

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
THÀNH PHỐ DĨ AN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

Bản án số: 146/2024/DS-ST

Ngày 29-5-2024

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

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

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ DĨ AN, TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Chu Thị Vân.

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông Từ Anh Tuấn.

2. Bà Nguyễn Thị Kim Hoa.

- Thư ký phiên tòa: Ông Lê Duy Long - Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thúy An - Kiểm sát viên.

Ngày 29 tháng 5 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 147/2024/TLST-DS ngày 01 tháng 4 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 148/2024/QĐXXST-DS ngày 03 tháng 5 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Lâm Ngọc L1, sinh năm 1980; địa chỉ: Ấp B, xã L, huyện C, tỉnh Cà Mau; địa chỉ liên lạc: Tổ 9, ấp 5, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Tất Th1, sinh năm 1983; địa chỉ: 45/1, tổ 17, khu phố 3A, phường Th, Quận X, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 04/3/2024). Có mặt.

- Bị đơn: Công ty Cổ phần đầu tư L; trụ sở: Số 104/4 Ấp H, xã G, huyện Tr, tỉnh Đồng Nai; văn phòng công ty: Tầng 2 Tòa nhà 194 Golden Building, số 473 đường Đ, Phường V, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp ông Dương Đức Đ1, sinh năm 1997; địa chỉ liên lạc: Tầng 2 Tòa nhà 194 Golden Building, số 473 đường Đ, Phường V, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 17/5/2024). Có mặt.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Ông Lưu Chí D1, sinh năm 1980; địa chỉ: Phường 7, thành phố B, tỉnh B; địa chỉ liên lạc: Tổ 9, ấp 5, xã Đ, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. Có yêu cầu giải quyết vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện và lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Lâm Ngọc L1 và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn là ông Nguyễn Tất Th1 trình bày:

Ngày 25/12/2020 bà Lâm Ngọc L1 và Công ty Cổ phần đầu tư L (gọi tắt là Công ty L) đã ký Thỏa thuận đặt cọc số C1-8.10/TTDC-LDGSKY/2020 (gọi là Thỏa thuận đặt cọc) để mua bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với căn hộ C1-08.10 thuộc Dự án Khu chung cư Lô C1 (Khu căn hộ cao cấp LDG SKY) tại khu đô thị mới Bình Nguyên, phường Bình An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương với số tiền đặt cọc là 522.814.200đ (năm trăm hai mươi hai triệu, tám trăm mười bốn nghìn, hai trăm đồng). Từ ngày 17/12/2020 đến ngày 20/10/2021, bà Lê đã chuyển đủ số tiền cọc nêu trên cho Công ty L.

Ngày 24/02/2023, bà Lê và Công ty L ký Biên bản thanh lý Thỏa thuận đặt cọc, theo đó Công ty L sẽ hoàn trả lại cho bà Lê số tiền tổng cộng là 574.206.836 đồng, bao gồm: Tiền cọc là 522.814.200 đồng và tiền lãi, tiền phạt chậm thanh toán là 51.392.636 đồng. Theo khoản 2.1 Điều 2 Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc nói trên, Công ty L có trách nhiệm thanh toán trong vòng 90 (chín mươi) ngày làm việc kể từ ngày ký Biên bản thanh lý và bà Lê hoàn trả đầy đủ cho Công ty L bản chính Thỏa thuận đặt cọc số C1-08.10/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 25/12/2020 và các phụ lục, văn bản, chứng từ liên quan. Ngày 16/8/2023, bà Lê đã bàn giao toàn bộ bản gốc hồ sơ giấy tờ có liên quan, bao gồm: Thỏa thuận đặt cọc số C1-08.10/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 25/12/2020; Các Phụ lục 01, Phụ lục 02, Phụ lục 03 kèm theo Thỏa thuận đặt cọc; 07 phiếu thu tiền (phiếu báo có).

Tuy nhiên, sau khi nhận lại toàn bộ giấy tờ, hết thời hạn 90 (chín mươi) ngày cho đến thời điểm hiện tại Công ty L vẫn không thanh toán bất kỳ khoản tiền nào cho bà Lê. Như vậy, Công ty L đã vi phạm nghĩa vụ theo các thỏa thuận giữa các bên gây thiệt hại nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà Lê. Vì vậy, bà Lê yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty L thanh toán cho bà Lê toàn bộ số tiền theo Biên bản thanh lý Thỏa thuận đặt cọc ngày 24/02/2023 với tổng số tiền là: 574.206.836đ (năm trăm bảy mươi bốn triệu, hai trăm lẻ sáu nghìn, tám trăm ba mươi sáu đồng), không yêu cầu tính lãi chậm thực hiện nghĩa vụ cho đến ngày xét xử. Trường hợp bản án đã có hiệu lực pháp luật và bà Lê có đơn yêu cầu thi hành án mà Công ty L không thực hiện nghĩa vụ thi hành án thì phải chịu tiền lãi theo Điều 357 và khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty Cổ phần đầu tư L là ông Dương Đức Đường trình bày: Thống nhất về việc ký kết thỏa thuận đặt cọc, nội dung đặt cọc, số tiền đặt cọc như bà L1 trình bày. Do nguyên đơn có nhu cầu muốn thanh lý Thỏa thuận đặt cọc nên Công ty L đã ký Biên bản thanh lý thỏa thuận cọc số C1-08.10/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 25/12/2020 với nội dung:

