

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 140/2024/DS-PT
Ngày 18-3-2024
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:
Ông Lê Ngọc Ân – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 3 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 524/2023/TLPT-DS ngày 27 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 131/2023/DS-ST ngày 21/9/2023 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 56/2024/QĐ-PT ngày 19 tháng 02 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Bùi Anh T, sinh năm 1981; địa chỉ: số A ấp B, xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai; địa chỉ liên hệ: số B N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Huỳnh Thị Thanh H, sinh năm 1983; địa chỉ: tổ D, khu phố K, phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương hoặc ông Trịnh Quốc A, sinh năm 1984; địa chỉ: số B đường N, Phường A, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 11/5/2023), có mặt.

- Bị đơn: Công ty Cổ phần Đ; trụ sở: số 104/4 ấp H, xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Dương Minh T1, sinh năm 1982; địa chỉ: số D, Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 21/8/2023), có mặt.

Người kháng cáo: Bị đơn Công ty Cổ phần Đ

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 15/5/2023, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn và người đại diện hợp pháp thống nhất trình bày: Cuối năm 2020 thông qua nhân viên sale, ông T biết đến dự án LDG SKY của chủ đầu tư là Công ty Cổ phần Đ (gọi tắt là Công ty Đ), dự án tọa lạc tại lô C, khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Ông T được nhân viên đưa đến dự án ở D để xem vị trí dự án và nhà mẫu. Sau khi xem, ông T thanh toán 50.000.000 đồng phí tư vấn giữ chỗ. Đến ngày mở bán, công ty sẽ gửi thư mời ông T đến tham dự, khi đó nếu ông T chọn được căn hộ ưng ý thì thanh toán tiếp tiền để 02 bên ký thỏa thuận đặt cọc, nếu không chọn được căn hộ ưng ý thì công ty trả lại 50.000.000 đồng cho ông T.

Sau đó ông T được mời đến Trung tâm H1 trên đường P (T) để tham dự sự kiện mở bán căn hộ thuộc dự án này. Tại sự kiện ông T chọn căn hộ mã C2-17.03 (thuộc khối C, tầng số 17, căn hộ số 03), diện tích sàn xây dựng tạm tính: 76,5m², diện tích sử dụng tạm tính: 69,6m², giá bán căn hộ tạm tính: 2.585.994.000 đồng. Ông T tiếp tục thanh toán thêm 208.600.000 đồng cho Công ty Đ. Tổng cộng ông T đã thanh toán 258.600.000 đồng, tương đương 10% tổng giá trị căn hộ.

Ngày 16/11/2020, ông T ký Thỏa thuận đặt cọc số C2-17.03/TTĐC-LDG SKY/2020 với Công ty Đ để đặt cọc đối với căn hộ trên. Thực hiện thỏa thuận, ông T đã thanh toán đủ số tiền đặt cọc là 517.198.800 đồng (tương đương 20% giá trị căn hộ) cho Công ty Đ. Trong thỏa thuận đặt cọc, Công ty Đ cam kết sẽ ký hợp đồng mua bán căn hộ với ông T vào ngày 30/9/2021 (công ty được gia hạn thêm tối đa 03 tháng - hạn chót đến ngày 31/12/2021).

Hết tháng 12/2021 Công ty Đ vẫn chưa thể ký hợp đồng mua bán căn hộ với ông T được nên Công ty Đ đề nghị ông T ký kết phụ lục 01 vào ngày 23/3/2022 xin gia hạn việc ký hợp đồng mua bán căn hộ đến ngày 30/6/2022 (trong đó công ty được gia hạn thêm tối đa 03 tháng - hạn chót đến ngày 30/9/2022), đồng thời cam kết trả lãi suất trên số tiền ông T đã thanh toán, cụ thể:

Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/6/2022: lãi suất 0,02%/ngày.

Từ ngày 01/7/2022 đến ngày 30/9/2022: lãi suất 0,03%/ngày.

Từ ngày 01/10/2022 đến ngày 31/12/2022: lãi suất 0,04%/ngày.

Hết tháng 9/2022 Công ty Đ vẫn chưa thể ký hợp đồng mua bán căn hộ với ông T, đồng nghĩa với việc công ty đã vi phạm hợp đồng, phụ lục đã ký kết.

