

Bản án số: 45/2022/KDTM-PT

Ngày: 26/8/2022

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH**

-Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Hoàng Quảng Lực

Các Thẩm phán: Ông Võ Bá Lưu

Ông Dương Viết Hải

- Thư ký phiên tòa: Bà Phạm Thị Minh Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình;

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Phương Nhung - Kiểm sát viên;

Ngày 26 tháng 8 năm 2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình, xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 39/2022/TLST-DS, ngày 30 tháng 6 năm 2022, về tranh chấp hợp đồng đặt cọc, do Bản án dân sự sơ thẩm số 17/2022/Đ-ST ngày 20/5/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 1833/2022/QĐ-PT, ngày 10 tháng 8 năm 2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty Cổ phần Tập đoàn H; giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh số 3700381324, do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Dương cấp lần đầu ngày 08/8/2001; địa chỉ trụ sở chính: Số 9 Đại lộ T, khu công nghiệp S, phường D, thành phố D, tỉnh Bình Dương; đại diện theo pháp luật: Ông Trần Quốc T, chức vụ: Tổng giám đốc; đại diện theo ủy quyền là các ông:

1. Ông Nguyễn Phong C, chức vụ: Giám đốc Công ty tập đoàn H- Chi nhánh Quảng Bình, địa chỉ: Thôn V, xã L, huyện Q, tỉnh Quảng Bình, có mặt;

2. Ông Huỳnh Thanh T2, địa chỉ: Đường N, Phường 10, quận P, thành phố Hồ Chí Minh, có mặt;

Các ông Nguyễn Phong C, Huỳnh Thanh T2 được Công ty Cổ phần Tập đoàn H ủy quyền số 85/UQ/TGD/2022 ngày 10/8/2022).

Bị đơn: Công ty TNHH Thương mại và Đầu tư N; giấy chứng nhận ĐKDN số 3100256321, do Sở Kế hoạch và Đầu tư tỉnh Quảng Bình cấp lần đầu ngày 21/10/2019; địa chỉ trụ sở chính: Tổ dân phố D, phường P, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình; đại diện theo pháp luật là ông Nguyễn Thanh N, chức vụ: Chủ tịch Hội đồng thành viên; ông Nguyễn Trọng V, chức vụ: Giám đốc; ông N có mặt, ông Vũ vắng mặt;

Đại diện theo ủy quyền của ông Nguyễn Trọng V: Bà Nguyễn Thị H, địa chỉ thường trú: Số 07 X, Tổ dân phố 11, phường N, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, cũng như quá trình tham gia tố tụng, phía Nguyên đơn trình bày:

Công ty Cổ phần tập đoàn H (gọi tắt là Công ty H) do Công ty Cổ phần Tập đoàn H – Chi nhánh tỉnh Quảng Bình đại diện theo Giấy ủy quyền số: 22/UQ/TGD/2021 ngày 02/02/2021 và Công ty TNHH Thương mại và Đầu tư N (gọi tắt là Công ty N) do ông Nguyễn Thanh N là Chủ tịch HĐQT, kiêm Người đại diện theo pháp luật đã ký kết Thỏa thuận đặt cọc số 08-MT/HSG/2021 (Thỏa thuận) và Phụ lục 01 của Thỏa thuận đặt cọc (Phụ lục 01) ngày 08/02/2021, nhằm đảm bảo việc xin phép xây dựng, xây dựng nhà xưởng, ký kết và thực hiện hợp đồng cho thuê tài sản. Theo nội dung của Thỏa thuận và Phụ lục 01, sau khi hoàn thành việc xây dựng nhà xưởng, Công ty N và Công ty H sẽ tiến hành ký kết Hợp đồng thuê tài sản gắn liền với đất, bao gồm nhà xưởng, văn phòng làm việc, khu sinh hoạt có tổng diện tích 2.227,5 m² (ngang 45m; dài 49.5m), tại địa chỉ: Tổ dân phố D, phường P, thành phố Đ, tỉnh Quảng Bình, trên thửa đất số 34, tờ bản đồ số 33, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CN 412877, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp ngày 28/8/2018 cho Công ty TNHH Thương mại và Đầu tư N và thửa đất số 25, tờ bản đồ số 33, theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CH 479026, do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Quảng Bình cấp ngày 10/5/2017 cho Công ty TNHH Thương mại và Đầu tư N.

Thực hiện Thỏa thuận trên, Công ty Cổ phần Tập đoàn H – Chi nhánh tỉnh Quảng Bình đã đặt cọc cho Công ty N số tiền là 3.000.000.000 đồng, theo chứng từ giao dịch số 080321.0006.00144, ngày 08/3/2021 tại Ngân hàng TMCP Ngoại Thương Việt Nam – Chi nhánh Quảng Bình, địa chỉ: số 1C Trần Hưng Đạo, thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình. Công ty N đã nhận đủ số tiền này. Điểm 2.1.2, khoản 2.1, Điều 2 của Thỏa thuận quy định: “Trong vòng 120 ngày kể từ ngày Bên B đặt cọc, Bên A phải thực hiện khởi công xây dựng xong nhà xưởng theo đúng bản vẽ phương án bố trí mặt bằng được hai bên thống nhất và sẵn sàng để bàn giao

