

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG**

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

Bản án số: 490/2024/DS-PT
Ngày 12-9-2024
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 Ngô Thị Bích Diệp.

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: Bà Trần Thị Phước – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 9 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: 318/2024/TLPT-DS ngày 16 tháng 7 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 154/2024/DS-ST ngày 30 tháng 5 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 346/2024/QĐ-PT ngày 05/8/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 427/2024/QĐ-PT ngày 22/8/2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn:

1. Bà Hoàng Thị T, sinh năm 1988; địa chỉ: số A đường L, Phường G, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Trần Hải H, sinh năm 1990; địa chỉ: thôn T, xã C, huyện B, tỉnh Quảng Bình.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Lê Xuân T1, sinh năm 1977; địa chỉ: số A đường N, Phường A, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 01/02/2024 và ngày 20/02/2024), có mặt.

- Bị đơn: Công ty Cổ phần Đ; địa chỉ trụ sở: số A ấp H, xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai; địa chỉ văn phòng: tầng G, tòa nhà A G, số D đường Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Dương Kim C, sinh năm 1995; địa chỉ: tầng G, tòa nhà A G, số D đường Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 21/5/2024), có mặt.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Theo đơn khởi kiện ngày 01/02/2024, 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:

Thông qua giới thiệu của Công ty Cổ phần Đ (sau đây viết tắt là Công ty Đ), nguyên đơn biết đến dự án khu C (khu căn hộ cao cấp LDG SKY) tọa lạc tại lô C, khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương. Do đang có nhu cầu mua căn hộ nên ngày 25/12/2020 nguyên đơn đã ký với Công ty Đ văn bản Thỏa thuận đặt cọc số C1-08.06/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 25/12/2020 để mua căn hộ số 06; ký hiệu căn hộ C1-08.06, thuộc khối C, tầng số 08, diện tích sàn xây dựng tạm tính là 75,8m², diện tích sử dụng tạm tính là 69,7m² (ký hiệu căn hộ nêu trên được xác định theo hồ sơ, bản vẽ thiết kế của dự án). Giá chuyển nhượng căn hộ nêu trên là 2.561.789.000 đồng.

Sau khi ký thỏa thuận nguyên đơn đã thanh toán tiền cọc cho Công ty Đ (năm) đợt với tổng số tiền là 512.357.800 đồng.

Căn cứ tại Điều 4 của Thỏa thuận đặt cọc quy định về ký kết hợp đồng mua bán căn hộ sau khi hoàn tất việc thanh toán tiền đặt cọc thì hai bên sẽ ký hợp đồng mua bán căn hộ dự kiến ký vào ngày 30/09/2021. Thời gian ký kết hợp đồng mua bán căn hộ có thể sớm hơn hoặc muộn hơn không quá 03 (ba) tháng so với thời hạn dự kiến ký kết nêu tại khoản này.

Ngày 22/12/2021, nguyên đơn có ký với Công ty Đ để gia hạn thời gian ký hợp đồng mua bán đến ngày 30/06/2022 (có thể chậm hơn hoặc sớm hơn không quá 03 tháng), nhưng qua thời điểm này Công ty Đ vẫn không ký hợp đồng mua bán với nguyên đơn.

Nguyên đơn đã thanh toán tiền đặt cọc theo đúng thời hạn thỏa thuận, tuy nhiên, đến nay đã quá thời hạn ký hợp đồng mua bán căn hộ theo thỏa thuận từ rất lâu nhưng Công ty Đ vẫn không tiến hành thủ tục ký hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên cho nguyên đơn.

Mặc dù đã rất nhiều lần nguyên đơn đến để liên hệ yêu cầu Công ty Đ giải quyết tiến hành ký hợp đồng mua bán và bàn giao căn hộ cho nguyên đơn nhưng bị đơn vẫn cố ý trốn tránh, kéo dài thời gian, không chịu giải quyết, cũng không chịu trả lại tiền cho nguyên đơn.

Theo Thỏa thuận ngày 25/12/2020 và Phụ lục 03 ngày 22/12/2021 nếu Công ty Đ không ký kết mua bán căn hộ nêu trên thì Công ty Đ sẽ thanh toán cho ông T2 theo mức lãi suất như sau: nếu quá ngày 31/12/2021 lãi suất 0.02%/ngày tính từ ngày 01/01/2022 đến 30/06/2022, nếu quá ngày 30/06/2022 lãi suất 0.03%/ngày tính từ ngày 01/07/2022 đến 30/09/2022, nếu quá ngày 30/09/2022 lãi suất 0.04%/ngày tính từ ngày 01/10/2022 đến 31/12/2022, nếu quá ngày 31/12/2022 lãi suất 0.04%/ngày từ ngày 01/01/2023 đến ngày ký hợp đồng mua bán căn hộ.

