

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 48/2024/DS-PT
Ngày 23-01-2024
V/v tranh chấp về 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 Đinh Thị Mộng Tuyết.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng;
Ông Nguyễn Trung Dũng.

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Hồng Xuân - 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.

Ngày 23 tháng 01 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 531/2023/TLPT-DS ngày 27 tháng 11 năm 2023 về việc “Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 120/2023/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2023 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 502/2023/QĐ-PT ngày 18 tháng 12 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 06/2024/QĐ-PT ngày 04 tháng 01 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà **Bùi Thị Bích C**, sinh năm 1991; địa chỉ: **ấp L, xã L, huyện H, tỉnh Kiên Giang**; địa chỉ liên hệ: **số A, T, Phường G, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh**.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà **Vương Thị N**, sinh năm 1983; địa chỉ liên hệ: **số 15/9/3, U G, khu phố B, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh**, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ngày 10/7/2023), có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông **Võ Văn Đ** – Luật sư của **Công ty TNHH M1** thuộc **Đoàn Luật sư Thành phố H**, có 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 pháp luật: Ông Ngô Văn M – Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng quản trị.

Người đại diện của ông Ngô Văn M: Ông Triệu Phúc T, địa chỉ: số D, Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản số 24/2024/UQ-LDG/HĐQT ngày 22/01/2024), có mặt.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà Bùi Thị Bích C trình bày:

Tháng 05 năm 2021, bà Bùi Thị Bích C được chào mời mua căn hộ tại dự án có tên LDG SKY tại lô B, khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương do Công ty Cổ phần Đ1 (sau đây gọi tắt là Công ty Đ1) làm chủ đầu tư.

Ngày 11/5/2021, Công ty Đ1 ký kết Thỏa thuận đặt cọc số B1-12.10/TTĐC-LDGSKY/2021, phụ lục 01 và phụ lục 02 với bà Bùi Thị Bích C.

Theo thỏa thuận đặt cọc và các phụ lục đính kèm thì căn hộ mua bán có ký hiệu: B1-12.10, căn hộ số 10, thuộc khối B, tầng số 12, diện tích sàn xây dựng tạm tính 75,8m², diện tích sử dụng tạm tính 69,7m², mục đích sử dụng: dùng để ở. Giá bán căn hộ: 2.662.071.000 đồng. Số tiền đặt cọc: 532.414.200 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, bà Bùi Thị Bích C đã thanh toán cho Công ty Đ1 tổng số tiền 532.414.200 đồng. Toàn bộ tiền đặt cọc mua căn hộ nêu trên là tiền riêng của bà C, không thuộc sở hữu chung với bất cứ tổ chức, cá nhân nào khác.

Như vậy, bà Bùi Thị Bích C đã thực hiện đúng theo thỏa thuận tại hợp đồng đã ký với Công ty Đ1. Tuy nhiên, Công ty Đ1 đã không thực hiện đúng theo hợp đồng, theo quy định của hợp đồng, thời hạn Công ty Đ1 phải ký kết hợp đồng mua bán căn hộ chậm nhất là ngày 30/3/2022 nhưng đến nay Công ty Đ1 vẫn không thực hiện việc ký kết hợp đồng mua bán căn hộ với bà Bùi Thị Bích C.

Ngày 22/3/2023, bà Bùi Thị Bích C và Công ty Đ1 ký kết Biên bản thanh lý hợp đồng đặt cọc số B1-12.10/TTĐC-LDGSKY/2021. Theo biên bản thanh lý Công ty Đ1 sẽ hoàn trả cho bà C số tiền 532.414.200 đồng trong vòng 90 ngày từ ngày ký biên bản thanh lý. Tuy nhiên, từ đó đến nay, Công ty Đ1 vẫn không thực hiện theo đúng nội dung đã thanh lý. Do đó, bà Bùi Thị Bích C khởi kiện yêu cầu:

- Tuyên chấm dứt Hợp đồng đặt cọc số B1-12.10/TTĐC-LDGSKY/2021, phụ lục số 01, phụ lục số 02 đính kèm.

- Buộc Công ty Đ1 hoàn trả cho bà Bùi Thị Bích C số tiền 545.104.621 đồng, bao gồm: 532.414.200 đồng tiền đặt cọc và lãi chậm thanh toán tạm tính đến ngày 18/9/2023 là 12.690.421 đồng. Ngoài ra, 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.

