

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 275/2024/DS-PT

Ngày 30-5-2024

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 Lê Sỹ Trứ.

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết.

Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyền.

- Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thảo Vy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Lê Trung Kiên – Kiểm sát viên.

Ngày 16 tháng 5 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: 123/2024/TLPT-DS ngày 14 tháng 4 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2024/DS-ST ngày 12 tháng 01 năm 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 172/2023/QĐ-PT ngày 22/4/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 245/2024/QĐ-PT ngày 16/5/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Hồ N, sinh năm 1967; địa chỉ: số B, đường H, Phường F, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Vương Thị N1; địa chỉ: 1 Ụ G, khu phố B, phường T, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn (Văn bản ủy quyền ngày 07/10/2023), có đơn xin vắng mặt

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Võ Văn Đ, là Luật sư của Công ty L thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H, có mặt

- Bị đơn: Công ty Cổ phần Đ2; trụ sở: số 104/4 ấp H, xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Ngô Đức Đ1; địa chỉ: tầng B tòa nhà A G, số D Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 13/5/2024), có mặt.

- Người kháng cáo: Bị đơn Công ty Cổ phần Đ2.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện ngày 07/10/2023; các lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 18/11/2020, ông Hồ N và Công ty Cổ phần Đ2 có ký thỏa thuận đặt cọc số: C1-18.03/TTĐC-LDGSKY/2020 để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng mua bán căn hộ số C1-18.03 thuộc dự án khu C (khu C) tại khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương do Công ty Cổ phần Đ2 (sau đây viết tắt là Công ty Đ2) làm chủ đầu tư.

Ông Hồ N đã thanh toán tiền cọc cho Công ty Đ2 theo thỏa thuận tại hợp đồng như sau: ngày 05/11/2020 thanh toán 50.000.000 đồng, ngày 06/11/2020 thanh toán 220.983.300 đồng, ngày 25/01/2021 thanh toán 67.745.825 đồng, ngày 18/3/2021 thanh toán 67.745.825 đồng, ngày 18/5/2021 thanh toán 67.745.825 đồng, ngày 29/9/2021 thanh toán 67.745.825 đồng. Theo thỏa 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 3 tháng). Đến hạn ký hợp đồng mua bán nhưng Công ty Đ2 không thực hiện nghĩa vụ của mình nên các bên thỏa thuận ký kết phụ lục 01 ngày 12/11/2021 với nội dung điều chỉnh lại thời gian ký hợp đồng mua bán căn hộ vào ngày 30/6/2022 (có thể chậm hơn hoặc sớm hơn không quá 3 tháng) và điều chỉnh mức lãi suất Công ty Đ2 trả cho ông Hồ N trong trường hợp Công ty Đ2 không ký kết hợp đồng mua bán căn hộ theo đúng thời gian các bên đã thỏa thuận. Tiếp tục đến ngày 30/9/2022 Công ty Đ2 không thực hiện được việc ký hợp đồng mua bán căn hộ.

Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu chấm dứt Hợp đồng đặt cọc số C1-18.03/TTĐC - LDGSKY/2020 ngày 18/11/2020 và Phụ lục hợp đồng 01 ngày 12/11/2021 giữa ông Hồ N với Công ty Đ2; yêu cầu Công ty Đ2 phải thanh toán cho ông Hồ N số tiền cọc ông Hồ N đã thanh toán cho Công ty Đ2 là 541.966.600 đồng và tiền lãi phạt vi phạm hợp đồng là 135.762.634 đồng, cụ thể như sau:

Từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022: $180 \text{ ngày} \times 0,02\%/\text{ngày} \times 541.966.600 \text{ đồng} = 19.510.798 \text{ đồng};$

Từ ngày 01/07/2022 đến ngày 30/09/2022: $91 \text{ ngày} \times 0,03\%/\text{ngày} \times 541.966.600 \text{ đồng} = 14.795.688 \text{ đồng};$

Từ ngày 01/10/2022 đến ngày 31/12/2023: $91 \text{ ngày} \times 0,04\%/\text{ngày} \times 541.966.600 \text{ đồng} = 19.727.584 \text{ đồng}.$

Từ ngày 01/01/2024 đến ngày xét sơ thẩm là ngày 12/01/2024: $376 \text{ ngày} \times 0,04\%/\text{ngày} \times 541.966.600 \text{ đồng} = 81.511.777 \text{ đồng}.$

Tiền lãi được tiếp tục tính với lãi suất 0,04%/ngày trên tổng số tiền cọc cho đến khi Công ty Đ2 thanh toán hết tiền cho ông N. Ngoài ra ông Hồ N không có yêu cầu nào khác.