- Hai bên thống nhất và đồng ý thanh lý Thỏa thuận đặt cọc số C1-08.10/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 25/12/2020 và các phụ lục, văn bản, chứng từ liên quan đến Thỏa thuận đặt cọc (nếu có) 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 (không bao gồm các khoản phạt, bồi thường của bên B) là 522.814.200 đồng. Hai bên thống nhất rằng, theo quy định tại khoản 1.2 Điều 1 của Phụ lục 03 kèm theo Thỏa thuận đặt cọc, toàn bộ số tiền bên A thanh toán cho bên B là 574.206.836 đồng. Do điều kiện kinh tế của Công ty L gặp khó khăn nên chưa thực hiện việc thanh toán cho bà Lệ. Vì vậy, đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty L đồng ý thanh toán cho nguyên đơn số tiền 574.206.836 đồng và thực hiện thanh toán vào ngày 01/12/2024.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lưu Chí D1 trình bày thống nhất với trình bày của nguyên đơn bà Lâm Ngọc L1. Số tiền bà Lệ đặt cọc cho Công ty L là tài sản chung của vợ chồng nên ông Lưu Chí Danh yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết buộc Công ty L phải thanh toán cho ông Danh và bà Lệ toàn bộ số tiền theo Biên bản thanh lý Thỏa thuận đặt cọc ngày 24/02/2023 với tổng số tiền là 574.206.836 đồng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến: Về việc tuân theo pháp luật tố tụng: Thẩm phán, Thư ký, Hội đồng xét xử, trong quá trình thụ lý, giải quyết vụ án đã thực hiện đúng trình tự, thủ tục quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật tố tụng, đã thực hiện các quyền và nghĩa vụ theo quy định; không kiến nghị khắc phục, bổ sung các thủ tục tố tụng. Về việc giải quyết vụ án: Căn cứ các tài liệu có tại hồ sơ vụ án đã được Hội đồng xét xử làm rõ tại phiên tòa đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Lâm Ngọc L1.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lưu Chí D1 có yêu cầu giải quyết vắng mặt, căn cứ vào các Điều 227, 228 Bộ luật Tố tụng Dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt ông D1.

[2] Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền giải quyết: Bà Lâm Ngọc L1 khởi kiện tranh chấp hợp đồng đặt cọc với Công ty L theo Thỏa thuận đặt cọc số: C1-08.10/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 25/12/2020 để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng mua bán căn hộ số C1-08.10 thuộc dự án khu chung cư Lô C1 (khu căn hộ cao cấp LDG SKY) tại Lô C1, khu đô thị mới Bình Nguyên tọa lạc tại phường Bình An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Do đó, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương theo quy định tại điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[3] Nguyên đơn và bị đơn thống nhất thời gian, nội dung của Thỏa thuận đặt cọc số: C1-08.10/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 25/12/2020, Phụ lục số 01 ngày 25/12/2020 và Biên bản thanh lý thỏa thuận cọc số C1-08.10/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 24/02/2023; số tiền bà L1 đã đặt cọc cho Công ty L 522.814.200 đồng; số tiền Công ty L xác nhận sẽ thanh toán cho bà L1 tại Biên bản thanh lý thỏa thuận cọc số C1-08.10/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 24/02/2023 là 574.206.836 đồng. Sau khi ký Biên bản thanh lý hợp đồng ngày 24/02/2023 cho đến nay Công ty L chưa thanh toán số tiền nào cho bà L1. Sự thừa nhận của các đương sự là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[4] Xét thấy, Thỏa thuận đặt cọc số: C1-08.10/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 25/12/2020, các Phụ lục số 01, 02, 03 và Biên bản thanh lý thỏa thuận cọc số C1-08.10/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 24/02/2023 giữa Công ty L với bà Lâm Ngọc L1 được giao kết giữa người có thẩm quyền, thể hiện ý chí thỏa thuận tự nguyện của hai bên, không trái pháp luật, không vi phạm đạo đức xã hội nên có hiệu lực bắt buộc các bên phải tôn trọng thực hiện. Thỏa thuận đặt cọc giữa hai bên nhằm đảm bảo cho việc mua căn hộ ký hiệu số C1-08.10 thuộc dự án khu chung cư Lô C1 (khu căn hộ cao cấp LDG SKY) tại Lô C1, khu đô thị mới Bình Nguyên tọa lạc tại phường Bình An, thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương. Tuy nhiên, bị đơn Công ty L không thực hiện được đúng cam kết nên ngày 24/02/2023, nguyên đơn và bị đơn đã thống nhất thanh lý thỏa thuận đặt cọc. Tại Biên bản thanh lý thỏa thuận cọc số C1-08.10/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 24/02/2023 các bên tự nguyện, đồng ý chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số C1-08.10/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 25/12/2020; đồng thời, Công ty L có trách nhiệm trả cho bà L1 tổng số tiền 574.206.836 đồng. (Trong đó: tiền đặt cọc 522.814.200 đồng và tiền lãi chậm thanh toán là 51.392.636 đồng).

