

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 538/2024/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 385/2024/TLPT-DS ngày 13 tháng 8 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 200/2024/DS-ST ngày 25 tháng 6 năm 2024 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 387/2024/QĐ-PT, ngày 20 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thúy A, sinh năm 1976; địa chỉ: số F đường C, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Ngô Minh N, sinh năm 1964; địa chỉ: số C - G, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh hoặc ông Nguyễn Văn N1, sinh năm 1996; địa chỉ: ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 06/4/2024), ông N có yêu cầu giải quyết vắng mặt, ông N1 vắng mặt.

- Bị đơn: Công ty Cổ phần Đ1; địa chỉ: số A ấp H, xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai; địa chỉ liên hệ: tầng G, tòa nhà A G, số D đường Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Dương Đức Đ, sinh năm 1997; địa chỉ: thôn Q, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định; địa chỉ liên hệ: tầng B tòa nhà A G; số D

đường Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 13/05/2024), có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Công ty Đ1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 08/04/2024; lời khai trong quá trình tố tụng người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Ngô Minh N trình bày: Ngày 30/11/2020, bà Nguyễn Thị Thúy A và Công ty Cổ phần Đ1 (sau đây gọi tắt là Công ty Đ1) có ký Thỏa thuận đặt cọc số: C2 - 19.04/TTĐC - LDGSKY/2020 để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng mua bán căn hộ số C2 - 19.04 thuộc dự án khu C, khu C, khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Theo thỏa thuận đặt cọc, thời hạn dự kiến ký kết hợp đồng mua bán là ngày 30/09/2021 nhưng có thể sớm hơn hoặc muộn hơn không quá 03 (ba) tháng. Thực hiện thỏa thuận đặt cọc, bà A đã thanh toán cho Công ty Đ1 số tiền 391.628.850 đồng trong 04 đợt. Tuy nhiên, quá thời hạn cam kết, Công ty Đ1 vẫn không thể ký kết hợp đồng mua bán căn hộ với bà A vì lý do chậm tiến độ thi công. Ngày 30/11/2021, bà A và Công ty Đ1 ký kết Phụ lục 01 gia hạn thời hạn ký kết hợp đồng mua bán căn hộ đến ngày 30/06/2022. Tuy nhiên, đến ngày 30/06/2022 Công ty Đ1 vẫn không thể ký kết hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với căn hộ thuộc dự án khu C, khu vực cao cấp LDG SKY, khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương với bà A. Hiện nay, khu chung cư lô C1, khu vực cao cấp LDG SKY tại khu vực mới B, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương do Công ty Đ1 làm chủ đầu tư vẫn chưa thi công xong phần móng và đang dừng thi công công trình.

Do đó, ngày 28/11/2022, hai bên đã tiến hành ký kết biên bản thanh lý Thỏa thuận đặt cọc số C2 – 19.04/TTĐC - LDGSKY/2020. Hai bên thống nhất thanh lý chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số C2 – 19.04/TTĐC - LDGSKY/2020 ngày 30/11/2020. Công ty Đ1 sẽ trả dần theo tháng và sẽ hoàn trả lại toàn bộ số tiền 391.628.850 đồng trong vòng 90 ngày làm việc kể từ ngày ký biên bản thanh lý.

Đã quá thời hạn thanh toán, Công ty Đ1 vẫn không thực hiện đúng nghĩa vụ trả lại tiền theo cam kết cho bà A mà gửi cho bà A Giấy xác nhận ngày 19/10/2023, cam kết thanh toán thêm khoản lãi bổ sung tính từ ngày 04/04/2023 đến ngày 31/12/2023 với số tiền là: 29.077.101 đồng. Tuy nhiên, Công ty Đ1 vẫn chưa thanh toán cho bà A bất kỳ khoản tiền nào.

Nay bà A khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố D giải quyết: Buộc Công ty Cổ phần Đ1 phải trả lại cho bà Nguyễn Thị Thúy A số tiền còn nợ lại là: 391.628.850 (ba trăm chín mươi một triệu sáu trăm hai mươi tám nghìn tám trăm năm mươi) đồng, tiền lãi theo giấy xác nhận lãi bổ sung ngày 19/10/2023 tính từ ngày 04/04/2023 đến ngày 31/12/2023 là 29.077.101 đồng và tiền lãi do vi phạm thời hạn thanh toán, với mức lãi suất 0,83%/tháng, tính từ ngày 01/01/2024 đến ngày 25/6/2024 (177 ngày) với số tiền là: 20.601.970

đồng. Tổng cộng số tiền bị đơn có trách nhiệm hoàn trả cho nguyên đơn là 441.307.921 (bốn trăm bốn mươi một triệu ba trăm lẻ bảy nghìn chín trăm hai mươi một) đồng.

