TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 686/2024/DS-PT Ngày: 05- 8- 2024 V/v Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc.	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:**Bà Nguyễn Thị Thu**

Các Thẩm phán: :**Bà Phạm Thị Kim**

:**Bà Lê Thị Ngọc Hương.**

Thư ký phiên tòa: **Bà Đỗ Thanh Thảo Linh** - Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:***Bà Mai Thị Thanh Hòa** - Kiểm sát viên.

Trong ngày 05 tháng 8 năm 2024 tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, số A N, phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 533/2024/TLPT-DS, ngày 04 tháng 7 năm 2024, về việc: "Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 24/2024/DS-ST ngày 10-5-2024 và Quyết định sửa chữa, bổ sung Bản án sơ thẩm số: 442/2024/QĐ-SCBSBA ngày 02/8/2024 của Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3819/2024/QĐ-PT ngày 15/7/2024 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Đức T, sinh năm 1959.
Địa chỉ: 3 Đ, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.
Ủy quyền bà Nguyễn Thị G, sinh năm 1965 - Đại diện (Có mặt).
Địa chỉ1 N, Phường A, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.
(Giấy ủy quyền ngày 23/5/2024).

2. Bị đơn: Công ty TNHH Đ.
Trụ sở: Tầng 8, tòa nhà C, số A L, Phường V, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.
Ủy quyền ông Huỳnh Thanh T1, sinh năm 1986 - Đại diện (Có mặt).

Địa chỉ: SB2, SB3, SB5 Khu B, số E đường Đ, khu phố E, phường A, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Giấy ủy quyền ngày 22/4/2024).

3. Người Kháng cáo: Nguyên đơn - Ông Trần Đức T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Bản án sơ thẩm, sự việc được tóm tắt như sau:

Tại Đơn khởi kiện ngày 23/11/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn ông Trần Đức T ủy quyền ông Phạm Quốc B trình bày: Tháng 4/2020, ông Trần Đức T biết Công ty TNHH Đ (Sau đây gọi tắt là Công ty Đ) đang thực hiện các thủ tục triển khai đầu tư xây dựng dự án City Grand, tại thửa đất số 268, tờ bản đồ số 38, phường C, Quận B (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh. Để có vốn triển khai đầu tư xây dựng dự án, Công ty Đ đã huy động vốn bằng cách kêu gọi khách hàng hợp tác với Công ty D hình thức ký Văn bản thỏa thuận đặt cọc một khoản tiền để đảm bảo cho việc giao kết Hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai giữa Khách hàng với Công ty Đ. Sau khi tìm hiểu các thông tin tại dự án, ông T đồng ý ký kết Văn bản thỏa thuận số: A04-03/VBTT- VP.CG ngày 17/5/2020 với chủ đầu tư dự án là Công ty Đ để đặt cọc số tiền 595.554.500 đồng (Năm trăm chín mươi lăm triệu năm trăm năm mươi bốn ngàn năm trăm đồng) được chia thành 05 đợt thanh toán (theo Phụ lục 02 - tiền đặt cọc). Ngày 17/02/2021, ông T đã hoàn thành nghĩa vụ thanh toán 05 đợt số tiền cọc đúng với cam kết tại Văn bản thỏa thuận ngày 17/5/2020, hai bên sẽ tiến hành ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai vào tháng 4/2021. Căn hộ có đặc điểm như sau:Loại nhà: Căn hộ - nhà chung cư; Mục đích sử dụng: Để ở; Mã số căn hộ: A04 - 03 tại lầu 4, thuộc tòa A; Diện tích sàn xây dựng: 54,71 m^2 (diện tích tim tường); Diện tích sử dụng:50,28 m^2; Địa chỉ: Thửa đất số 268, tờ bản đồ số 38, phường C, Quận B (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh.

