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

Bản án số: 111/2022/DS-PT
Ngày 24-5-2022
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên toà: Ông Nguyễn Trung Dũng

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Minh Hoàng – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Đặng Hà Nhung – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17 và 24 tháng 5 năm 2022, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 41/2022/TLPT-DS ngày 22 tháng 02 năm 2022 về việc "tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2021/DS-ST ngày 24/11/2021 của Tòa án nhân dân thị xã B bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 53/2022/QĐ-PT ngày 24 tháng 3 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Vũ Kim H, sinh năm 1981; địa chỉ thường trú: Khu phố 6, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương; địa chỉ tạm trú: Số 183/28, đường Huỳnh Văn L, khu phố 6, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Văn C, sinh năm 1989; địa chỉ: 24C/29, khu phố B, phường B, thành phố T2, tỉnh Bình Dương (văn bản ủy quyền ngày 12/5/2022).

- *Bị đơn:* Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển T; địa chỉ trụ sở: Ô 25-26, Lô B, đường L, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Nguyễn Tuấn A, sinh năm 1978; địa chỉ: K7, tập thể C, đường H, Phường B, Quận M, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (giấy ủy quyền ngày 08/5/2020);

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Công ty Cổ phần Dịch Vụ - Thương mại và Xây dựng Địa ốc K; địa chỉ trụ sở: Lô J53, đường NE8, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Hoàng O, sinh năm 1990 – Chuyên viên pháp chế; địa chỉ: Số 50/5, đường A, phường B, thành phố M, tỉnh Tiền Giang; là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 17/12/2020);

2. Bà Vũ Thị P, sinh năm 1988; địa chỉ thường trú: Khu phố 6, phường T, thị xã B, tỉnh Bình Dương; địa chỉ tạm trú: Số 183/28, đường Huỳnh Văn L, khu phố 6, phường P, thành phố T, tỉnh Bình Dương;

- *Người kháng cáo*: Nguyên đơn ông Vũ Kim H.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 06/3/2020, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn ông Vũ Kim H trình bày:

Giữa nguyên đơn ông Vũ Kim H với bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư và Phát triển T (viết tắt là Công ty T) ký kết với nhau các Hợp đồng đặt cọc về việc đảm bảo giao kết và thực hiện Hợp đồng mua bán chuyển nhượng bất động sản tại dự án Khu dân cư M 4 – Khu B, thuộc phường M, thị xã B, tỉnh Bình Dương, cụ thể như sau:

- Hợp đồng đặt cọc số 904/A20/1/MP4B/HĐĐCĐ/2017-1 ngày 16/01/2017 đối với thửa đất tại lô A20, ô số 1, giá chuyển nhượng là 1.115.371.406 đồng. Theo hợp đồng, ông Vũ Kim H phải thanh toán cho Công ty T 95% giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tương ứng với số tiền 1.059.602.836 đồng vào ngày 16/01/2017.

- Hợp đồng đặt cọc số 905/A20/2/MP4B/HĐĐCĐ/2018-2 ngày 7/7/2018 đối với thửa đất tại lô A20, ô số 2, giá chuyển nhượng là 564.347.500 đồng. Theo hợp đồng, ông Vũ Kim H phải thanh toán cho Công ty T 95% giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tương ứng với số tiền 537.742.750 đồng vào ngày 7/7/2018.

- Hợp đồng đặt cọc số 910/A20/7/MP4B/HĐĐCĐ/2017-1 ngày 28/12/2017 đối với thửa đất tại lô A20, ô số 7, giá chuyển nhượng là 565.000.000 đồng. Theo hợp đồng, ông Vũ Kim H phải thanh toán cho Công ty T 95% giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tương ứng với số tiền 536.750.000 đồng vào ngày 28/12/2017.

- Hợp đồng đặt cọc số 631/A15/13/MP4B/HĐĐCĐ/2018-1 ngày 03/02/2018 đối với thửa đất tại lô A15, ô số 13, giá chuyển nhượng là 565.000.000 đồng. Theo hợp đồng, ông Vũ Kim H phải thanh toán cho Công ty T 95% giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tương ứng với số tiền 536.750.000 đồng vào ngày 03/02/2018.

- Hợp đồng đặt cọc số 633/A15/15/MP4B/HĐĐCĐ/2017-1 ngày 15/12/2017 đối với thửa đất tại lô A15, ô số 15, giá chuyển nhượng là 565.000.000 đồng. Theo hợp đồng, ông Vũ Kim H phải thanh toán cho Công ty T 95% giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tương ứng với số tiền 536.750.000 đồng vào ngày 15/12/2017.

