

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 510/2024/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 Nguyễn Thị Ngọc Nữ – 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 293/2024/TLPT-DS ngày 10 tháng 7 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 151/2024/DS-ST ngày 29 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 342/2024/QĐ-PT, ngày 31 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Trần Thị Trúc L, sinh năm 1990, địa chỉ: thôn P, xã X, huyện Đ, tỉnh Phú Yên, địa chỉ liên hệ: số A, ấp C, xã X, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo uỷ quyền:

1. Ông Nguyễn Tiến K, sinh năm 1964, địa chỉ: số I, đường N, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy uỷ quyền ngày 24/01/2024), có đơn đề nghị giải quyết vắng mặt.

2. Bà Nguyễn Thị Thu H, sinh năm 1985, địa chỉ: số A, A, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy uỷ quyền ngày 24/01/2024), có đơn đề nghị giải quyết vắng 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 ủy quyền: Ông Dương Đức Đ, sinh năm 1997, địa chỉ liên hệ: tầng 2, tòa nhà A G, số D, đường Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (Giấy ủy quyền ngày 17/5/2024), có mặt.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 22/01/2024 và lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Nguyễn Trần Thị Trúc L và người đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày: Vào ngày 11 tháng 11 năm 2020, bà Nguyễn Trần Thị Trúc L có ký với Công ty Cổ phần Đ1 (viết tắt là Công ty Đ1) Thỏa thuận đặt cọc số: C2-05.13/TTĐC-LDGSKY/2020 để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng mua bán căn hộ số C2-05.13 thuộc dự án khu C (khu C) tại lô C, khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương với giá 2.589.231.000 đồng. Sau khi ký thỏa thuận đặt cọc, bà L đã thanh toán tiền cọc cho Công ty Đ1 tổng cộng 07 đợt với tổng số tiền là 517.846.200 đồng. Theo Điều 4 của thỏa thuận đặt cọc thì 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 thời hạn, Công ty Đ1 vẫn không tổ chức ký hợp đồng mua bán với bà L vì lý do chậm tiến độ thi công. Ngày 04 tháng 11 năm 2021, sau nhiều lần trì hoãn, bà L đã đồng ý hỗ trợ gia hạn thêm thời gian cho Công ty Đ1 thông qua việc ký “Phụ lục 01” cho phép gia hạn đến ngày 31/12/2022. Nhưng đến hết ngày 31/12/2022, Công ty Đ1 vẫn không ký được hợp đồng mua bán với bà L. Đồng thời, bà L đã trực tiếp lên dự án để xem tiến độ thi công và thấy dự án thi công chưa xong phần móng. Do đó, ngày 06/01/2023, bà L đã đến văn phòng Công ty Đ1 tại tầng G, tòa nhà A G, số D, đường Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh để đề nghị thanh lý thỏa thuận cọc và Phụ lục số 01. Tại buổi làm việc ngày 10/01/2023, bà L và Công ty Đ1 đã ký Biên bản thanh lý thỏa thuận cọc số C2-05.13/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 10/01/2023. Theo đó, Công ty Đ1 có nghĩa vụ thanh toán cho bà L số tiền 569.475.466 đồng trong đó: tiền đặt cọc 517.846.200 đồng; tiền lãi 51.629.266 đồng (tiền lãi từ ngày 01/10/2022 đến ngày 31/12/2022). Thời hạn thanh toán chia làm 06 đợt như sau:

Đợt 01: Thanh toán 28.473.773 đồng (tương đương 5%), thanh toán chậm nhất ngày 10/3/2023.

Đợt 02: Thanh toán 28.473.773 đồng (tương đương 5%), thanh toán chậm nhất ngày 10/4/2023.

Đợt 03: Thanh toán 113.895.093 đồng (tương đương 20%), thanh toán chậm nhất ngày 10/5/2023.

Đợt 04: Thanh toán 113.895.093 đồng (tương đương 20%), thanh toán chậm nhất ngày 30/5/2023.

