

**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: 1167/2017/KDTM-PT

Ngày: 20/12/2017

V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc
mua bán căn hộ.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông: Nguyễn Hồng Ân

Các Thẩm phán:

Ông Ngô Thanh Nhân

Bà Vũ Thị Thu Hà

- Thư ký phiên tòa: Bà Trịnh Ngọc Hân – Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Huỳnh Thị Kim Tuyền - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong ngày 20 tháng 12 năm 2017 tại Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 120/2017/TLPT-KDTM ngày 26 tháng 10 năm 2017 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc mua bán căn hộ”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 112/2017/KDTM-ST ngày 21 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân quận Tân Phú, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 3084/2017/QĐ-PT ngày 18 tháng 12 năm 2017, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Công ty TNHH C,

Địa chỉ: Phòng 201, Lầu 2 số 67/45i đường B, phường B1, quận B2, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thúy K, sinh năm 1989.

Giấy ủy quyền số 0109/WINAM/UQ-TGĐ/2017 ngày 10/11/2017;

2. Bị đơn: Công ty Cổ phần G.

Địa chỉ: Số 68 đường N1, phường S, quận S1 Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Vũ Thục U, sinh năm 1980.

Giấy ủy quyền không số, không ngày tháng 11/2017.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo bản án sơ thẩm, trình bày của đương sự tại cấp phúc thẩm, nội dung vụ án như sau:

Công ty TNHH C (gọi tắt là Công ty C) và Công ty Cổ phần G (gọi tắt là Công ty G) thỏa thuận mua bán căn hộ E10-14, Block E, khu A2 thuộc dự án CL City, nên ngày 29/3/2017 hai bên ký phiếu đăng ký giữ chỗ căn hộ này, cùng ngày công ty C nộp cho công ty G số tiền cọc 50.000.000 đồng. Phiếu giữ chỗ có nội dung hai bên sẽ ký Hợp đồng mua bán căn hộ sau 07 ngày kể từ ngày ký phiếu giữ chỗ.

Do người đại diện pháp luật đi công tác nên Công ty C xin gia hạn thời gian ký kết hợp đồng đến ngày 27/4/2017 theo đơn đề nghị gia hạn thời gian ký hợp đồng ngày 18/4/2017.

Ngày 12/4/2017 bị đơn cung cấp bản hợp đồng mua bán căn hộ cho nguyên đơn ký kết, sau khi ký nguyên đơn đã gửi lại hợp đồng cho bị đơn ký, trong thời gian này nguyên đơn không nhận bất kỳ phản hồi nào của bị đơn.

Ngày 05/5/2017 nguyên đơn gửi công văn số 01-05/CV/2017 yêu cầu bị đơn ký hợp đồng như thỏa thuận tại phiếu đặt cọc.

Ngày 10/5/2017 nguyên đơn nhận được thông báo chấm dứt hợp đồng mua bán căn hộ do bị đơn phát hành, ngày 15/5/2017 nguyên đơn có công văn số 02-05/CV/2017 phản hồi nội dung thông báo chấm dứt của bị đơn, yêu cầu bị đơn thanh toán lại tiền cọc và bồi thường thiệt hại, nhưng bị đơn không thanh toán cho nguyên đơn.

Việc công ty G yêu cầu Công ty C thanh toán đợt 1 với số tiền 366.822.943 đồng là vô lý, vì nguyên đơn không biết bị đơn có ký kết hợp đồng hay chưa và nguyên đơn chưa nhận được bản chính hợp đồng hoàn chỉnh có số hợp đồng, ngày tháng năm ký và đã được bị đơn ký đóng dấu để làm cơ sở thanh toán tiền đợt 1.

Nay Công ty C yêu cầu Công ty G hoàn trả lại tiền cọc 50.000.000 đồng theo Phiếu đăng ký giữ chỗ ngày 29/3/2017 và bồi thường 50.000.000 đồng cho Công ty C vì bị đơn đã tự ý chấm dứt thanh lý hợp đồng chưa có sự đồng ý của nguyên đơn.

Bị đơn, Công ty Cổ phần G, người đại diện hợp pháp trình bày:

Quá trình ký Phiếu giữ chỗ và nhận tiền cọc 50.000.000 đồng vào ngày 29/3/2017 như nguyên đơn trình bày là đúng. Đính kèm phiếu giữ chỗ có lịch biểu thanh toán trả chậm, nội dung thanh toán 20% giá bán ngay khi ký hợp đồng.