- Người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty Cổ phần Đ1, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa ông Dương Đức Đ trình bày: Ngày 30/11/2020, Công ty Đ1 có ký Thỏa thuận đặt cọc số C2 - 19.04/TTĐC - LDGSKY/2020 với bà Nguyễn Thị Thúy A với nội dung, bà A đồng ý giao cho Công ty Đ1 giữ một khoản tiền đặt cọc như một biện pháp bảo đảm cho việc hai bên sẽ xác lập và ký kết hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với căn hộ thuộc dự án khu C, khu C, khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Số tiền bà A đã đặt cọc và Công ty Đ1 đã nhận của bà A là 391.628.850 đồng. Do công trình thuộc dự án khu C, khu C, khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương hiện nay đang dừng thi công nên Công ty Đ1 và bà Nguyễn Thị Thúy A không thể ký hợp đồng mua bán theo thỏa thuận. Vì vậy, ngày 28/11/2022 Công ty Cổ phần Đ1 và bà Nguyễn Thị Thúy A đã ký biên bản thanh lý Thỏa thuận đặt cọc số: C2 – 19.04/TTĐC - LDGSKY/2020 theo đơn đề nghị thanh lý của bà Nguyễn Thị Thúy A ngày 28/11/2022. Nội dung của biên bản có thể hiện hai bên thống nhất và đồng ý thanh lý Thỏa thuận đặt cọc số: C2 – 19.04/TTĐC - LDGSKY/2020 ngày 30/11/2020 và các phụ lục, văn bản, chứng từ liên quan đến thỏa thuận đặt cọc hai bên đã ký kết, Công ty Đ1 sẽ hoàn trả lại cho bà A số tiền đã giao cho Công ty Đ1 là: 391.628.850 đồng. Việc thanh toán được thực hiện trong vòng 90 ngày kể từ ngày ký biên bản thanh lý, nhưng do công ty gặp khó khăn trong vấn đề về tài chính nên ngày 19/10/2023 Công ty đã gửi cho bà A giấy xác nhận lãi suất bổ sung cho khách hàng với thời gian trả lãi bổ sung từ ngày 04/4/2023 đến ngày 31/12/2023 với số tiền là: 29.077.101 đồng. Tuy nhiên, nay Công ty cũng không đồng ý trả cho bà A số tiền này.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Công ty Đ1 chỉ đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền 391.628.850 đồng. Không đồng ý trả lãi từ 04/4/2023 đến ngày 31/12/2023 với số tiền 29.077.101 đồng và tiền lãi do chậm thanh toán từ ngày 01/01/2024 đến ngày 25/6/2024 với số tiền là: 20.601.970 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 200/2024/DS- ST ngày 25/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương tuyên xử;

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thúy A đối với bị đơn Công ty Cổ phần Đ1.

Buộc Công ty Cổ phần Đ1 phải hoàn trả cho bà Nguyễn Thị Thúy A số tiền 441.307.921 đồng (bốn trăm bốn mươi một triệu ba trăm lẻ bảy nghìn chín trăm hai mươi một 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 lãi suất.

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 quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án, xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xử 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: Các đương sự thừa nhận hai bên ký hợp đồng Thỏa thuận đặt cọc số C2 – 19.04/TTĐC - LDGSKY/2020 ngày 30/11/2020 và Biên bản thanh lý hợp đồng đặt cọc số C2 - 19.04/TTĐC - LDGSKY/2020 ngày 28/11/2022 giữa Công ty Cổ phần Đ1 và bà Nguyễn Thị Thúy A về việc thỏa thuận xác lập và ký kết hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với căn hộ thuộc dự án khu chung cư lôkhuhộ cao cấp LDG SKY, khu thị mới B, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương nhưng sau đó hai bên không thực hiện hợp đồng chuyển nhượng nên đã thanh lý hợp đồng đặt cọc số C2 - 19.04/TTĐC - LDGSKY/2020 ngày 28/11/2022 thì Công ty Cổ phần Đ1 đồng ý thanh toán cho bà Nguyễn Thị Thúy A số tiền 391.628.850 đồng, trong vòng 90 ngày làm việc kể từ ngày ký biên bản thanh lý nhưng hết thời hạn 90 ngày nhưng Công ty LDG vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền cho bà A. Ngày 19/10/2023, Công ty LDG đã gửi cho bà A giấy nhận lãi suất bổ sung cho khách hàng với thời gian trả lãi bổ sung từ ngày 04/4/2023 đến ngày 31/12/2023 với số tiền 29.077.101 đồng với mức lãi suất 10%/năm. Do Công ty Đ1 chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo cam kết nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn tiếp tục thực hiện nghĩa vụ trả tiền và phải trả lãi đối với số tiền chậm trả từ ngày 01/01/2024 đến ngày Tòa án xét xử vụ án 25/6/2024 với mức lãi suất 0,83%/tháng với số tiền 20.601.970 đồng nhưng bị đơn không đồng ý trả lãi cho nguyên đơn là không phù hợp quy định tại Điều 353, Điều 357 Bộ luật Dân sự quy định năm 2015 về chậm thực hiện nghĩa vụ. Vì vậy kháng cáo của Công LDG 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 và khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ 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;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần Đ1.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 200/2024/DS-DS ngày 25/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương.
3. Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn Công ty Cổ phần Đ1 phải nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền tạm ứng theo Biên lai thu số 0001160 ngày 08/7/2024 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương.

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 D;
- TAND thành phố D;
- Tổ Hành chính tự 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