Đợt 05: Thanh toán 142.368.867 đồng (tương đương 25%), thanh toán chậm nhất ngày 12/6/2023.

Đợt 06: Thanh toán 142.368.867 đồng (tương đương 25%), thanh toán chậm nhất ngày 30/6/2023.

Tuy nhiên, Công ty Đ1 đã tiếp tục không thực hiện đúng cam kết, sau nhiều lần gặp mặt thương lượng mong khách hàng thông cảm để đề xuất kéo dài thêm thời gian trả nợ tới tối đa không quá ngày 15/01/2024 và được khách hàng đồng ý, nhưng Công ty Đ1 lại tiếp tục sai phạm, tỏ thái độ thiếu tôn trọng khách hàng. Tính đến ngày 15/01/2024, Công ty Đ1 mới chỉ thanh toán được cho bà L số tiền 152.368.865 đồng, còn lại 417.106.601 đồng vẫn chưa thanh toán. Hiện nay đã quá thời hạn theo thỏa thuận, nhưng Công ty Đ1 vẫn không trả tiền cho bà L theo cam kết. Bà L đã yêu cầu Công ty Đ1 phải thanh toán đầy đủ số tiền mà bà L đã đóng theo thỏa thuận đặt cọc, khoản tiền lãi theo Biên bản thanh lý và khoản tiền lãi do vi phạm thời hạn thanh toán mà Công ty Đ1 đã xác nhận qua email gửi cho khách hàng ngày 16/11/2023. Do Công ty Đ1 vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên bà Nguyễn Trần Thị Trúc L khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

Buộc Công ty Cổ phần Đ1 trả lại cho bà Nguyễn Trần Thị Trúc L toàn bộ tiền cọc còn nợ, số tiền là 417.106.601 đồng theo Biên bản thanh lý thỏa thuận cọc số C2-05.13/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 10/01/2023.

Buộc Công ty Cổ phần Đ1 trả tiền lãi do vi phạm thời hạn thanh toán, tạm tính từ ngày 28/10/2023 đến 29/5/2024 với số tiền là: 417.106.601 đồng x 214 ngày x 0,027%/ngày (tương đương 10%/năm) = 24.100.419 đồng.

Tổng cộng bà Nguyễn Trần Thị Trúc L yêu cầu Công ty Cổ phần Đ1 phải trả lại 441.207.020 đồng.

Bà Nguyễn Trần Thị Trúc L cam kết toàn bộ tiền đặt cọc mua căn hộ nêu trên là tiền riêng của bà L, không thuộc sở hữu chung với bất cứ tổ chức, cá nhân nào khác.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty Cổ phần Đ1 là ông Dương Đức Đ trình bày: Thống nhất về việc ký kết thỏa thuận đặt cọc, nội dung đặt cọc, số tiền đặt cọc như bà L trình bày. Do nguyên đơn có nhu cầu muốn thanh lý Thỏa thuận đặt cọc, vì vậy Công ty Đ1 đã ký Biên bản thanh lý thỏa thuận cọc số C2-05.13/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 10/01/2023 với các nội dung sau:

1.1 Hai bên thống nhất và đồng ý thanh lý Thỏa thuận đặt cọc số C2-05.13/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 11/11/2020 và các phụ lục, văn bản, chứng từ liên quan đến thỏa thuận đặt cọc (nếu có) giữa hai bên đã ký kết.

1.2 Bên A sẽ hoàn trả cho bên B tổng số tiền bên B đã thanh toán cho bên A (không bao gồm các khoản phạt, bồi thường của bên B) là 517.846.200 đồng. Hai bên thống nhất rằng, theo quy định tại khoản 1.2 Điều 1 của Phụ lục 01 kèm

theo thỏa thuận đặt cọc, toàn bộ số tiền bên A thanh toán cho bên B là 569.475.466 đồng, cụ thể như sau:

