

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 517/2024/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: 390/2024/TLPT-DS ngày 20 tháng 8 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 209/2024/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 392/2024/QĐ-PT ngày 26/8/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 456/2024/QĐ-PT ngày 06/9/2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Phạm Thị T, sinh năm 1983; địa chỉ: số 1497/18/2/71 đường số 58, Phường 14, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Ngô Minh N, sinh năm 1964; địa chỉ: số C1-18.02 G, Phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh hoặc ông Nguyễn Văn N1, sinh năm 1996; địa chỉ: ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 06/4/2024). Ông N có mặt, Ông N1 có đơn đề nghị 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.

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 ngày 08/4/2024, trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Ngô Minh N trình bày:

Ngày 23/11/2020, bà Phạm Thị T và Công ty Cổ phần Đầu tư L (viết tắt là Công ty L) ký kết Thỏa thuận đặt cọc số C1-17.10/TTĐC-L/2020 để đảm bảo cho việc mua căn hộ ký hiệu C1-17.10 khu căn hộ cao cấp L. Quá trình thực hiện hợp đồng, nguyên đơn đã thanh toán tiền cọc cho Công ty L tổng cộng 06 đợt với số tiền 497.683.600 đồng.

Ngày 24/11/2020, bà Phạm Thị T và Công ty L ký kết Thỏa thuận đặt cọc số C1-10.05/TTĐC-L/2020 để đảm bảo cho việc mua căn hộ ký hiệu C1-10.05 khu căn hộ cao cấp L. Quá trình thực hiện hợp đồng, nguyên đơn đã thanh toán tiền cọc cho Công ty L tổng cộng 06 đợt với số tiền 507.538.600 đồng.

Ngày 27/11/2020, bà Phạm Thị T và Công ty L ký kết Thỏa thuận đặt cọc số C2-16.09/TTĐC-L/2020 để đảm bảo cho việc mua căn hộ ký hiệu C2-16.09 khu căn hộ cao cấp L. Quá trình thực hiện hợp đồng, nguyên đơn đã thanh toán tiền cọc cho Công ty L tổng cộng 06 đợt với số tiền 512.466.200 đồng.

Địa chỉ dự án: khu căn hộ cao cấp L tại lô C1, khu đô thị mới B, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương, đây là tài sản hình thành trong tương lai. Theo thỏa thuận, hợp đồng mua bán các căn hộ phải được ký vào ngày 30/9/2021 (có thể chậm hơn hoặc sớm hơn nhưng không quá 03 (ba) tháng). Tuy nhiên, đến hết năm 2021, Công ty L vẫn không ký hợp đồng mua bán với bà T với lý do đại dịch Covid chậm tiến độ thi công. Do đó, bà T và Công ty L đã tiếp tục ký Phụ lục 01 đối với căn hộ ký hiệu C2-16.09 ngày 29/12/2021 và ký Phụ lục 01 đối với căn hộ ký hiệu C1-10.05 và C1-17.10 ngày 25/01/2022 đồng ý gia hạn thời hạn ký kết hợp đồng mua bán căn hộ đến ngày 30/6/2022.

Hiện nay đã quá thời hạn theo thỏa thuận, nhưng Công ty L vẫn không ký kết hợp đồng mua bán với bà T. Vì vậy, bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương giải quyết những vấn đề sau:

1. Đối với căn hộ ký hiệu C1-17.10:

- Chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số C1-17.10/TTĐC-L/2020 ngày 23/11/2020 và Phụ lục 01 ký vào ngày 25/01/2022 giữa bà Phạm Thị T và Công ty L.

- Buộc Công ty L trả lại cho bà Phạm Thị T toàn bộ số tiền cọc đã thanh toán cho Công ty L là 497.683.600 đồng (bốn trăm chín mươi bảy triệu sáu trăm tám mươi ba nghìn sáu trăm đồng).

- Tiền lãi do vi phạm thời hạn ký kết hợp đồng mua bán căn hộ tạm tính đến ngày 28/6/2024 theo thỏa thuận tại phụ lục gia hạn, cụ thể:

Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/6/2022 là: $497.683.600 \text{ đồng} \times 0,02\%/ngày \times 92 \text{ ngày} = 9.157.378 \text{ đồng}$;

Từ ngày 01/7/2022 đến ngày 30/9/2022 là: $497.683.600 \text{ đồng} \times 0,03\%/ngày \times 92 \text{ ngày} = 13.736.067 \text{ đồng}$;

Từ ngày 01/10/2022 đến ngày 31/12/2022 là: $497.683.600 \text{ đồng} \times 0,04\%/ngày \times 92 \text{ ngày} = 18.314.756 \text{ đồng}$;

Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 28/6/2024 là: $497.683.600 \text{ đồng} \times 0,04\%/ngày \times 545 \text{ ngày} = 108.495.025 \text{ đồng}$.

Tổng số tiền lãi chậm trả tính đến ngày 28/6/2024 là: 149.703.226 đồng.

2. Đối với căn hộ ký hiệu C1-10.05:

- Chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số C1-10.05/TTĐC-L/2020 ngày 24/11/2020 và Phụ lục 01 ký vào ngày 25/01/2022 giữa bà Phạm Thị T và Công ty L.