- Hợp đồng đặt cọc số 634/A15/16/MP4B/HĐĐCĐ/2017-1 ngày 15/12/2017 đối với thửa đất tại lô A15, ô số 16, giá chuyển nhượng là 565.000.000 đồng. Theo hợp đồng, ông Vũ Kim H phải thanh toán cho Công ty T 95% giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tương ứng với số tiền 536.750.000 đồng vào ngày 15/12/2017.

- Hợp đồng đặt cọc số 794/A17/72/MP4B/HĐĐCĐ/2018-1 ngày 02/4/2018 đối với thửa đất tại lô A17, ô số 72, giá chuyển nhượng là 456.455.625 đồng. Theo hợp đồng, ông Vũ Kim H phải thanh toán cho Công ty T 95% giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tương ứng với số tiền 433.632.844 đồng vào ngày 02/4/2018.

- Hợp đồng đặt cọc số 877/A19/28/MP4B/HĐĐCĐ/2018-1 ngày 19/4/2018 đối với thửa đất tại lô A19, ô số 28, giá chuyển nhượng là 1.002.250.000 đồng. Theo hợp đồng, ông Vũ Kim H phải thanh toán cho Công ty T 95% giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tương ứng với số tiền 952.137.500 đồng vào ngày 19/4/2018.

- Hợp đồng đặt cọc số 878/A19/29/MP4B/HĐĐCĐ/2018-1 ngày 19/4/2018 đối với thửa đất tại lô A19, ô số 29, giá chuyển nhượng là 485.000.000 đồng. Theo hợp đồng, ông Vũ Kim H phải thanh toán cho Công ty T 95% giá trị chuyển nhượng quyền sử dụng đất, tương ứng với số tiền 460.750.000 đồng vào ngày 19/4/2018.

Quá trình thực hiện hợp đồng, ông H đã thanh toán đủ 95% giá trị hợp đồng theo thỏa thuận. Theo khoản 3.1 Điều 3 của các Hợp đồng đặt cọc về việc đảm bảo việc giao kết và thực hiện Hợp đồng mua bán chuyển nhượng bất động sản đối với dự án trên thì: "*Sau khi bên B (ông H) đã thanh toán số tiền tối thiểu bằng 95% của giá trị chuyển nhượng và thanh toán xong các khoản thanh toán đến hạn (nếu có) thì bên A (Công ty) sẽ thực hiện các thủ tục pháp lý cần thiết theo yêu cầu của cơ quan Nhà nước có thẩm quyền để xin cấp GCNQSDĐ cho bên B trong vòng 15 tháng (đối với lô A20, ô số 01, ô số 7), 12 tháng (đối với lô A15: Ô số 13, 15, 16; lô A17, ô số 72; Lô A19:ô số 28, 29, Lô 20: ô số 2) (có thể nhanh/chậm 06 tháng kể từ lúc bên B (ông H) thanh toán đủ 95% tổng giá trị chuyển nhượng…".* Ông H đã thanh toán theo đúng thỏa thuận của các Hợp đồng; tuy nhiên, đã quá thời hạn quy định tại khoản 3.1 Điều 3 của các Hợp đồng nhưng phía Công ty T vẫn chưa bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên cho ông H theo thỏa thuận.

Theo khoản 7.1 Điều 7 của các Hợp đồng đặt cọc được ký kết: "*Trường hợp bên A (Công ty) chậm bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho bên B (ông H) quá 60 ngày kể từ thời điểm bên A phải bàn giao GCNQSDĐ tại khoản 3.1 Điều 3 của các hợp đồng này mà do lỗi của bên A và với điều kiện bên B tuân thủ mọi điều kiện và điều khoản của Hợp đồng này thì bên A sẽ phải trả tiền lãi tương đương 150% lãi suất cho vay của Ngân hàng Thương mại Cổ phần Ngoại thương Việt Nam – Chi nhánh Bình Dương với các loại kỳ hạn tương ứng tính từ thời điểm chậm bàn giao đến thời điểm bàn giao thực tế trên tổng số tiền mà bên B đã thanh toán cho bên A*".