Sau khi hoàn thành nghĩa vụ thanh toán tiền đặt cọc thì Công ty Đ vẫn chưa thực hiện các thủ tục để triển khai đầu tư xây dựng dự án C, tại thửa đất số 268, tờ bản đồ số 38, phường C, Quận B (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh theo Văn bản thỏa thuận đã ký kết. Đồng thời, Công ty Đ vẫn chưa thực hiện ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai theo như dự kiến là vào tháng 4/2021 và không có bất kỳ thông báo nào gửi đến khách hàng về sự chậm trễ này.

Ngày 07/11/2023, ông T gửi Văn bản thông báo đến Công ty Đ, yêu cầu nhận lại số tiền đã đặt cọc và bồi thường thiệt hại do kéo dài thời gian triển khai thực hiện dự án và đề nghị Công ty có văn bản phản hồi giải quyết trước ngày 15/11/2023. Trường hợp, sau ngày 15/11/2023 mà Công ty Đ chưa giải quyết vụ việc thì ông T khởi kiện tại Tòa án nhân dân có thẩm quyền. Tuy nhiên, đến nay

Công ty Đ không có phản hồi cho ông T, do vậy, ông T khởi kiện Công ty Đ, yêu cầu Tòa án buộc Công ty Đ hoàn trả lại cho ông T số tiền đã nhận cọc là 595.554.500 đồng (Năm trăm chín mươi lăm triệu năm trăm năm mươi bốn ngàn năm trăm đồng); Bồi thường thiệt hại, với mức lãi suất là 18%/năm trên tổng số tiền đã nhận cọc, tính từ ngày 17/2/2021 cho đến ngày Tòa xét xử sơ thẩm là 312.666.112 đồng (Ba trăm mười hai triệu sáu trăm sáu mươi sáu ngàn một trăm mười hai đồng). Như vậy, tổng số tiền nhận cọc và bồi thường thiệt hại là 595.554.500 đồng + 312.666.112 đồng = 908.220.612 đồng.

*Bị đơn Công ty TNHH Đ có bà Phạm Ngân T2 đại diện theo ủy quyền trình bày:*Công ty Đ là Doanh nghiệp có chức năng kinh doanh bất động sản và là chủ đầu tư dự án Khu chung cư cao tầng tại thửa đất số 268, TBĐ số: 38 bộ địa chính phường C, Quận B), thuộc Khu dân cư C, phường C, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Dự án đã được Ủy ban nhân dân Thành phố H cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở số: BI 315502 ngày 16/01/2012, cập nhật đăng ký chuyển nhượng ngày 23/01/2014 cho Công ty.

Ngày 17/5/2020, ông T thống nhất đặt cọc số tiền bảo đảm cho Công ty Đ để chọn mua căn hộ chung cư hình thành trong tương lai thuộc dự án nêu trên khi dự án có đủ điều kiện ký kết Hợp đồng mua bán sau này theo Văn Bản Thỏa Thuận số: A04-03/VBTT-VP.CG ngày 17/5/2020. Theo đó, tính đến ngày 22/3/2021, ông Trung chuyển cho Công ty số tiền đặt cọc là 595.554.500 đồng (Năm trăm chín mươi lăm triệu năm trăm năm mươi bốn ngàn năm trăm đồng).

Sau khi ký Văn bản thỏa thuận trên, do dịch Covid-19 nhưng Công ty Đ vẫn cố gắng thực hiện xong tất cả các thủ tục pháp lý cần thiết để có thể khởi công xây dựng dự án (như thẩm duyệt thiết kế phòng cháy chữa cháy, thỏa thuận cấp nước, đánh giá tác động môi trường, thẩm định thiết kế…). Ngày 28/10/2021, Công ty được Sở Xây dựng cấp Giấy phép xây dựng số: 91/GPXD để triển khai thi công dự án. Sau khi được cấp Giấy phép xây dựng, Công ty M, ký kết Hợp đồng thi công công trình và khởi công xây dựng. Đến nay, dự án CitiGrand đã đáp ứng đầy đủ điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh theo quy định pháp luật. Công ty Đ đã gửi Thông báo về việc ký Hợp đồng đến khách hàng ông T, theo đúng Văn bản thỏa thuận đã giao kết. Nay, Công ty Đ không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông T.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