- Bị đơn Công ty Cổ phần Đ1 trình bày:

Sau khi thụ lý vụ án, Tòa án đã thông báo thụ lý vụ án, thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, tham gia phiên tòa nhưng người đại diện hợp pháp của bị đơn không có ý kiến cũng như không cung cấp tài liệu, chứng cứ đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 120/2023/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị Bích C với bị đơn Công ty Cổ phần Đ1.

1.1. Chấm dứt Hợp đồng đặt cọc số B1-12.10/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 11/5/2021, phụ lục số 01 và phụ lục số 02 đính kèm giữa Công ty Cổ phần Đ1 với bà Bùi Thị Bích C.

1.2. Buộc Công ty Cổ phần Đ1 phải trả cho bà Bùi Thị Bích C số tiền 545.104.621 đồng (năm trăm bốn mươi lăm triệu một trăm lẻ bốn nghìn sáu trăm hai mốt đồng); trong đó bao gồm: số tiền đặt cọc đã nhận là 532.414.200 đồng (năm trăm ba mươi hai triệu bốn trăm mười bốn nghìn hai trăm đồng) và lãi chậm thanh toán tạm tính đến ngày 18/9/2023 là 12.690.421 đồng (mười hai triệu sáu trăm chín mươi nghìn bốn trăm hai mươi mốt đồng).

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

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 02/10/2023, Công ty Cổ phần Đ1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty Cổ phần Đ1 là ông Triệu Phúc T vẫn giữ yêu cầu kháng cáo và xác định chỉ kháng cáo đối với số tiền lãi chậm thanh toán là 12.690.421 đồng, đối với số tiền 532.414.200 đồng thì bị đơn không kháng cáo. Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Bùi Thị Bích C là bà Vương Thị N có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn trình bày quan điểm tranh luận: trong Văn bản số 16/2023/TB-LDG/BTGD về việc thay đổi thời gian hoàn tiền thanh lý dự án LDG SKY ngày 31/3/2023, bị đơn đề nghị thay đổi thời gian hoàn tiền, bị đơn không đề cập đến việc cho rằng nguyên đơn vi phạm thỏa thuận trong việc hoàn trả các hợp đồng đã giao kết và thỏa thuận tại khoản 4.2 Điều 4 của Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc ngày 11/5/2021

thì hợp đồng sẽ chấm dứt và không còn hiệu lực. Do đó, yêu cầu kháng cáo của bị đơn là không có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

- 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: Thỏa thuận đặt cọc số B1-12.10/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 11/5/2021, phụ lục 01, phụ lục 02 và Biên bản thanh lý hợp đồng đặt cọc số B1-12.10/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 22/3/2023 giữa Công ty Đ1 với bà C được giao kết trên cơ sở tự nguyện của hai bên, không trái pháp luật, không vi phạm đạo đức xã hội nên phát sinh hiệu lực. Quá trình thực hiện hợp đồng, bị đơn không thực hiện đúng theo thỏa thuận nên ngày 22/3/2023, nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng, bị đơn đồng ý. Tại Biên bản thanh lý hợp đồng đặt cọc ngày 22/3/2023, các bên tự nguyện, đồng ý thanh lý Hợp đồng đặt cọc số B1-12.10/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 11/5/2021, phụ lục 01, phụ lục 02. Đồng thời, Công ty Đ1 có trách nhiệm trả lại cho bà C số tiền 532.414.200 đồng; thời gian thanh toán trong vòng 90 ngày kể từ ngày 22/3/2023. Ngày 31/5/2023, Công ty Đ1 gửi cho bà C Văn bản số 16/2023/TB-LDG/BTGD về việc thay đổi thời gian hoàn tiền thanh lý dự án LDG SKY, theo đó Công ty Đ1 đề nghị thay đổi thời gian hoàn tiền thanh lý từ ngày 22/6/2023 thành ngày 31/12/2023, tuy nhiên bà C không đồng ý với đề nghị này của Công ty Đ1. Đến hết ngày 22/6/2023, là ngày theo thỏa thuận tại biên bản thanh lý, bị đơn có nghĩa vụ phải trả cho nguyên đơn toàn bộ số tiền 532.414.200 đồng nhưng bị đơn không thực hiện việc trả tiền nên bị đơn khởi kiện yêu cầu trả số tiền 532.414.200 đồng là có căn cứ.