Theo Thư chúc mừng ngày 29/3/2017 của bị đơn gửi nguyên đơn có thông báo cho nguyên đơn biết thời hạn ký kết hợp đồng và thanh toán tiền đợt 1 là 366.822.943 đồng vào trước ngày 05/4/2017.

Quá thời hạn nêu trên nguyên đơn vẫn không ký hợp đồng mua bán căn hộ và không thanh toán tiền còn lại của đợt 1. Ngày 06/4/2017 bị đơn gửi thư nhắc nhở lần 1, gia hạn cho nguyên đơn thời gian thanh toán và ký kết hợp đồng đến ngày 13/4/2017 và có nêu rõ nếu nguyên đơn không thanh toán thì bị mất tiền cọc.

Ngày 14/4/2017 bị đơn gửi thư nhắc nhở lần 2, gia hạn cho nguyên đơn thời gian thanh toán và ký kết hợp đồng đến ngày 21/4/2017.

Ngày 18/4/2017 nguyên đơn gửi thư đề nghị gia hạn thời gian ký hợp đồng đến ngày 27/4/2017, bị đơn đồng ý và chuyển hợp đồng cho nguyên đơn ký kết, đồng thời đã gửi bản scan hợp đồng đã được bị đơn ký, đóng dấu qua email cho nguyên đơn vào ngày 28/4/2017 để nguyên đơn làm thủ tục thanh toán đợt 1 nhưng nguyên đơn vẫn không thanh toán đợt 1.

Ngày 05/5/2017 nguyên đơn gửi công văn số 01-05/CV/2017 yêu cầu bị đơn chuyển bản chính hợp đồng mua bán cho nguyên đơn trước khi thanh toán tiền đợt 1, điều này là không phù hợp theo quy định tại phiếu đặt cọc giữ chỗ, lịch biểu thanh toán trả chậm và Điều 4, phụ lục 4 của hợp đồng mua bán căn hộ. Bị đơn cũng đã nhiều lần trao đổi, nhắc nhở nguyên đơn qua email nhưng nguyên đơn vẫn không thực hiện nghĩa vụ thanh toán nên ngày 10/5/2017 bị đơn ban hành thông báo hủy giao dịch và thanh lý hợp đồng với nguyên đơn.

Do nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán theo quy định tại các văn bản hai bên ký kết, nên bị đơn không đồng ý hoàn lại tiền cọc 50.000.000 đồng và không đồng ý bồi thường 50.000.000 đồng theo yêu cầu của nguyên đơn.

Bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận Tân Phú đã xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, Công ty TNHH C về việc yêu cầu Công ty Cổ phần G hoàn trả lại số tiền đặt cọc mua bán căn hộ 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng và bồi thường 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng.

2. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm:

Buộc Công ty TNHH C phải nộp số tiền án phí là 5.000.000 (năm triệu) đồng nhưng được cản trừ vào số tiền tạm ứng án phí 3.000.000 đồng Công ty TNHH C đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0009459 ngày 30/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú. Công ty TNHH C còn phải nộp 2.000.000 (hai triệu) đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Thi hành tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn tuyên quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Sau khi án sơ thẩm tuyên, ngày 03/10/2017 Công ty C có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm buộc bị đơn trả 50.000.000 đồng tiền đặt cọc và trả lại một khoản tương đương tiền đặt cọc 50.000.000 đồng.

