TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 338/2024/DS-PT
Ngày 28-6-2024
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: Ông Nguyễn Văn Tài.

Các thẩm phán: Ông Lê Sỹ Trứ.

Ông Nguyễn Trung Dũng.

- Thư ký phiên toà: Ông Nguyễn Minh Hoàng - Thư ký Toà 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 28 tháng 6 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 207/2024/TLPT-DS ngày 22 tháng 5 năm 2024, về việc: "tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 111/2024/DS-ST ngày 11/4/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 248/2024/QĐ-PT ngày 12 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Bà Bùi Thị Thanh H, sinh năm 1981; địa chỉ: số C P, Phường B, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Ngô Minh N, sinh năm 1963; địa chỉ: C G, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh và ông Nguyễn Văn N1, sinh năm 1996; địa chỉ: ấp T, xã T, huyện M, tỉnh Sóc Trăng; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 14/12/2023); ông N có mặt, ông N1 có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

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

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm Việt H1, sinh năm 1992; địa chỉ: tầng B, tòa nhà A, G - số D đường Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 17/6/2024); có mặt.

- *Người kháng cáo*: bị đơn Công ty L.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Nguyên đơn bà Bùi Thị Thanh H trình bày:

Ngày 08 tháng 02 năm 2021, bà Bùi Thị Thanh H có ký với Công ty Cổ phần L (gọi tắt Công ty L) Thỏa thuận đặt cọc số: B2-23.02/TTĐC-LDGSKY/2021 để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng mua bán căn hộ số B2-23.02 thuộc dự án khu C, khu căn hộ cao cấp LDG SKY tại Lô C, khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương với giá 2.692.492.000 đồng. Sau khi ký, bà H đã thanh toán tiền cọc cho Công ty L tổng cộng 07 đợt với tổng số tiền là 538.498.400 đồng. Theo Điều 4 của thoả 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 03 tháng). Nhưng đến cuối năm 2021, Công ty L vẫn không ký hợp đồng mua bán với bà H vì lý do đại dịch C bị chậm tiến độ thi công. Sau khi liên hệ với Công ty L, xem các báo cáo và hình ảnh mà Công ty cung cấp, bà H được biết dự án vẫn chưa thi công phần móng. Công ty đã không cung cấp những "Thông tin pháp lý" chứng minh Công ty được tiến hành ký kết hợp đồng mua bán. Bà H không đồng ý ký kết các Phụ lục của Công ty nhằm kéo dài thời gian ký kết hợp đồng mua và chưa tiến hành được việc ký các biên bản, giấy tờ liên quan đến việc thanh lý. Bà H gửi thông báo đến Công ty L về việc khởi kiện Công ty L tại Tòa án có thẩm quyền. Nay, bà H yêu cầu Tòa án tuyên hủy Thỏa thuận đặt cọc số: B2-23.02/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 08/02/2021 giữa bà H và Công ty L; buộc Công ty L trả lại tiền cọc cho bà H là 538.498.400 đồng và tiền lãi do vi phạm thời hạn ký kết hợp đồng mua bán căn hộ tạm tính từ ngày 01/10/2021 đến ngày 11/4/2024 với mức lãi suất 0.02%/ngày.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bà H yêu cầu chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số B2-23.02/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 08/02/2021 giữa bà H và Công ty L; buộc Công ty L trả lại cho bà H số tiền cọc là 538.498.400 đồng. Tiền lãi do vi phạm thời hạn ký kết hợp đồng mua bán căn hộ tạm tính từ ngày 01/01/2022 đến ngày 11/4/2024 là 832 ngày với mức lãi suất 0.02%/ngày × 832 ngày x 538.498.400 đồng = 89.606.134 đồng. Tổng cộng là 628.104.534 đồng.

- Bị đơn Công ty Cổ phần L trình bày:

Ngày 08/02/2021, Công ty L và bà Bùi Thị Thanh H ký kết Thỏa thuận đặt cọc số: B2-23.02/TTĐC-LDGSKY/2021 để đảm bảo cho việc Công ty L và nguyên đơn bà H ký kết hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với căn hộ số B2-23.02 thuộc dự án khu C tại lô C, khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương với số tiền đặt cọc 538.498.400 đồng.