Nguyên đơn ông T có ông B đại diện theo ủy quyền vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Buộc bị đơn trả lại tiền đặt cọc 595.554.500 đồng (Năm trăm chín mươi lăm triệu năm trăm năm mươi bốn ngàn năm trăm đồng) và tiền bồi thường thiệt hại, tính từ ngày 17/02/2021 đến ngày xét xử sơ thẩm, với mức lãi suất 18%/năm là

346.314.941 đồng. Tổng cộng 941.869.441 đồng (Chín trăm bốn mươi mốt triệu tám trăm sáu mươi chín ngàn bốn trăm bốn mươi mốt đồng).

Bị đơn Công ty Đ có ông T1 đại diện theo ủy quyền trình bày:Bị đơn không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, vì đến ngày 11/12/2023 dự án trên mới được phép mua bán và Công ty Đ đã Thông báo cho ông T biết việc ký kết Hợp đồng mua bán và thanh toán tiền đợt 1 nhưng ông T không có ý kiến phản hồi.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 24/2024/DS-ST ngày 10-5-2024 và Quyết định sửa chữa, bổ sung Bản án sơ thẩm số:442/2024/QĐ-SCBSBA ngày 02/8/2024 của Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh, tuyên xử:

Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn ông Trần Đức T, về việc buộc Công ty TNHH Đ hoàn trả lại cho ông T số tiền đã nhận cọc là 595.554.500 đồng (Năm trăm chín mươi lăm triệu năm trăm năm mươi bốn ngàn năm trăm đồng) và Bồi thường thiệt hại phát sinh cho ông T số tiền 346.314.941 đồng (Ba trăm bốn mươi sáu triệu ba trăm mười bốn ngàn chín trăm bốn mươi mốt đồng).

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự và quy định về Thi hành án.

Ngày 21/5/2024, ông Trần Đức T có đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn ông Trần Đức T ủy quyền bà Nguyễn Thị G vẫn giữ nguyên kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm, sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn, buộc Công ty Đ trả lại số tiền đặt cọc 595.554.500 đồng (Năm trăm chín mươi lăm triệu năm trăm năm mươi bốn ngàn năm trăm đồng) và yêu cầu bồi thường thiệt hại 346.314.941 đồng (Ba trăm bốn mươi sáu triệu ba trăm mười bốn ngàn chín trăm bốn mươi mốt đồng).

Bị đơn Công ty Đ ủy quyền ông Huỳnh Thanh T1 không đồng ý yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên Bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu - đề nghị:

Từ khi thụ lý vụ án cho đến khi có Quyết định đưa vụ án ra xét xử, Thẩm phán thực hiện đúng theo quy định của pháp luật và tại phiên tòa, Hội đồng xét xử thực hiện đúng theo trình tự của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Các đương sự chấp hành đúng theo quy định của phát luật.

Về nội dung: Tại phiên tòa, nguyên đơn không xuất trình được chứng cứ để chứng minh cho việc kháng cáo của mình nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh tụng, tranh luận tại phiên tòa và ý kiến phát biểu của Viện kiểm sát, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Trần Đức T ủy quyền bà Nguyễn Thị G; Bị đơn Công ty TNHH Đ ủy quyền ông Huỳnh Thanh T1, việc ủy quyền này, phù hợp với Điều 85 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

[2] Nguyên đơn ông Trần Đức T kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm, sửa án theo hướng, chấp nhận yêu cầu của ông, buộc Công ty Đ trả lại số tiền đặt cọc là 595.554.500 đồng (Năm trăm chín mươi lăm triệu năm trăm năm mươi bốn ngàn năm trăm đồng).

