

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 373/2024/DS-PT
Ngày 22-7-2024
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 Trung Kiên – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 7 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 200/2024/TLPT-DS ngày 22 tháng 5 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2024/DS-ST ngày 26 tháng 3 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 264/2024/QĐ-PT, ngày 21 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Thạch Thị Na V, sinh năm 1990; địa chỉ: ấp Đ, xã P, huyện C, tỉnh Trà Vinh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

1. Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1996; địa chỉ: ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng.

2. Ông Ngô Minh N1, sinh năm 1964; địa chỉ: số C G, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Là người đại diện hợp pháp theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền 14/12/2023). Ông N có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt, ông N1 có 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: số D Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Dương Đức Đ, sinh năm

1997; địa chỉ: **Thôn Q, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định**, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ngày 05/7/2024), có mặt.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Tại đơn khởi kiện ngày 20/12/2023 và lời khai trong quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:* Ngày 31/12/2020, bà **Thạch Thị Na V** có ký với **Công ty Cổ phần Đ1** (sau đây gọi là **công ty Đ1**) Thỏa thuận đặt cọc số: B2-14.08/TTDC-LDGSKY/2021, phụ lục 01, phụ lục 02 để đảm bảo cho việc ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số B2-14.08 thuộc dự án **khâu C (Khu C)** tại **Lô C, Khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương** với giá 2.690.216.000 đồng. Sau khi ký thỏa thuận đặt cọc, bà **V** đã thanh toán tiền cọc cho **Công ty Đ1** tổng cộng 07 đợt với tổng số tiền là 538.043.200 đồng. Theo Điều 4 của thỏa thuận, hợp đồng mua bán căn hộ phải được ký kết vào ngày 30/9/2021 (có thể chậm hơn hoặc sớm hơn không quá ba (03) tháng). Nhưng đến cuối năm 2021, **Công ty Đ1** vẫn không tổ chức ký hợp đồng mua bán với bà **V** vì lý do đại dịch Covid chậm tiến độ thi công. Bà **V** đã trực tiếp đến dự án xem tiến độ thi công và thấy dự án vẫn chưa thi công xong phần móng. Ngày 25/01/2022, bà **V** đồng ý ký thêm phụ lục 03 để gia hạn thời gian ký hợp đồng mua bán đến 30/6/2022 (có thể chậm hơn hoặc sớm hơn không quá ba (03) tháng). Tuy nhiên, đến hết ngày 30/9/2022 **Công ty Đ1** vẫn không ký hợp đồng mua bán với bà **V** nên bà **V** đã tiến hành gửi thông báo bằng e-mail về việc tiến hành khởi kiện **Công ty Đ1** tại Tòa án có thẩm quyền.

Nay, bà **V** yêu cầu Tòa án giải quyết các yêu cầu sau:

1. Chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số B2-14.08/TTDC-LDGSKY/2021 ngày 31/12/2020, phụ lục 01 ngày 31/12/2020, phụ lục 02 ngày 31/12/2020 và phụ lục 03 ký vào ngày 25/01/2022 giữa bà **Thạch Thị Na V** và **Công ty Cổ phần Đ1**.

2. Buộc **Công ty Cổ phần Đ1** trả lại cho bà **Thạch Thị Na V** toàn bộ số tiền cọc mà bà **V** đã thanh toán cho **Công ty Cổ phần Đ1** là 538.043.200 đồng và tiền lãi do vi phạm thời hạn ký kết hợp đồng mua bán căn hộ tính đến ngày 26/3/2023, cụ thể:

- Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022 (theo phụ lục 03):
 $0.02\%/ngày \times 181 \text{ ngày} \times 538.043.200 \text{ đồng} = 19.477.164 \text{ đồng}$.

- Từ ngày 01/07/2022 đến ngày 30/09/2022 (theo phụ lục 03):
 $0.03\%/ngày \times 92 \text{ ngày} \times 538.043.200 \text{ đồng} = 14.849.992 \text{ đồng}$.

- Từ ngày 01/10/2022 đến ngày 31/12/2022 (theo phụ lục 03):
 $0.04\%/ngày \times 92 \text{ ngày} \times 538.043.200 \text{ đồng} = 19.799.990 \text{ đồng}$.

- Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 26/3/2024 (theo phụ lục 03):
 $0.04\%/ngày \times 451 \text{ ngày} \times 538.043.200 \text{ đồng} = 97.062.993 \text{ đồng}$.

Tổng số tiền lãi chậm trả tính đến ngày 26/3/2023 là 151.190.139 đồng.

Như vậy, tổng cộng số tiền mà bà **Thạch Thị Na V** yêu cầu **Công ty Cổ**

phần Đ1 phải trả lại là 689.233.339 đồng.

