

Bản án số: 190/2023/DS-PT

Ngày: 24/4/2023

Về việc tranh chấp đòi lại tiền đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Lê Hồng Nước

Các thẩm phán: Bà Lê Thị Trúc PH

Ông Sỹ Danh Đạt

Thư ký phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Ngọc Trang – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

Đại diện Viện Kiểm sát Nhân dân Tỉnh tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Ngọc Trang- Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 4 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp, tiến hành xét xử phúc thẩm vụ án dân sự thụ lý số 28/2023/TLPT-DS ngày 09 tháng 02 năm 2023 về việc tranh chấp đòi lại tiền đặt cọc.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 51/2022/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân thành phố Sa Đéc bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 153/2023/QĐ-PT ngày 10/3/2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 200/2023/QĐPT-DS ngày 05/4/2023 giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Bà Phạm Thị Mt, sinh năm 1976.

Địa chỉ: Số nhà 29 đường Võ Thị Sáu, Khóm 2, Phường 2, thành phố Cao Lãnh, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Công ty Luật TNHH Lạc D và Các Cộng sự.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty Luật TNHH Lạc D và Các Cộng sự: Bà Lạc Thị Tú D, sinh năm 1983. Địa chỉ: Phòng 603, Tầng 6, Tòa nhà Centec, số 72 - 74 đường Nguyễn Thị Minh Khai, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Bị đơn:

1. CTFLC.

Địa chỉ: Tòa nhà Bamboo Airways Tower, Số 265 Cầu Giấy, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Trần Thị H, chức vụ: Tổng Giám đốc;

Người đại diện theo ủy quyền của bà H: Ông Trần Văn H, sinh năm 1988; cư trú: Nga Hải, Nga Sơn, tỉnh Thanh Hóa;

2. Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và phát triển BĐ.

Địa chỉ: Phòng 802, Tòa nhà Viglacera, Số 2, đường Hoàng Quốc Việt, phường Nghĩa Đô, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Bùi Thị Minh PH, chức vụ: Chủ tịch HĐQT.

- Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty cổ phần tập đoàn FLC.

Địa chỉ: Tầng 29, Tòa nhà Bamboo Airways Tower, Số 265 Cầu Giấy, phường Dịch Vọng, quận Cầu Giấy, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Tiến D, chức vụ: Tổng giám đốc.

Bà Tú D, ông H có mặt tại phiên tòa, ông D vắng mặt tại phiên tòa.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện, quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Ngày 26/7/2019, bà Phạm Thị M ký Thỏa thuận giữ chỗ thiện chí với Công ty cổ phần phát triển bất động sản Mega Homes (gọi tắt là “Cty Mega Homes”) với nội dung: Cty Mega Homes môi giới, giới thiệu, cung cấp thông tin, tư vấn cho bà Thọ lựa chọn và được quyền ưu tiên mua một Shopvilla thuộc Dự án của Công ty cổ phần tập đoàn FLC (gọi tắt là “Cty tập đoàn FLC”) tọa lạc tại Khu dân cư đô thị ấp Phú Long, xã Tân Phú Đông thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp (FLC La Vista Sa Đéc - gọi tắt là “Dự án”) với số tiền giữ chỗ thiện chí là 100.000.000đ. Đồng thời, nếu bà Thọ chọn được Shopvilla theo đúng nhu cầu thì tiền giữ chỗ thiện chí theo thỏa thuận sẽ được chuyển thành tiền đặt cọc.

Theo nguyện vọng đăng ký, bà Thọ đã chọn mua Nhà ở với thông tin cơ bản như sau: Ký H Nhà ở: LK.11-05, lô đất số 05, diện tích đất 100m², diện tích xây dựng Nhà ở 80m², giá mua đăng ký là 3.873.000.000đ (sau khi áp dụng các khoản được giảm trừ theo cH trình ưu đãi từ Chủ đầu tư của Dự án, giá mua giảm còn 3.766.372.000đ).

Từ việc đăng ký mua Nhà ở với thông tin nêu trên, bà Thọ tiếp tục ký chính thức các văn bản gồm:

- Hợp đồng đặt cọc ngày 04/8/2019, ký giữa bà Thọ với Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và phát triển BD (gọi tắt là “Cty BD”), nội dung:

Bà Thọ đặt cọc số tiền 100.000.000đ cho Cty BD ngay tại thời điểm ký kết Hợp đồng đặt cọc. Mục đích: Để đảm bảo cho việc giao kết văn bản thỏa thuận giữa bà Thọ (bên được cung cấp dịch vụ) và CTFLC (là Công ty được Cty tập đoàn FLC ký hợp đồng và chỉ định tư vấn, hỗ trợ khách hàng để bảo đảm việc ký hợp đồng mua bán với Chủ đầu tư) (gọi tắt là “Cty FLCHomes” - bên cung cấp dịch vụ).

- Văn bản thỏa thuận và Phụ lục số 01 cùng ngày 24/8/2019, được ký kết giữa bà Thọ và Cty FLCHomes. Theo đó, Cty FLCHomes là bên cung cấp dịch vụ giới thiệu, tư vấn các thông tin, hỗ trợ tham gia chọn mua bất động sản khi Chủ đầu tư mở bán phù hợp bản đăng ký mua Nhà ở với phí dịch vụ là 611.593.175đ. Đồng thời, hai bên cũng thỏa thuận về đặt cọc bổ sung số tiền 1.992.460.000đ để bảo đảm thực hiện nội dung của văn bản thỏa thuận.

Việc bà Thọ ký kết các văn bản trên là theo yêu cầu của bên bán. Tại thời điểm đó, bà Thọ không biết Chủ đầu tư của Dự án là Công ty nào. Toàn bộ số tiền đặt cọc nhằm mục đích để bảo đảm cho việc ký kết Hợp đồng mua bán với Chủ đầu tư, thời gian dự kiến là quý II/2020 và được gia hạn không quá 09 tháng, tức chậm nhất ngày 31/3/2021.