Số tiền đặt cọc để mua căn hộ của Công ty Đ2 là tiền riêng của ông Hồ N, không phải tiền chung của vợ chồng.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Bị đơn Công ty Đ2 thống nhất với phần trình bày của nguyên đơn ông Hồ N về nội dung các bên đã thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc, phụ lục hợp đồng đặt cọc giữa Công ty Đ2 với ông Hồ N và thời gian cũng như tổng số tiền ông N đã thanh toán tiền

cọc cho Công ty Đ2. Công ty Đ2 xác định các bên ký kết hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo việc các bên sẽ ký kết hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai khi đủ điều kiện theo quy định của pháp luật. Theo Điều 4.1 của hợp đồng đặt cọc thì ngày dự kiến ký kết hợp đồng mua bán là ngày 30/9/2021 (có thể chậm hơn hoặc sớm hơn không quá 03 tháng), tức là ngày ký kết hợp đồng mua bán tối đa là ngày 31/12/2021. Tuy nhiên, sau khi hai bên ký thỏa thuận đặt cọc, do dịch bệnh Covid-19 bùng phát đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến tiến độ thực hiện thủ tục pháp lý của dự án và Công ty Đ2 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 khách hàng. Đến thời điểm hiện nay Công ty Đ2 đã được Sở X cấp giấy phép xây dựng đối với dự án theo Giấy phép số 668/GPXD ngày 01/03/2022.

Theo thỏa thuận tại phụ lục hợp đồng mà các bên đã ký kết thì trong khoảng thời gian 07 ngày kể từ ngày 01/01/2023 đến 07/01/2023, nếu ông Hồ N không có văn bản đề nghị đơn phương chấm dứt thỏa thuận đặt cọc thì xác nhận rằng ông Hồ N đồng ý tiếp tục thỏa thuận đặt cọc với Công ty Đ2. Đến nay, Công ty Đ2 chưa nhận được văn bản của ông Hồ N chấm dứt hợp đồng đặt cọc với Công ty Đ2 nên bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc chấm dứt hợp đồng đặt cọc, chấm dứt phụ lục hợp đồng đặt cọc và yêu cầu Công ty Đ2 phải hoàn trả số tiền cọc ông Hồ N đã thanh toán cho Công ty Đ2 là 541.966.600 đồng và tiền lãi phạt vi phạm hợp đồng là 135.762.634 đồng.

- *Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày:* Thông nhất với phần trình bày của nguyên đơn, Công ty Đ2 đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ của bên nhận cọc nên nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc và các phụ lục mà hai bên đã ký kết, đồng thời phía bị đơn đã nhận số tiền cọc là 541.966.600 đồng nên phải hoàn trả lại cho ông Hồ N và phải thanh toán tiền phạt cọc bằng hình thức tính lãi theo thỏa thuận tại hợp đồng đặt cọc và phụ lục hợp đồng mà các bên đã ký kết.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2024/DS-ST ngày 12 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ N với bị đơn Công ty cổ phần Đ2 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Chấm dứt Hợp đồng đặt cọc số C1-18.03/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 18/11/2020 và Phụ lục hợp đồng 01 ngày 12/11/2021 giữa Công ty cổ phần Đ2 với ông Hồ N.

Buộc Công ty cổ phần Đ2 phải trả cho ông Hồ N tổng số tiền 677.512.447 đồng. Trong đó 541.966.600 đồng tiền cọc và 135.545.847 đồng tiền phạt vi phạm bằng hình thức tính lãi.

Kể từ ngày tiếp theo của ngày xét xử sơ thẩm 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 0,04%/1 ngày cho đến khi Công ty Cổ phần Đ2 thanh toán hết số tiền cho ông Hồ N.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 25/01/2024 bị đơn Công ty Đ2 kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ nội dung vụ án để đảm bảo quyền lợi của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên 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 thỏa thuận có ký thỏa thuận đặt cọc số: C1-18.03/TTĐC-LDGSKY/2020, nguyên đơn đã thanh toán 541.966.600 đồng tiền cọc; hai bên có thỏa thuận về phạt tiền lãi do chậm thực hiện hợp đồng. Trong vụ án này lỗi không thực hiện được hợp đồng là do bị đơn nên cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ. Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp tài liệu chứng cứ chứng minh nên đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, 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: Bị đơn Công ty Đ2 kháng cáo trong thời hạn luật định nên Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương thụ lý theo quy định của pháp luật.