Đến nay bị đơn vẫn chưa thực hiện xây dựng căn hộ, cũng không thực hiện theo thỏa thuận. Do bị đơn chậm thực hiện nghĩa vụ nên nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết những vấn đề sau:

- Tuyên chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số C1-08.06/TTĐC-LDGSKY/2020, Phụ lục 01, Phụ lục 02 ký ngày 25/12/2020 và Phụ lục 03 ký ngày 22/12/2021 giữa bà Hoàng Thị T và ông Trần Hải H và Công ty Đ.

- Buộc Công ty Đ trả lại cho bà Hoàng Thị T và ông Trần Hải H số tiền đã đặt cọc là 512.357.800 đồng (năm trăm mười hai triệu ba trăm năm mươi bảy nghìn tám trăm đồng) và tiền lãi như sau: từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022 là: 512.357.800 đồng x 0,02%/ngày x 181 ngày = 18.547.352 đồng; từ ngày 01/07/2022 đến ngày 30/09/2022 là: 512.357.800 đồng x 0,03%/ngày x 92 ngày = 14.141.075 đồng; từ ngày 01/10/2022 đến ngày 31/12/2022 là: 512.357.800 đồng x 0,04%/ngày x 92 ngày = 18.854.767 đồng; từ ngày 01/01/2023 đến ngày 30/5/2024 là: 512.357.800 đồng x 0,04%/ngày x 515 ngày = 105.545.707 đồng. Tổng số tiền lãi là 157.088.901 đồng.

Như vậy, tổng cộng số tiền mà bà Hoàng Thị T và ông Trần Hải H yêu cầu Công ty Đ phải trả tính đến ngày 30/5/2024 là 669.446.701 đồng (sáu trăm sáu mươi chín triệu bốn trăm bốn mươi sáu nghìn bảy trăm lẻ một đồng).

Người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày: Thống nhất về việc ký kết thỏa thuận đặt cọc, nội dung đặt cọc, số tiền đặt cọc và các phụ lục như nguyên đơn trình bày. 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, 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 triển khai các thủ tục pháp lý của dự án và Công ty Đ 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.

Ngày 22/12/2021, Công ty Đ và khách hàng thống nhất ký kết phụ lục 03 chỉnh sửa các nội dung trong thỏa thuận đặt cọc để phù hợp với thực tế của dự án, trong đó tại mục ii điểm 1.2.2 khoản 1.2 Điều 1 quy định: đơn phương chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc: Bên A sẽ hoàn trả cho Bên B toàn bộ số tiền Bên B đã thanh toán (không bao gồm các khoản lãi, phạt do Bên B thanh toán trễ hạn) và khoản tiền lãi theo quy định tại Điều 1.2.1 Phụ lục này. Việc thanh toán được thực hiện trong vòng 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày hai bên ký biên bản thanh lý Thỏa thuận đặt cọc và biên bản xác nhận khoản tiền lãi mà Bên A phải trả cho Bên B. Đến nay, nguyên đơn vẫn chưa tiến hành ký biên bản thanh lý với Công ty Đ.

Đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, bị đơn có ý kiến như sau:

- Bị đơn đồng ý chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số C1-08.06/TTĐC-LDGSKY/2020, Phụ lục 01, Phụ lục 02 ký ngày 25/12/2020 và Phụ lục 03 ký ngày 22/12/2021 giữa bà Hoàng Thị T, ông Trần Hải H với Công ty Đ.

- Bị đơn sẽ thanh toán số tiền cho nguyên đơn là: 512.357.800 đồng (năm trăm mười hai triệu, ba trăm năm mươi bảy ngàn, tám trăm đồng chẵn) với điều kiện nguyên đơn phải thực hiện các thủ tục liên quan đến thanh lý thỏa thuận đặt cọc.

- Đối với yêu cầu trả lãi tính đến ngày xét xử 30/5/2024 thì bị đơn không đồng ý trả lãi theo yêu cầu của nguyên đơn vì nguyên đơn chưa ký biên bản thanh lý theo thỏa

thuận. Vì vậy, việc phát sinh lãi bỏ sung là không có căn cứ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 154/2024/DS-ST ngày 30 tháng 5 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Hoàng Thị T và ông Trần Hải H với bị đơn Công ty Đ về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

- Chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số C1-08.06/TTĐC-LDGSKY/2020, Phụ lục 01, Phụ lục 02 ký ngày 25/12/2020 và Phụ lục 03 ký ngày 22/12/2021 giữa bà Hoàng Thị T, ông Trần Hải H với Công ty Đ.

- Buộc Công ty Đ trả lại cho bà Hoàng Thị T, ông Trần Hải H tổng số tiền là 669.446.701 (sáu trăm sáu mươi chín triệu bốn trăm bốn mươi sáu nghìn bảy trăm lẻ một đồng) gồm: số tiền đặt cọc là 512.357.800 đồng (năm trăm mười hai triệu ba trăm năm mươi bảy nghìn tám trăm đồng) và tiền lãi là 157.088.901 đồng (một trăm năm mươi bảy triệu không trăm tám mươi tám nghìn chín trăm lẻ một đồng).