- Buộc Công ty L trả lại cho bà Phạm Thị T toàn bộ số tiền cọc đã thanh toán cho Công ty L là 507.538.600 đồng (năm trăm lẻ bảy triệu năm trăm ba mươi tám nghìn sáu trăm đồng).

- Tiền lãi do vi phạm thời hạn ký kết hợp đồng mua bán căn hộ theo thỏa thuận tại phụ lục gia hạn tạm tính đến ngày 28/6/2024, cụ thể:

Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/6/2022 là: $507.538.600 \text{ đồng} \times 0,02\%/ngày \times 92 \text{ ngày} = 9.338.710 \text{ đồng}$;

Từ ngày 01/7/2022 đến ngày 30/9/2022 là: $507.538.600 \text{ đồng} \times 0,03\%/ngày \times 92 \text{ ngày} = 14.008.065 \text{ đồng}$;

Từ ngày 01/10/2022 đến ngày 31/12/2022 là: $507.538.600 \text{ đồng} \times 0,04\%/ngày \times 92 \text{ ngày} = 18.677.420 \text{ đồng}$;

Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 28/6/2024 là: $507.538.600 \text{ đồng} \times 0,04\%/ngày \times 545 \text{ ngày} = 110.643.415 \text{ đồng}$.

Tổng số tiền lãi chậm trả tính đến ngày 28/6/2024 là: 152.667.610 đồng.

3. Đối với căn hộ ký hiệu C2-16.09:

- Chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số C2-16.09/TTĐC-L/2020 ngày 27/11/2020 và Phụ lục 01 ký vào ngày 29/12/2021 giữa bà Phạm Thị T và Công ty L.

- Buộc Công ty L trả lại cho bà Phạm Thị T toàn bộ số tiền cọc đã thanh toán cho Công ty L là 512.466.200 đồng (năm trăm mười hai triệu bốn trăm sáu mươi sáu nghìn hai trăm đồng).

- Tiền lãi do vi phạm thời hạn ký kết hợp đồng mua bán căn hộ theo thỏa thuận tại Phụ lục gia hạn tạm tính đến ngày 28/6/2024, cụ thể:

Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/6/2022 là: 512.466.200 đồng x 0,02%/ngày x 92 ngày = 9.429.378 đồng;

Từ ngày 01/7/2022 đến ngày 30/9/2022 là: 512.466.200 đồng x 0,03%/ngày x 92 ngày = 14.144.067 đồng;

Từ ngày 01/10/2022 đến ngày 31/12/2022 là: 512.466.200 đồng x 0,04%/ngày x 92 ngày = 18.858.756 đồng;

Từ ngày 01/01/2023 đến ngày 28/6/2024 là: 512.466.200 đồng x 0,04%/ngày x 545 ngày = 111.717.632 đồng.

Tổng số tiền lãi chậm trả tính đến ngày 28/6/2024 là: 154.149.833 đồng.

Như vậy, tổng số tiền bà T yêu cầu Công ty L phải trả là: 1.974.209.069 đồng (một tỷ chín trăm bảy mươi bốn triệu hai trăm lẻ chín nghìn không trăm sáu chín đồng).

- Trong quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Phạm Việt Hùng trình bày:

Công ty L thống nhất lời trình bày của nguyên đơn về thời gian ký thỏa thuận đặt cọc, thời gian ký phụ lục hợp đồng, số tiền nguyên đơn đã đặt cọc. Theo đó, bà Phạm Thị T đã đặt cọc cho công ty tổng số tiền là 1.517.688.400 đồng. Theo Điều 4.1 của các thỏa thuận đặt cọc, ngày dự kiến ký kết hợp đồng mua bán căn hộ là 30/9/2021 (± 3 tháng), tức ngày ký kết hợp đồng mua bán chậm nhất là ngày 30/12/2021. Cũng theo nội dung trong Phụ lục 01 đính kèm các thỏa thuận đặt cọc này, giữa Công ty L và bà Phạm Thị T có thỏa thuận về mức hỗ trợ dưới hình thức trả lãi do chậm tiến độ ký hợp đồng mua bán căn hộ. Để được hưởng mức hỗ trợ tương đương lãi suất này bà Phạm Thị T phải đề nghị chấm dứt thỏa thuận đặt cọc này “trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày 01/01/2023” bằng văn bản, số tiền này sẽ được thanh toán cho bà T theo quy định tại mục 1.2.3 Điều 1 Phụ lục 01. Quá thời gian này bà T không có đề nghị việc chấm dứt thỏa thuận đặt cọc, nên được hiểu thỏa thuận đặt cọc được tiếp tục thực hiện. Tuy nhiên, đến nay bà Phạm Thị T vẫn chưa tiến hành ký biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc và các phụ lục với Công ty L. Trước yêu cầu khởi kiện của bà T, Công ty L có ý kiến như sau:

Công ty L đồng ý chấm dứt các thỏa thuận đặt cọc số C1-10.05/TTĐC - L/2020, C1-17.10/TTĐC-L/2020, C2-16.09/TT-L/2020 và các phụ lục đi kèm.