- Số tiền bà L đã thanh toán cho Công ty Đ1: 517.846.200 đồng.
- Số tiền lãi Công ty Đ1 thanh toán cho bà L (từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/6/2022, tổng cộng 180 ngày): 18.642.463 đồng.
- Số tiền lãi Công ty Đ1 thanh toán cho bà L (từ ngày 01/7/2022 đến ngày 30/9/2022, tổng cộng 91 ngày): 14.137.201 đồng.
- Số tiền lãi Công ty Đ1 thanh toán cho bà L (từ ngày 01/10/2022 đến ngày 31/12/2022, tổng cộng 91 ngày): 18.849.602 đồng.
- Tổng số ngày bà phải thanh toán chậm trễ thanh toán cho tất cả các đợt thanh toán: 00 ngày.
- Số tiền phạt bà L chậm thanh toán: 00 đồng.

Sau khi ký Biên bản thanh lý ngày 10/01/2023, Công ty Đ1 đã thanh toán nhiều lần cho nguyên đơn với tổng số tiền 152.368.865 đồng số tiền còn lại chưa thanh toán là: 417.106.601 đồng. Do điều kiện kinh tế của Công ty Đ1 lúc đó hết sức khó khăn nên đã xin khách hàng cho một khoảng thời gian để Công ty Đ1 cố gắng thu xếp thanh toán số tiền còn lại cho khách hàng.

Đối với các yêu cầu khởi kiện của bà L, Công ty Đ1 có ý kiến như sau:

1. Công ty Đ1 đồng ý sẽ thanh toán số tiền còn lại cho bà L là: 417.106.601 đồng theo Biên bản thanh lý thỏa thuận cọc số C2-05.13/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 10/01/2023.

2. Đối với yêu cầu trả lãi tính từ ngày 28/10/2023 đến 29/5/2024 với số tiền là: $417.106.601 \text{ đồng} \times 214 \text{ ngày} \times 0,027\%/\text{ngày}$ (tương đương $10\%/\text{năm}$) = 24.100.419 đồng thì bị đơn không đồng ý do nguyên đơn chưa hoàn trả đầy đủ bản chính thỏa thuận đặt cọc và phụ lục, văn bản, chứng từ liên quan cho bị đơn theo quy định tại điểm 3.2 Điều 3 của Biên bản thanh lý thỏa thuận cọc số C2-05.13/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 10/01/2023.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 151/2024/DS-ST ngày 29 tháng 5 năm 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 Trần Thị Trúc L đối với bị đơn Công ty Cổ phần Đ1 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Buộc Công ty Cổ phần Đ1 phải trả cho bà Nguyễn Trần Thị Trúc L tổng số tiền 441.207.020 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 10/6/2024, bị đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn có đơn yêu cầu xét xử vắng mặt, bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo 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 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 là có căn cứ nên kháng cáo của bị đơn không có cơ sở chấp nhận 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 đều khai thống nhất vào ngày 11/11/2020 hai bên có ký Thỏa thuận đặt cọc số C2-05.13/TTĐC-LDGSKY/2020, ký Phụ lục số 01 ngày 04/11/2021 và Biên bản thanh lý thỏa thuận cọc số C2-05.13/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 10/01/2023 nhằm đảm bảo cho việc mua căn hộ ký hiệu số C2-05.13 thuộc dự án khu C (khu C) tại lô C, khu đô thị M tọa lạc phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương, tuy nhiên, bị đơn Công ty Đ1 không thực hiện được đúng cam kết nên ngày 10/01/2023, nguyên đơn và bị đơn đã thống nhất thanh lý thỏa thuận đặt cọc. Tại Biên bản thanh lý thỏa thuận cọc số C2-05.13/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 10/01/2023 các bên tự nguyện, đồng ý chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số: C2-05.13/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 11 tháng 11 năm 2020 và Phụ lục số 01 ngày 04/11/2021; đồng thời, Công ty Đ1 có trách nhiệm trả cho bà L số tiền 569.475.466 đồng, trong đó: tiền đặt cọc 517.846.200 đồng; tiền lãi 51.629.266 đồng (tiền lãi từ ngày 01/01/2022 đến ngày 31/12/2022), thời gian thanh toán theo tiến độ nhưng chậm nhất đến ngày 30/6/2023 thì phải thanh toán hết toàn bộ số tiền 569.475.466 đồng. Sau khi ký Biên bản thanh lý thỏa thuận cọc ngày 10/01/2023, Công ty Đ1 đã thanh toán cho bà L nhiều lần với số tiền 152.368.865 đồng, còn lại 417.106.601 đồng vẫn chưa thanh toán. Như vậy, Thỏa thuận đặt cọc số: C2-05.13/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 11 tháng 11 năm 2020, Phụ lục số 01 ngày 04/11/2021 đã chấm dứt theo thỏa thuận của các bên, phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 422 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại số tiền còn lại là 417.106.601 đồng theo Biên bản thanh lý thỏa thuận cọc số C2-05.13/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 10/01/2023 là có căn cứ chấp nhận và bị đơn cũng đồng ý thanh toán cho