[2] Về nội dung:

[2.1] Ngày 18/11/2020, ông Hồ N và Công ty Đ2 ký Thỏa thuận đặt cọc số: C1-18.03/TTĐC-LDGSKY/2020 để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng mua bán căn hộ số C1-18.03 thuộc dự án khu C (khu C) tại khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương do Công ty Đ2 làm chủ đầu tư. Sau khi ký thỏa thuận, ông N đã giao cho Công ty Đ2 tổng số tiền là 548.098.400 đồng. Do Công ty Đ2 không thực hiện đúng cam kết nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đã nhận, tiền phạt lãi theo thỏa thuận của các bên, bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc chấm dứt hợp đồng đặt cọc, chấm dứt phụ lục hợp đồng đặt cọc và phải hoàn trả số tiền cọc và tiền lãi phạt vi phạm hợp đồng với lý do nguyên đơn không có văn bản thông báo chấm dứt thỏa thuận.

[2.2] Xét, các bên thỏa thuận với nhau thời hạn để ký hợp đồng mua bán căn hộ theo Phụ lục hợp đồng số 01 dự kiến là ngày 30/6/2022 (có thể sớm hơn hoặc muộn hơn 03 tháng), tuy nhiên quá thời hạn thỏa thuận phía Công ty Đ2 chưa thực hiện việc ký hợp đồng mua bán căn hộ, không cung cấp bất cứ chứng cứ chứng minh có sự kiện bất khả kháng là vi phạm nghĩa vụ của bên nhận cọc.

Mặt khác, tại Công văn số 3290/SXD-TTrXD ngày 13/9/2023 của Sở Xây dựng tỉnh X cung cấp thông tin thì Công ty Đ2 đã nộp hồ sơ trực tuyến đề nghị xác nhận đủ điều kiện huy động vốn nhưng đã rút hồ sơ đề nghị xác nhận đủ điều kiện huy động vốn nên 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 biên bản xác minh ngày 10/01/2024 tại Ủy ban nhân dân phường B thì công trình chung cư lô C1 hiện đang ngưng hoạt động.

Công ty Đ2 không đồng ý chấm dứt hợp đồng đặt cọc nhưng không cung cấp chứng cứ chứng minh đã đủ điều kiện để các bên đã ký kết hợp đồng mua bán căn hộ và Công ty Đ2 không xác định được thời gian chính xác đủ điều kiện để ký kết hợp đồng mua bán căn hộ với ông Hồ N. Mặc dù, sau ngày 01/01/2023, nguyên đơn không có văn bản về đơn phương chấm dứt thỏa thuận đặt cọc với bị đơn nhưng Công ty Đ2 đã không thực hiện đúng nghĩa vụ của mình dẫn đến việc các bên không thể ký kết hợp đồng mua bán căn hộ theo đúng thỏa thuận đặt cọc và phụ lục kèm theo là đã vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ theo thỏa thuận đặt cọc giữa hai bên. Điều 428 Bộ luật Dân sự quy định *“1. Một bên có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng thực hiện hợp đồng và không phải bồi thường thiệt hại khi bên kia vi phạm nghiêm trọng nghĩa vụ trong hợp đồng hoặc các bên có thỏa thuận hoặc pháp luật có quy định khác”* nên việc nguyên đơn ông Hồ N có yêu cầu chấm dứt thỏa thuận đặt cọc số C1-18.03/TTĐC - LDGSKY/2020 ngày 18/11/2020 và phụ lục hợp đồng 01 ngày 12/11/2021 giữa ông Hồ N với Công ty Đ2 và yêu cầu Công ty Đ2 là có căn cứ.

[2.3] Xét lỗi dẫn đến việc chấm dứt hợp đồng: Công ty Đ2 không thực hiện đúng thỏa thuận đã ký kết nên trường hợp này là hoàn toàn do lỗi của Công ty Đ2. Tại điểm 5.3 của thỏa thuận đặt cọc giữa Công ty Đ2 và ông Hồ N đã thỏa thuận: 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 mục 1.2.1 Điều 1 của Phụ lục hợp đồng số 01 ngày 12/11/2021 giữa Công ty Đ2 với ông Hồ N có thỏa thuận về phạt vi phạm dưới hình thức trả lãi. Nguyên đơn yêu cầu bị đơn hoàn trả số tiền đã nhận là 541.966.600 đồng và tiền lãi phát sinh trên số tiền đã nhận theo thỏa thuận của các bên là có căn cứ.

Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, tài liệu chứng cứ các bên cung cấp, tài liệu đã thu thập chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là có căn cứ.

Bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được tài liệu chứng cứ mới cho yêu cầu kháng cáo của mình nên Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là có căn cứ nên Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Yêu cầu kháng cáo của bị đơn không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 48; khoản 1 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 Khóa 14 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 bị đơn Công ty Cổ phần Đ2.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 12/2024/DS-ST ngày 12 tháng 01 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Công ty Cổ phần Đ2 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0004396 ngày 31/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, 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 thành phố Dĩ An;
- TAND thành phố Dĩ An;
- 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**

Lê Sỹ Trứ