nhà xưởng cho bên B. Nếu nhà xưởng được xây dựng không đúng phương án bố trí mặt bằng được hai bên thống nhất, bên B có quyền không ký hợp đồng thuê hoặc bên B tiến hành sửa chữa với chi phí do bên A chịu, chi phí này được bên B trừ vào tiền thuê nếu bên A không thanh toán kịp thời”. Với quy định trên, Công ty N có nghĩa vụ phải hoàn thành việc xây dựng nhà xưởng chậm nhất vào ngày 05/7/2021. Tuy nhiên đến thời điểm hiện tại, Công ty N vẫn không tiến hành bàn giao nhà xưởng cho Công ty H theo đúng thỏa thuận, mặc dù Công ty H liên tục đôn đốc, nhắc nhở.

Ngày 12/08/2021, Công ty H gửi công văn số 0108/CV/HSG-QB/2021 cho Công ty N, nội dung thông báo Công ty N đã quá thời hạn bàn giao nhà xưởng 38 ngày; Công ty H đề nghị Công ty N nghiêm túc thực hiện đúng nội dung mà hai bên đã thỏa thuận, đồng thời phải đưa ra phương án khắc phục việc trễ tiến độ xây dựng và bàn giao nhà xưởng. Cùng ngày, Công ty H nhận được Công văn số 89/NH, ngày 12/08/2021 của Công ty N phản hồi, theo đó Công ty N xác nhận lại trách nhiệm phải xây dựng nhà xưởng để bàn giao cho Công ty H thuê, nhưng đưa ra cách tính thời hạn hoàn thành việc xây dựng để bàn giao là 120 ngày, kể từ ngày có giấy phép xây dựng (ngày 14/4/2021), chứ không phải tính từ ngày Công ty H đặt cọc (ngày 08/3/2021).

Ngày 16/08/2021, Công ty H nhận được Công văn số 90/NH, đề ngày 16/8/2021 của Công ty N gửi, về việc xác nhận thời gian bàn giao nhà xưởng cho Công ty H. Theo nội dung Công văn này, Công ty N xác nhận đang thực hiện Thỏa thuận đặt cọc là xây dựng nhà xưởng cho Công ty H thuê. Công ty N cho biết là công trình nhà xưởng đang làm các bước cuối cùng để hoàn chỉnh. Tại Công văn này, Công ty N xác nhận thời gian bàn giao công trình cho Công ty H là vào ngày 26/08/2021. Trong thời gian này, Công ty H liên tục đôn đốc Công ty N đẩy nhanh tiến độ xây dựng để hoàn thành công trình bàn giao cho Công ty H. Tuy nhiên ngày 23/8/2021, Công ty H đến kiểm tra công trình nhằm chuẩn bị cho việc bàn giao thì thấy công trình vẫn chưa hoàn thành, giữa hai bên đã tiến hành lập Biên bản ghi nhận sự việc này, theo đó, có 6 hạng mục chưa đạt. Như vậy, tính đến ngày 26/08/2021, Công ty N đã trễ hạn 52 ngày để hoàn thành xong nhà xưởng và vi phạm nghĩa vụ theo Thỏa thuận đã ký kết.

Ngày 16/09/2021, Công ty N tiếp tục gửi cho Công ty H Công văn số 95/NH, theo đó xác nhận sẽ bàn giao nhà xưởng cho Công ty H vào ngày 23/9/2021. Ngoài nội dung trên, Công văn còn đưa ra lý do việc không hoàn thành công trình để bàn giao cho Công ty H vào ngày 26/08/2021 là do dịch bệnh Covid 19 đang diễn ra phức tạp tại địa bàn thành phố Đồng Hới. Tuy nhiên, Công ty N không chủ động thông báo bằng văn bản nội dung trên cho Công ty H, mà đợi đến khi Công ty H gửi công văn yêu cầu giải trình việc chậm trễ bàn giao nhà xưởng thì Công ty N mới phản hồi. Ngày 23/09/2021, theo lịch hẹn, đại diện Công ty H đến để nhận bàn giao công trình, nhưng Công ty N vẫn chưa hoàn thành công trình

để bàn giao. Như vậy, tính đến ngày 23/09/2021, Công ty N đã trễ hạn bàn giao nhà xưởng là 80 ngày.

Ngày 27/09/2021, Công ty H nhận được Công văn số 90/NH, đề ngày 27/09/2021 của Công ty N về việc cam kết ngày 1/10/2021 sẽ bàn giao nhà xưởng cho Công ty H. Công văn còn đưa ra lý do không hoàn thành nhà xưởng để bàn giao theo thời gian như trong hai lần thông báo trước là do tình hình dịch bệnh.

Ngày 29/09/2021, được sự thống nhất của Công ty N, Công ty H đã tiến hành kiểm tra sơ bộ công trình xây dựng nhà xưởng để chuẩn bị nhận bàn giao vào ngày 01/10/2021. Qua kiểm tra các hạng mục công trình, hai bên đã lập biên bản với các nội dung sau: Có 11 hạng mục xây dựng không đúng với bản vẽ thiết kế. Công ty H yêu cầu Công ty N khắc phục các hạng mục công trình xây dựng không đúng thiết kế bản vẽ, sau khi hoàn tất việc khắc phục thì Công ty H mới nhận bàn giao nhà xưởng.