Tại phiên toà người đại diện hợp pháp của bà Thạch Thị Na V đồng ý thanh toán số tiền phạt vi phạm nghĩa vụ thanh toán của bà Thạch Thị Na V là 134.511 đồng cho bị đơn.

- *Quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:*

Thông nhất về việc ký kết thỏa thuận đặt cọc, phụ lục kèm theo và nội dung đặt cọc, số tiền đặt cọc như đại diện nguyên đơn trình bày.

Tuy nhiên, trong quá trình thực hiện thỏa thuận đặt cọc bà Thạch Thị Na V đã vi phạm về nghĩa vụ thanh toán. Cụ thể: lần thanh toán thứ 4 trễ 01 ngày: tiền phạt vi phạm là 13.451 (mười ba nghìn bốn trăm năm mươi một) đồng; lần thanh toán thứ 5 trễ hạn 19 ngày: tiền phạt vi phạm là 121.060 (một trăm hai mươi một nghìn không trăm sáu mươi) đồng; tổng số tiền phạt vi phạm nghĩa vụ thanh toán của bà Thạch Thị Na V là 134.511 (một trăm ba mươi bốn nghìn năm trăm mười một) đồng.

Ngày 25/01/2022, Công ty Đ1 và bà V ký kết phụ lục 03 tại điểm 1.2.3 khoản 1.2 Điều 1 Phụ lục này quy định “*Trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày 01/01/2023, nếu Bên B không có đề nghị bằng văn bản về việc đơn phương chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc thì hai Bên xác nhận rằng Bên B đồng ý tiếp tục Thỏa thuận đặt cọc*”.

Như vậy, căn cứ điều khoản nêu trên, từ ngày 01/01/2023 đến ngày 07/01/2023, Công ty Đ1 không nhận được bất kỳ văn bản của của bà V về việc bà V muốn chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc, do đó đối chiếu theo quy định này, bà V đồng ý tiếp tục Thỏa thuận đặt cọc được quy định tại điểm (i) khoản 1.2.2 Điều 1 Phụ lục này như sau “*Tiếp tục thực hiện Thỏa thuận đặt cọc: Bên A sẽ tiếp tục trả lãi suất cho Bên B với mức lãi suất 0.04%/ngày tính trên số tiền Bên B đã thanh toán từ ngày 01/1/2023 cho đến ngày dự án đáp ứng đủ điều kiện ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ theo quy định của pháp luật*”.

Do đó, đối với yêu cầu khởi kiện của bà V, Công ty Đ1 có quyền yêu cầu bà V tiếp tục Thỏa thuận đặt cọc đã ký kết và Công ty Đ1 sẽ trả cho bà V mức lãi suất là 0.04%/ngày tính từ ngày 01/01/2023 đến khi dự án đủ điều kiện ký kết Hợp đồng mua bán.

Mặt khác, căn cứ khoản 2.2 Điều 2 Phụ lục 03 thông tin căn hộ, giá bán căn hộ, tiền đặt cọc đính kèm theo Hợp đồng quy định: “*Trường hợp Bên B chậm thanh toán thì phải chịu một khoản phạt với mức lãi suất là 0.02%/ngày/số tiền chậm thanh toán. Thời điểm tính lãi suất phạt được bắt đầu từ ngày đến hạn thanh toán cho đến ngày Bên B thực trả cho Bên A*”.

Vì vậy, Công ty Đ1 không đồng ý chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số B2-14.08/TTDC-LDGSKY/2021 ngày 31/12/2020 và các phụ lục kèm theo giữa công ty với bà Thạch Thị Na V, không đồng ý hoàn trả khoản tiền cọc là 538.043.200 đồng và tiền lãi như bà V yêu cầu. Yêu cầu nguyên đơn tiếp tục

thực hiện hợp đồng đặt cọc và phụ lục hợp đồng đặt cọc đã ký kết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 78/2024/DS- ST ngày 26/3/2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương, tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Thạch Thị Na V** với bị đơn **Công ty Cổ phần Đ1** về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

- Chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số B2-14.08/TTDC-LDGSKY/2021 ngày 31/12/2020, phụ lục 01 ngày 31/12/2020, phụ lục 02 ngày 31/12/2020 và phụ lục 03 ký vào ngày 25/01/2022 giữa bà **Thạch Thị Na V** và **Công ty Cổ phần Đ1**.

