

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 539/2024/DS-PT
Ngày 23-9-2024
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 Ngô Kim Duyên – Kiểm sát viên.

Ngày 23 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 349/2024/TLPT-DS ngày 26 tháng 7 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 177/2024/DS-ST ngày 14 tháng 6 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 384/2024/QĐ-PT, ngày 20 tháng 8 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Nguyễn Hải L, sinh năm 1991; địa chỉ: số C T, Phường D, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Ngô Minh N, sinh năm 1964; địa chỉ: số C - G, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

- Bị đơn: Công ty Cổ phần Đ1; địa chỉ: số A ấp H, xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai; địa chỉ liên lạc: tầng G, tòa nhà A G, số D Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Dương Đức Đ, sinh năm 1997; địa chỉ: tầng B, tòa nhà A G, số D Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, có mặt.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện đề ngày 08/4/2024 và lời khai trong suốt quá trình tố tụng, nguyên đơn ông Nguyễn Hải L và người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày: Vào ngày 23/12/2020, ông Nguyễn Hải L có ký với Công ty Cổ phần Đ1 (viết tắt là Công ty Đ1) Thỏa thuận đặt cọc số: B2 - 14.02/TTĐC-LDGSKY/2020 để đảm bảo cho việc ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ số B2-14.02 thuộc dự án khu C (khu C) tại lô C, khu đô thị M tọa lạc tại phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương với giá 2.692.492.000 đồng. Sau khi ký, ông L đã thanh toán tiền cọc cho Công ty Đ1 (năm) đợt với tổng số tiền là 538.498.400 đồng. Theo Điều 4 của thỏa thuận, 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 cuối năm 2022 Công ty Đ1 vẫn không tổ chức ký hợp đồng mua bán với ông L vì chậm tiến độ thi công với lý do dịch Covid-19. Từ đó đến nay, ông L đã nhiều lần đến xem tiến độ thi công và thấy dự án vẫn chưa thi công xong phần móng nên đã tiến hành gửi đơn khởi kiện ra Tòa án để yêu cầu giải quyết:

1. Chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số B2 – 14.02/TTĐC-LDGSKY/2021 và các Phụ lục 01, 02 ký cùng ngày 23/12/2020 giữa ông Nguyễn Hải L và Công ty Cổ phần Đ1;

2. Buộc Công ty Cổ phần Đ1 trả lại cho ông Nguyễn Hải L toàn bộ số tiền cọc đã thanh toán là 538.498.400 đồng, (1);

- Tiền lãi do vi phạm thời hạn ký kết hợp đồng mua bán căn hộ tạm tính từ ngày 01/01/2022 đến ngày 14/6/2024 là: $0,02\%/ngày \times 895 \text{ ngày} \times 538.498.400 \text{ đồng} = 96.391.214 \text{ đồng}$, (2).

Tổng số tiền ông Nguyễn Hải L yêu cầu Công ty Cổ phần Đ1 phải trả tạm tính là (1) + (2) là: 634.889.614 đồng.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty Cổ phần Đ1 là ông Dương Đức D trình bày: Thông nhất về việc ký kết thỏa thuận đặt cọc, nội dung đặt cọc, số tiền đặt cọc như nguyên đơn trình bày. Do thời điểm mới ký thỏa thuận đặt cọc với khách hàng xong thì dịch Covid 19 bùng phát ảnh hưởng đến tiến độ hoàn thành dự án, mặc dù Công ty Đ1 đã rất cố gắng nhưng vẫn không đảm bảo được tiến độ như đã cam kết với khách hàng. Sau đó, phía công ty đã rất nỗ lực để thuyết phục khách hàng tiếp tục thực hiện hợp đồng nhưng khách hàng vẫn không đồng ý và có nhu cầu muốn thanh lý Thỏa thuận đặt cọc số B2-14.02/TTĐC-LDGSKY/2020 với Công ty Đ1. Đến nay, ông Nguyễn Hải L vẫn chưa tiến hành ký biên bản thanh lý với Công ty Đ1.

Đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn có ý kiến: Công ty đồng ý thanh toán cho nguyên đơn số tiền là 538.498.400 đồng, đồng thời đề nghị nguyên đơn liên hệ với Công ty để thực hiện các thủ tục liên quan đến thanh lý thỏa thuận đặt cọc. Đối với yêu cầu trả lãi từ ngày 01/01/2022 đến ngày 14/6/2024 với số tiền 96.391.214 đồng thì Công ty Đ1 không đồng ý thanh toán do nguyên đơn chưa ký biên bản thanh lý theo thỏa thuận. Vì vậy, việc phát sinh

lãi bổ sung là không có căn cứ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 177/2024/DS-ST ngày 14/6/2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Hải L đối với bị đơn Công ty Cổ phần Đ1 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

1.1 Chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số B2 - 14.02/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 23/12/2020 và Phụ lục hợp đồng số 01, 02 giữa Công ty Cổ phần Đ1 với ông Nguyễn Hải L.