[5] Tại Điều 2 Biên bản thỏa thuận thanh lý quy định: *“Việc thanh toán được thực hiện trong vòng 90 (chín mươi) ngày làm việc kể từ ngày ký Biên bản thanh lý hợp đồng và Bên B hoàn tất nghĩa vụ tại khoản 3.2 Điều 3 của Biên bản thanh lý này. Phương thức thanh toán: Bên A thanh toán một lần cho bên B theo phương thức do bên B lựa chọn..”*. Bà L1 đã thực hiện toàn bộ nội dung thỏa thuận theo khoản 3.2 Điều 3 của Biên bản thanh lý nhưng hết thời hạn 90 ngày kể từ ngày ký biên bản thanh lý, Công ty L phải thanh toán hết toàn bộ số tiền 574.206.836 đồng. Như vậy, Thỏa thuận đặt cọc số: C1-08.10/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 25/12/2020 đã chấm dứt theo thỏa thuận của các bên, phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 422 của Bộ luật Dân sự. Xét thấy, quá trình thực hiện hợp đồng đặt cọc các bên đã tự thỏa thuận được với nhau về việc chấm dứt hợp đồng nên chỉ còn phải thực hiện với nhau nghĩa vụ thanh toán. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại số tiền 574.206.836 đồng theo Biên bản thanh lý thỏa thuận cọc số C1-08.10/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 24/02/2023 là có căn cứ nên được chấp nhận. Tại phiên tòa bị đơn thống nhất số tiền phải trả cho nguyên đơn nhưng đề nghị thời gian thanh toán vào ngày 01/12/2024. Tuy nhiên, đề nghị của bị đơn không được nguyên đơn đồng ý nên không có căn cứ chấp nhận.

[6] Số tiền bà Lê sử dụng để giao tiền đặt cọc cho Công ty L là tài sản chung của vợ chồng trong thời kỳ hôn nhân với ông D1. Vì vậy, căn cứ vào các Điều 33, 35 Luật Hôn nhân và gia đình, Tòa án buộc Công ty L phải trả số tiền nêu trên cho bà Lâm Ngọc L1 và ông Lưu Chí D1

[7] Từ những phân tích và nhận định nêu trên, Hội đồng xét xử có đủ căn cứ chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

[8] Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật nên được Hội đồng xét xử chấp nhận.

[9] Về án phí: Công ty L phải chịu án phí theo quy định tại Điều 147 của Bộ luật Tố tụng dân sự và khoản 2 Điều 26, khoản 4 Điều 27 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, điểm c khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng Dân sự;

- Căn cứ các Điều 116, 117, 328, 357, 418, 422, 468 của Bộ luật Dân sự;

- Căn cứ Điều 33, Điều 35 Luật Hôn nhân và Gia đình.

- Căn cứ khoản 2 Điều 26, khoản 4 Điều 27 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 bà Lâm Ngọc L1 đối với bị đơn Công ty Cổ phần đầu tư L về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Buộc Công ty Cổ phần đầu tư L phải trả cho bà Lâm Ngọc L1 và ông Lưu Chí Danh tổng số tiền 574.206.836đ (năm trăm bảy mươi bốn triệu hai trăm linh sáu nghìn tám trăm ba mươi sáu đồng).

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu 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 và khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty Cổ phần đầu tư L phải chịu 26.968.274đ (hai mươi sáu triệu chín trăm sáu mươi tám nghìn hai trăm bảy mươi bốn đồng). Hoàn trả cho bà Lâm Ngọc L1 số tiền 13.484.137đ (mười ba triệu bốn trăm tám mươi bốn nghìn một trăm ba mươi bảy đồng), là tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp theo Biên lai tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004598 ngày 20/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

3. Đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, đương sự vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết.

Trường hợp bản án, quyết định 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, 7a 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.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Bình Dương;
- VKSND thành phố Dĩ An;
- Chi cục THADS thành phố Dĩ An;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, HSVA.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Chu Thị Vân