

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 236/2024/DS-PT
Ngày 07-5-2024
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: Ông Lê Hoàng Vương.

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết;

Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hồng Xuân - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Lợi – Kiểm sát viên.

Ngày 07 tháng 5 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 94/2024/TLPT-DS ngày 25 tháng 3 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2024/DS-ST ngày 12 tháng 01 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 140/2024/QĐ-PT ngày 27 tháng 3 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 197/2024/QĐ-PT ngày 11 tháng 4 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 211/2024/QĐ-PT ngày 23 tháng 4 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Thái Thu H, sinh năm 1975; địa chỉ: số H, đường A, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

- Bị đơn: Công ty Cổ phần Đ1; địa chỉ: số A, ấp H, xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Ngô Văn M – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị và ông Trần Công L – Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện của ông Ngô Văn M: Ông Dương Đức Đ, địa chỉ: tầng B, tòa nhà A G, số D, Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản số 78/2024/UQ-LDG/HĐQT ngày 06/5/2024), có mặt.

- *Người kháng cáo:* bị đơn Công ty Cổ phần Đ1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Nguyên đơn bà Thái Thu H trình bày:*

Ngày 27/11/2020 giữa bà H và Công ty Cổ phần Đ1 (sau đây gọi tắt là Công ty Đ1) có ký với nhau Thỏa thuận đặt cọc số C2-12.07/TTĐC-LDGSKY/2020 (sau đây gọi tắt là Thỏa thuận đặt cọc).

Thỏa thuận đặt cọc đã ký giữa hai bên vào ngày 27/11/2020 nhằm mục đích đảm bảo cho việc hai bên sẽ ký kết hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với căn hộ có ký hiệu C2-12.07 là căn hộ mang số 07, nằm ở tầng 12, thuộc khối C, thuộc dự án khu chung cư L (khu C) tại lô C, khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Theo Thỏa thuận đặt cọc ngày 27/11/2020 thì thời hạn dự kiến ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ là ngày 30/9/2021, có thể sớm hơn hoặc muộn hơn nhưng không quá 03 (ba) tháng. Cũng theo thỏa thuận này thì bà H phải đặt cọc số tiền 406.946.200 đồng và sẽ được thanh toán trong 05 đợt.

Thực hiện theo Thỏa thuận đặt cọc đã ký kết, bà H đã thanh toán cho Công ty Đ1 số tiền 406.946.200 đồng. Tuy nhiên, quá 03 tháng theo cam kết, Công ty Đ1 vẫn không thể ký kết hợp đồng mua bán căn hộ với bà H.

Do đó, ngày 01/02/2023, hai bên đã tiến hành ký kết Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc số C2-12.07/2020/TTĐC-LDGSKY/2020. Theo đó, hai bên thống nhất thanh lý Thỏa thuận đặt cọc số C2-12.07/2020/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 27/11/2020. Công ty Đ1 sẽ hoàn trả lại cho bà H số tiền 428.793.700 đồng trong vòng 90 (chín mươi) ngày kể từ ngày ký biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc. Như vậy, chậm nhất đến ngày 09/6/2023, Công ty Đ1 phải thanh toán cho bà H số tiền 428.793.700 đồng. Tuy nhiên, đến hạn Công ty Đ1 vẫn không thanh toán cho bà H số tiền nêu trên. Đến nay đã quá thời hạn thanh toán, Công ty Đ1 vẫn không thanh toán cho bà H số tiền 428.793.700 đồng. Việc Công ty Đ1 dấy dera, không chịu thanh toán tiền cho bà H đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bà H.

Nay bà H yêu cầu Công ty Cổ phần Đ1 phải thanh toán cho bà H các khoản sau:

+ Buộc Công ty Đ1 phải thanh toán cho bà H số tiền 428.793.700 đồng theo Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc số C2-12.07/2020/TTĐC-LDGSKY/2020.

+ Tiền lãi do chậm trả, với mức lãi suất 10%/năm, tính từ 09/6/2023 đến ngày Tòa án xét xử, tính đến ngày 12/01/2023 làm tròn 07 tháng (07 tháng 03 ngày) là: 25.012.000 đồng. Nguyên đơn tự nguyện không yêu cầu tính lãi từ ngày 02/5/2023 đến ngày 08/6/2023.

Tổng số tiền mà Công ty Cổ phần Đ1 phải thanh toán cho bà H là: 453.805.700 đồng.

