B. Đến nay ông Diệp Đăng K vẫn chưa tiến hành ký biên bản thanh lý với Công ty Cổ phần Đ.

Đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn có ý kiến như sau:

- Công ty đồng ý chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số C2 - 16.03/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 27/11/2020 với nguyên đơn;

- Công ty đồng ý thanh toán số tiền cho nguyên đơn là: 517.198.800 đồng (Bằng chữ: Năm trăm mười bảy triệu một trăm chín mươi tám nghìn tám trăm đồng);

- Đối với yêu cầu trả số tiền lãi từ ngày 01/01/2022 đến ngày 25/6/2024 với số tiền lãi là: 164.158.897 đồng thì Công ty Đ không đồng ý trả lãi theo yêu

cầu của nguyên đơn do nguyên đơn chưa ký Biên bản thanh lý theo thỏa thuận. Vì vậy, việc phát sinh lãi bổ sung là không có căn cứ.

Tại phiên tòa người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày: Công ty Đ vi phạm nghĩa vụ tại hợp đồng, dự án khu C không đủ điều kiện ký kết hợp đồng, hiện trạng dự án không hoạt động. Căn cứ khoản 1 Điều 428 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì yêu cầu khởi kiện chấm dứt thỏa thuận đặt cọc và các phụ lục đính kèm là hoàn toàn có cơ sở. Đối với số tiền ông K đã đặt cọc 517.198.800 đồng, Công ty Đ thống nhất và đồng ý trả lại cho nguyên đơn nên đề nghị Tòa án ghi nhận. Thỏa thuận đặt cọc số C2 - 16.03/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 27/11/2020 và Phụ lục 01 ký ngày 13/01/2022 là các giao dịch dân sự tự nguyện xác lập, đúng ý chí của các bên, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không thuộc các trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu khác do đó, căn cứ Điều 117, Điều 328 Bộ luật Dân sự 2015 thì các hợp đồng và phụ lục hợp đồng này có hiệu lực pháp luật, bắt buộc thi hành đối với các bên. Do đó, việc mức lãi suất do chậm ký kết hợp đồng mua bán căn hộ đã được các bên thỏa thuận cụ thể tại Phụ lục số 01 ngày 13/01/2022 nên yêu cầu của nguyên đơn về việc tính tiền lãi theo từng khoảng thời gian và mức lãi suất như yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ, phù hợp với sự thỏa thuận nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 201/2024/DS-ST ngày 25/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Diệp Đăng K đối với bị đơn Công ty Cổ phần Đ về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số C2- 16.03/TTĐC- LDGSKY/2020 ngày 27/11/2020 và Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 13/01/2022 giữa Công ty Cổ phần Đ với ông Diệp Đăng K.

Buộc Công ty Cổ phần Đ phải trả cho ông Diệp Đăng K số tiền 681.357.697 đồng (trong đó số tiền cọc 517.198.800 đồng và số tiền lãi 164.158.897 đồng).

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 05/7/2024, bị đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về phần tiền lãi.

Tại phiên tòa phúc thẩm các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của Kiểm sát viên: Về thủ tục tố tụng những người tiến hành tố tụng và những người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định của bộ luật tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xử là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự 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 thủ tục tố tụng: Sau khi xét xử sơ thẩm bị đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm xét thấy đơn kháng cáo của bị đơn hợp lệ và thời hạn kháng cáo đúng theo quy định tại Điều 272 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự nên có cơ sở để xem xét giải quyết theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung vụ án: Nguyên đơn ông Diệp Đăng K và bị đơn Công ty Đ có Thỏa thuận đặt cọc số C2 - 16.03/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 27/11/2020 và Phụ lục 01 để mua bán căn hộ do đó ông K có đặt cọc cho Công ty Cổ phần Đ số tiền 517.198.800 đồng, tuy nhiên hai bên không thực hiện được việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho nên hai bên thống nhất lại số tiền Công ty Đ phải trả cho ông K số tiền 517.198.800 đồng nhưng không thực hiện cho nên nguyên đơn ông K khởi kiện yêu cầu Công ty Đ trả số tiền 517.198.800 đồng, tại phiên tòa sơ thẩm Công ty Đ cũng đồng ý trả cho ông K số tiền 517.198.800 đồng nhưng không đồng ý trả số tiền lãi 164.158.897 đồng nên Công ty Đ kháng cáo một phần bản án sơ thẩm, vì chưa ký biên bản thanh lý theo thỏa thuận. Xét thấy tại Mục 1.2 Điều 1 của Phụ lục 01 ngày 13/01/2022 giữa Công ty Cổ phần Đ với ông K có thỏa thuận về phạt vi phạm dưới hình thức trả lãi cho nên có căn cứ chấp nhận số tiền phạt vi phạm bằng hình thức tính lãi đến ngày xét xử sơ thẩm theo thỏa thuận tại Phụ lục 01 ngày 13/01/2022, cụ thể như sau:

Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022 là: $517.198.800 \text{ đồng} \times 0,02\%/\text{ngày} \times 181 \text{ ngày} = 18.722.596 \text{ đồng}$.

Từ ngày 01/07/2022 đến ngày 30/09/2022 là: $517.198.800 \text{ đồng} \times 0,03\%/\text{ngày} \times 92 \text{ ngày} = 14.274.686 \text{ đồng}$.

Từ ngày 01/10/2022 đến ngày 31/12/2022 là: $517.198.800 \text{ đồng} \times 0,04\%/\text{ngày} \times 92 \text{ ngày} = 19.032.915 \text{ đồng}$.

Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 25/6/2024 là: $517.198.800 \text{ đồng} \times 0,04\%/\text{ngày} \times 542 \text{ ngày} = 112.128.700 \text{ đồng}$.

Tổng số tiền lãi 164.158.897 đồng.

Do đó kháng cáo của bị đơn không có căn cứ chấp nhận, cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Ý kiến của Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ chấp nhận.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải nộp theo quy định pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư LDG

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 201/2024/DS-ST ngày 25/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn Công ty Cổ phần Đ phải nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng theo Biên lai thu số 0001158 ngày 08/7/2024 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./.

CÁC THẨM PHÁN THÀNH VIÊN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN

Lê Sỹ Trứ

Huỳnh Thị Thanh Tuyền

Ngô Thị Bích Diệp

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố Dĩ An;
- TAND thành phố Dĩ An;
- Tổ Hành chính tư pháp;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Ngô Thị Bích Diệp