Ngày 01/10/2021, Công ty H tiếp tục kiểm tra tổng thể tất cả các hạng mục công trình nhà xưởng. Kết quả kiểm tra, Công ty H xác định có 48 hạng mục xây dựng không đúng thiết kế, trong đó bao gồm cả các hạng mục không đạt được ghi nhận trong 02 biên bản ngày 29/09/2021. Công ty H yêu cầu Công ty N phải khắc phục, sửa chữa các hạng mục không đạt này theo đúng Bản vẽ thiết kế đã được hai bên ký kết. Công ty N cam kết đến ngày 03/10/2021 sẽ khắc phục và đề nghị sáng ngày 04/10/2021 đại diện Công ty H đến nghiệm thu. Tuy nhiên, đến thời hạn trên, Công ty N vẫn chưa khắc phục xong các hạng mục chưa đạt yêu cầu để bàn giao như cam kết.

Ngày 25/10/2021, Công ty H gửi Công văn số 2510/CV/2021 cho Công ty N, theo đó thông báo việc Công ty N đã vi phạm Điều 2.1.2 Thỏa thuận đặt cọc về chậm thời hạn bàn giao nhà xưởng; đề nghị Công ty N ký kết Hợp đồng thuê theo các nội dung đã thỏa thuận trong Phụ lục 01 của Bản thỏa thuận đặt cọc và bàn giao tài sản thuê cho Công ty H vào ngày 26/10/2021. Tuy nhiên, hết ngày 26/10/2021, Công ty N vẫn không phối hợp để ký kết Hợp đồng thuê và bàn giao tài sản thuê cho Công ty H.

Ngày 27/10/2021, Công ty H tiếp tục gửi Công văn số 231/CV/HSG/2021 cho Công ty N, theo đó xác định việc Công ty N đã vi phạm thời hạn bàn giao nhà xưởng và ký kết Hợp đồng thuê đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến kế hoạch kinh doanh của Công ty H; yêu cầu Công ty N nghiêm túc thực hiện việc ký kết Hợp đồng thuê theo nội dung Phụ lục 01 và bàn giao tài sản cho Công ty H thuê chậm nhất là ngày 29/10/2021; sau thời hạn trên, nếu Công ty N không thực hiện việc ký kết hợp đồng và bàn giao tài sản cho Công ty H thuê, thì Công ty H áp dụng các chế tài phạt vi phạm đối với Công ty N theo quy định của khoản 4.1 Điều 4 Thỏa thuận đặt cọc để từ chối giao kết Hợp đồng thuê tài sản, yêu cầu Công ty N phải hoàn trả cho Công ty H số tiền cọc 3.000.000.000 đồng và chịu tiền phạt cọc là 3.000.000.000 đồng. Tuy nhiên, đến hết ngày 29/10/2021, Công ty N vẫn không

thực hiện việc ký kết Hợp đồng thuê và bàn giao nhà xưởng cho Công ty H; cũng không hoàn trả tiền cọc và chịu tiền phạt cọc cho Công ty H như đã thỏa thuận.

Hiện tại Công ty N đã hoàn thành việc xây dựng nhà xưởng, nhưng không chấp nhận ký kết hợp đồng với Công ty H về việc cho thuê nhà xưởng theo nội dung của Phụ lục 01 của Thỏa thuận đã ký kết và đang treo biển “cho thuê nhà” đối với nhà xưởng trên.

Như vậy có nghĩa là Công ty N đã cố ý vi phạm thỏa thuận mà hai bên đã ký kết. Do đó, Công ty H đề nghị Tòa án buộc Công ty N phải thanh toán cho Công ty H số tiền 6.000.000.000 đồng, bao gồm trả lại 3.000.000.000 đồng tiền đặt cọc và phải chịu 3.000.000.000 đồng tiền phạt cọc.

Quá trình tham gia tố tụng, phía Bị đơn là Công ty N trình bày với nội dung như sau:

Công ty N thừa nhận có ký Thỏa thuận đặt cọc số 08 - MT/HS/G/2021 và Phụ lục 01 của Thỏa thuận đặt cọc vào ngày 08/02/2021 với công ty H. Công ty N đồng ý với ý kiến mà Nguyên đơn trình bày về nội dung các văn bản mà hai bên đã ký kết. Tuy nhiên, Công ty N không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của Công ty H, vì các lý do sau:

