

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 512/2024/DS-PT
Ngày 16-9-2024
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 Phước – Kiểm sát viên.

Ngày 16 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 321/2024/TLPT-DS ngày 16 tháng 7 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 168/2024/DS-ST ngày 31 tháng 5 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 343/2024/QĐ-PT, ngày 31 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Ông Hoàng Lê L, sinh năm 1991; địa chỉ: tổ dân phố D, thị trấn K, huyện K, tỉnh Đắk Lắk; địa chỉ liên lạc: số A đường D, khu phố E, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Lê Thị Q, sinh năm 1991; địa chỉ: xóm M, xã H, huyện T, tỉnh Hải Dương; địa chỉ liên lạc: số A đường D, khu phố E, phường B, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Tiến K, sinh năm 1964; địa chỉ: số I N Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh hoặc bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1985; địa chỉ: số A A, phường G, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 25/01/2024), có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- *Bị đơn*: Công ty cổ phần Đ1; trụ sở: số 104/4 ấp H, xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Dương Đức Đ, sinh năm 1997; địa chỉ: tầng B, tòa nhà A B - số 473, Đ, Phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 03/5/2024), có mặt.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 22/01/2024 của nguyên đơn, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Nguyễn Tiến K và bà Nguyễn Thị Thu H thống nhất trình bày: Ngày 23/11/2022, ông Hoàng Lê L, bà Lê Thị Q và Công ty Cổ phần Đ1 (viết tắt là LDG) có ký với nhau Thỏa thuận đặt cọc số C1-24.7/TTĐC-LDGSKY/2020 (viết tắt là Thỏa thuận đặt cọc). Thỏa thuận đặt cọc 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 C1-24.7, là căn hộ mang số 07, nằm ở tầng 24, thuộc khối B, 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 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 không quá 03 (ba) tháng và ông L, bà Q phải đặt cọc số tiền 485.499.200 đồng. Số tiền đặt cọc này sẽ được thanh toán trong 05 đợt.

Thực hiện theo thỏa thuận đặt cọc đã ký kết, ông L, bà Q đã thanh toán cho LDG số tiền 485.499.200 đồng. Đến hạn ký hợp đồng mua bán nhưng LDG không thực hiện nghĩa vụ của mình nên các bên thỏa thuận ký kết phụ lục 01 ngày 13/01/2022 với nội dung điều chỉnh lại thời gian ký hợp đồng mua bán căn hộ vào ngày 30/6/2022 (có thể chậm hơn hoặc sớm hơn không quá 3 tháng) và điều chỉnh mức lãi suất LDG trả cho ông L, bà Q trong trường hợp LDG không ký kết hợp đồng mua bán căn hộ theo đúng thời gian các bên đã thỏa thuận. Tiếp tục đến ngày 30/9/2022 LDG không thực hiện được việc ký hợp đồng mua bán căn hộ.

Ngày 10/01/2023, các bên ký kết Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc số: C1-24.7/TTĐC-LDGSKY/2020. Theo đó, hai bên thống nhất thanh lý Thỏa thuận đặt cọc số C1-24.7/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 23/11/2022 và LDG có nghĩa vụ hoàn trả lại cho ông L, bà Q tổng số tiền 533.848.485 đồng, trong đó 485.499.200 đồng tiền cọc và 48.349.285 đồng tiền lãi và sẽ thanh toán làm 06 lần, chậm nhất là ngày 30/6/2023 LDG sẽ thanh toán toàn bộ số tiền theo thỏa thuận. Nhưng LDG tiếp tục không thực hiện việc trả tiền theo thỏa thuận của các bên, sau nhiều lần nguyên đơn làm việc với bị đơn thì ngày 16/11/2023 có email của LDG gửi cho nguyên đơn về việc đề nghị gia hạn thời hạn thanh toán số tiền cho nguyên đơn là ngày 15/01/2024 và lãi suất tiếp tục tính từ ngày 28/10/2023

cho đến ngày 31/12/2023 với lãi suất 10%/năm trên tổng số tiền còn phải trả cho nguyên đơn.

Cho đến nay LDG chỉ thanh toán cho ông L, bà Q số tiền 143.462.120 đồng. Vì vậy, LDG đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền theo thỏa thuận của các bên.