Tại phiên tòa hôm nay: Nguyên đơn giữ nguyên nội dung kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm sửa án sơ thẩm, chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Bị đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh khẳng định thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng chấp hành đúng quy định của pháp luật. Về đường lối giải quyết vụ án Viện kiểm sát đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, sau khi nghe ý kiến tranh luận của hai bên; phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của Công ty C trong thời hạn luật định hợp lệ, nên được chấp nhận xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Ngày 29/3/2017 Công ty C và Công ty G ký Phiếu đăng ký giữ chỗ căn hộ E10-14, Block E, khu A2 thuộc dự án CL City do Công ty G là chủ đầu tư, Công ty C chuyển khoản và Công ty G đã nhận số tiền đặt cọc mua bán căn hộ là 50.000.000 đồng theo ủy nhiệm chi ngày 29/3/2017 của Ngân hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam (Vietcombank), đây là việc đặt cọc để đảm bảo giao kết hoặc thực hiện hợp đồng theo quy định tại khoản 1 Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Tại khoản 4, 5, 6 của Phiếu đăng ký giữ chỗ quy định Bên mua sẽ tiến hành ký hợp đồng và thanh toán đợt 1 trong vòng 7 ngày kể từ ngày đặt cọc; số tiền đặt cọc sẽ không được hoàn trả nếu bên mua không đến ký hợp đồng; Lịch thanh toán được đính kèm phiếu đăng ký giữ chỗ, theo đó khi ký hợp đồng phải thanh toán 20% giá trị căn hộ. Tại Thư chúc mừng ngày 29/3/2017, Công ty G yêu cầu Công ty C liên hệ văn phòng Công ty G ký kết hợp đồng mua bán và thanh toán số tiền còn lại của đợt 1 là 366.822.943 đồng trong vòng 07 ngày kể từ ngày đặt cọc, vào trước ngày 05/4/2017. Tuy nhiên Công ty C không đến ký hợp đồng và thanh toán theo quy định. Ngày 06/4 và 18/4/2017 Công ty G gửi thư nhắc nhở nhưng đến ngày 18/4/2017, Công ty C có đơn đề nghị Công ty G chấp thuận cho Công ty C được gia hạn, chậm nhất tới ngày 27/4/2017 mới ký hợp đồng mua bán nhà ở và thanh toán 20% do Giám đốc đi công tác tại Trung Quốc chưa về nên Công ty chưa ký lệnh chi được. Như vậy, Công ty C biết nghĩa vụ ký hợp đồng và thanh toán 20% giá trị hợp đồng theo Phiếu giữ chỗ ngày 29/3/2017. Đến hạn theo yêu cầu gia hạn, Công ty C vẫn không đến ký hợp đồng và thanh toán tiền đợt 1 theo thỏa thuận. Vì vậy, việc ngày 10/5/2017 Công ty G ban hành thông báo hủy giao dịch và thanh lý hợp đồng với nguyên đơn là có căn cứ.

Việc Công ty C cho rằng phải giao trước bản chính hợp đồng mua bán căn hộ hoàn chỉnh đã được bị đơn ký đóng dấu thì nguyên đơn mới thanh toán số tiền 20% đợt 1 là không phù hợp quy định mà hai bên đã giao kết trong Phiếu đăng ký giữ chỗ căn hộ.

Do vậy Công ty G hủy giao dịch và chấm dứt hợp đồng và không đồng ý hoàn lại tiền cọc 50.000.000 đồng cho Công ty C là phù hợp với quy định tại Điều 413 Bộ luật dân sự năm 2015.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử phúc thẩm xét thấy bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận Tân Phú xét xử không chấp nhận yêu cầu của Công ty C là có căn cứ, phù hợp pháp luật và hiện thực khách quan của vụ án. Vì vậy không chấp nhận kháng cáo của Công ty C, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[3] Do bản án sơ thẩm được giữ nguyên nên Công ty C phải chịu án phí kinh doanh thương mại phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào Khoản 1 Điều 148, Khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 294, Điều 300 Luật Thương mại 2005.

- 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 có hiệu lực thi hành từ ngày 01/01/2017.

Tuyên xử:

Không chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH C.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn, Công ty TNHH C về việc yêu cầu Công ty Cổ phần G hoàn trả lại số tiền đặt cọc mua bán căn hộ 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng và bồi thường 50.000.000 (năm mươi triệu) đồng.

2. Về án phí:

Án phí Kinh doanh thương mại sơ thẩm buộc Công ty TNHH C phải nộp số tiền án phí là 5.000.000 (năm triệu) đồng nhưng được cản trừ vào số tiền tạm ứng án phí 3.000.000 đồng Công ty TNHH C đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0009459 ngày 30/6/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú. Công ty TNHH C còn phải nộp 2.000.000 (hai triệu) đồng án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm.

Án phí Kinh doanh thương mại phúc thẩm Công ty TNHH C phải chịu 2.000.000 đồng nhưng được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số AA/2017/0009964 ngày 17 tháng 10 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Phú.

Thi hành tại Cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

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

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 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.

Nơi nhận:

- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận Tân Phú;
- Chi cục THADS quận Tân Phú;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ.

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

Nguyễn Hồng Ân