

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 518/2024/DS-PT

Ngày 19-9-2024

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: Ông Nguyễn Văn Huỳnh

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Văn Tài

Bà Trần Thị Thắm

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hương – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Trần Đức Thoại – Kiểm sát viên.

Ngày 19 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: 386/2024/TLPT-DS ngày 13 tháng 8 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 207/2024/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 381/2024/QĐ-PT ngày 15/8/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 455/2024/QĐ-PT ngày 06/9/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thành H, sinh năm 1992; địa chỉ: T, thị trấn P, huyện T, tỉnh Bình Định.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đặng Văn T, sinh năm 1980 hoặc bà Hồ Thị Lệ M, sinh năm 1985; cùng địa chỉ: số 264/5 khu phố L, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh hoặc ông Châu Đình T1, sinh năm 1994; địa chỉ: số 1/55, C, phường T, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 06/4/2024). Bà M và ông T1 có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt, ông T có mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H1, Luật sư thuộc Văn phòng Luật sư H- Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh, có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

- *Bị đơn*: Công ty Cổ phần Đầu tư L; địa chỉ: số 104/4 ấp H, xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai; địa chỉ liên hệ: tầng 2, tòa nhà 194 G - số 473 Đ, Phường 25, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Dương Kim C, sinh năm 1995; địa chỉ: tầng 2, tòa nhà 194 G - số 473 Đ, Phường 25, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền số 225/2024/UQ-L/HĐQT ngày 17/9/2024), có mặt.

- *Người kháng cáo*: Bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện đề ngày 15/4/2024 và lời khai trong quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Thành H là ông Đặng Văn T trình bày:

Ngày 25/6/2021, ông Nguyễn Thành H ký kết Thỏa thuận đặt cọc số B2-08.06/TTĐC-L/2021 kèm theo Phụ lục 01 và Phụ lục 02 với Công ty Cổ phần Đầu tư L (viết tắt là Công ty L) nhằm đảm bảo ký kết hợp đồng mua bán căn hộ B2-08.06, thuộc khối C1, tầng 08, diện tích sàn xây dựng tạm tính (tính tường) 75,8m², diện tích sử dụng tạm tính (thông thủy) 69,7m² tại địa chỉ khu chung cư lô C1, khu đô thị mới B, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương với mục đích sử dụng dùng để ở, giá bán căn hộ: 2.740.492.000 đồng và số tiền đặt cọc là 548.098.400 đồng. Thời điểm ký kết hợp đồng mua bán căn hộ dự kiến ký kết vào ngày 30/3/2022 (thời điểm ký kết hợp đồng mua bán căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn không quá 03 tháng so với thời hạn dự kiến ký kết hợp đồng). Thực hiện theo hợp đồng đã ký, ông Nguyễn Thành H đã thanh toán cho Công ty L tổng số tiền đặt cọc là 548.098.400 đồng. Toàn bộ tiền đặt cọc mua căn hộ nêu trên là tiền riêng của ông H, không thuộc sở hữu chung với bất cứ tổ chức, cá nhân nào khác.

Đến hạn ký kết hợp đồng mua bán nói trên, ông H đã liên hệ, gọi điện, đến trực tiếp làm việc để yêu cầu công ty hoàn thành thủ tục để ký hợp đồng mua bán căn hộ nhưng phía công ty cố tình lảng tránh, không thực hiện nghĩa vụ cơ bản của các bên trong thỏa thuận đặt cọc đã ký kết. Vì vậy, ngày 16/8/2022 các bên đã ký biên bản thanh lý Thỏa thuận đặt cọc số B2-08.06/TTĐC-L/2021 với các nội dung chính biên bản thanh lý như sau:

- Công ty sẽ hoàn trả số tiền: 548.098.400 đồng;
- Thời hạn hoàn trả: 90 ngày làm việc, kể từ ngày ký Biên bản thanh lý.

Với mong muốn sớm lấy lại số tiền đã đóng cho công ty, ông H đã chấp nhận chỉ lấy lại tiền gốc, không tính phạt, bồi thường thiệt hại theo thỏa thuận đặt cọc. Tuy nhiên, công ty lại tiếp tục vi phạm cam kết một lần nữa. Đã quá thời hạn

nêu trong biên bản thanh lý nói trên, công ty vẫn không chi trả cho ông H bất kỳ khoản tiền nào theo cam kết.

Sau nhiều lần liên hệ yêu cầu hoàn tiền, ngày 21/10/2022, công ty lại tiếp tục đề nghị ký biên bản làm việc hứa hẹn cam kết sẽ thanh toán 100% chậm nhất vào ngày 20/12/2022.