Công ty sẽ thanh toán cho bà T tổng số tiền đã đặt cọc cho 03 hợp đồng là 1.517.688.400 đồng (một tỷ năm trăm mười bảy triệu sáu trăm tám mươi tám nghìn bốn trăm đồng).

Đối với yêu cầu trả tiền lãi do vi phạm thời hạn ký kết hợp đồng mua bán căn hộ thì công ty không đồng ý với lý do kể từ thời điểm phát sinh quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng mà nguyên đơn không có yêu cầu, vì vậy việc phát sinh lãi bổ sung là không có căn cứ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 209/2024/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 bà Phạm Thị T với bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư L.

- Chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số C1-10.05/TTĐC- L/2020 ngày 24/11/2020, số C1-17.10/TTĐC- L/2020 ngày 23/11/2020, số C2- 16.09/TTĐC - L/2020 ngày 27/11/2020 kèm các Phụ lục 01 ngày 29/12/2021 và Phụ lục 01 ngày 25/01/2022.

- Buộc Công ty Cổ phần Đầu tư L phải trả cho bà Phạm Thị T tổng số tiền 1.974.209.069 đồng (một tỷ chín trăm bảy mươi bốn triệu hai trăm lẻ chín nghìn không trăm sáu chín đồng), trong đó tiền gốc của 03 hợp đồng là 1.517.688.400 đồng, tiền lãi của Hợp đồng số C1- 17.10/TTĐC- L/2020 ngày 23/11/2020 là 149.703.226đ, tiền lãi của Hợp đồng số C1- 10.05/TTĐC- L/2020 ngày 2/11/2020 là 152.667.610 đồng, tiền lãi của Hợp đồng số C2- 16.09/TTĐC- L/2020 ngày 27/11/2020 là 154.149.833 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 và trả lại số tiền cọc đã nhận là 1.517.688.400 đồng, không đồng ý trả tiền lãi 456.520.669 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 L 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 của 03 hợp đồng với số tiền 456.520.669 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 C1-10.05/TTĐC-L/2020, số C1-17.10/TTĐC – L/2020, số C2- 16.09/TTĐC- L/2020 và các phụ lục kèm theo giữa bà Phạm Thị T 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 C1-10.05, C1-17.10 và C2-16.09 thuộc dự án 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 1.517.688.400 đồng. Đây là tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[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 các Thỏa thuận đặt cọc số C1-10.05/TTĐC-L/2020, số C1-17.10/TTĐC – L/2020, số C2- 16.09/TTĐC- L/2020 và các phụ lục kèm theo giữa bà Phạm Thị T và Công ty L; đồng thời bị đơn trả cho nguyên đơn số tiền cọc là 1.517.688.400 đồng. Đây là sự tự nguyện của các đương sự nên Hội đồng xét xử cần ghi nhận.

[3.2] Theo quy định tại Điểm 5.3 của thỏa thuận đặt cọc, hai bên đã thỏa thuận: trường hợp hợp đồng mua bán căn hộ không được ký kết hoàn toàn do lỗi của bên A thì bên A có trách nhiệm trả cho bên B số tiền đã thanh toán và khoản tiền lãi. Tại mục 1.2.1 và mục 1.2.2 Điều 1 của Phụ lục 01 ngày 29/12/2021 và Phụ lục 01 ngày 25/01/2022 giữa hai bên có thỏa thuận về phạt vi phạm dưới hình thức trả lãi trường hợp hợp đồng mua bán căn hộ không được ký kết hoàn toàn do lỗi bên A hoặc quá thời hạn ký kết theo quy định tại Điều 1.1 của Phụ lục và trường hợp ngày thực tế ký kết hợp đồng mua bán căn hộ vượt quá ngày 31/12/2022 thì bên B có quyền lựa chọn tiếp tục thực hiện thỏa thuận và bên A tiếp tục trả lãi suất cho bên B với mức lãi suất 0,04%/ngày tính trên số tiền bên B đã thanh toán từ ngày 01/01/2023 cho đến ngày dự án đáp ứng đủ điều kiện ký kết hợp đồng mua bán căn hộ. Đến nay Công ty L vẫn chưa đáp ứng đầy đủ các điều kiện kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh theo Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản. Điều này bị đơn đã thừa nhận. Việc kéo dài thời gian không ký kết hợp đồng mua bán căn hộ là do lỗi của bị đơn, bị đơn cũng không chứng minh được việc chưa ký kết hợp đồng được thuộc trường hợp bất khả kháng. Do đó, bị đơn phải chịu phạt theo thỏa thuận. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lãi cho nguyên đơn với số tiền 456.520.669 đồng là phù hợp quy định tại Điều 357, 427 Bộ luật Dân sự.

[4] Bị đơn kháng cáo không đồng ý trả lãi cho nguyên đơn nhưng không cung cấp được chứng cứ mới chứng minh nên không có cơ sở chấp nhận.

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

[6] 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; khoản 1 Điều 308; 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, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư L.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 209/2024/DS-ST ngày 28 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: Công ty Cổ phần Đầu tư L phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu số 0001200 ngày 12/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

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