[3] Hồ sơ vụ án thể hiện, ngày 17/5/2020, giữa nguyên đơn ông T và bị đơn Công ty Đ ký Văn bản thỏa thuận số: A04-03/VBTT-VP.CG, có nội dung như sau: "...Ông T đồng ý đặt cọc cho chủ đầu tư là Công ty Đ số tiền là 595.554.500 đồng (Năm trăm chín mươi lăm triệu năm trăm năm mươi bốn ngàn năm trăm đồng) để đảm bảo hai bên sẽ tiến hành ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai dự kiến vào tháng 04/2021. Căn hộ có đặc điểm: Loại nhà: Căn hộ - nhà chung cư; Mục đích sử dụng: Để ở; Mã số căn hộ: A04 - 03 tại lầu 4, thuộc tòa A; Diện tích sàn xây dựng: 54,71 m2 (diện tích tim tường); Diện tích sử dụng: 50,28 m^2 (diện tích thông thủy); Địa chỉ: thửa đất số 268, tờ bản đồ số 38, phường C, Quận B (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh...". (Bút lục số 155 -157).

Tại Phụ lục số 01- Giá bán và thông tin căn hộ ngày 17/5/2020, hai bên thỏa thuận giá bán căn hộ A04 - 03 tại lầu 4 nêu trên là 2.382.218.000 đồng (Hai tỷ ba trăm tám mươi hai triệu hai trăm mười tám ngàn đồng). (Bút lục số 154).

Sau khi ký Văn bản thỏa thuận ngày 17/5/2020, ông T đặt cọc cho Công ty Đ, tổng cộng là 595.554.500 đồng (Năm trăm chín mươi lăm triệu năm trăm năm mươi bốn ngàn năm trăm đồng) thông qua Ngân hàng TMCP Á, cụ thể:Ngày 17/5/2020 ông Trung chuyển cho Công ty Đ 50.000.000 đồng (Năm mươi triệu đồng); Ngày 23/5/2020 ông Trung chuyển cho Công ty Đ 188.221.800 đồng (Một trăm tám mươi tám triệu hai trăm hai mươi mốt ngàn tám trăm đồng); Ngày 17/8/2020 ông Trung chuyển cho Công ty Đ 119.110.900 đồng (Một trăm mười chín triệu một trăm mười ngàn chín trăm đồng); Ngày 17/11/2020 ông Trung chuyển cho Công ty Đ 119.110.900 đồng (Một trăm mười chín triệu một trăm mười ngàn chín trăm đồng) và ngày 17/02/2021 ông Trung chuyển cho Công ty Đ 119.110.900 đồng (Một trăm mười chín triệu một trăm mười ngàn chín trăm đồng). (Bút lục số 34, 35 - 209, 211).

[3.1] Tại phiên tòa sơ thẩm, ông T khai sau khi ông đặt cọc số tiền nêu tại mục [3] cho đến ngày 07/11/2023, Công ty Đ vẫn chưa thực hiện các thủ tục để triển khai đầu tư xây dựng dự án C, tại thửa đất số 268, tờ bản đồ số 38, phường C, Quận B (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh. Đồng thời, Công ty Đ chưa thực hiện việc ký Hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai dự kiến là tháng 4/2021 theo thỏa thuận tại Văn bản ngày 17/5/2020. Vì vậy, ông không đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán với Công ty Đ và yêu cầu Công ty Đ trả lại số tiền đặt cọc 595.554.500 đồng (Năm trăm chín mươi lăm triệu năm trăm năm mươi bốn ngàn năm trăm đồng), bồi thường thiệt hại do kéo dài thời gian triển khai thực hiện dự án và ký Hợp đồng mua bán căn hộ là 346.314.941 đồng (Ba trăm bốn mươi sáu triệu ba trăm mười bốn ngàn chín trăm bốn mươi mốt đồng). (Bút lục số 207- 208).

[3.2] Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Nguyễn Thị G đại diện theo ủy quyền ông T khai năm 2023, ông T có nhận được Thông báo ký Hợp đồng mua bán căn hộ của Công ty Đ, tuy nhiên do ông T không có tiền nên không thể tiếp tục ký Hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên với Công ty Đ.