Ông H cũng xác định: Ngoài ký kết các Hợp đồng nêu trên với Công ty T thì giữa ông H và Công ty T chưa tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Đồng thời, trước khi tiến hành ký kết các hợp đồng đạt cọc nêu trên thì giữa các chủ nhận chuyển nhượng cũ với Công ty T đã thanh lý hợp đồng xong Công ty T mới chuyển nhượng các thửa đất trên lại cho ông. Ngoài ra, khi giao dịch chuyển nhượng các thửa đất trên, Công ty Cổ phần Dịch Vụ - Thương mại – Xây dựng Địa ốc K là người môi giới, có nhận các khoản tiền môi giới của ông, cụ thể: Lô A 15 (Ô 13) là 25.000.000 đồng; lô A 17 là 30.000.000 đồng; lô A 19 (Ô 28) là 30.000.000 đồng; lô A 20 (Ô 2) là 35.000.000 đồng; lô A 20 (Ô 7) là 30.000.000 đồng; lô A15 (Ô 15) là 30.000.000 đồng; lô A 15 (Ô 16) là 30.000.000 đồng; lô A 19 (Ô 29) là 30.000.000 đồng. Tổng số tiền môi giới Công ty Cổ phần Dịch Vụ - Thương mại và Xây dựng Địa ốc K đã nhận của ông là 280.000.000 đồng.

Hiện các thửa đất nêu trên Công ty T đã bàn giao cho ông H sử dụng, trên đất ông H chỉ trồng vài cây xanh, chưa xây dựng công trình kiên cố trên đất.

Ông H cho rằng việc chậm bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các lô đất nêu trên là lỗi của phía Công ty T, làm ảnh hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp của ông H.

Do đó, theo Đơn khởi kiện đề ngày 06/3/2020 ông H khởi kiện yêu cầu Công ty T trả tiền lãi cho ông H trong khoảng thời gian chậm bàn giao Giấy chứng nhận theo thỏa thuận trong các Hợp đồng, với mức lãi 10,50%/ năm, cụ thể:

- Đối với Hợp đồng đặt cọc số 904/A20/1/MP4B/HĐĐCĐ/2017-1 ngày 16/01/2017, thời gian để Công ty T bàn giao giấy chứng nhận là ngày 16/12/2018 (21 tháng). Tiền lãi tạm tính từ ngày 16/12/2018 đến ngày nộp đơn khởi kiện là 15 tháng, số tiền lãi là 208.609.308 đồng.

- Đối với Hợp đồng đặt cọc số 905/A20/2/MP4B/HĐĐCĐ/2018-2 ngày 07/7/2018, thời gian để Công ty T bàn giao giấy chứng nhận là ngày 07/01/2020

(18 tháng). Tiền lãi tạm tính từ ngày 07/01/2020 đến ngày nộp đơn khởi kiện là 01 tháng, số tiền lãi là 5.982.388 đồng.

- Đối với Hợp đồng đặt cọc số 910/A20/7/MP4B/HĐĐCĐ/2017-1 ngày 28/12/2017, thời gian để Công ty bàn giao giấy chứng nhận là ngày 28/9/2019 (21 tháng). Tiền lãi tạm tính từ ngày 28/9/2019 đến ngày nộp đơn khởi kiện là 15 tháng, số tiền lãi là 23.885.375 đồng.

- Đối với Hợp đồng đặt cọc số 631/A15/13/MP4B/HĐĐCĐ/2018-1 ngày 03/02/2018, thời gian để Công ty bàn giao giấy chứng nhận là ngày 03/8/2019 (06 tháng). Tiền lãi tạm tính từ ngày 03/8/2019 đến ngày nộp đơn khởi kiện là 15 tháng, số tiền lãi là 35.828.062 đồng.

- Đối với Hợp đồng đặt cọc số 633/A15/15/MP4B/HĐĐCĐ/2017-1 ngày 15/12/2017, thời gian để Công ty bàn giao giấy chứng nhận là ngày 15/6/2019 (08 tháng). Tiền lãi tạm tính từ ngày 15/6/2019 đến ngày nộp đơn khởi kiện là 15 tháng, số tiền lãi là 47.770.750 đồng.

- Đối với Hợp đồng đặt cọc số 634/A15/16/MP4B/HĐĐCĐ/2017-1 ngày 15/12/2017, thời gian để Công ty bàn giao giấy chứng nhận là ngày 15/6/2019 (08 tháng). Tiền lãi tạm tính từ ngày 15/6/2019 đến ngày nộp đơn khởi kiện là 15 tháng, số tiền lãi là 47.770.750 đồng.

- Đối với Hợp đồng đặt cọc số 794/A17/72/MP4B/HĐĐCĐ/2018-1 ngày 02/4/2018, thời gian để Công ty bàn giao giấy chứng nhận là ngày 02/9/2019 (18 tháng). Tiền lãi tạm tính từ ngày 02/9/2019 đến ngày nộp đơn khởi kiện là 15 tháng, số tiền lãi là 24.120.826 đồng.

