

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 493/2023/DS-PT
Ngày: 15-12-2023
V/v tranh chấp hợp đồng đặt
cọc chuyển nhượng quyền
sử dụng đất

**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 Trung Dũng;

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết;
Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền;

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hoàng - 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 Ngọc Ân - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 11 và 15 tháng 12 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 323/2023/TLPT-DS ngày 05/10/2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2023/DS-ST ngày 17/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 390/2023/QĐPT-DS ngày 03 tháng 11 năm 2023, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Tường V, sinh năm 1984; trú tại: A đường A, khu phố A, phường B, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đậu Đức N, sinh năm 1992; địa chỉ: số G N, phường L, thành phố T, tỉnh Bình Dương, là người đại diện theo ủy quyền (theo Văn bản ủy quyền ngày 24/12/2020); có mặt.

- Bị đơn: Công ty Cổ phần Đ1; trụ sở: số B, đường Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn:

1. Bà Nguyễn Đăng Chiêu Đ, sinh năm 1999; địa chỉ: số B, đường Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (theo Văn bản ủy quyền ngày 28/3/2023); có mặt.

2. Ông Nguyễn Văn H, sinh năm 1994; địa chỉ: tổ F, khu P, thị trấn T, huyện H, tỉnh Bình Phước, là người đại diện theo ủy quyền (theo Văn bản ủy quyền ngày 27/4/2023); vắng mặt.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- *Theo đơn khởi kiện, quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Đậu Đức N trình bày:*

Ngày 30/9/2019, bà Nguyễn Thị Tường V có ký Hợp đồng thỏa thuận giữ chỗ sản phẩm số I.19/2019-LRP với Công ty Cổ phần Đ1 (viết tắt là Công ty Đ1) để bảo đảm cho việc ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô đất I1.19, thửa đất 1947, tờ bản đồ số DC171 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Hai bên thỏa thuận giá chuyển nhượng là 2.333.150.207 đồng và Công ty Đ1 cam kết hỗ trợ bà V vay vốn Ngân hàng tương ứng với khoảng 70%. Sau đó, Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H có gửi văn bản thông báo cho bà V vay số tiền 1.359.600.000 đồng nên ngày 27/3/2019 bà V đã thanh toán cho Công ty Đ1 số tiền 649.795.062 đồng.

Sau đó, do Công ty Đ1 thay đổi Ngân hàng nên bà V không vay được tiền và không thể tiếp tục thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên. Hai bên đã lập biên bản thỏa thuận ngày 11/12/2019 thống nhất chấm dứt thỏa thuận giữ chỗ trước thời hạn kể từ ngày 11/12/2019 và Công ty Đ1 sẽ trả lại tiền cho bà V là 646.945.062 đồng sau khi đã trừ các khoản tiền lãi, các khoản phí, thời hạn trả là 45 ngày kể từ ngày hai bên ký biên bản thỏa thuận, bên Công ty Đ1 nhận được đầy đủ các giấy tờ từ bà V; Công ty Đ1 tìm được người thứ ba để chuyển nhượng lại lô đất và nhận được khoản thanh toán tương ứng với tiến độ thanh toán.

Đến ngày 26/01/2022, Công ty Đ1 đã chuyển trả cho bà V số tiền 323.472.531 đồng và ngày 25/4/2022 chuyển trả số tiền 323.472.531 đồng nên nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với yêu cầu buộc bị đơn thanh toán số tiền 646.945.062 đồng.

Do bị đơn chậm thanh toán số tiền trên đã ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của bà V nên yêu cầu bị đơn phải trả số tiền lãi như sau:

Lần 01: tính từ ngày 27/7/2020 đến 20/01/2022 là 542 ngày x 646.945.062 đồng x 10%/365 ngày = 96.066.910 đồng (làm tròn là 96.060.000 đồng).

Lần 02: tính từ 27/01/2022 đến ngày 25/4/2022 là 88 ngày x 323.472.253 đồng x 10%/365 ngày = 7.798.783 đồng (làm tròn là 7.790.000 đồng).

Tổng tiền lãi là 103.850.000 đồng nhưng chỉ yêu cầu thanh toán số tiền 103.600.000 đồng.