Đầu tháng 01/2023 ông T đã gửi đơn đề nghị thanh lý thỏa thuận đặt cọc cho Công ty Cổ phần Đ nhưng qua các buổi làm việc vào các ngày 22/02/2023; ngày 06/3/2023, ngày 17/3/2023 công ty vẫn chưa giải quyết đơn đề nghị thanh lý của ông T nên ngày 24/4/2023 ông T đã gửi văn bản cho Công ty Đ qua đường bưu điện thông báo về việc sẽ tiến hành khởi kiện Công ty Đ tại Tòa án có thẩm quyền.

Nay ông **T** khởi kiện **Công ty Đ** yêu cầu các nội dung sau:

- Hủy thỏa thuận đặt cọc số C2-17.03/TTĐC-LDG SKY/2020 ngày 16/11/2020 và Phụ lục 01 ký ngày 23/3/2022 giữa ông **T** và **Công ty Đ**.

- Buộc **Công ty Đ** trả lại cho ông **T** toàn bộ số tiền cọc mà ông **T** đã thanh toán cho **Công ty Đ** là 517.198.800 đồng (1).

- Buộc **Công ty Đ** trả lại cho ông **T** tiền lãi do vi phạm thời hạn ký kết hợp đồng mua bán căn hộ tính đến ngày **Công ty Đ** thanh toán hết toàn bộ số tiền trên, tạm tính đến ngày xét xử như sau:

Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/6/2022: $0,02\%/ngày \times 181 \text{ ngày} \times 517.198.800 \text{ đồng} = 18.722.596 \text{ đồng}$.

Từ ngày 01/7/2022 đến ngày 30/9/2022: $0,03\%/ngày \times 92 \text{ ngày} \times 517.198.800 \text{ đồng} = 14.274.686 \text{ đồng}$.

Từ ngày 01/10/2022 đến ngày 21/9/2023: $0,04\%/ngày \times 356 \text{ ngày} \times 517.198.800 \text{ đồng} = 73.649.109 \text{ đồng}$. Tổng tiền lãi: 106.646.391 đồng (2).

Tổng số tiền ông **T** yêu cầu tạm tính tới ngày xét xử (01) + (02) là: 623.845.191 đồng.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn yêu cầu xem xét chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số C2-17.03/TTĐC-LDG SKY/2020 ngày 16/11/2020 và Phụ lục 01 ký ngày 23/3/2022 giữa ông **T** với **Công ty Đ** và yêu cầu công ty trả số tiền 623.845.191 đồng như trên.

- *Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông **Dương Minh T1** trình bày:* Thống nhất phần trình bày của nguyên đơn về việc nguyên đơn và bị đơn có ký kết Thỏa thuận đặt cọc số C2-17.03/TTĐC-LDG SKY/2020 ngày 16/11/2020 và Phụ lục 01, ngày 23/3/2022, chính là bản thỏa thuận và phụ lục nguyên đơn đã nộp cho Tòa án. Tổng tiền cọc bị đơn đã nhận của ông **Bùi Anh T** là 517.198.800 đồng, đây là tiền cọc để đảm bảo giao kết hợp đồng mua bán căn hộ với ông **T**, không phải hình thức huy động vốn. Ông **T** đã thực hiện đúng và đầy đủ nghĩa vụ trong hợp đồng. Đến thời hạn thỏa thuận, **Công ty Đ** vẫn chưa có đủ điều kiện để ký kết hợp đồng mua bán nhà ở với ông **T**, ông **T** đã nộp đơn yêu cầu thanh lý hợp đồng đặt cọc vào ngày 03/01/2023. Sau khi nhận được đơn, **Công ty Đ** và ông **T** đã làm việc nhiều lần nhưng chưa đạt được thỏa thuận về phương thức thanh toán tiền. Nay bị đơn có ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như sau:

Bị đơn đồng ý chấm dứt thỏa thuận đặt cọc, hoàn trả cho ông **Bùi Anh T** số tiền cọc đã nhận là 517.198.800 đồng. Bị đơn không đồng ý với số tiền lãi mà nguyên đơn yêu cầu, chỉ đồng ý thanh toán tiền lãi theo thỏa thuận tại phụ lục đã ký, tổng cộng 51.114.720 đồng, trong đó:

+ Từ ngày 01/01/2022 - 30/6/2022: $180 \text{ ngày} \times 0,02\% \times 517.198.800 \text{ đồng} = 18.169.157 \text{ đồng}$.

