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: 1218/2023/DS-PT.
Ngày: 20/12/2023.
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: Bà Lê Thị Mỹ Nhung.

Các Thẩm phán: 1. Bà Mai Thị Mỹ Tiên.

2. Bà Lê Thị Anh Minh.

- *Thư ký phiên tòa*: Bà Phan Thị Liễu – Thư ký Tòa án, Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên toà:* Bà Nguyễn Thị Lý – Kiểm sát viên.

Trong ngày 20 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự phúc thẩm thụ lý số: 495/DSPT ngày 24 tháng 10 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"; Do bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2023/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo; Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 5139/2023/QĐPT-DS ngày 06 tháng 11 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số: 15850/2023/QĐPT-DS ngày 22 tháng 11 năm 2023 giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Chiêm Kim C, sinh năm 1973. (vắng mặt)

Ông Huỳnh Hữu Thanh P, sinh năm 1973. (vắng mặt)

Cùng địa chỉ: 2 đường L, Phường A, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn (Theo hợp đồng ủy quyền ngày 15 tháng 9 năm 2022 tại Văn phòng C3, số công chứng 004923,

quyền số 03/2022TP/CC-SCC/HĐGD): Ông Nguyễn Duy A, sinh năm 1979. (có mặt)

Địa chỉ liên lạc: Lầu 9, số A đường H, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

- *Bị đơn:* Công ty cổ phần T1.

Địa chỉ: A đường N, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn (Theo giấy ủy quyền số 04/2023/GUQ-TPSH ngày 28 tháng 6 năm 2023): Bà Phạm Thái H, sinh năm 1994 và ông Trần Văn T, sinh năm 1997. (có mặt)

Cùng địa chỉ liên lạc: 186 – A Bis N, phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* *Tại Đơn khởi kiện và trong quá trình giải quyết, nguyên đơn người đại diện theo ủy quyền là ông Nguyễn Duy A trình bày:*

Ngày 07 tháng 02 năm 2018, ông Huỳnh Hữu Thanh P và bà Chiêm Thị Kim C1 đã ký kết hợp đồng đặt cọc với Công ty Cổ phần T1 (Sau đây gọi tắt là Sanyo H1) để đặt mua 05 căn hộ thuộc dự án A - dự án toạ lạc tại số G đường N, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Mã căn hộ lần lượt là: AL06.05, AL06.10, AL07.05, AL07.10 và AL12A.05 theo các hợp đồng đặt cọc số 43, 44, 45, 46 và 47/2018/HĐĐC.AL-TPSH. Tính đến 15 tháng 12 năm 2020, ông P – bà C1 đã thanh toán cho Sanyo H1 số tiền đặt cọc tương ứng với các hợp đồng như sau: Hợp đồng số 43/2018/HĐĐC.AL-TPSH đã thanh toán 460.062.156 đồng. Hợp đồng số 44/2018/HĐĐC.AL-TPSH đã thanh toán là 702.147.670 đồng. Hợp đồng số 45/2018/HĐĐC.AL-TPSH đã thanh toán 462.225.044 đồng. Hợp đồng số 46/2018/HĐĐC.AL-TPSH đã thanh toán 705.166.846 đồng. Hợp đồng số 47/2018/HĐĐC.AL-TPSH đã thanh toán 469.669.978 đồng. Sau một thời gian thực hiện hợp đồng, Sanyo H1 đã nhiều

lần vi phạm việc triển khai thực hiện dự án dẫn đến việc các bên không thể thực hiện việc ký kết hợp đồng mua bán căn hộ chung cư, chậm bàn giao căn 2

