

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 372/2024/DS-PT
Ngày 22-7-2024
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: Ông Lê Trung Kiên – Kiểm sát viên.

Ngày 22 tháng 7 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 208/2024/TLPT-DS ngày 22 tháng 5 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 114/2024/DS-ST ngày 16 tháng 4 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 263/2024/QĐ-PT ngày 21 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Trần Quang N, sinh năm 1989; địa chỉ: số A N, phường N, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp:

1. Ông Đặng Văn T, sinh năm 1980; địa chỉ: số B khu phố L, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 25/12/2023), có mặt.

2. Bà Hồ Thị Lệ M, sinh năm 1985; địa chỉ: số B khu phố L, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 25/12/2023), vắng mặt, có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

- Bị đơn: Công ty Cổ phần Đ1; địa chỉ: số A ấp H, xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp: Ông Dương Đức Đ, sinh năm 1997; địa chỉ: Thôn Q, xã P, huyện T, tỉnh Bình Định, là người đại diện theo ủy quyền (Văn

bản ủy quyền ngày 05/7/2024), có mặt.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 12/01/2024 và lời khai trong suốt quá trình tố tụng, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn ông Trần Quang Nghĩa l ông Đặng Văn T trình bày:

Ngày 31/12/2020 ông Trần Quang N ký kết Thỏa thuận đặt cọc số: C1-07.11/TTĐC-LDGSKY/2021 kèm theo Phụ lục 01 và Phụ lục 02 với Công ty Cổ phần Đ1 (gọi tắt Công ty Đ1) nhằm đảm bảo ký kết hợp đồng mua bán cho căn hộ C1-07.11, thuộc khối C, tầng 07, diện tích sàn xây dựng tạm tính (tính tường) 75,8m², diện tích sử dụng tạm tính (thông thủy) 69,7m² tại địa chỉ khu C khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương với mục đích sử dụng dùng để ở, giá bán căn hộ 2.666.351.000 đồng và số tiền đặt cọc 533.270.200 đồng. Thời điểm ký kết hợp đồng mua bán căn hộ dự kiến ký kết vào ngày 30/9/2021. 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, ông Trần Quang N đã thanh toán cho Công ty Đ1 tổng số tiền đặt cọc 533.270.200 đồng. Toàn bộ tiền đặt cọc mua căn hộ là tiền riêng của ông N, không thuộc sở hữu chung với bất cứ tổ chức, cá nhân nào khác.

Đến cuối năm 2021 Công ty Đ1 vẫn không ký hợp đồng mua bán với ông N. Ông N đã gửi email, gọi điện và đến trực tiếp làm việc để yêu cầu công ty hoàn thành thủ tục để ký hợp đồng mua bán căn hộ nhưng công ty cố tình lẩn tránh. Ngày 20/02/2023 và ngày 03/3/2023 ông N có gửi cho công ty đơn đề nghị thanh lý nhưng công ty không phản hồi. Việc vi phạm này đã xâm phạm trực tiếp quyền và lợi ích hợp pháp của ông N. Vì vậy, ông N nộp đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Hủy Thỏa thuận đặt cọc số C1-07.11/TTĐC-LDGSKY/2021 ký ngày 31/12/2020 giữa ông Trần Quang N và Công ty Cổ phần Đ1.

- Buộc Công ty Cổ phần Đ1 trả lại cho ông N số tiền đặt cọc 533.270.200 đồng.

- Buộc Công ty Cổ phần Đ1 phải trả cho ông N khoản lãi từ ngày 01/01/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm (tạm tính đến ngày 31/12/2023) theo điều 5.3 của thỏa thuận là 533.270.200 đồng x 730 ngày x 0,02%/ngày = 77.857.449 đồng.