1.2 Buộc Công ty Cổ phần Đ1 phải trả cho ông Nguyễn Hải L tổng số tiền 634.889.614 đồng; trong đó: T cọc 538.498.400 đồng và tiền lãi 96.391.214 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về quyền yêu cầu thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 27/6/2024, bị đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm 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 xử có căn cứ nên 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: Nguyên đơn ông Nguyễn Hải L và bị đơn Công ty Đ1 thống nhất việc Thỏa thuận đặt cọc số B2 - 14.02/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 23/12/2020 và Phụ lục 01, 02 giữa ông L và Công ty Đ1 thì số tiền nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn số tiền 538.498.400 đồng.

[3] Thực hiện theo thỏa thuận ông L đã giao cho Công ty Đ1 số tiền đặt cọc 538.498.400 đồng. Về quyền và nghĩa vụ của Công ty Đ1 được quy định tại Điều 6 Thỏa thuận trong đó tại mục 6.1.b quy định: “*Bên A có nghĩa vụ đảm bảo các điều kiện cần thiết theo quy định pháp để ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ với bên B*”. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện tại Công ty Đ1 không thực hiện nghĩa vụ thỏa thuận như thỏa thuận cụ thể Công ty Đ1 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 quy định tại Điều 55 của Luật Kinh doanh bất động sản cụ thể ngày 01/3/2023 Sở Xây dựng mới cấp Giấy phép xây dựng số 668/GPXD cho Công ty Đ1 và chưa có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà. Các bên thỏa thuận với nhau thời hạn để ký hợp đồng mua bán căn hộ theo thỏa thuận đặt cọc số B2-14.02/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 23/12/2020 dự kiến là ngày 30/9/2021 (có thể sớm hơn hoặc muộn hơn 03 tháng), tuy nhiên đến nay Công ty Đ1 không cung cấp được hồ sơ pháp lý của chung cư lô C1 về việc Công ty Đ1 đủ điều kiện để ký kết hợp đồng mua bán căn hộ, không cung cấp bất cứ chứng cứ chứng minh có sự kiện bất khả kháng là vi phạm nghĩa vụ của bên nhận cọc. Theo Công văn số 3290/SXD-TTrXD ngày 13/9/2023 của Sở Xây dựng tỉnh B cung cấp thông tin là Công ty Đ1 đã nộp hồ sơ trực tuyến đề nghị xác nhận đủ điều kiện huy động vốn nhưng đã rút hồ sơ đến thời điểm hiện nay dự án khu chung cư lô C1 chưa được Sở Xây dựng thông báo đủ điều kiện huy động vốn theo hình thức bán nhà ở hình thành trong tương lai. Tại Biên bản xác minh ngày 10/01/2024 thì công trình chung cư lô C1 hiện đang ngưng hoạt động. Điều này phù hợp với lời trình bày của người đại diện hợp pháp của bị đơn tại phiên tòa, từ khi được cấp giấy phép xây dựng, công trình ngưng thi công đến nay. Công ty Đ1 không cung cấp được chứng cứ về việc đủ điều kiện để ký kết hợp đồng mua bán căn hộ. Bị đơn đã vi phạm nghiêm trọng thỏa thuận về việc đủ điều kiện ký kết hợp đồng mua bán căn hộ. Theo quy định tại Điều 428 Bộ luật Dân sự “*Một bên có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thực hiện hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại khi bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong hợp đồng hoặc các bên có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định khác*”. Quá trình tố tụng, bị đơn đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền đã đặt cọc là 538.498.400 đồng. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc và trả lại số tiền đã đặt cọc 538.498.400 đồng là có căn cứ để chấp nhận.

[4] Xét lỗi dẫn đến việc chấm dứt hợp đồng là do Công ty Đ1 không thực hiện nghĩa vụ theo thỏa thuận tại Điều 6 của Thỏa đặt cọc “*đảm bảo các điều kiện cần thiết theo quy định của pháp luật để ký kết hợp đồng mua bán căn hộ với bên B*”. Do đó, theo quy định tại điểm 5.3 của thỏa thuận đặt cọc, các 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. Nguyên đơn và bị đơn thống nhất số tiền cọc ông L đã đóng là 538.498.400 đồng. Tại điểm 5.3 Điều 5 của Thỏa thuận đặt cọc ngày 23/12/2023 giữa Công ty Đ1 với ông L có thỏa thuận về phạt vi phạm dưới hình thức trả lãi nên có căn cứ chấp nhận số tiền phạt vi phạm bằng hình thức tính lãi đến ngày xét xử sơ thẩm theo thỏa thuận tại thỏa thuận đặt cọc ngày 23/12/2023, cụ thể như sau: Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 14/6/2024 là 895 ngày, vậy số tiền lãi phải trả là $0,02\%/\text{ngày} \times 895 \text{ ngày} \times 538.498.400 \text{ đồng} = 96.391.214 \text{ đồng}$. Xét thấy Tòa án cấp sơ thẩm xử có căn cứ nên không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của Kiểm sát viên đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ chấp nhận.

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 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 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 177/2024/DS-ST ngày 14/6/2024 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 0001107 ngày 02/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Bản án dân sự phúc thẩm có hiệu lực kể từ ngày tuyên án./.

CÁC THẨM PHÁN THÀNH VIÊN

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN

Huỳnh Thị Thanh Tuyền

Lê Sỹ Trứ

Ngô Thị Bích Diệp

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố D;
- TAND thành phố D;
- Tổ Hành chính tự 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