Theo Điều 4.1 thỏa thuận đặt cọc, ngày dự kiến ký kết hợp đồng mua bán căn hộ là 30/9/2021 (± 3 tháng), tức ngày ký kết hợp đồng mua bán tối đa là ngày 30/12/2021.

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 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 30/12/2021, tuy nhiên, do tình hình C - 19 ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án, Công ty L 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 30/12/2021 đến ngày 12/5/2022.

Mặc khác, khi thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền đặt cọc bà Bùi Thị Thanh H đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ thanh toán theo tiến độ, vì vậy Công ty L yêu cầu bà H thanh toán tiền phạt lãi chậm thanh toán với số tiền 2.207.844 đồng.

Từ những lập luận và phân tích nêu trên, Công ty L đồng ý chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số: B2-23.02/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 08/02/2021 giữa Công ty L và bà Bùi Thị Thanh H. Công ty đồng ý hoàn lại cho nguyên đơn số tiền là 538.498.400 đồng chậm nhất vào ngày 30/6/2024. Đối với tiền lãi do vi phạm thời hạn ký kết hợp đồng mua bán, Công ty không đồng ý thanh toán khoản tiền này như đã phân tích nêu trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 111/2024/DS-ST ngày 11/4/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương đã quyết định như sau:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị Thanh H với bị đơn Công ty Cổ phần L về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

- Chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số: B2-23.02/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 08/02/2021, giữa Công ty L với bà Bùi Thị Thanh H.

Buộc Công ty Cổ phần L thanh toán cho bà Bùi Thị Thanh H tổng cộng số tiền 628.104.534 đồng; trong đó tiền cọc 538.498.400 đồng và tiền lãi 89.606.134 đồng.

Ngoài ra, bản án còn quyết định nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 12/3/2024, bị đơn Công ty L kháng cáo toàn bộ bản án.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên kháng cáo, các đương sự không thoả thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu ý kiến:

Về tố tụng những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự tại Tòa án cấp phúc thẩm.

Về nội dung: bị đơn đồng ý chấm dứt hợp đồng và trả lại số tiền cọc nên trong trường hợp này án phí sơ thẩm phần chấm dứt hợp đồng và trả tiền cọc là án phí không giá ngạch, đối với phần bồi thường là án phí có giá ngạch theo quy định tại khoản 4 Điều 27 của 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. Đề nghị sửa án sơ thẩm về phần án phí.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa; căn cứ vào kết quả hoà giải thành tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng: kháng cáo của bị đơn trong hạn luật định, căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự Tòa án xét xử vụ án theo quy định của pháp luật.

[2] Xét kháng cáo của Công ty L (viết tắt Công ty L) thấy rằng: nguyên đơn và bị đơn thống nhất thời gian, nội dung của thỏa thuận đặt cọc số B2-23.02/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 08/02/2021, ký kết giữa bà H với Công ty L; số tiền bà H đã đặt cọc cho Công ty L là 538.498.400 đồng. Sự thừa nhận của các đương sự là tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[3] Quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn đồng ý chấm dứt hợp đồng với bà H nhưng không đồng ý thanh toán tiền vi phạm hợp đồng (tiền lãi). Tại phiên tòa phúc thẩm bị đơn giữ nguyên quan điểm đồng ý chấm dứt hợp đồng, đồng ý trả lại số tiền cọc đã nhận là 538.498.400 đồng nhưng không đồng ý thanh toán tiền vi phạm hợp đồng. Như vậy, các bên đã tự thỏa thuận chấm dứt việc thực hiện hợp đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 422 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