[3.3] Tại khoản 3.1 Điều 3 của Văn bản thỏa thuận ngày 17/5/2020, giữa ông T và Công ty Đ, hai bên thỏa thuận như sau: "Khi bên A (Công ty Đ) hoàn tất thi công phần móng, đáp ứng các điều kiện khác theo quy định và Văn bản thỏa thuận này, Bên A sẽ gửi Thông báo bằng văn bản cho Bên B (ông T) về việc thực hiện ký kết Hợp đồng mua bán...";

[3.4] Tại Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình số: 01/CV/HTHM/NGAM ngày 28/9/2023 của Công ty Cổ phần S, có nội dung: "... nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình, thể hiện đối tượng nghiệm thu là kết cấu phần móng, hầm 2 Công trình Khu chung cư cao tầng và Thương mại - Dịch vụ - Văn phòng tại Lô H Khu dân cư C...". (Bút lục 126 - 128).

[3.5] Tại Công văn số:19332/SXD-PTN&TTBĐS ngày 11/12/2023 của Sở Xây dựng Thành phố H, có nội dung: "667 căn hộ thuộc dự án Khu C - Dịch vụ - Văn phòng tại lô H trong Khu dân cư C, phường C, thành phố T do Công ty TNHH Đ làm chủ đầu tư phù hợp quy định về điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh theo quy định tại khoản 1 Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014.".(Bút lục từ số 129 đến số A).

[3.6] Ngày 21/12/2023, Công ty Đ có Văn bản Thông báo, về việc: Tiến hành ký kết Hợp đồng mua bán và thanh toán tiền đợt 1 theo Hợp đồng mua bán, gửi cho ông T, có nội dung: "... Bằng thư này, chúng tôi thông báo đến Quý Ông/Bà việc tiến hành ký Hợp đồng mua bán (HĐMB) và thanh toán Đợt 1 theo HĐMB như sau: Mã căn hộ: A04-03. Tổng giá trị căn hộ có VAT: 2.619.914.214 đồng. Tiền cọc đã thanh toán: 595.554.500 đồng. Số tiền phải thanh toán cho Đợt 1, sau khi đã trừ tiền cọc: 190.419.764 đồng. Thời gian ký HĐMB và thanh toán Đợt

1:Ngày 04/01/2024 vào lúc 14h30. Địa điểm: Lầu 1, Block B, Tòa nhà I, số E Đường Đ, P. A, Tp ., TP H ...". (Bút lục số 124).

[3.7] Xét, tại Văn bản thỏa thuận ngày 17/5/2020 thì giữa ông T và Công ty Đ không thỏa thuận về thời hạn để giao kết Hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai (là căn hộ - số A04 - 03 tại lầu 4, thuộc tòa A, tại địa chỉ: T đất số 268, tờ bản đồ số 38, phường C, Quận B (nay là thành phố T), Thành phố Hồ Chí Minh mà chỉ thỏa thuận, khi nào hoàn tất thi công phần móng và đáp ứng các điều kiện khác theo quy định thì Công ty Đ sẽ Thông báo cho ông T, việc thực hiện ký kết Hợp đồng mua bán. Như vậy, căn cứ Biên bản nghiệm thu hoàn thành hạng mục công trình nêu tại mục [3.3] và Công văn số: 19332/SXD-PTN&TTBĐS ngày 11/12/2023 của Sở Xây dựng Thành phố H nêu tại mục [3.4] thì đến ngày 11/12/2023, căn hộ hình thành trong tương lai mới đủ điều kiện để bên Công ty Đ ký Hợp đồng mua bán với ông T theo thỏa thuận tại khoản 3.1 Điều 3 của Văn bản thỏa thuận ngày 17/5/2020. Ngày 21/12/2023, Công ty Đ có Văn bản Thông báo cho ông T biết việc tiến hành ký kết Hợp đồng mua bán với Công ty Đ vào ngày 04/01/2024 và thanh toán tiền đợt 1 cho Công ty Đ là 190.419.764 đồng (Một trăm chín mươi triệu bốn trăm mười chín ngàn bảy trăm sáu mươi bốn đồng) nêu tại mục [3.5]. Tuy nhiên, ông T không đồng ý tiếp tục thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên với Công ty Đ là vi phạm tại mục 4.3.3 của Văn bản thỏa thuận ngày 17/5/2020. Do đó, nguyên đơn cho rằng do Công ty Đ vi phạm nghĩa vụ ký kết Hợp đồng mua bán là không có cơ sở chấp nhận.