+ Từ ngày 01/7/2022 - 30/9/2022: $91 \text{ ngày} \times 0,03\% \times 517.198.800 \text{ đồng} =$

14.119.527 đồng.

+ Từ ngày 01/10/2022 - 31/12/2022: 91 ngày x 0,04% x 517.198.800 đồng
= 18.826.036 đồng.

Do ngày 03/01/2023 ông **T** nộp đơn đề nghị thanh lý, thỏa thuận đặt cọc chấm dứt nên bị đơn không đồng ý tính lãi từ sau ngày 31/12/2022 như nguyên đơn yêu cầu.

Như vậy, bị đơn chỉ đồng ý thanh toán cho nguyên đơn tổng số tiền 568.313.520 đồng, việc thanh toán được thực hiện từ tháng 3/2024, chia làm 07 đợt, mỗi đợt trả 80.000.000 đồng cho đến khi trả hết. Thời hạn thanh toán này được cân đối dựa trên tình hình tài chính của **Công ty Đ**.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 131/2023/DS-ST ngày 21/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương tuyên xử;

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Bùi Anh T** với bị đơn **Công ty Cổ phần Đ** về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

1.1 Chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số C2-17.03/TTĐC-LDG SKY/2020, ngày 16/11/2020 và Phụ lục 01 ngày 23/3/2022 giữa **Công ty Cổ phần Đ** với ông **Bùi Anh T**.

1.2 Buộc **Công ty Cổ phần Đ** phải trả cho ông **Bùi Anh T** tổng số tiền là 623.845.191 đồng (sáu trăm hai mươi ba triệu tám trăm bốn mươi lăm nghìn một trăm chín mươi một), trong đó: 517.198.800 đồng tiền cọc và 106.646.391 đồng tiền phạt cọc do vi phạm hợp đồng bằng hình thức tính lãi.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất 0,04%/ngày cho đến khi **Công ty Cổ phần Đ** thanh toán hết số tiền cho ông **Bùi Anh T**.

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

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

Ý kiến của Kiểm sát viên: 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. Tại phiên tòa phúc thẩm hai bên tự nguyện thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án cụ thể như sau: bị đơn trả cho nguyên đơn tổng số tiền 623.845.191 đồng, thanh toán làm 7 lần mỗi lần 89.120.741 đồng, bắt đầu từ ngày 30/5/2024; ngày 30/6/2024; ngày 30/7/2024; ngày 30/8/2024; ngày 30/9/2024; ngày 30/10/2024 và ngày 30/11/2024, thống nhất chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số C2-17.03/TTĐC-LDG SKY/2020, ngày 16/11/2020 và Phụ lục 01 ngày 23/3/2022 giữa **Công ty Cổ phần Đ** với ông **Bùi Anh T** và án phí dân sự sơ thẩm các đương sự cũng thỏa thuận được. Xét thấy các bên đương sự đã thỏa thuận toàn bộ các vấn đề của vụ án. Việc thỏa thuận của các đương sự hoàn toàn tự nguyện, không

trái đạo đức xã hội và không ảnh hưởng đến quyền lợi của người khác. Do đó đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự thỏa thuận của các 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 các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về nội dung vụ án: Các đương sự thừa nhận hai bên có ký kết hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai là thỏa thuận đặt cọc số C2-17.03/TTĐC-LDG SKY/2020, ngày 16/11/2020 và phụ lục hợp đồng số 01 ngày 23/3/2022. Số tiền Công ty Đ đã nhận của ông Bùi Anh T số tiền 517.198.800 đồng, ông T thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ theo như hợp đồng đã ký kết, tuy nhiên Công ty Cổ phần Đ đã vi phạm nghĩa vụ trong hợp đồng nên hai bên phát sinh tranh chấp. Tại bản án sơ thẩm số 131/2023/DS-ST ngày 21/9/2023 quyết định Công ty Cổ phần Đ phải thanh toán cho ông T số tiền 623.845.191 đồng, trong đó số tiền gốc 517.198.800 đồng và số tiền phạt cọc 106.646.391 đồng do vi phạm hợp đồng bằng hình thức tính lãi. Sau khi xét xử sơ thẩm bị đơn Công ty Cổ phần Đ kháng cáo bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự tự nguyện thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án như sau: bị đơn Công ty Cổ phần Đ phải trả cho nguyên đơn Bùi Anh T tổng số tiền 623.845.191 đồng làm 07 lần bắt đầu vào ngày 30/5/2024 số tiền 89.120.741 đồng; ngày 30/5/2024 số tiền 89.120.741 đồng; ngày 30/6/2024 số tiền 89.120.741 đồng; ngày 30/7/2024 số tiền 89.120.741 đồng; ngày 30/8/2024 số tiền 89.120.741 đồng; ngày 30/9/2024 số tiền 89.120.741 đồng; ngày 30/10/2024 số tiền 89.120.741 đồng và ngày 30/11/2024 số tiền 89.120.741 đồng. Nếu trường hợp bị đơn không thực hiện theo thỏa thuận như trên ở bất kỳ đợt thanh toán nào thì bị đơn phải trả hết một lần cho nguyên đơn số tiền còn lại. Về án phí dân sự sơ thẩm thì bị đơn đồng ý nộp như bản án sơ thẩm đã tuyên.