Tổng cộng số tiền mà ông N yêu cầu Công ty Cổ phần Đ1 phải trả 611.127.649 đồng.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể yêu cầu tòa án giải quyết: Tuyên bố chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số C1-07.11/TTĐC-LDGSKY/2021 ký ngày 31/12/2020 kèm theo Phụ lục 01 và Phụ

lục 02 giữa ông **Trần Quang N** với **Công ty Cổ phần Đ1** về việc đặt cọc mua bán căn hộ C1-07.11, thuộc thuộc khối C, tầng 07, tại địa chỉ **khu C khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương**. Về yêu cầu thanh toán số tiền đã đặt cọc và tiền lãi chậm trả thì vẫn giữ nguyên yêu cầu, cụ thể yêu cầu Tòa án buộc **Công ty Cổ phần Đ1** phải thanh toán cho ông **Trần Quang N** tổng số tiền 622.539.631 đồng, trong đó số tiền ông **N** đã đặt cọc là 533.270.200 đồng và tiền lãi do chậm trả tính từ ngày 01/01/2022 đến ngày 16/4/2024 là: $0.02\%/\text{ngày} \times 837 \text{ ngày} \times 533.270.200 \text{ đồng} = 89.269.431 \text{ đồng}$. Ngoài ra ông **N** không có yêu cầu nào khác.

- *Lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên toà, người đại diện hợp pháp của bị đơn **Công ty Cổ phần Đ1** là ông **Triệu Phúc T1** trình bày:* Bị đơn thống nhất với trình bày của đại diện nguyên đơn về việc ký kết và nội dung thỏa thuận tại Thỏa thuận đặt cọc số C1-07.11/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 31/12/2020 kèm theo Phụ lục 01 và Phụ lục 02. Quá trình thực hiện thỏa thuận đặt cọc, bị đơn đã nhận cọc số tiền 533.270.200 đồng của ông **Trần Quang N**. Theo Điều 4.1 thỏa thuận đặt cọc đã ký, ngày dự kiến ký kết hợp đồng mua bán căn hộ là 30/09/2021 (có thể chậm hơn hoặc sớm hơn không quá 03 tháng), tức ngày ký kết hợp đồng mua bán tối đa là ngày 31/12/2021.

Tuy nhiên, trong thời gian dài sau khi hai bên ký thỏa thuận đặt cọc, dịch bệnh Covid-19 bùng phát nhiều lần đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến tiến độ thực hiện thủ tục pháp lý của dự án và công ty đã cố gắng nỗ lực vượt qua những khó khăn để thực hiện các thủ tục nhằm đảm bảo tiến độ ký kết hợp đồng mua bán với nguyên đơn.

Căn cứ theo quy định tại khoản 11.1 Điều 11 thỏa thuận đặt cọc như sau: *“Hai bên thống nhất, sự kiện bất khả kháng được hiểu là các sự kiện xảy ra ngoài tầm nhận biết và kiểm soát của bên bị tác động, bao gồm nhưng không giới hạn các sự kiện sau: Thiên tai, chiến tranh (có tuyên bố hay không), đình công, nổi loạn, phá hoại, dịch bệnh, sự thay đổi trong chủ trương, chính sách, pháp luật, quy hoạch Dự Án của Cơ quan Nhà nước, hoặc sự chậm trễ của cơ quan, cán bộ nhà nước có thẩm quyền.”*. Như vậy, căn cứ theo quy định nêu trên, dịch bệnh Covid-19 thuộc sự kiện bất khả kháng theo quy định tại điều khoản này. Căn cứ theo khoản 2 Điều 351 Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định: *“Trường hợp bên có nghĩa vụ không thực hiện đúng nghĩa vụ do sự kiện bất khả kháng thì không phải chịu trách nhiệm dân sự, trừ trường hợp có thỏa thuận khác hoặc pháp luật có quy định khác”*. Đối chiếu vào thỏa thuận đặt cọc, ngày ký kết hợp đồng là ngày 31/12/2021, tuy nhiên, do tình hình Covid-19 ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án, **Công ty Đ1** không thể thực hiện việc ký kết Hợp đồng theo đúng thỏa thuận. Do đó, thời gian xảy ra dịch bệnh Covid-19 không phải do lỗi của Công ty, nên ngày ký kết hợp đồng sẽ được giãn tương ứng 133 ngày xảy ra Covid-19 từ ngày 31/12/2021 đến ngày 13/5/2022.