Các tài liệu, chứng cứ nguyên đơn cung cấp để chứng minh yêu cầu khởi kiện: thỏa thuận giữ chỗ sản phẩm, công văn đồng ý cấp tín dụng của Ngân hàng TMCP Phát triển Thành phố H; biên bản thỏa thuận, biên bản giao nhận, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất; giấy ủy quyền, chứng minh nhân dân, hộ khẩu gia đình của bà V .v.v.

- Quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của bị đơn bà Nguyễn Đặng Chiêu Đ trình bày:

Thông nhất với toàn bộ lời trình bày của đại diện nguyên đơn về việc bà V có ký Hợp đồng thỏa thuận giữ chỗ sản phẩm số I.19/2019-LRP ngày 30/9/2019 với Công ty Đ1 để bảo đảm cho việc ký kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đối với lô đất I1.19, thửa đất 1947, tờ bản đồ số DC171 tại phường T, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Hai bên đã lập Biên bản thỏa thuận ngày 11/12/2019, hai bên thống nhất chấm dứt thỏa thuận giữ chỗ trước thời hạn kể từ ngày 11/12/2019 và Công ty Đ1 sẽ trả lại tiền cho bà V là 646.945.062 đồng sau khi đã trừ các khoản tiền lãi, các khoản phí, thời hạn trả là 45 ngày kể từ ngày 02 bên ký biên bản thỏa thuận, bên Công ty Đ1 nhận được đầy đủ các giấy tờ từ bà V; Công ty Đ1 tìm được người thứ ba để chuyển nhượng lại lô đất và nhận được khoản thanh toán tương ứng với tiến độ thanh toán. Ngày 05/5/2022, để thực hiện thủ tục thế chấp tài sản, bị đơn đã làm đơn xin xác nhận tình trạng bất động sản đối với quyền sử dụng đất đối với thửa đất số I.19/2019-LRP thuộc Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất C0975395 và được UBND phường T xác nhận không có tranh chấp.

Như vậy, tính đến ngày 05/5/2022, quyền sử dụng đất vẫn thuộc quyền sở hữu của bên Công ty Cổ phần Đ1 và chưa đủ điều kiện để hoàn tiền cho nguyên đơn theo biên bản thỏa thuận mà hai bên đã ký kết ngày 11/12/2019. Tuy nhiên, xét thấy đợt dịch Covid 19 vừa qua có những khó khăn nhất định đối với khách hàng nên bị đơn đã thực hiện hoàn tiền đầy đủ cho nguyên đơn vào ngày 26/01/2022, Công ty đã chuyển trả cho bà V số tiền 323.472.531 đồng và ngày 25/4/2022, Công ty chuyển trả số tiền 323.472.531 đồng, tổng cộng là 646.945.062 đồng trước thời hạn nên không đồng ý trả tiền lãi theo yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Văn H trình bày:

Thông nhất với lời trình bày của nguyên đơn về việc bị đơn đã thanh toán số tiền 646.945.062 đồng và bị đơn không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì:

Nguyên đơn không yêu cầu tuyên Thỏa thuận giữ chỗ 30/9/2019, các phụ lục đính kèm bao gồm Biên bản thỏa thuận việc chấm dứt thỏa thuận giữ chỗ sản phẩm 11/12/2019 chấm dứt hay vô hiệu nên bị đơn không có yêu cầu phản tố; việc yêu cầu lãi khi thỏa thuận giữ chỗ, biên bản thỏa thuận chấm dứt thỏa thuận

giữ chỗ vẫn có giá trị thực hiện giữa các bên. Công ty Đ1 hiện đang thực hiện các thủ tục pháp lý để tuyên thỏa thuận giữ chỗ vô hiệu; nguyên đơn yêu cầu lãi chậm trả theo quy định của Bộ luật Dân sự nhưng không yêu cầu chấm dứt thỏa thuận là không phù hợp với quy định của pháp luật và Công ty Đ1 phải tuân thủ thỏa thuận giữ chỗ đó.