hộ làm ảnh hưởng trực tiếp đến quyền và lợi ích của bà C1, ông P. Ngày 04 tháng 4 năm 2022, ông P – bà C1 và Sanyo H1 đã ký các biên bản thanh lý hợp đồng đặt cọc số 02, 03, 04, 05, 06/2022/BBTL.HĐĐC/AL-TPSH để tiến hành thanh lý các hợp đồng đặt cọc nêu trên, đồng thời Sanyo Homes đã thu hồi toàn bộ hợp đồng đặt cọc mà các bên đã ký kết. Theo thoả thuận thanh lý, Sanyo H1 sẽ phải hoàn trả cho ông P – bà C1 số tiền phát sinh theo các bản thanh lý trong thời hạn 150 ngày kể từ ngày các biên bản thanh lý có hiệu lực, tức thời hạn thanh toán là từ ngày 04 tháng 4 năm 2022 đến hết ngày 31 tháng 8 năm 2022. Tuy nhiên, đến nay đã vượt quá thời hạn 150 ngày nhưng Sanyo H1 vẫn chưa thực hiện bất kỳ nghĩa vụ thanh toán nào và cũng không có bất kỳ phản hồi hay thiện chí nào để giải quyết cho việc không thực hiện thanh toán. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu buộc bị đơn Công ty Cổ phần T1 thanh toán cho nguyên đơn toàn bộ số tiền 1.908.837.707 đồng theo Biên bản thanh lý hợp đồng đặt cọc số 02, 03, 04, 05, 06/2022/BBTL.HĐĐC/AL-TPSH ngày 04 tháng 4 năm 2022; Thanh toán tiền lãi phát sinh do chậm thanh toán với mức lãi suất trung bình 10%/năm tính từ ngày 01 tháng 9 năm 2022 đến thời điểm bản án có hiệu lực pháp luật, tạm tính từ ngày 01 tháng 9 năm 2022 đến ngày 01 tháng 02 năm 2023 là 79.534.904 đồng.

* Bị đơn Công ty cổ phần T1 đã được Tòa án tống đạt Thông báo thụ lý; Giấy triệu tập; Thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải nhưng vắng mặt, nên không có ý kiến trình bày trong giai đoạn chuẩn bị xét xử.

* Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Nguyên đơn xác nhận sau

khi khởi kiện tính đến ngày 24 tháng 7 năm 2023, bị đơn đã thanh toán cho nguyên đơn số tiền là 340.000.000 đồng. Nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền còn lại là 1.752.721.477 đồng, bao gồm tiền nợ gốc 1.568.837.707 đồng và tiền lãi tạm tính đến ngày 25 tháng 7 năm 2023 là 183.883.770 đồng.

3

- Bị đơn Sanyo Homes trình bày: Bị đơn yêu cầu Tòa án đưa Công ty TNHH Đ là chủ đầu tư dự án tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Bị đơn yêu cầu được thanh toán số tiền gốc còn nợ là hạn chót vào tháng 11 năm 2023.

* Bản án dân sự sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên:

- Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Chiêm Kim C1 và ông Huỳnh Hữu Thanh P.

Buộc Công ty cổ phần T1 trả cho bà C2 Kim C1 và ông Huỳnh Hữu Thanh P số tiền 1.730.378.199 đồng. Trong đó, tiền nợ gốc là 1.568.837.707 đồng và tiền lãi tạm tính đến ngày 25 tháng 7 năm 2023 là 161.540.492 đồng.

Kể từ ngày 26 tháng 7 năm 2023 cho đến khi thi hành án xong, Công ty cổ phần T1 còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự.

- Về án phí: Công ty cổ phần T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 63.911.346 đồng.

Trả lại cho nguyên đơn bà Chiêm Kim C1 và ông Huỳnh Hữu Thanh P số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 43.992.717 đồng theo Biên lai thu số 0007700 ngày 17/10/2022 và số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu số 0007701 ngày 17 tháng 10 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3.

Ngoài ra, bản án còn tuyên quyền kháng cáo của các đương sự

Ngoài ra, bản án còn tuyên quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 08 tháng 8 năm 2023, bị đơn có Đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

* Tại phiên tòa phúc thẩm:

4

- Đại diện nguyên đơn và bị đơn trình bày: Yêu cầu tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm số 27/DS-ST của Tòa án nhân dân Quận 3, vì hai bên đã thống nhất được phương án thanh toán nợ.

* Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu:

- Về tố tụng: Đơn kháng cáo của đương sự làm trong hạn luật định nên hợp lệ, đề nghị Tòa án chấp nhận. Hội đồng xét xử và những người tham gia phiên tòa chấp hành đúng quy định của pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm.

- Về nội dung: Do hai bên đương sự thống nhất được với nhau hướng giải quyết vụ án, theo phương thức nguyên đơn cho bị đơn trả dần số nợ trong hạn 03 tháng, do đó Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị. Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 sửa bản án dân sự sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 27 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, sau khi nghe các đương sự trình bày ý kiến thỏa thuận về việc giải quyết vụ án, sau khi nghe đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí

Minh phát biểu ý kiến, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự đã tự nguyện thỏa thuận về việc giải quyết vụ án như sau:

Nguyên đơn và bị đơn xác nhận số tiền bị đơn còn nợ nguyên đơn là 1.730.378.199 đồng (Một tỉ bảy trăm ba mươi triệu ba trăm bảy mươi tám nghìn một trăm chín mươi chín) đồng, bị đơn có trách nhiệm trả cho nguyên đơn số tiền trên trong thời hạn 03 tháng, cụ thể: Ngày 25 tháng 01 năm 2024 trả 576.792.733 đồng; Ngày 25 tháng 02 năm 2024 trả 576.792.733 đồng; ngày 25 tháng 3 năm 2024 trả 576.792.733 đồng là dứt điểm.