[4] Tại Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015, quy định: "Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; Nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; Nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc, trừ trường hợp có thỏa thuận khác.".

[4.1] Tại Văn bản thỏa thuận ngày 17/5/2020, giữa ông T và Công ty Đ, hai bên thỏa thuận việc xử lý tiền đặt cọc, như sau: "Nếu Bên B (ông T) có một trong các hành vi: ...Đơn phương chấm dứt, hủy bỏ Văn bản thỏa thuận trái với thỏa thuận của các bên, vi phạm Văn bản thỏa thuận này thì bên A(Công ty Đ) có quyền đơn phương chấm dứt Văn bản thỏa thuận. Khi đó, tiền đặt cọc đã giao hoàn toàn thuộc về Bên A, Bên B không có quyền đòi, khiếu nại hay tranh chấp gì.".

[4.2] Xét, do phía ông T thay đổi không tiếp tục ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ nêu tại mục [3] với Công ty Đ là vi phạm thỏa thuận cũng như Điều luật nêu tại mục [4] và Văn bản thỏa thuận ngày 17/5/2020. Do vậy, Tòa án cấp sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu của ông T, buộc Công ty Đ trả lại số tiền đã đặt cọc

595.554.500 đồng (Năm trăm chín mươi lăm triệu năm trăm năm mươi bốn ngàn năm trăm đồng) là có căn cứ nên yêu cầu kháng cáo này của ông T là không có cơ sở chấp nhận.

[5] Nguyên đơn ông Trần Đức T kháng cáo yêu cầu Công ty Đ bồi thường thiệt hại số tiền là 346.314.941 đồng (Ba trăm bốn mươi sáu triệu ba trăm mười bốn ngàn chín trăm bốn mươi mốt đồng).

[5.1] Xét, như đã nhận định tại mục [4.2] do ông T vi phạm thỏa thuận, hợp đồng, không phải do lỗi của Công ty Đ nên Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu này là có căn cứ, vì vậy, không chấp nhận kháng cáo này của nguyên đơn ông T.

[6] Từ nhận định trên, Hội đồng xét xử, xét thấy yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Đức T là không có cơ sở chấp nhận, do vậy, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm như ý kiến đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

[7] Các nội dung khác, các đương sự không kháng cáo, Viện kiểm sát không kháng nghị nên giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm.

[8] Án phí dân sự phúc thẩm: Do không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của ông Trần Đức T nên phải chịu 300.000 đồng (Ba trăm ngàn đồng), do ông T là người cao tuổi nên được miễn.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

-Căn cứ vào khoản 1 Điều 148 và khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

-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 của Tòa án;

-Căn cứ Luật thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Đức T.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số: 24/2024/DS-ST ngày 10-5-2024 và Quyết định sửa chữa, bổ sung Bản án số: 442/2024/QĐ-SCBSBA ngày 02/8/2024 của Tòa án nhân dân Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Đức T, về việc yêu cầu Công ty TNHH Đ phải có trách nhiệm trả lại cho ông Trần Đức T, số

tiền đặt cọc là 595.554.500 đồng (Năm trăm chín mươi lăm triệu năm trăm năm mươi bốn ngàn năm trăm đồng) và yêu cầu bồi thường thiệt hại số tiền 346.314.941 đồng (Ba trăm bốn mươi sáu triệu ba trăm mười bốn ngàn chín trăm bốn mươi mốt đồng).

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Ông Trần Đức T được miễn.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Trần Đức T được miễn.

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, 7a 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 sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- TAND Quận 3, TPHCM;
- Chi cục THADS Quận 3;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;
- Lưu văn phòng.

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

(Đã ký)

Nguyễn Thị Thu