Đơn khởi kiện lần 01, sửa đổi lần 02, nguyên đơn cũng không xác định khởi kiện thỏa thuận giữ chỗ chỉ yêu cầu trả tiền theo Biên bản thỏa thuận chấm dứt ngày 11/12/2019 và lãi do vi phạm nên thẩm quyền là Tòa án nơi bị đơn có trụ sở.

Các tài liệu, chứng cứ bị đơn giao nộp: Thông báo về việc chấm dứt hiệu lực của Giấy ủy quyền số 10/2021/UQ-ĐXMN ngày 09/4/2021, Giấy ủy quyền ngày 28/3/2023, ngày 27/4/2023, Đơn xác nhận tình trạng bất động sản ngày 05/5/2022, Ủy nhiệm chi ngày 26/01/2022, tờ chi tiết giao dịch (chuyển khoản) ngày 25/4/2022.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 44/2023/DS-ST ngày 17/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của bà Nguyễn Thị Tường V đối với số tiền 646.945.062 đồng.

2. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tường V đối với bị đơn Công ty Cổ phần Đ1 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

- Buộc Công ty Cổ phần Đ1 có trách nhiệm thanh toán cho bà Nguyễn Thị Tường V tiền lãi chậm trả, số tiền 103.600.000 đồng (một trăm lẻ ba triệu sáu trăm nghìn đồng).

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí, trách nhiệm thi hành án về quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi tuyên án, ngày 18/7/2023, bị đơn Công ty Cổ phần Đ1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm: nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo; các đương sự không không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa:

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: Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án là đúng quy định của pháp luật. Tại Tòa án cấp phúc thẩm, bị đơn Công ty Cổ phần Đ1 kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ gì mới làm thay đổi nội dung vụ án. Do đó, không có cơ sở chấp nhận kháng cáo của Công ty Cổ phần Đ1, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, tranh tụng của các đương sự tại phiên tòa, ý kiến đại diện Viện kiểm sát,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: kháng cáo của Công ty Cổ phần Đ1 trong thời hạn luật định, do đó, Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý giải quyết theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung vụ án:

Ngày 30/3/2019, bà Nguyễn Thị Tường V có ký Hợp đồng thỏa thuận giữ chỗ sản phẩm số I1.19/2019-LRP với Công ty Cổ phần Đ1 là đơn vị phân phối độc quyền cho toàn bộ sản phẩm tại dự án Khu nhà ở Thương mại P tại phường T, thành phố T, thửa đất 1947, tờ bản đồ số DC171, diện tích 61,8m² (đất ở đô thị), theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà và tài sản khác gắn liền với đất số CO 975395, giá chuyển nhượng: 2.333.150.207 đồng. Ngay sau khi ký thỏa thuận bà V đã thanh toán số tiền 699.945.062 đồng tương đương là 30%, Công ty Đ1 cam kết hỗ trợ cho bà V vay tiền Ngân hàng tương ứng 70%, thành tiền: 1.359.600.000 đồng để thanh toán phần còn lại cho Công ty Đ1. Sau đó, Công ty Đ1 thay đổi Ngân hàng nên bà V không vay được tiền và không tiếp tục thực hiện hợp đồng. Ngày 11/12/2019, 02 bên thống nhất chấm dứt thỏa thuận giữ chỗ sản phẩm, Công ty Đ1 trả lại số tiền cho bà V 646.945.062 đồng và tiền lãi chậm thanh toán.

Ngày 26/01/2022, Công ty Đ1 trả cho bà V 323.472.531 đồng; ngày 25/4/2022, Công ty Đ1 trả 323.472.531 cho bà V đồng.

Ngày 08/8/2022, nguyên đơn rút 01 phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn thanh toán số tiền 646.945.062 đồng. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán là 103.850.000 đồng.

Phía bị đơn thống nhất với trình bày của nguyên đơn về ký hợp đồng thỏa thuận giữ chỗ sản phẩm cũng như biên bản chấm dứt thỏa thuận giữ chỗ và bị đơn đã thanh toán số tiền 646.945.062 đồng cho nguyên đơn xong. Bị đơn không chấp nhận việc trả số tiền lãi.