5

Nếu bị đơn vi phạm thời hạn 01 kỳ thanh toán tiền cho nguyên đơn thì bị đơn có trách nhiệm thanh toán toàn bộ số tiền còn thiếu cho nguyên đơn trong 01 lần duy nhất.

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn tự nguyện chịu toàn bộ tiền án phí.

[2] Hội đồng xét xử xét thấy sự thỏa thuận giải quyết vụ án của các đương sự là tự nguyện, không trái với quy định của pháp luật, đạo đức xã hội, do đó căn cứ Điều 300 của Bộ luật Tố tụng dân sự công nhận sự thỏa thuận của các đương sự tại phiên tòa, đây là tình tiết mới trong vụ án nên cần sửa bản án dân sự sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 27 tháng 5 năm 2023 của Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

[3] Về án phí:

[3.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Ghi nhận sự tự nguyện của bị đơn chịu toàn bộ án phí.

[3.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Căn cứ khoản 5 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, do đương sự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án tại phiên

tòa phúc thẩm nên người kháng cáo là bị đơn Công ty cổ phần T1 phải chịu án phí là 300.000 đồng. Được cấn trừ vào tiền tạm ứng án phí bị đơn đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng:

- Khoản 2 Điều 148; Điều 300; khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

- Điều 357 và 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 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;

- Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án năm 2009;

- Luật Thi hành án năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014);

6

1. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 27/2023/DS-ST ngày 25 tháng 7 năm 2023 của Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự như sau:

Bị đơn Công ty cổ phần T1 còn nợ nguyên đơn ông Huỳnh Hữu Thanh P và bà Chiêm Kim C1 số tiền là 1.730.378.199 đồng (Một tỉ bảy trăm ba mươi triệu ba trăm bảy mươi tám nghìn một trăm chín mươi chín) đồng, bị đơn có trách nhiệm trả cho nguyên đơn số tiền trên trong thời hạn 03 tháng, cụ thể:

Ngày 25 tháng 01 năm 2024 trả 576.792.733 đồng (Năm trăm bảy mươi sáu triệu bảy trăm chín mươi hai nghìn bảy trăm ba mươi ba nghìn) đồng.

Ngày 25 tháng 02 năm 2024 trả 576.792.733 đồng (Năm trăm bảy mươi sáu triệu bảy trăm chín mươi hai nghìn bảy trăm ba mươi ba nghìn) đồng.

Ngày 25 tháng 3 năm 2024 trả 576.792.733 đồng (Năm trăm bảy mươi sáu triệu bảy trăm chín mươi hai nghìn bảy trăm ba mươi ba nghìn) đồng là dứt

điểm.

Nếu bị đơn vi phạm thời hạn 01 kỳ thanh toán tiền cho nguyên đơn thì bị đơn phải có trách nhiệm thanh toán toàn bộ số tiền còn thiếu cho nguyên đơn trong 01 lần duy nhất.

Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

3. Án phí:

- Án phí dân sự sơ thẩm: Công ty cổ phần T1 phải chịu là 63.911.346 đồng (Sáu mươi ba triệu chin trăm mười một nghìn ba trăm bốn mươi sáu)

7

đồng. H2 lại cho nguyên đơn ông Huỳnh Hữu Thanh P và bà Chiêm Kim C1 số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 43.992.717 (Bốn mươi ba triệu chín trăm chín mươi hai nghìn bảy trăm mười bảy) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0007700 ngày 17 tháng 10 năm 2022 và 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0007701 ngày 17 tháng 10 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3.

- Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty Cổ phần T1 phải chịu là 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng. Được cấn trừ vào tiền tạm ứng án phí kháng cáo theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2022/0000845 ngày 18 tháng 8 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 3. Công ty Cổ phần T1 đã nộp

đủ án phí dân sự phúc thâm.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (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 các Điều 6; 7; 7a; 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP. HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận 3, TP.HCM;
- Chi cục THADS Quận 3, TP.HCM;
- Các đương sự;
- Lưu Hs

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

Lê Thị Mỹ Nhung

8

9