Nội dung của Thỏa thuận đặt cọc là căn cứ trên nhu cầu của Công ty H, Công ty N sẽ sử dụng một phần trên tổng diện tích đất để xây dựng nhà xưởng, văn phòng bán hàng, khu sinh hoạt với diện tích 2.227,5 m² (ngang 45m, dài 49.5m) theo bản vẽ phương án bố trí mặt bằng tổng thể được hai bên ký xác nhận và cho Công ty H thuê. Sau khi xin giấy phép xây dựng, Công ty N đã chuyển giấy phép xây dựng cho Công ty H biết, nhưng không thấy Công ty H phản hồi gì, mà chỉ yêu cầu Công ty N tiến hành xây dựng khẩn trương để kịp tiến độ bàn giao. Công ty N đã tiến hành xây dựng. Khi tiến hành xây dựng thì phía Công ty H bắt buộc Công ty N phải xây dựng theo thiết kế bản vẽ chi tiết, và buộc Công ty N phải mua các vật liệu xây dựng mà Công ty H đang có; những vật liệu bên H không có thì phải mua theo yêu cầu của Công ty H. Trong quá trình xây dựng theo yêu cầu của Công ty H, Công ty N thấy rằng mục đích xây dựng không đúng với mục đích mà hai bên đã ký trong thỏa thuận đặt cọc. Trong Thỏa thuận đặt cọc hai bên thống nhất là Công ty N xây dựng theo phương án bố trí mặt bằng tổng thể, nhưng trên thực tế Công ty H buộc Công ty N xây dựng theo bản vẽ chi tiết và phải mua các vật tư theo yêu cầu của Công ty H; Công ty H có người giám sát và nghiệm thu từng hạng mục. Sau khi xây dựng xong, Công ty N đã nhiều lần gửi công văn cho Công ty H Chi nhánh Quảng Bình yêu cầu bàn giao nhà cho bên H. Công ty N đã yêu cầu Công ty H Chi nhánh tỉnh Quảng Bình cùng với Công ty N ngồi lại bàn bạc thống nhất, để ký hợp đồng thuê, nhưng bên Công ty H từ chối soạn thảo lại hợp đồng. Vì sự tôn trọng đối tác, nên Công ty N đã đầu tư xây dựng nhà xưởng, nhà trưng bày sản phẩm theo đúng thiết kế chi tiết mà Công ty H yêu cầu với tổng

chi phí cao là hơn 7.000.000.000 đồng, bởi phải làm theo thiết kế chi tiết và sử dụng các loại vật tư, vật liệu có giá cao mà Công ty H yêu cầu.

Công ty H cho rằng Công ty N cố ý trốn tránh trách nhiệm với Công ty H như đã cam kết là không đúng, vì trong suốt thời gian qua, tuy tình hình dịch bệnh covid 19 diễn ra phức tạp tại thành phố Đồng Hới và trên toàn Quốc, nhưng giữa hai Công ty vẫn liên hệ, trao đổi với nhau bằng nhiều hình thức, kể cả kết nối bằng trực tuyến. Công ty N đề nghị Công ty H điều chỉnh lại mức giá thuê tài sản theo mẫu hợp đồng mới, cho phù hợp với điều kiện thực tế mà Công ty N đã chi phí là hợp lý. Do đó, Công ty N đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Công ty H.

Tại phiên tòa, phía Bị đơn đưa ra yêu cầu phản tố, buộc Công ty H phải chịu trách nhiệm bồi thường cho Công ty N với số tiền là 17.799.907.822 đồng, trong đó tiền vật liệu xây dựng và tiền công của công ty K là: 7.597.216.000 đồng, tiền công xây dựng phần nề là: 1.655.000.000 đồng, tiền thiệt hại kinh doanh trong 13 tháng (từ tháng 08/02/2021 đến ngày 31/3/2022) là 8.547.691.822 đồng.

Tại Bản án dân sự số 17/2022/DS-ST ngày 20/5/2022, Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Khoản 1 Điều 228; các Điều 271, 273, 200, 244 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 21/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án; các Điều 328, 418, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Cổ phần Tập đoàn H, buộc Công ty TNHH Thương mại và Đầu tư N phải có nghĩa vụ trả cho Công ty Cổ phần Tập đoàn H số tiền là 6.000.000.000 đồng (sáu tỷ đồng), trong đó số tiền đặt cọc đã nhận là 3.000.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 3.000.000.000 đồng.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty TNHH Thương mại và Đầu tư N phải chịu án phí dân sự sơ thẩm với số tiền là 114.000.000 đồng.

Trả lại cho Công ty Cổ phần Tập đoàn H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 57.000.000 đồng theo biên lai số 31AA/2021/0001050 ngày 29/11/2021 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình.

Bản án sơ thẩm còn tuyên việc chịu lãi đối với khoản tiền chậm thi hành án; quyền thỏa thuận thi hành án, tự nguyện thi hành án, yêu cầu thi hành án; việc bị cưỡng chế thi hành án; vấn đề thời hiệu thi hành án và quyền kháng cáo.

Ngày 31/5/2022, Bị đơn có đơn kháng cáo, nội dung cho rằng thời gian bàn giao công trình phải kéo dài, không đúng theo sự thỏa thuận giữa hai bên, vì các nguyên nhân sau:

Thứ nhất: Trong thời gian thi công nhà xưởng, xảy ra việc bùng phát 2 đợt dịch bệnh covid 19, dẫn đến quá trình thi công phải kéo dài.

Thứ hai: Công ty H đã chậm cung cấp vật tư để thi công.

Thứ ba: Quá trình thực hiện thỏa thuận, Nguyên đơn (bên B) yêu cầu Bị đơn (bên A) phải thi công theo bản vẽ chi tiết các hạng mục công trình do bên B soạn thảo. Điều này khi hai bên ký kết thỏa thuận là không có, dẫn đến thời gian thi công phải kéo dài.