nguyên đơn, bị đơn chỉ không đồng ý trả lãi cho nguyên đơn từ ngày 28/10/2023 đến 29/5/2024 với số tiền là: $417.106.601 \text{ đồng} \times 214 \text{ ngày} \times 0,027\%/\text{ngày}$ (tương đương $10\%/\text{năm}$) = 24.100.419 đồng, vì bị đơn cho rằng nguyên đơn chưa hoàn trả đầy đủ bản chính thỏa thuận cọc và phụ lục, văn bản, chứng từ liên quan cho bị đơn theo quy định tại điểm 3.2 Điều 3 của Biên bản thanh lý thỏa thuận cọc số C2-05.13/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 10/01/2023. Xét thấy, việc trả tiền là nghĩa vụ của bị đơn và bị đơn hoàn toàn là người chủ động, nguyên đơn không thể biết khi nào bị đơn hoàn tất việc trả tiền để thực hiện nghĩa vụ hoàn trả đầy đủ giấy tờ cho bị đơn như trong thỏa thuận và chỉ thực hiện được nghĩa vụ này khi được phía bị đơn thông báo về việc trả tiền nên tại biên bản thanh lý chỉ ghi nhận về thời hạn thanh toán tiền mà không ghi rõ về thời gian phía nguyên đơn phải thực hiện nghĩa vụ hoàn trả giấy tờ. Tại phiên tòa, các bên đều xác định thời gian thanh toán số tiền 569.475.466 đồng chậm nhất đến ngày 30/6/2023 nhưng đến nay bị đơn mới thanh toán cho nguyên đơn số tiền 152.368.865 đồng, còn lại 417.106.601 đồng vẫn chưa thanh toán. Sau khi ký biên bản thanh lý thì bị đơn cũng không có thông báo gửi cho nguyên đơn nêu rõ ngày giờ về việc nguyên đơn sẽ phải hoàn trả đầy đủ số tiền theo biên bản thanh lý nên phía nguyên đơn cũng không thể thực hiện nghĩa vụ hoàn trả giấy tờ cho bị đơn. Đồng thời, toàn bộ các văn bản mà các bên ký kết đều được lập thành 02 bản có giá trị như nhau và bên bị đơn đang giữ 01 bản nên nghĩa vụ hoàn trả các văn bản của nguyên đơn không ảnh hưởng việc đến thời gian hoàn trả tiền cọc, trả tiền lãi của bị đơn cho nguyên đơn. Vì vậy, bị đơn không đồng ý trả tiền lãi cho nguyên đơn là không có căn cứ để chấp nhận. Tiền lãi bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 24.100.419 đồng theo như cách tính của Tòa án cấp sơ thẩm là phù hợp nên kháng cáo của bị đơn không đồng ý trả lãi là 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 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, khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 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 151/2024/DS-ST ngày 29/5/2024 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 theo Biên lai thu số 0004975 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

Lê Sỹ Trứ

Huỳnh Thị Thanh Tuyền

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