- Đối với Hợp đồng đặt cọc số 877/A19/28/MP4B/HĐĐCĐ/2018-1 ngày 19/4/2018, thời gian để Công ty bàn giao giấy chứng nhận là ngày 19/4/2019 (18 tháng). Tiền lãi tạm tính từ ngày 19/4/2019 đến ngày nộp đơn khởi kiện là 15 tháng, số tiền lãi là 42.370.118 đồng.

- Đối với Hợp đồng đặt cọc số 878/A19/29/MP4B/HĐĐCĐ/2018-1 ngày 19/4/2018, thời gian để Công ty bàn giao giấy chứng nhận là ngày 19/10/2019 (04 tháng). Tiền lãi tạm tính từ ngày 19/10/2019 đến ngày nộp đơn khởi kiện là 15 tháng, số tiền lãi là 20.503.374 đồng.

Tổng số tiền lãi ông H yêu cầu Công ty T thanh toán tạm tính đến ngày nộp đơn khởi kiện là 456.840.950 đồng. Đồng thời, ông H yêu cầu Tòa án tiếp tục tính tiền lãi theo mức lãi 10,50%/năm đến ngày xét xử sơ thẩm. Sau khi xét xử sơ thẩm nếu Công ty T vẫn chậm bàn giao Giấy chứng nhận cho ông H thì Công ty T tiếp tục chịu tiền lãi theo mức lãi nêu trên cho đến ngày bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H. Ông H không yêu cầu hủy các hợp đồng đặt cọc nêu trên vì ông vẫn có nguyện vọng được tiếp tục nhận chuyển nhượng các thửa đất. Đồng thời, đối với khoản tiền môi giới 240.000.000 đồng

mà Công ty Cổ phần Dịch Vụ - Thương mại và Xây dựng Địa ốc K đã nhận của ông, ông không yêu cầu Tòa án xem xét, giải quyết.

- Người đại diện hợp pháp của bị đơn ông Nguyễn Tuấn A trình bày:

Công ty T thống nhất với lời trình bày của ông H về việc giao kết hợp đồng đặt cọc, các thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc. Về quá trình thực hiện hợp đồng, việc chậm bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H là do Cơ quan Nhà nước có thẩm quyền yêu cầu Công ty T điều chỉnh, cập nhật hành lang bảo vệ cầu Bà Phủ 1, cầu Bà Phủ 2 và theo Quy hoạch chi tiết dự án đã được phê duyệt thì nút giao đường N9 đấu nối vào Quốc lộ 13 không thuộc trong ranh dự án; tuy nhiên, việc đấu nối nút giao thông này là cần thiết trong việc bảo đảm đi lại qua các khu dân cư khác của người dân nên Công ty T đã đề xuất hạng mục này vào dự án gửi Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương xem xét và đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương chấp thuận, nhưng chưa triển khai họp thẩm định. Vì các nguyên nhân này, dẫn đến việc chưa hoàn tất thủ tục cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với các thửa đất nêu trên cho ông H theo thỏa thuận trong hợp đồng.

Khi chậm bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H, Công ty T đã thông báo cho ông H bằng các Công văn số 163/2018/VC-TL ngày 08/8/2018 về việc thông báo gia hạn thời gian cấp GCNQSDĐ và quyền sở hữu nhà ở cho khách hàng thuộc dự án khu dân cư M 4 – khu B; Công văn số 50/2020/CV-TL ngày 10/3/2020 về việc thông báo gia hạn thời gian cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và Quyền sở hữu nhà ở cho khách hàng thuộc dự án Khu dân cư M 4 – Khu B, khi nhận được Công văn, ông H không có ý kiến gì.

Ngoài ký kết các Hợp đồng đặt cọc, cho đến hiện nay giữa Công ty T và ông H chưa tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất được do vướng các nguyên nhân khách quan Công ty đã trình bày nêu trên.

Hiện nay các thửa đất Công ty T nhận cọc của ông H, Công ty T đã bàn giao cho ông H sử dụng.

Nay Công ty T không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì việc chậm bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H là do nguyên nhân khách quan.

Đồng thời, Công ty T có nguyện vọng được tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc mà các bên đã ký kết, không yêu cầu Tòa án xem xét hủy các Hợp đồng đặt cọc này.