- Buộc **Công ty Cổ phần Đ1** phải trả cho bà **Thạch Thị Na V** tổng số tiền 689.233.339 (sáu trăm tám mươi chín triệu hai trăm ba mươi ba nghìn ba trăm ba mươi chín) đồng; trong đó: tiền cọc 538.043.200 (năm trăm ba mươi tám triệu không trăm bốn mươi ba nghìn hai trăm) đồng và tiền lãi 151.190.139 (một trăm năm mươi một triệu một trăm chín mươi nghìn một trăm ba mươi chín) đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà **Thạch Thị Na V** trả cho **Công ty Cổ phần Đ1** số tiền phạt do chậm thanh toán số tiền 134.511 đồng (một trăm ba mươi bốn nghìn năm trăm mười một).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền yêu cầu thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 09/4/2024 bị đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về phần tiền lãi.

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 theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung vụ án: xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xét xử có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử 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.

Xét thấy lỗi dẫn đến việc chấm dứt hợp đồng là do **Công ty Cổ phần Đ1** không thực hiện nghĩa vụ theo thỏa thuận tại Điều 6 của thỏa đặt cọc “*đảm bảo các điều kiện cần thiết theo quy định của pháp luật để ký kết hợp đồng mua bán căn hộ với bên B*”. Do đó, theo quy định tại Điểm 5.3 của thỏa thuận đặt cọc,

các bên đã thỏa thuận: “trường hợp hợp đồng mua bán căn hộ không được ký kết hoàn toàn do lỗi của bên A thì bên A có trách nhiệm trả cho bên B số tiền đã thanh toán và khoản tiền lãi”. Nguyên đơn và bị đơn thừa nhận nguyên đơn đặt cọc 538.043.200 đồng. Tại khoản 5.3 Điều 5 của Thỏa thuận đặt cọc số B2-14.08/TTDC-LDGSKY/2021 ngày 31/12/2020 và mục 1.2.1 Điều 1 của Phụ lục 03 ngày 25/01/2022 giữa nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận về phạt vi phạm dưới hình thức trả lãi nên có căn cứ chấp nhận số tiền phạt vi phạm bằng hình thức tính lãi đến ngày xét xử sơ thẩm theo thỏa thuận tại Phụ lục 03 ngày 25/01/2022. Xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xử có căn cứ về nội dung vụ án nên kháng cáo của bị đơn không có căn cứ chấp nhận. Ngoài ra bị đơn kháng cáo về phần án phí, xét thấy bị đơn đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc 538.043.200 đồng, bị đơn chỉ không đồng ý trả lãi 151.190.139 đồng do đó chỉ tính án phí trên số tiền 151.190.139 đồng nhưng Tòa án cấp sơ thẩm tính án phí cả số tiền đặt cọc là không đúng với quy định tại 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 nên sửa một phần bản án sơ thẩm về phần án phí.

Ý kiến của Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ chấp nhận một phần.

Án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn **Công ty Cổ phần Đ1** không phải nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 2 Điều 148 và khoản 2 Điều 308, Điều 309, 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;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn **Công ty Cổ phần Đ1**.

2. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 78/2024/DS-ST ngày 26/3/2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà **Thạch Thị Na V** với bị đơn **Công ty Cổ phần Đ1** về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số B2-14.08/TTDC-LDGSKY/2021 ngày 31/12/2020, phụ lục 01 ngày 31/12/2020, phụ lục 02 ngày 31/12/2020 và phụ lục 03 ký vào ngày 25/01/2022 giữa bà **Thạch Thị Na V** và **Công ty Cổ phần Đ1**.

Buộc **Công ty Cổ phần Đ1** phải trả cho bà **Thạch Thị Na V** tổng số tiền 689.233.339 đồng (sáu trăm tám mươi chín triệu hai trăm ba mươi ba nghìn ba

trăm ba mươi chín đồng), trong đó tiền đặt cọc 538.043.20 đồng và tiền lãi 151.190.13 đồng.

Ghi nhận sự tự nguyện của bà **Thạch Thị Na V** trả cho **Công ty Cổ phần Đ1** số tiền phạt do chậm thanh toán số tiền 134.511 đồng (một trăm ba mươi bốn nghìn năm trăm mười một đồng).

Kể từ ngày, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án 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 quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Án phí dân sự sơ thẩm: **Công ty Cổ phần Đ1** phải nộp số tiền 7.559.500 đồng (bảy triệu năm trăm năm mươi chín ngàn năm trăm đồng).

Bà **Thạch Thị Na V** phải nộp số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào tiền tạm ứng theo Biên lai thu tiền số 0001540 ngày 15/01/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố D. Hoàn trả cho bà **Thạch Thị Na V** số tiền tạm ứng án phí còn thừa 14.292.363 đồng (mười bốn triệu hai trăm chín mươi hai nghìn ba trăm sáu mươi ba đồng).

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D hoàn trả cho **Công ty Cổ phần Đ1** số tiền 300.000 đồng, theo Biên lai thu số 0002754 ngày 09/4/2024.

Trường hợp bản án 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 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.

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 tư 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