- Bị đơn Công ty Cổ phần Đ1 trình bày:

Bị đơn thống nhất với toàn bộ lời trình bày của nguyên đơn về việc ký kết Thỏa thuận đặt cọc số C2-12.07/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 27/11/2023. Tuy nhiên, sau thời gian hai bên ký thỏa thuận đặt cọc thì dịch Covid -19 bùng phát nhiều lần và kéo dài đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến tiến độ xây dựng của dự án. Công ty đã nỗ lực vượt qua khó khăn để tiếp tục thực hiện theo các thỏa thuận trong hợp đồng đã ký kết. Tuy nhiên, do khách hàng muốn thanh lý thỏa thuận đặt cọc. Vì vậy ngày 01/02/2023, giữa nguyên đơn với bị đơn đã ký Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc số C2-12.07/2020/TTĐC-LDGSKY/2020, theo đó Công ty Đ1 phải thanh toán cho bà H số tiền 428.793.700 đồng. Do Công ty Đ1 gặp khó khăn nên chưa thanh toán được cho bà H. Nay Công ty Đ1 đồng ý thanh toán số tiền 428.793.700 đồng và không đồng ý thanh toán tiền lãi nguyên đơn yêu cầu là 25.012.000 đồng (tính từ ngày 09/6/2023 cho đến ngày 12/11/2023). Lý do, không thanh toán tiền lãi là theo quy định tại mục 3.2 Điều 3 của biên bản thanh lý ngày 01/02/2023 thì bị đơn chỉ thanh toán tiền cho nguyên đơn khi nguyên đơn hoàn trả đầy đủ cho bị đơn bản chính Thỏa thuận đặt cọc số C2-12.07/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 27/11/2020 và các phụ lục văn bản chứng từ liên quan đến thỏa thuận đặt cọc (nếu có) cho bị đơn trước khi bị đơn hoàn tất việc hoàn trả tiền cho nguyên đơn. Nguyên đơn chưa trả lại các giấy tờ cho bị đơn nên bị đơn chưa thanh toán tiền cho nguyên đơn, vì vậy không phát sinh nghĩa vụ trả lãi cho nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2024/DS-ST ngày 12 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Thái Thu H với bị đơn Công ty Cổ phần Đ1.

Buộc Công ty Cổ phần Đ1 phải trả cho bà Thái Thu H số tiền 453.805.700 đồng (bốn trăm năm mươi ba triệu tám trăm lẻ năm nghìn bảy trăm đồng).

Ngoài ra, bản án còn quyết định về nghĩa vụ chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự, án phí và quyền kháng cáo.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 25/01/2024, bị đơn Công ty Cổ phần Đ1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty Cổ phần Đ1 là ông Dương Đức Đ vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo và xác định chỉ kháng cáo đối với số tiền lãi chậm thanh toán là 25.012.000 đồng, đối với số tiền 428.793.700 đồng bị đơn Công ty Cổ phần Đ1 không kháng cáo.

Nguyên đơn bà Thái Thu H vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

- Về nội dung: Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án 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 tính hợp pháp của đơn kháng cáo: đơn kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần Đ1 làm trong thời hạn, có nội dung, hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Theo đơn kháng cáo bị đơn Công ty Cổ phần Đ1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty Cổ phần Đ1 là ông Dương Đức Đ xác định chỉ kháng cáo đối với số tiền lãi chậm thanh toán là 25.012.000 đồng, đồng ý thanh toán với số tiền 428.793.700 đồng theo thỏa thuận tại Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc số C2-12.07/2020/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 01/02/2023. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết trong phạm vi nội dung kháng cáo bị đơn Công ty Cổ phần Đ1 đối với số tiền lãi chậm thanh toán là 25.012.000 đồng.

[3] Ngày 01/02/2023, bà Thái Thu H và Công ty Đ1 ký Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc số C2-12.07/2020/TTĐC-LDGSKY/2020. Theo nội dung biên bản thanh lý thỏa thuận các bên thống nhất chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số C2-12.07/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 27/11/2020. Đồng thời, Công ty Đ1 có trách nhiệm trả cho bà H số tiền 428.793.700 đồng, trong đó: số tiền đặt cọc là 406.946.000 đồng; tiền lãi là 22.137.862 đồng và tiền phạt chậm thanh toán là 290.162 đồng; thời gian thanh toán trong vòng 90 ngày làm việc kể từ ký biên bản thanh lý ngày 01/02/2023.

[4] Như vậy, căn cứ vào thỏa thuận Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc số C2-12.07/2020/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 01/02/2023 thì bị đơn có nghĩa vụ phải trả cho nguyên đơn toàn bộ số tiền 428.793.700 đồng chậm nhất vào ngày 09/6/2023 nhưng bị đơn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán là đã chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc Công ty Đ1 phải trả tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền với số tiền lãi chậm thanh toán từ ngày 09/6/2023 tạm tính đến ngày xét xử sơ thẩm (ngày 12/01/2024) với số tiền là 25.012.000 đồng, là có căn cứ.

[5] Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ nên kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận.

[6] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp.

[7] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do giữ nguyên bản án sơ thẩm nên người kháng cáo phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148; Điều 296, khoản 1 Điều 308; Điều 313 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.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần Đ1.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 09/2024/DS-ST ngày 12 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn Công ty Cổ phần Đ1 phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án 0004405 ngày 31 tháng 01 năm 2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương (do ông Triệu Phúc T nộp thay).

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;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

(Đã ký)

Lê Hoàng Vương