- Người đại diện hợp pháp của Công ty Cổ phần Dịch Vụ - Thương mại và Xây dựng Địa ốc K, bà Nguyễn Thị Hoàng O trình bày:

Công ty Cổ phần Dịch Vụ - Thương mại và Xây dựng Địa ốc K có giới thiệu cho ông Vũ Kim H nhận chuyển nhượng các thửa đất thuộc các lô A15 (Ô 13), lô A15 (Ô 16), lô A19 (Ô 28), lô A20 (Ô 2), lô A20 (Ô 7), lô A15 (Ô 15), lô A17 (Ô 72), lô A19 (Ô 29), lô A20 (Ô 1) từ Công ty T. Quá trình giới thiệu, giữa Công ty Cổ phần Dịch Vụ - Thương mại và Xây dựng Địa ốc K với ông H có thống nhất thỏa thuận về việc ông H phải trả phí dịch vụ tư vấn các thửa đất trên, được thể hiện tại các Thỏa thuận đặt cọc ngày 04/12/2017, ngày 13/01/2017; các Hợp đồng dịch vụ tư vấn bất động sản ngày 03/02/2018, ngày 02/4/2018, ngày 19/4/2018, ngày 19/4/2018, ngày 28/12/2017, ngày 07/7/2018. Tổng số tiền dịch vụ tư vấn bất động sản mà Công ty Cổ phần Dịch Vụ - Thương mại và Xây dựng Địa ốc K đã nhận của ông H là 280.000.000 đồng. Số tiền này là sự tự nguyện thỏa thuận giữa Công ty Cổ phần Dịch Vụ - Thương mại và Xây dựng Địa ốc K và ông H, phía Công ty Cổ phần Dịch Vụ - Thương mại và Xây dựng Địa ốc K cũng đã thực hiện xong nghĩa vụ tư vấn, hỗ trợ giấy tờ cho ông H, nên Công ty Cổ phần Dịch Vụ - Thương mại và Xây dựng Địa ốc K không đồng ý trả số tiền này lại cho ông H.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vũ Thị P trình bày:*

Bà với ông Vũ Kim H là vợ chồng. Nguồn tiền đặt cọc để đảm bảo cho việc chuyển nhượng các thửa đất nêu trên là tài sản chung của bà với ông H. Nay bà thống nhất với toàn bộ lời trình bày và yêu cầu khởi kiện của ông H, bà không bổ sung gì thêm.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2021/DS-ST ngày 24/11/2021, Tòa án nhân dân thị xã B đã quyết định:

- Căn cứ các Điều 5, 328 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39, các Điều 144, 147, 157, 158, 165, 166, khoản 1 Điều 227, khoản 1 Điều 228, 266, 271 và 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Vũ Kim H đối với bị đơn Công ty T về tranh chấp Hợp đồng đặt cọc, liên quan đến yêu cầu Công ty T trả số tiền lãi trong khoảng thời gian chậm bàn giao Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất với số tiền là: 1.807.510.326 (một tỉ, tám trăm lẽ bảy triệu, năm trăm mười nghìn, ba trăm hai mươi sáu) đồng.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về chi phí tố tụng, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi án tuyên, ngày 29/11/2021, nguyên đơn ông Vũ Kim H kháng cáo yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo; các đương sự không thỏa 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 tại Tòa án cấp phúc thẩm đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Nguyên đơn và bị đơn cùng thống nhất về việc ký các hợp đồng đặt cọc, các đương sự không tranh chấp về hợp đồng, không yêu cầu giải quyết hợp đồng và thể hiện ý chí mong muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng. Tại thời điểm các bên ký kết các hợp đồng đặt cọc nêu trên bị đơn chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, chưa có văn bản chấp thuận chủ trương của UBND tỉnh Bình Dương đầu tư dự án Khu dân cư M 4- Khu B theo Tờ trình 2899/TTr- SXD ngày 25/7/2017 của Sở Xây dựng đã vi phạm khoản 1 Điều 55 Luật Kinh doanh Bất động sản 2014 và Nghị định 11/2003/NĐ- CP ngày 14/01/2013 về quản lý đầu tư phát triển đô thị. Bị đơn xác định đến thời điểm hiện nay cũng chưa hoàn tất thủ tục pháp lý cho dự án, nguyên đơn xác định cũng biết việc này. Do đó, các hợp đồng đặt cọc được hai bên ký kết vô hiệu kể từ thời điểm xác lập. Theo quy định tại Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015 thì giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền và nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập giao dịch dân sự, nên các thỏa thuận về tiền lãi trong các hợp đồng đặt cọc không có hiệu lực. Tòa án cấp sơ thẩm không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Kháng cáo của nguyên đơn là không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị 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 tố tụng:

Tại Tòa án cấp phúc thẩm, người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần Dịch vụ Thương mại và Xây dựng Địa ốc K, bà Vũ Thị P có đề nghị xét xử vắng mặt, căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự nêu trên.