[4] Xét lỗi dẫn đến việc chấm dứt hợp đồng tại Công văn số 3290/SXD-TTrXD ngày 13/9/2023 của Sở Xây dựng tỉnh B, có nội dung đến thời điểm hiện nay dự án khu C chưa được Sở Xây dựng thông báo đủ điều kiện huy động vốn theo hình thức bán nhà ở hình thành trong tương lai theo quy định của Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản. Căn cứ vào nội dung cung cấp thông tin của Sở Xây dựng tại Công văn nêu trên thì Công ty L đến ngày 16/01/2023 mới nộp hồ

sơ đề nghị xác nhận đủ điều kiện huy động vốn theo hình thức huy động vốn bán nhà ở hình thành trong tương lai và đến ngày 31/01/2023 xin rút hồ sơ đề nghị đủ điều kiện xác nhận trên, điều này chứng minh Công ty L không muốn thực hiện hợp đồng, Công ty L đã nhận tiền đặt cọc từ bà H khi dự án chưa đủ điều kiện để huy động vốn. Do đó, trong trường hợp này lỗi hoàn toàn thuộc về Công ty L nên bà H là bên bị thiệt hại từ việc Công ty L không thực hiện đúng nghĩa vụ nên bà H được bồi thường thiệt hại.

[5] Về mức bồi thường khi hợp đồng chấm dứt, khi giao kết hợp đồng và các phụ lục hợp đồng, các bên đã dự liệu và thỏa thuận trường hợp hợp đồng không thực hiện được thì bồi thường là lãi suất, mức lãi suất bồi thường mà hai bên đã thỏa thuận phù hợp quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật Dân sự nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào mức lãi suất theo quy định của pháp luật để tính mức bồi thường khi hợp đồng chấm dứt là phù hợp, cụ thể tiền lãi trên số tiền 538.498.400 đồng được tính từ ngày 01/01/2022 đến ngày 11/4/2024 theo mức lãi suất 0,02%/ngày, thành tiền 89.606.134 đồng là có lợi cho bị đơn.

[6] Về án phí dân sự sơ thẩm, do bị đơn đồng ý chấm dứt hợp đồng và trả lại số tiền cọc nên trong trường hợp này án phí sơ thẩm phần chấm dứt hợp đồng và trả tiền cọc là án phí không giá ngạch, đối với phần bồi thường là án phí có giá ngạch theo quy định tại khoản 4 Điều 27 của 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. Do đó, Tòa án cấp phúc sửa lại phần án phí.

[7] Từ những phân tích trên xét thấy kháng cáo của bị đơn có căn cứ chấp nhận một phần.

[8] Án phí phúc thẩm: Kháng cáo được chấp nhận nên người kháng cáo không phải chịu.

[9] Ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 48, 148, khoản 2 Điều 308, Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự, 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. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của Công ty Cổ phần L.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 111/2024/DS-ST ngày 11/4/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Bùi Thị Thanh H với bị đơn Công ty Cổ phần L về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

- Chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số: B2-23.02/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 08/02/2021, giữa Công ty Cổ phần L với bà Bùi Thị Thanh H.

Buộc Công ty Cổ phần L thanh toán cho bà Bùi Thị Thanh H tổng cộng số tiền 628.104.534 đồng; trong đó tiền cọc 538.498.400 đồng và tiền lãi 89.606.134 đồng.

Kể từ ngày, người được thi hành án có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2.2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty Cổ phần L phải chịu 4.480.306 đồng án phí có giá nghạch và 300.000 đồng án phí không có giá ngạch.

Trả cho bà Bùi Thị Thanh H 14.503.933 đồng tiền tạm ứng án phí theo biên lai thu tiền số 0001556 ngày 17/01/2024 tại Chi cục thi hành án dân sự thành phố Dĩ An.

3. Án phí phúc thẩm: Trả lại cho Công ty Cổ phần L 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) được trừ hết vào 300.000 đồng tại Biên lai số 0002808 ngày 16/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

Trường hợp bản án 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.

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 Dĩ An;
- TAND thành phố Dĩ An;
- Các đương sự;
- Tổ hành chính tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Toà dân sự.

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

Nguyễn Văn Tài