Nguyên đơn khởi kiện buộc LDG phải trả cho nguyên đơn tổng số tiền 413.153.698 đồng, trong đó số tiền còn lại theo biên bản thanh lý hợp đồng là 390.386.365 đồng và tiền lãi do vi phạm nghĩa vụ trả nợ từ ngày 28/10/2023 đến xét xử sơ thẩm là (ngày 31/05/2024) với số tiền: $390.386.365 \text{ đồng} \times 216 \text{ ngày} \times 0,027\%/\text{ngày} = 22.767.332 \text{ đồng}$.

Theo bản tự khai ngày 20/5/2024 và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn là ông Dương Đức Đ trình bày: Ông Dương Đức Đ thống nhất với phần trình bày của nguyên đơn về nội dung các bên đã thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc, phụ lục hợp đồng đặt cọc giữa LDG với ông Hoàng Lê L, bà Lê Thị Q và Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc số C1-24.7/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 10/01/2023 giữa LDG với ông Hoàng Lê L, bà Lê Thị Q và số tiền LDG đã thanh toán cho ông L, bà Q. Tuy nhiên, do khó khăn về kinh tế nên bị đơn mới chỉ cho ông L, bà Q số tiền 143.462.120 đồng, số tiền còn lại LDG còn nợ ông L, bà Q là 390.386.365 đồng.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì LDG đồng ý trả số tiền còn lại cho ông L, bà Q là 390.386.365 đồng; không đồng ý đối với yêu cầu thanh toán khoản tiền lãi từ ngày 28/10/2023 cho đến nay với số tiền 22.767.332 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 168/2024/DS-ST ngày 31/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương tuyên xử:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng Lê L, bà Lê Thị Q bị đơn Công ty cổ phần Đ1.

Buộc Công ty cổ phần Đ1 phải trả cho ông Hoàng Lê L, bà Lê Thị Q số tiền 413.153.698 đồng (Bốn trăm mười ba triệu một trăm năm mươi ba ngàn sáu trăm chín mươi tám đồng).

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 10/06/2024, bị đơn kháng cáo bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, nguyên đơn có yêu cầu xét xử vắng mặt nên 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 tham gia tố tụng và những người tiến hành tố tụng đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015. 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 vào khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 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 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 đã thống nhất số tiền bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn 390.386.365 đồng theo Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc số C1-24.7/TTĐC-LDGSKY/2020 chậm nhất vào ngày 30/6/2023 nhưng bị đơn không thực hiện nghĩa vụ trả tiền theo thỏa thuận nên nguyên đơn khởi kiện bị đơn để yêu cầu thanh toán số tiền 390.386.365 đồng là có căn cứ, tuy nhiên do bị đơn chậm thanh toán cho nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lãi là đúng theo quy định tại Điều 357 Bộ luật Dân sự quy định về trách nhiệm do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền như sau: *“Trong trường hợp bên có nghĩa vụ chậm trả tiền thì bên đó phải trả lãi đối với số tiền chậm trả tương ứng với thời gian chậm trả. Lãi suất phát sinh do chậm trả tiền được xác định theo thỏa thuận của các bên nhưng không được vượt quá mức lãi suất được quy định tại khoản 1 Điều 468 của Bộ luật này, nếu không có thỏa thuận thì thực hiện theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật này”*. Do đó, bị đơn phải chịu trách nhiệm trả lãi trên số tiền chậm trả theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 là 10%/năm kể từ ngày 01/7/2023 trên số tiền chậm trả, tuy nhiên nguyên đơn chỉ yêu cầu tính lãi từ ngày 28/10/2023 (theo cam kết nghĩa vụ trả tiền của LDG tại email đã gửi cho nguyên đơn ngày 16/11/2023) với lãi suất 0,027%/ngày tương đương 9,72%/năm là có lợi cho bị đơn. Tòa án cấp sơ thẩm tính số tiền bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 22.767.332 đồng (390.386.365 đồng x 0,027%/ngày x 216 ngày) là có căn cứ tuy nhiên bị đơn kháng cáo không đồng ý trả số tiền lãi 22.767.332 đồng là không có căn cứ chấp nhận nên cần giữ nguyên bản án sơ thẩm.

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

Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải nộp theo quy định pháp luật theo 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.

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 168/2024/DS-ST ngày 31/5/2024 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 đã nộp theo Biên lai thu số 0004985 ngày 13/6/2024 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./.

CÁC THẨM PHÁN THÀNH VIÊN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN

Huỳnh Thị Thanh Tuyền Lê Sỹ Trứ

Ngô Thị Bích Diệp

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