Từ đó đến nay, mặc dù đã quá hạn thời hạn cuối cùng theo cam kết (ngày 20/12/2022) nhưng công ty vẫn không thực hiện việc thanh toán.

Sau thời gian dài chờ đợi công ty thanh toán nhưng không được đáp ứng yêu cầu hợp pháp của mình, ngày 09/4/2024, ông H có gửi email đến công ty thông báo về việc sẽ tiến hành các thủ tục khởi kiện công ty yêu cầu thanh toán theo đúng quy định.

Công ty L đã xâm phạm trực tiếp quyền và lợi ích hợp pháp của ông H. Vì vậy, ông Nguyễn Thành H yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư L trả lại số tiền gốc mà ông H đã đóng là 548.098.400 đồng.

- Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư L phải trả cho ông H khoản lãi tính từ ngày 21/12/2022 đến ngày 28/6/2024 (làm tròn thành 18 tháng) và tiếp tục tính lãi cho đến khi công ty hoàn tất nghĩa vụ thanh toán đối với ông H theo lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015 là 82.214.760 đồng ($548.098.400 \text{ đồng} \times 10\%/12 \times 18 \text{ tháng} = 82.214.760 \text{ đồng}$).

Tổng cộng số tiền mà ông H yêu cầu Công ty Cổ phần Đầu tư L phải trả là: 630.313.160 đồng. Ngoài ra, ông H không có yêu cầu nào khác.

- *Lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên toà, người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư L là ông Phạm Việt Hùng trình bày:*

Bị đơn thống nhất với trình bày của đại diện nguyên đơn về việc ký kết và nội dung thỏa thuận tại Thỏa thuận đặt cọc số B2-08.06/TTDC-L/2021 ngày 25/6/2021 kèm theo Phụ lục 01 và Phụ lục 02. Quá trình thực hiện thỏa thuận đặt cọc, bị đơn đã nhận cọc số tiền 548.098.400 đồng của ông Nguyễn Thành H. Theo Điều 4.1 thỏa thuận đặt cọc đã ký, ngày dự kiến ký kết hợp đồng mua bán căn hộ là 30/3/2022 (có thể chậm hơn hoặc sớm hơn không quá 03 tháng), tức ngày ký kết hợp đồng mua bán tối đa là ngày 30/6/2022).

Ngày 16/8/2022, các bên đã ký biên bản thanh lý Thỏa thuận đặt cọc số B2-08.06/TTDC-L/2021 với các nội dung chính biên bản thanh lý như sau: công ty sẽ hoàn trả số tiền 548.098.400 đồng; thời hạn hoàn trả là 90 ngày làm việc, kể từ ngày ký biên bản thanh lý. Tuy nhiên, do công ty gặp khó khăn nên hiện nay vẫn chưa thanh toán số tiền trên cho ông H.

Nay đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn đồng ý sẽ thanh toán cho nguyên đơn số tiền gốc là 548.098.400 đồng theo biên bản thanh lý đã ký. Đối với yêu cầu trả lãi từ ngày 21/12/2022 đến ngày 28/6/2024 với số tiền 82.214.760 đồng thì bị đơn không đồng ý thanh toán, do ông H chưa hoàn trả

bản gốc Thỏa thuận đặt cọc số B2-08.06/TTDC-L/2021 ngày 25/6/2021 kèm theo Phụ lục 01 và Phụ lục 02 theo thỏa thuận.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 207/2024/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thành H với bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư L về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

- Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư L trả cho ông Nguyễn Thành H số tiền 630.313.160 đồng (sáu trăm ba mươi triệu ba trăm mười ba nghìn một trăm sáu mươi) đồng; trong đó: tiền cọc 548.098.400 đồng (năm trăm bốn mươi tám triệu không trăm chín mươi tám nghìn bốn trăm đồng) và tiền lãi 82.214.760 đồng (tám mươi hai triệu hai trăm mười bốn nghìn bảy trăm sáu mươi đồng).

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 09/7/2024 bị đơn Công ty L kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty L giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đồng ý chấm dứt thỏa thuận đặt cọc trả lại số tiền cọc đã nhận là 548.098.400 đồng, không đồng ý trả tiền lãi 82.214.760 đồng.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

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

Về nội dung: Bị đơn kháng cáo nhưng không có chứng cứ mới chứng minh cho yêu cầu kháng cáo nên đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, 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 tính hợp pháp của đơn kháng cáo: đơn kháng cáo của bị đơn Công ty LDG nộp 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.