Thứ tư: Mục đích của việc sử dụng nhà xưởng của Công ty Hoa Sen có sự thay đổi. Trước đây trong thỏa thuận đặt cọc là thuê để làm nhà xưởng, văn phòng bán hàng, khu sinh hoạt, còn sau này là để kinh doanh bán hàng, văn phòng, khu sinh hoạt. Vì vậy Công ty N yêu cầu Công ty H – Chi nhánh Quảng Bình cùng bàn lại để thống nhất mục đích thuê đúng với thực tế xây dựng là hợp lý. Nhưng Công ty Hoa Sen từ chối, dẫn đến Hợp đồng thuê tài sản giữa hai bên không ký kết được.

Vì vậy đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm hủy toàn bộ bản án sơ thẩm để Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại.

Ngày 08/8/2022 Công ty H gửi văn bản trình bày ý kiến đối với kháng cáo của Công ty N, nội dung tóm tắt như sau:

Thứ nhất, theo thỏa thuận đặt cọc thì Công ty N phải hoàn thiện việc xây dựng và bàn giao nhà xưởng chậm nhất là ngày 05/7/2021. Tuy nhiên Công ty N đã không thực hiện đúng nghĩa vụ đã cam kết.

Thứ hai, mặc dù Công ty N có gửi Thông báo cho Công ty H về thời hạn bàn giao nhà xưởng lần cuối vào ngày 01/10/2021 và việc bàn giao không thực hiện được do một số hạng mục nghiệm thu không đạt. Tuy nhiên việc tổ chức nghiệm thu của Công ty H không đồng nghĩa với việc đồng ý gia hạn thời hạn bàn giao nhà xưởng.

Thứ ba, việc Công ty N cho rằng khi xây dựng các hạng mục theo bản vẽ, Công ty N phải mua các vật tư theo yêu cầu của Công ty H là vi phạm thỏa thuận là không có cơ sở, vì trong nội dung thuyết minh và thiết kế xây dựng có quy định đơn vị thi công hoặc đơn vị cho thuê nhà xưởng phải sử dụng vật liệu do Công ty Hoa Sen sản xuất và phân phối thương mại. Mặt khác, quá trình thi công, Công ty N đã chấp nhận thực hiện theo yêu cầu của Công ty H, nên đó chính là sự thỏa thuận giữa hai bên.

Thứ tư, việc Công ty N viện lý do dịch bệnh để không thực hiện nghĩa vụ là không hợp lý về mặt thời gian.

Thứ năm, việc Công ty N sử dụng đối tượng của Thỏa thuận đặt cọc đang tranh chấp để tìm kiếm cho đối tác khác thuê là thể hiện sự cố ý vi phạm Thỏa thuận đặt cọc.

Thứ sáu, tính đến thời điểm hiện tại, hai bên không ký bất kỳ văn bản nào để điều chỉnh nội dung Thỏa thuận đặt cọc và Phụ lục 01. Do đó việc Công ty N không bàn giao tài sản, ký kết hợp đồng thuê tài sản, đề nghị tăng giá thuê tài sản, thay đổi phương thức cản trừ tiền cọc, yêu cầu soạn thảo lại nội dung hợp đồng thuê tài sản không theo mẫu đã thỏa thuận trước đó là vi phạm những nội dung mà hai bên đã cùng nhau ký kết. Do đó, việc Tòa án nhân dân thành phố Đồng Hới buộc Công ty N có nghĩa vụ trả cho Công ty H 6 tỷ đồng là có cơ sở, đúng pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình phát biểu quan điểm giải quyết vụ án, nội dung tóm tắt như sau:

- Đơn kháng cáo của Công ty N, tuân thủ quy định pháp luật, vì vậy việc Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình thụ lý giải quyết là đúng pháp luật.

- Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án và những người tham gia tố tụng đã tuân thủ các quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

- Đây là vụ án kinh doanh thương mại, việc Án sơ thẩm xác định Án tranh chấp dân sự là không đúng.

- Nguyên nhân hợp đồng thuê công trình xây dựng không ký kết được là do Giấy phép xây dựng mà Sở xây dựng tỉnh Quảng Bình cấp có nội dung không phù hợp với mẫu hợp đồng tại Phụ lục 01 mà hai bên đã ký kết, chứ không phải do Công ty N vi phạm thời hạn bàn giao công trình xây dựng như nhận định của án Sơ thẩm. Khi nhận được Giấy phép xây dựng hai bên đều có lỗi là không nghiên cứu kỹ để sửa đổi Hợp đồng đặt cọc và Phụ lục 01 cho phù hợp với Giấy phép xây dựng được cấp. Vì vậy cần sửa án Sơ thẩm theo hướng buộc Công ty N trả lại cho Công ty H số tiền cọc 3 tỷ đồng, không buộc công ty N phải chịu số tiền 3 tỷ đồng phạt cọc. Về yêu cầu bồi thường của Công ty N Án Sơ thẩm không chấp nhận để giải quyết là đúng, vì yêu cầu phản tố này đưa ra khi đã hết thời hạn phản tố. Về án phí đề nghị Hội đồng xét xử xác định lại án phí sơ thẩm theo quy định pháp luật và không buộc Công ty N phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Ngày 8/2/2021, Công ty N và Công ty H do chi nhánh Quảng Bình đại diện ký Thỏa thuận đặt cọc và Phụ lục 01, theo đó Công ty H đặt cọc số tiền 3.000.000.000 đồng để Công ty N xin giấy phép xây dựng, xây dựng nhà xưởng và sau đó hai bên sẽ ký kết hợp đồng thuê nhà xưởng nói trên theo mẫu hợp đồng quy định tại Phụ lục 01; thời gian xây dựng xong nhà xưởng là 120 ngày kể từ ngày đặt cọc và thời gian hai bên ký kết hợp đồng là trong vòng 10 ngày, kể từ ngày hoàn thành việc xây dựng nhà xưởng.