Đối với số tiền lãi, do bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ trả tiền nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả lãi trên số tiền chậm trả là 10%/năm, từ ngày 22/6/2023 đến ngày xét xử sơ thẩm với số tiền 12.690.421 đồng là phù hợp mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là phù hợp quy định pháp luật; bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh nên không có căn cứ chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Sau khi nghiên cứu tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà Bùi Thị Bích C là bà Vương Thị N có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bà N theo quy định tại Điều 296 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2] Theo đơn kháng cáo bị đơn Công ty Cổ phần Đ1 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty Cổ phần Đ1 là ông Triệu Phúc T xác định chỉ kháng cáo đối với số tiền lãi chậm thanh toán là 12.690.421 đồng, các phần quyết định còn lại của bản án sơ thẩm bị đơn Công ty Cổ phần Đ1 không kháng cáo. Căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét giải quyết trong phạm vi nội dung kháng cáo bị đơn Công ty Cổ phần Đ1 đối với số tiền lãi chậm thanh toán.

[3] Ngày 11/5/2021, Công ty Đ1 ký kết Thỏa thuận đặt cọc số B1-12.10/TTĐC-LDGSKY/2021, phụ lục 01 và phụ lục 02 với bà Bùi Thị Bích C. Theo thỏa thuận đặt cọc và các phụ lục đính kèm thì căn hộ mua bán có ký hiệu: B1-12.10, căn hộ số 10, thuộc khối B, tầng số 12, diện tích sàn xây dựng tạm tính 75,8m², diện tích sử dụng tạm tính 69,7m², mục đích sử dụng: dùng để ở. Giá bán căn hộ: 2.662.071.000 đồng. Số tiền đặt cọc: 532.414.200 đồng. Thực hiện hợp đồng, bà C đã thanh toán cho Công ty Đ1 tổng số tiền 532.414.200 đồng.

[4] Đến ngày 11/5/2021, giữa bà C và Công ty Đ1 đã thanh lý hợp đồng tại Biên bản thanh lý hợp đồng đặt cọc số B1-12.10/TTĐC-LDGSKY/2021. Xét thấy, các bên tự nguyện, đồng ý thanh lý Hợp đồng đặt cọc số B1-12.10/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 11/5/2021, phụ lục 01, phụ lục 02; Theo nội dung biên bản thanh lý Công ty Đ1 có trách nhiệm trả lại cho bà C số tiền 532.414.200 đồng; thời gian thanh toán trong vòng 90 ngày kể từ ngày 22/3/2023.

[5] Sau khi ký biên bản thanh lý hợp đồng, ngày 31/5/2023, Công ty Đ1 gửi cho bà C Văn bản số 16/2023/TB-LDG/BTGD về việc thay đổi thời gian hoàn tiền thanh lý dự án LDG SKY, theo đó Công ty Đ1 đề nghị thay đổi thời gian hoàn tiền thanh lý từ ngày 22/6/2023 thành ngày 31/12/2023, tuy nhiên bà C không đồng ý với đề nghị này của Công ty Đ1. Do vậy, căn cứ theo thỏa thuận tại Biên bản thanh lý ngày 11/5/2021 thì đến hết ngày 22/6/2023, bị đơn có nghĩa vụ phải trả cho nguyên đơn toàn bộ số tiền 532.414.200 đồng. Tuy nhiên, bị đơn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán là đã chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên buộc Công ty Đ1 phải trả tiền lãi từ ngày chậm thực hiện nghĩa vụ theo Biên bản thanh lý ngày 11/5/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm, ngày 18/9/2023 với số tiền 12.690.421 đồng là phù hợp với quy định tại Điều 357 của Bộ luật Dân sự.

[6] Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo của mình là có căn cứ nên kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận.

[7] Đề nghị của người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn là có căn cứ.

[8] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp.

[9] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148; Điều 296, 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 và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn **Công ty Cổ phần Đ1**.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 120/2023/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: **Công ty Cổ phần Đ1** phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án 0006849 ngày 05 tháng 10 năm 2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương (do ông **Lê Xuân H** nộp thay).

Bản án 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;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

(Đã ký)

Đinh Thị Mộng Tuyết