Theo đơn kháng cáo ngày 09/7/2024, bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn xác định chỉ kháng cáo đối với tiền lãi với số tiền 82.214.760 đồng, các phần còn lại của bản án sơ thẩm bị đơn không kháng cáo. Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét giải quyết trong

phạm vi nội dung kháng cáo của bị đơn theo quy định tại Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Về nội dung vụ án: Nguyên đơn và bị đơn thống nhất thời gian, nội dung của các Thỏa thuận đặt cọc số B2-08.06/TTĐC-L/2021; Phụ lục 01, 02 ngày 25/06/2021 giữa ông Nguyễn Thành H và Công ty L được giao kết nhằm đảm bảo cho việc xác lập và ký kết hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với các căn hộ số B2-08.06 thuộc dự án khu chung cư lô C1 - khu căn hộ cao cấp L tại lô C1, khu đô thị mới B, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương và thống nhất số tiền nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn là 548.098.400 đồng. Ngày 16/8/2022 hai bên đã tiến hành ký biên bản thanh lý Thỏa thuận đặt cọc số B2-08.06/TTĐC-L/2021, Công ty L có trách nhiệm trả lại số tiền cọc cho ông Nguyễn Thành H là 548.098.400 đồng, thời hạn hoàn trả là 90 ngày làm việc, kể từ ngày ký biên bản thanh lý. Tuy nhiên, đến nay Công ty vẫn chưa thanh toán số tiền trên cho ông H.

[3] Xét kháng cáo của bị đơn:

[3.1] Quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn và bị đơn đều đồng ý chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số B2-08.06/TTĐC-L/2021; Phụ lục 01, 02 ngày 25/06/2021, các phụ lục kèm theo và biên bản thanh lý Thỏa thuận đặt cọc số B2-08.06/TTĐC-L/2021 giữa ông Nguyễn Thành H và Công ty L; đồng thời bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền cọc là 548.098.400 đồng.

[3.2] Căn cứ nội dung thỏa thuận tại biên bản thanh lý Thỏa thuận đặt cọc số B2-08.06/TTĐC-L/2021 ngày 16/8/2022 thì hai bên đã thỏa thuận đến hết ngày 20/12/2022, bị đơn Công ty L phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền 548.098.400 đồng. Bị đơn thừa nhận đến nay bị đơn vẫn chưa thanh toán cho nguyên đơn. Do bị đơn Công ty L không trả số tiền cọc đã nhận theo thỏa thuận, bị đơn có yêu cầu tính lãi do công ty chậm thanh toán nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả tiền lãi với số tiền 82.214.760 đồng cho nguyên đơn là phù hợp quy định tại Điều 357, 468 Bộ luật Dân sự. Do đó, bị đơn kháng cáo không đồng ý trả tiền lãi cho nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[4] Về án phí sơ thẩm: Số tiền đặt cọc theo thỏa thuận đặt cọc, các bên đã tiến hành thanh lý, bị đơn Công ty L có trách nhiệm trả cho nguyên đơn số tiền cọc đã nhận nhưng không thực hiện nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu trả lại tiền cọc và tiền lãi được Tòa án chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch theo quy định. Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn chịu án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch đối với số tiền cọc phải trả cho nguyên đơn là chưa đúng nên sửa lại, do đó, chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa án phí sơ thẩm.

[5] Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp một phần.

[6] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do bản án sơ thẩm bị sửa nên người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 147, 148; khoản 2 Điều 308; Điều 309; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng của bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư L như sau:

1.1 Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 207/2024/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương đối với các phần quyết định như sau:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Thành H với bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư L về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

- Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư L trả cho ông Nguyễn Thành H số tiền 630.313.160 đồng (sáu trăm ba mươi triệu ba trăm mười ba nghìn một trăm sáu mươi đồng); trong đó: tiền cọc 548.098.400 đồng (năm trăm bốn mươi tám triệu không trăm chín mươi tám nghìn bốn trăm đồng) và tiền lãi 82.214.760 đồng (tám mươi hai triệu hai trăm mười bốn nghìn bảy trăm sáu mươi 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.

1.2 Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 207/2024/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương về án phí dân sự sơ thẩm như sau:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư L phải chịu 29.212.526 đồng (hai mươi chín triệu hai trăm mười hai nghìn năm trăm hai mươi sáu đồng). Hoàn trả cho nguyên đơn ông Nguyễn Thành H 14.240.864 đồng (mười bốn triệu hai trăm bốn mươi nghìn tám trăm sáu mươi bốn đồng) tiền tạm ứng án phí theo Biên lai thu tiền số 0002889 ngày 02/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Hoàn trả cho Công ty Cổ phần Đầu tư L 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu số 0001201 ngày 12/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp bản án, quyết định 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;
- TAND thành phố Dĩ An;
- Chi cục THADS thành phố Dĩ An;
- Các đương sự;
- Lưu: Hồ sơ, HCTP, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Văn Huỳnh