[2]. Công ty Ninh Hải và Công ty H là các tổ chức có đăng ký kinh doanh; thỏa thuận được ký là hoạt động kinh doanh, thương mại, có mục đích lợi nhuận của cả hai bên, nên tranh chấp giữa hai bên về hợp đồng đặt cọc trong vụ án này là tranh chấp kinh doanh, thương mại, được quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật Tố tụng dân sự. Việc Tòa án cấp sơ thẩm xác định đây là tranh chấp về giao dịch dân sự, hợp đồng dân sự theo khoản 3 Điều 26 là không đúng. Do đó Tòa án cấp phúc thẩm xác định lại đây là vụ án kinh doanh, thương mại.

[3]. Sau khi công trình được xây dựng xong, Công ty N có đưa ra ý kiến về việc phải làm thêm một số phần việc, phải sử dụng một số vật liệu theo yêu cầu của Công ty H, mà trong Thỏa thuận đặt cọc và Phụ lục 01 không có, làm tăng chi phí xây dựng so với dự kiến, nên có yêu cầu xem xét lại vấn đề giá thuê nhà xưởng. Về ý kiến đưa ra này của Công ty N, Công ty H không đồng tình, vì theo quan điểm của Công ty H thì những gì Công ty H yêu cầu trong quá trình xây dựng nhà xưởng đều là các vấn đề mà hai bên đã thỏa thuận và Công ty N đã chấp nhận thực hiện theo yêu cầu của Công ty H, do đó Công ty H không chấp nhận việc xem xét lại vấn đề giá thuê nhà xưởng. Sau khi Công ty H thể hiện quan điểm này, Công ty N không có ý kiến phản đối. Như vậy vấn đề giá thuê công trình xây dựng không phải là nguyên nhân dẫn đến hai bên không ký kết được hợp đồng thuê công trình xây dựng như đã thỏa thuận trước đó.

[4]. Điều 2 của Thỏa thuận đặt cọc có quy định trong vòng 120 ngày, kể từ ngày Công ty H đặt cọc, Công ty N phải thực hiện khởi công xây dựng xong nhà xưởng theo đúng bản vẽ phương án bố trí mặt bằng được hai bên thống nhất và sẵn sàng để bàn giao nhà xưởng cho Công ty H. Quá trình thi công, Công ty N đã không hoàn thành được việc xây dựng công trình theo đúng thời hạn trên. Tuy vậy Công ty H đã không yêu cầu Công ty N hoàn trả cho Công ty H số tiền cọc 3.000.000.000 đồng và chịu thêm số tiền phạt cọc 3.000.000.000 đồng, mà có nhiều văn bản với nội dung ấn định thời hạn mới về bàn giao công trình xây dựng và ký kết hợp đồng thuê công trình xây dựng. Văn bản cuối cùng về ấn định thời hạn bàn giao công trình xây dựng và ký kết hợp đồng thuê công trình xây dựng là Công văn số 246/CV/HSG/2021 ngày 06/11/2021, trong đó có nội dung sau: “ 1. Công ty Hoa Sen không đồng ý đàm phán lại bất kỳ nội dung nào của Hợp đồng thuê, không đồng ý việc tăng giá thuê và thay đổi phương thức cản trừ tiền cọc trong hợp đồng thuê;

2. Đề nghị Công ty N ký kết hợp đồng thuê tài sản theo đúng nội dung Phụ lục 01, Thỏa thuận đặt cọc số 08-MT/HSG/2021 ngày 08/2/2021, chậm nhất là ngày 11/11/2021;