Xét: Đối với yêu cầu của nguyên đơn buộc Công ty Đ1 thanh toán số tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ, theo nội dung biên bản ngày 11/12/2019 thể hiện về việc chấm dứt giữ chỗ sản phẩm: tại mục c khoản 1, 2 Điều 1 biên bản thỏa thuận hai bên đã ký kết:

Số tiền bên A hoàn trả lại cho bên B sau khi trừ số tiền được quy định tại điểm b khoản này là số tiền 646.945.062 đồng.

Thời hạn hoàn trả: trong vòng 45 ngày kể từ ngày hai bên ký biên bản.

Bên A nhận được đầy đủ các biên bản theo khoản 3.4 Điều 3 biên bản này.

Bên A đã tìm được bên thứ 3 để nhận chuyển nhượng lại lô đất và nhận được khoản thanh toán tương ứng với tiến độ thanh toán (hoặc tiến độ thanh toán bị chậm trễ) của bên B.

Đến ngày 21/11/2019, bà V đã giao cho Công ty Đ1 các loại giấy tờ (bút lục 21): 01 Thỏa thuận giữ chỗ sản phẩm, 01 thông báo chấp nhận cho vay của Ngân hàng H2, 01 phiếu xác nhận chuyển khoản 45.000.000 đồng, 01 phiếu xác nhận chuyển khoản 5.000.000 đồng và 01 phiếu xác nhận chuyển khoản 646.945.062 đồng.

Ngày 12/6/2020, thừa đất nêu trên đã được cập nhật biến động sang tên cho bà Đoàn Thị H1 do văn phòng đăng ký đất đai xác nhận.

Căn cứ vào nội dung văn bản chấm dứt thỏa thuận giữ chỗ sản phẩm của nguyên đơn và bị đơn, có cơ sở xác định nghĩa vụ thanh toán của Công ty Đ1 phát sinh sau 45 ngày kể từ ngày hai bên ký Thỏa thuận chấm dứt ngày 11/12/2019.

Sau 45 ngày, hai bên đã ký biên bản thỏa thuận chấm dứt mà Công ty Đ1 chưa thanh toán là vi phạm nghĩa vụ, xâm phạm quyền lợi và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Do đó, nguyên đơn bà V yêu cầu Công ty Đ1 thanh toán tiền lãi chậm trả là có căn cứ.

Do các bên có tranh chấp về tiền lãi nên lãi suất được xác định bằng 50% mức lãi suất quy định tại khoản 1 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

Việc nguyên đơn yêu cầu tính lãi suất 10%/năm trên tổng số tiền chưa thanh toán và thời gian thanh toán tổng cộng 103.850.000 đồng nhưng chỉ yêu cầu thanh toán 103.600.000 đồng là có lợi cho bị đơn.

Từ những phân tích trên xét có căn cứ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu trả tiền lãi. Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét đánh giá toàn diện các chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, đảm bảo quyền và lợi ích các bên, xét xử phù hợp với quy định pháp luật. Bị đơn kháng cáo nhưng tại Tòa án cấp phúc thẩm không cung cấp được tài liệu, chứng cứ nào khác làm thay đổi nội dung vụ án nên không có căn cứ chấp nhận kháng cáo của bị đơn.

Đối với việc đình chỉ xét xử một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn số tiền 646.945.062 đồng, Tòa án cấp sơ thẩm đình chỉ xét xử là có căn cứ đúng quy định pháp luật, các bên không kháng cáo, Viện Kiểm sát không kháng nghị, đã hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị nên phát sinh hiệu lực.

[3] Ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa là phù hợp.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Công ty Cổ phần Đ1 phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148; 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, lệ phí Tòa án;

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần Đ1; giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 44/2023/DS-ST ngày 17/7/2023 của Tòa án nhân dân thành phố T, tỉnh Bình Dương.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Công ty Cổ phần Đ1 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí phúc thẩm tại Biên lai số 0012868 ngày 08/8/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố T, tỉnh Bình Dương.

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 phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố T;
- TAND thành phố T;
- Các đương sự;
- Tổ hành chính tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Trung Dũng