[2] Về nội dung:

Nguyên đơn, bị đơn thống nhất về việc có ký kết, nội dung thỏa thuận, thanh toán và quá trình thực hiện các hợp đồng đặt cọc số 904/A20/1/MP4B/HĐĐCĐ/2017-1 ngày 16/01/2017; hợp đồng đặt cọc số

905/A20/2/MP4B/HĐĐCĐ/2018-2 ngày 07/7/2018; hợp đồng đặt cọc số 910/A20/7/MP4B/HĐĐCĐ/2017-1 ngày 28/12/2017; hợp đồng đặt cọc số 631/A15/13/MP4B/HĐĐCĐ/2018-1 ngày 03/02/2018; hợp đồng đặt cọc số 633/A15/15/MP4B/HĐĐCĐ/2017-1 ngày 15/12/2017; hợp đồng đặt cọc số 634/A15/16/MP4B/HĐĐCĐ/2017-1 ngày 15/12/2017; hợp đồng đặt cọc số 794/A17/72/MP4B/HĐĐCĐ/2018-1 ngày 02/4/2018; hợp đồng đặt cọc số 877/A19/28/MP4B/HĐĐCĐ/2018-1 ngày 19/4/2018; hợp đồng đặt cọc số 878/A19/29/MP4B/HĐĐCĐ/2018-1 ngày 19/4/2018.

Nguyên đơn cho rằng bị đơn vi phạm tại thỏa thuận tại khoản 3.1 Điều 3 của các hợp đồng đặt cọc nên yêu cầu bị đơn thanh toán tiền lãi trên số tiền bị đơn đã nhận từ thời điểm chậm bàn giao đến thời điểm xét xử sơ thẩm theo thỏa thuận tại khoản 7.1 Điều 7 của các hợp đồng đặt cọc.

Bị đơn cho rằng việc chậm giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho ông H là do nguyên nhân khách quan xuất phát từ phía các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, không phải là lỗi của bị đơn nên bị đơn không đồng ý thanh toán tiền lãi theo yêu cầu của nguyên đơn.

Xét thấy: Quá trình giải quyết vụ án các đương sự không tranh chấp về hợp đồng, không yêu cầu hủy hợp đồng và mong muốn tiếp tục thực hiện các hợp đồng đặt cọc nêu trên nên Tòa án không xem xét, đánh giá tính pháp lý của hợp đồng.

Dự án Khu dân cư M 4 đã được UBND tỉnh chấp thuận cho Công ty T được làm chủ đầu tư tại Văn bản số 1195/UBND-KTN ngày 22/4/2016. Việc Công ty T chậm giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn có nguyên nhân xuất phát từ việc Công ty T thực hiện việc đấu nối tuyến đường N9 nối từ khu dân cư M 4 vào đường Quốc lộ 13, việc đấu nối tuyến đường này nhằm đảm bảo việc đi lại và phục vụ lợi ích của những người dân tại khu dân cư M 4 trong đó có nguyên đơn. Công ty T đã đề xuất hạng mục này vào dự án gửi Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương xem xét và đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Bình Dương chấp thuận theo Công văn số 176/UBND-KTN ngày 14/01/2019 nhưng chưa triển khai họp thẩm định. Như vậy, việc chậm giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất cho nguyên đơn có nguyên nhân khách quan từ các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền nên Công ty T không phải chịu trách nhiệm do việc chậm giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất theo quy định tại Điều 9 của các hợp đồng đặt cọc. Do đó, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

[3] Kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận.

[4] Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp một phần.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự,

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội khóa XIV 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 yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn ông Vũ Kim H.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 36/2021/DS-ST ngày 24/11/2021 của Tòa án nhân dân thị xã B, tỉnh Bình Dương.

2. Án phí dân sự phúc thẩm:

Ông Vũ Kim H phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0004637 ngày 04/01/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã B, tỉnh Bình Dương.

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 thị xã B;
- TAND thị xã B;
- Các đương sự;
- Tổ Hành chính Tư pháp;
- Lưu: Hồ sơ, Tòa Dân sự.

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

Nguyễn Trung Dũng