3. Bàn giao cho Công ty H thuê theo đúng những nội dung mà hai bên đã cam kết, chậm nhất là ngày 11/11/2021. Trong trường hợp Công ty N không phối hợp với Công ty H để thực hiện việc ký kết hợp đồng và bàn giao tài sản theo đề nghị như trên, thì Công ty N phải hoàn trả lại cho Công ty H tổng số tiền là 6.000.000.000 đồng (bằng chữ: Sáu tỷ đồng), trong đó tiền cọc đã nhận là 3.000.000.000 đồng (bằng chữ: Ba tỷ đồng) và số tiền phạt cọc là 3.000.000.000 đồng (bằng chữ: Ba tỷ đồng), thời hạn trả đủ số tiền là trước ngày 11/11/2021”. Như vậy bằng Công văn số 246/CV/HSG/2021 ngày 06/11/2021 Công ty H đã chấp nhận thời hạn cuối cùng của việc bàn giao công trình xây dựng và ký kết hợp đồng thuê công trình này là ngày 11/11/2021, thay cho thời hạn mà trong Hợp đồng đặt cọc ký ngày 08/02/2021 hai bên đã quy định, cũng như các thời hạn mà một số văn bản của Công ty H ban hành trước ngày 06/11/2021 đưa ra sau khi Công ty N không hoàn thành việc thi công công trình xây dựng theo yêu cầu của Công ty H. Khi Công ty H ban hành văn bản nói trên vào ngày 06/11/2021, công trình xây dựng đã hoàn thành, do đó việc Án sơ thẩm cho rằng Công ty N đã vi phạm về thời hạn xây dựng, nên căn cứ vào Điều 4 của Thỏa thuận đặt cọc, buộc Công ty N phải trả lại cho Công ty H 3 tỷ đồng tiền cọc và chịu số tiền phạt cọc là 3 tỷ đồng là không đúng. Việc xem xét bên nào vi phạm thỏa thuận đặt cọc phải căn cứ vào nguyên nhân vì sao ngày 11/11/2021, hai bên không thực hiện được việc bàn giao công trình xây dựng và ký kết hợp đồng thuê công trình xây dựng này.

[5]. Ngày 3/8/2022, Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình có Công văn số 1752/TA về đề nghị Sở xây dựng tỉnh Quảng Bình giải thích giấy phép xây dựng số 811/GPXD ngày 14/4/2021 do Sở xây dựng tỉnh Quảng Bình cấp cho Công ty N để Công ty N xây dựng công trình theo thỏa thuận ký kết vào ngày 08/02/2021 giữa Công ty N và Công ty H. Nội dung đề nghị giải thích là công trình xây dựng theo Giấy phép xây dựng số 811/GPXD ngày 14/4/2021 do Sở xây dựng tỉnh Quảng Bình cấp cho Công ty N với tên công trình “Nhà trưng bày sản phẩm” có được dùng làm nhà xưởng văn phòng làm việc và khu sinh hoạt như hồ sơ thiết kế do Công ty TNHH Tư vấn Thiết kế và Xây dựng HD lập gửi kèm theo hồ sơ xin Giấy phép xây dựng của Công ty N không? Ngày 09/8/2022, Sở xây dựng tỉnh Quảng Bình có Công văn số 1877/SXD-QHKT về xác nhận nội dung giấy phép xây dựng Nhà trưng bày sản phẩm của Công ty TNHH Thương mại và Đầu tư N, theo đó có các nội dung cơ bản sau: “Trong hồ sơ đề nghị cấp Giấy phép xây dựng của Chủ đầu tư, tên công trình là Nhà trưng bày sản phẩm và trong nội dung đề nghị không có nội dung cấp giấy phép xây dựng nhà xưởng; Tên công trình ghi trong Giấy phép xây dựng và trong hồ sơ thiết kế nêu trên là “Nhà trưng bày sản phẩm”. Trong hồ sơ thiết kế kèm theo, tại bản vẽ mặt bằng công trình còn thể hiện

một số hạng mục công trình như: Khu chăm sóc khách hàng, phòng làm việc, phòng họp, phòng nghỉ nhân viên và công trình phụ trợ khác. Nội dung hồ sơ bản vẽ và giấy phép xây dựng không có hạng mục công trình nhà xưởng”.

[6]. Như vậy đã có sự mâu thuẫn giữa Thỏa thuận đặt cọc, Phụ lục 01 với Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng. Cụ thể theo Phụ lục 01 thì mục đích thuê để làm địa điểm hoạt động sản xuất kinh doanh theo Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động Chi nhánh. Tại Giấy chứng nhận đăng ký hoạt động Chi nhánh của Công ty cổ phần tập đoàn H chi nhánh Quảng Bình (bút lục 04) có ghi “hoạt động theo ủy quyền của doanh nghiệp”. Tại giấy ủy quyền số 22/UQ/TGD/2021 ngày 02/02/2021 của Công ty H ủy quyền cho Chi nhánh Quảng Bình, ở mục Thông tin tài sản thuê có nội dung:

“Mặt bằng, nhà xưởng có tổng diện tích 2.227,5m² (ngang 45m; dài 49,5m), cụ thể như sau:

+ Nhà xưởng, văn phòng làm việc và khu sinh hoạt được bên cho thuê xây dựng tổng diện tích khoảng 2.227,5 m² (ngang 45m; dài 49,5m).