Từ những lập luận và phân tích nêu trên, Công ty đồng ý chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số C1-07.11/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 31/12/2020 kèm theo Phụ lục 01, Phụ lục 02 giữa **Công ty Cổ phần Đ1** với ông **Trần Quang N**. Công

ty đồng ý trả lại cho nguyên đơn số tiền là 533.270.200 đồng chậm nhất vào ngày 30/12/2024. Đối với tiền lãi do vi phạm thời hạn ký kết hợp đồng mua bán, Công ty không đồng ý thanh toán.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 114/2024/DS-ST ngày 16/4/2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương tuyên xử:

- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông **Trần Quang N** với bị đơn **Công ty Cổ phần Đ1** về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

- Chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số C1-07.11/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 31/12/2020 kèm theo Phụ lục 01, Phụ lục 02 giữa **Công ty Cổ phần Đ1** với ông **Trần Quang N**.

- Buộc **Công ty Cổ phần Đ1** trả cho ông **Trần Quang N** 622.539.631 đồng (sáu trăm hai mươi hai triệu năm trăm ba mươi chín nghìn sáu trăm ba mươi một); trong đó: tiền cọc 533.270.200 đồng (năm trăm ba trăm ba mươi triệu hai trăm bảy mươi nghìn hai trăm) và tiền lãi 89.269.431 đồng (tám mươi chín triệu hai trăm sáu mươi chín nghìn bốn trăm ba mươi một).

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 24/4/2024 bị đơn kháng cáo một phần bản án sơ thẩm về phần tiền lãi.

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 à 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 xét 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. Xét thấy đại diện bị đơn cho rằng do thời gian dịch **C** xảy ra, chính quyền địa phương áp dụng biện pháp giãn cách xã hội cấm tụ tập đông người để đảm bảo cho công tác phòng dịch từ ngày 01/6/2021 đến ngày 11/10/2021 là 133 ngày ký kết hợp đồng được giãn tương ứng 133 ngày tính từ ngày 31/12/2021 đến ngày 13/5/2022 nên bị đơn không đồng ý trả tiền lãi là không phù hợp. Bởi mặc dù có một thời gian dịch covid xảy ra, chính quyền địa phương áp dụng biện pháp giãn cách xã hội cấm tụ tập đông người để đảm bảo cho công tác phòng dịch. Tuy nhiên, hợp đồng đã được ký kết

từ ngày 31/12/2020 đến ngày 05/7/2021 mới áp dụng giãn cách xã hội theo Chỉ thị số 16/CT-TTg ngày 31/3/2020 của Thủ tướng Chính phủ và từ ngày 12/10/2021 đã trở lại trạng thái bình thường mới nhưng công trình của khu chung cư cao cấp LDG Sky vẫn chưa tiến hành các hoạt động xây dựng và đến hiện nay công trình vẫn ngừng thi công, bản thân dự án này chưa đủ điều kiện pháp lý để tiến hành ký kết hợp đồng mua bán.

[2] Như vậy, bị đơn đã vi phạm nghiêm trọng thỏa thuận đặt cọc, lỗi làm cho thỏa thuận đặt cọc không thể thực hiện được hoàn toàn do lỗi của Công ty Đ1 không phải là do sự kiện bất khả kháng dịch Covid. Theo quy định tại điểm 5.3 của thỏa thuận đặt cọc: “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 phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn thống nhất số tiền nguyên đơn đặt cọc là 533.270.200 đồng và ngày dự kiến ký kết hợp đồng mua bán căn hộ là 30/09/2021 (có thể chậm hơn hoặc sớm hơn không quá 03 tháng), tức ngày ký kết hợp đồng mua bán căn hộ tối đa là ngày 31/12/2021. Tại điểm 5.3 của thỏa thuận đặt cọc giữa nguyên đơn và bị đơn có thỏa thuận về phạt vi phạm dưới hình thức trả lãi là 0,02%/ngày. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải trả lãi cho nguyên đơn là phù hợp nên kháng cáo của bị đơn không có căn cứ chấp nhận, 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.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ khoản 1 Điều 148 và 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;

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần Đ1.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 114/2024/DS-ST ngày 16/4/2024 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 hết số tiền tạm ứng theo Biên lai thu số 0002854 ngày 24/4/2024 của chi cục Thi hành án thành phố D, tỉnh bình D.

Bản án dân sự 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;
- Tổ Hành chính tư pháp;
- Các đương sự (đề 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