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 13/6/2024 bị đơn Công ty Đ 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.

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: Tòa án sơ thẩm xét xử là có căn cứ, phù hợp với quy định của pháp luật. 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 Đ 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] Quá trình tố tụng nguyên đơn và bị đơn thống nhất thời gian, nội dung của Thỏa thuận đặt cọc số C1-08.06/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 25/12/2020 nhằm đảm bảo cho việc xác lập và ký kết hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với căn hộ số 06; ký hiệu căn hộ C1-08.06, thuộc khối C, tầng số 08, tại Lô C thuộc dự án khu C, khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương; về số tiền bà T, ông H đã giao cho Công ty Đ số tiền đặt cọc là 512.357.800 đồng. Sự thừa nhận của các đương sự là tình tiết không phải chứng minh theo quy định tại khoản 2 Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Xét thấy, Thỏa thuận đặt cọc số: C1-08.06/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 25/12/2020 và các Phụ lục 01, Phụ lục 02 ký ngày 25/12/2020 và Phụ lục 03 ký ngày 22/12/2021 giữa Công ty Đ với bà T, ông H thể hiện ý chí thỏa thuận tự nguyện của hai bên, không trái pháp luật, không vi phạm đạo đức xã hội nên có hiệu lực bắt buộc các bên phải tôn trọng thực hiện. Theo quy định tại Điều 6 Thỏa thuận trong đó tại mục 6.1.b quy định Bên A có nghĩa vụ đảm bảo các điều kiện cần thiết theo quy định của pháp luật để ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ với Bên B. Tuy nhiên, đến thời điểm hiện tại Công ty Cổ phần Đ không thực hiện nghĩa vụ như đã thỏa thuận cụ thể Công ty Đ vẫn chưa đáp ứng đầy đủ các điều kiện kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh theo quy định của pháp luật, cụ thể ngày 01/3/2023 Sở Xây dựng tỉnh B mới cấp Giấy phép xây dựng số 668/GPXD cho Công ty Đ và chưa có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà. Các bên thỏa thuận với nhau thời hạn để ký hợp đồng mua bán căn hộ theo Phụ lục hợp đồng số 03 ngày 22/12/2021 dự kiến là ngày 30/6/2022 (có thể sớm hơn hoặc muộn hơn 03 tháng), tuy nhiên đến nay Công ty Đ không cung cấp được hồ sơ pháp lý của chung cư lô C1 về việc Công ty Đ đủ điều kiện để ký kết 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.

Theo Công văn số 3290/SXD-TTrXD ngày 13/9/2023 của Sở Xây dựng tỉnh B cung cấp thông tin là Công ty Đ đã nộp hồ sơ trực tuyến đề nghị xác nhận đủ điều kiện huy động vốn nhưng đã rút hồ sơ đến thời điểm hiện nay dự án khu chung cư lô C1 chưa được Sở Xây dựng thông báo đủ điều kiện huy động vốn theo hình thức bán nhà ở hình thành trong tương lai. Tại biên bản xác minh ngày 10/01/2024 thì công trình chung cư lô C1 hiện đang ngưng hoạt động. Điều này phù hợp với lời trình bày của đại diện bị đơn tại phiên tòa, từ khi được cấp giấy phép xây dựng, công trình ngưng thi công đến nay. Công ty Đ không cung cấp được chứng cứ về việc đủ điều kiện để ký kết hợp đồng mua bán căn hộ.

Như vậy, bị đơn đã vi phạm thỏa thuận về việc đủ điều kiện ký kết hợp đồng mua bán căn hộ. Theo quy định tại Điều 428 Bộ luật Dân sự “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” Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu chấm dứt hợp đồng đặt cọc và buộc bị đơn trả lại tiền cọc là có căn cứ.

[2.3] Về tiền lãi: theo Văn bản thỏa thuận ngày 25/12/2020 và Phụ lục 03 ngày 22/12/2021 thì nếu Công ty Đ không ký kết hợp đồng mua bán căn hộ nêu trên sẽ thanh toán cho người mua theo mức lãi suất như sau: Nếu quá ngày 31/12/2021 lãi suất 0.02%/ngày tính từ ngày 01/01/2022 đến 30/06/2022; nếu quá ngày 30/06/2022 lãi suất 0.03%/ngày tính từ ngày 01/07/2022 đến 30/09/2022; nếu quá ngày 30/09/2022 lãi suất 0.04%/ngày tính từ ngày 01/10/2022 đến 31/12/2022; nếu quá ngày 31/12/2022 lãi suất 0.04%/ngày từ ngày 01/01/2023 đến ngày ký hợp đồng mua bán căn hộ, do Công ty Đ không ký kết hợp đồng theo thỏa thuận nên phải chịu lãi như đã cam kết.

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 tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148, khoản 1 Điều 308 và Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- 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 kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần Đ.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 154/2024/DS-ST ngày 30 tháng 5 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 Đ 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 0001079 ngày 19/6/2024 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