+..... ”. Theo Thỏa thuận đặt cọc, tại phần chung trước các điều và tại Điều 2 đều thể hiện rõ trách nhiệm của Công ty N là xây dựng nhà xưởng và một trong những mục đích thuê công trình do công ty N xây dựng của Công ty H là để làm nhà xưởng. Tuy vậy theo Công văn số 1877/SXD-QHKT ngày 09/8/2022 của Sở xây dựng tỉnh Quảng Bình trả lời Công văn số 1752/TA ngày 03/8/2022 của Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình về đề nghị giải thích nội dung giấy phép xây dựng, thì trong hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng của Chủ đầu tư (tức Công ty N) tên công trình là Nhà trưng bày sản phẩm và trong nội dung đề nghị không có nội dung cấp giấy phép xây dựng nhà xưởng, cũng như nội dung hồ sơ bản vẽ do Công ty H chuẩn bị, không có hạng mục công trình nhà xưởng. Nếu các bên tiến hành ký kết hợp đồng thuê công trình xây dựng trên theo đúng mẫu hợp đồng quy định tại Phụ lục 01, thì quá trình Công ty H đi vào hoạt động sản xuất, kinh doanh trên mặt bằng được thuê nói trên sẽ vi phạm pháp luật, vì hoạt động của nhà xưởng hoàn toàn khác hoạt động trưng bày sản phẩm, trong khi tên công trình trong Giấy phép xây dựng là “Nhà trưng bày sản phẩm”, cũng như hồ sơ bản vẽ không có hạng mục công trình nhà xưởng. Đây chính là nguyên nhân dẫn đến hợp đồng thuê công trình xây dựng nói trên giữa hai bên không được ký kết. Trong quá trình hai bên thực hiện thỏa thuận đặt cọc, cũng như trong quá trình tham gia tố tụng, Công ty N đã thể hiện rõ quan điểm này.

[7]. Như đã phân tích ở trên, việc Hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng, Thỏa thuận đặt cọc và Phụ lục 01 có nội dung mâu thuẫn nhau là nguyên nhân làm

cho hợp đồng thuê công trình xây dựng giữa hai bên không được ký kết. Trách nhiệm lập hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng thuộc về Công ty N. Tuy vậy, hồ sơ này lại phải căn cứ theo hồ sơ thiết kế công trình mà Công ty H cung cấp. Mặt khác hai bên phải có trách nhiệm phát hiện sự mâu thuẫn giữa các tài liệu nói trên để khắc phục trước khi gửi hồ sơ đề nghị cấp giấy phép xây dựng. Do đó việc hợp đồng thuê công trình xây dựng không được ký kết có lỗi ngang nhau từ cả hai phía, nên cần chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty N; chỉ buộc Công ty N phải trả lại số tiền cọc 3 tỷ đồng, mà không phải chịu thêm số tiền phạt cọc.

[8]. Về yêu cầu bồi thường thiệt hại của Công ty N, thấy rằng nội dung này là phản tố, được đưa ra khi đã hết thời hạn phản tố, do đó Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận để giải quyết là đúng pháp luật. Vì vậy Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét nội dung này.

[9]. Do Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty Ninh Hải để sửa án sơ thẩm, nên theo khoản 2 Điều 29 Nghị quyết 326/2016/UBTVHQ14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, về án phí, lệ phí Tòa án, Công ty N không phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

[10]. Về án phí kinh doanh, thương mại sơ thẩm, căn cứ khoản 2 Điều 29, khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 nói trên, khoản 1 Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự, buộc Công ty H và Công ty N, mỗi bên phải chịu 92.000.000 đồng án phí kinh doanh, thương mại sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, khoản 1 Điều 147, khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 Bộ luật Tố tụng dân sự; khoản 2 Điều 37 Luật tổ chức Tòa án nhân dân; khoản 1,2 Điều 357 Bộ luật Dân sự; khoản 2 Điều 29, khoản 4 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án, tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của Bị đơn, sửa Bản án sơ thẩm như sau:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần cổ phần tập đoàn H, buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại và đầu tư N phải trả lại cho Công ty cổ phần tập đoàn H số tiền cọc 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng).

- Không chấp nhận phần yêu cầu khởi kiện của Công ty Cổ phần tập đoàn H về việc buộc Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại và đầu tư N phải chịu số tiền phạt cọc là 3.000.000.000 đồng (Ba tỷ đồng).

2. Công ty cổ phần tập đoàn H và Công ty trách nhiệm hữu hạn Thương mại và đầu tư N, mỗi Công ty phải chịu 92.000.000 đồng án phí kinh doanh, thương mại sơ thẩm, nhưng không phải chịu án phí kinh doanh, thương mại phúc thẩm.

Công ty cổ phần tập đoàn H đã nộp số tiền tạm ứng án phí là 57.000.000 đồng theo Biên lai số 31AA/2021/0001050 ngày 29/11/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình, nên được trừ số tiền này vào số tiền án phí phải nộp, số tiền còn phải nộp tiếp là 35.000.000 đồng (ba mươi lăm triệu đồng).

Công ty trách nhiệm hữu hạn thương mại và đầu tư Ninh Hải đã nộp số tiền tạm ứng án phí là 300.000 đồng theo Biên lai số 31AA/2021/0001202 ngày 08/6/2022 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Đồng Hới, tỉnh Quảng Bình, nên được trừ số tiền này vào số tiền án phí phải nộp, số tiền còn phải nộp tiếp là 91.700.000 đồng (chín mươi một triệu bảy trăm nghìn đồng).

3. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng Bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 (do đây là trường hợp các bên không có thỏa thuận).

Trong trường hợp bản án được thi hành án 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, 9, 7a, 7b Luật Thi hành án dân sự năm 2008 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thi hành án dân sự năm 2014; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án phúc thẩm (ngày 26/8/2022).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- Chi cục THADS thành phố Đồng Hới;
- TAND thành phố Đồng Hới;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án;

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

Hoàng Quảng Lực