Xét thấy: sự thỏa thuận giữa các đương sự tại phiên tòa phúc thẩm là hoàn toàn tự nguyện, không ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của người khác, không vi phạm điều cấm của luật và không trái đạo đức xã hội. Do đó, Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa bản án sơ thẩm theo hướng công nhận sự thỏa thuận của các đương sự.

[2] Từ những phân tích trên, có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn.

[3] Ý kiến của Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự là hoàn toàn phù hợp

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 148, Điều 300, khoản 2 Điều 308 và Điều 313 của 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,

Tuyên xử

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần Đ.
2. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 131/2023/DS-ST ngày 21/9/2023 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương như sau:

Công nhận sự thỏa thuận của các đương sự về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn ông Bùi Anh T với bị đơn Công ty Cổ phần Đ.

Chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số C2-17.03/TTĐC-LDG SKY/2020, ngày 16/11/2020 và Phụ lục số 01 ngày 23/3/2022 giữa Công ty Cổ phần Đ với ông Bùi Anh T.

Buộc Công ty Cổ phần Đ phải trả cho ông Bùi Anh T tổng số tiền là 623.845.191 đồng (sáu trăm hai mươi ba triệu tám trăm bốn mươi lăm nghìn một trăm chín mươi một đồng) cụ thể thanh toán như sau:

- + Ngày 30/5/2024 Công ty Cổ phần Đ phải trả cho ông Bùi Anh T số tiền số tiền 89.120.741 đồng.
- + Ngày 30/6/2024 Công ty Cổ phần Đ phải trả cho ông Bùi Anh T số tiền số tiền 89.120.741 đồng.
- + Ngày 30/7/2024 Công ty Cổ phần Đ phải trả cho ông Bùi Anh T số tiền số tiền 89.120.741 đồng.
- + Ngày 30/8/2024 Công ty Cổ phần Đ phải trả cho ông Bùi Anh T số tiền số tiền 89.120.741 đồng.
- + Ngày 30/9/2024 Công ty Cổ phần Đ phải trả cho ông Bùi Anh T số tiền số tiền 89.120.741 đồng.
- + Ngày 30/10/2024 Công ty Cổ phần Đ phải trả cho ông Bùi Anh T số tiền số tiền 89.120.741 đồng.
- + Ngày 30/11/2024 Công ty Cổ phần Đ phải trả cho ông Bùi Anh T số tiền số tiền 89.120.741 đồng.

Trường hợp bị đơn không thực hiện theo thỏa thuận như trên ở bất kỳ đợt thanh toán nào thì bị đơn phải trả hết một lần cho nguyên đơn số tiền còn lại.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án, nếu người phải thi hành án chậm thanh toán số tiền trên, thì hàng tháng người phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền chậm thi hành án theo mức lãi suất quy định khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty Cổ phần Đ phải chịu 5.632.320 đồng (năm triệu sáu trăm ba mươi hai nghìn ba trăm hai mươi đồng).

Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D hoàn trả cho ông Bùi Anh T số tiền 14.226.604 đồng (mười bốn triệu hai trăm hai mươi sáu nghìn sáu trăm lẻ bốn đồng) đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0006516, ngày 12/6/2023.

4. Về 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 trừ vào tiền tạm ứng theo Biên lai thu tiền số 0006858 ngày 05/10/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp bản án được thi hành án 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 Điều 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 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;
- Tổ Hành chính tư pháp;
- Các đương sự (để thi hành);
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Ngô Thị Bích Diệp