Sau khi ký kết văn bản thỏa thuận, Cty FLCHomes có gửi các Thông báo cho bà Thọ. Tuy nhiên, nội dung các Thông báo này không đề cập đến tiến độ xây dựng của Dự án và không có thông tin gì liên quan đến việc ký kết Hợp đồng mua bán với Chủ đầu tư. Thay vào đó, Cty FLCHomes đã viện dẫn lý do đại dịch Covid-19 gây ảnh hưởng làm chậm tiến độ của Dự án. Từ tháng 01/2020, khi phát hiện Dự án chưa triển khai xây dựng, tiến độ không đúng như thỏa thuận, bà Thọ đã ngưng thanh toán tiền cọc bổ sung và yêu cầu hoàn trả lại tiền đặt cọc nhưng không nhận được phản hồi của Cty FLCHomes. Đến ngày 15/9/2020, Cty tập đoàn FLC gửi Thông báo cho bà Thọ về việc ký kết Hợp đồng mua bán trong thời hạn từ ngày 29/9/2020 đến hết ngày 10/10/2020. Tiếp đến ngày 13/10/2020, Cty FLCHomes gửi cho bà Thọ Thông báo về việc chấm dứt văn bản thỏa thuận đã ký kết nên phát sinh tranh chấp.

Như vậy, từ các văn bản nêu trên, bà Thọ đã đặt cọc cho Cty FLCHomes tổng số tiền 1.080.518.000đ, cụ thể:

- Ngày 26/7/2019, bà Thọ chuyển khoản cho đơn vị môi giới là Cty Mega Homes số tiền giữ chỗ thiện chí 100.000.000đ. Số tiền này đã được Cty Mega Homes chuyển lại cho Cty BD để thanh toán tiền đặt cọc theo Hợp đồng đặt cọc ngày 04/8/2019 đã ký kết xong.

- Ngày 18/8/2019, bà Thọ tiếp tục chuyển khoản cho Cty BD 02 lần với tổng

số tiền 498.250.000đ;

- Đến ngày 08/10/2019, bà Thọ chuyển khoản cho Cty FLCHomes 02 lần với tổng số tiền 482.268.000đ.

Hiện tại, các bên vẫn chưa ký kết Hợp đồng mua bán, bà Thọ cho rằng: Cty FLCHomes lợi dụng việc ký Văn bản thỏa thuận, đặt cọc nhằm mục đích để huy động vốn. Cho đến nay, Cty FLCHomes không đáp ứng được tiến độ thực hiện Dự án theo thỏa thuận, không đủ điều kiện để thực hiện việc mua bán bất động sản. Đồng thời, Cty FLCHomes nhiều lần trì hoãn, chậm trễ tiến độ Dự án, gây thiệt hại cho bà Thọ, vi phạm các nội dung đã thỏa thuận.

Vì vậy, bà Thọ khởi kiện yêu cầu Cty FLCHomes và Cty BD liên đới trả lại số tiền đặt cọc 1.080.518.000đ và bồi thường thiệt hại bằng số tiền lãi tạm tính từ tháng 01/2020 (thời điểm quyền lợi bị xâm phạm) đến tháng 12/2020 (thời điểm bà Thọ khởi kiện) theo mức lãi suất bằng 150% lãi suất tiền gửi trả sau kỳ hạn 06 tháng là 5,3%/năm của Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam (BIDV) thành tiền là 78.742.749đ; tổng cộng là 1.159.260.749đ.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn rút lại một phần yêu cầu khởi kiện ban đầu và xác định: Bà Thọ yêu cầu Cty FLCHomes trả lại số tiền đặt cọc 1.080.518.000đ và bồi thường thiệt hại bằng số tiền lãi tạm tính từ tháng 01/2020 (thời điểm quyền lợi bị xâm phạm) đến tháng 12/2020 (thời điểm bà Thọ khởi kiện) theo mức lãi suất bằng 150% lãi suất tiền gửi trả sau kỳ hạn 06 tháng tại thời điểm xét xử là 4,0%/năm của Ngân hàng Đầu tư và Phát triển Việt Nam thành tiền là 59.428.490đ; tổng cộng (tính tròn) là 1.139.946.000đ. Bà Thọ không yêu cầu Cty BD liên đới thực hiện nghĩa vụ trả tiền.

Đồng thời, bà Thọ yêu cầu hủy các văn bản đã ký kết với Cty BD và Cty FLCHomes vì Cty FLCHomes đã vi phạm văn bản thỏa thuận nên bà Thọ không đồng ý tiếp tục ký hợp đồng mua bán với Chủ đầu tư là Cty tập đoàn FLC.

Mặt khác, việc bà Thọ nộp tiền giữ chỗ thiện chí 100.000.000đ cho Cty Mega Homes để được tư vấn chọn mua Shopvilla theo nhu cầu. Sau khi lựa chọn được căn nhà theo bản đăng ký mua, Cty Mega Homes đã chuyển số tiền 100.000.000đ cho Cty BD để đặt cọc tiền mua nhà. Vì vậy, trong vụ án này, bà Thọ không tranh chấp và cũng không có yêu cầu gì đối với Cty Mega Homes.

Ngoài ra, do chưa ký hợp đồng mua bán nên bà Thọ cũng không có yêu cầu gì đối với Cty Tập đoàn FLC.

Quá trình tham gia tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn - Cty FLCHomes trình bày:

Ngày 24/8/2019, Cty FLCHomes và bà Phạm Thị Mt đã ký Văn bản thỏa thuận và Phụ lục số 01 để thực hiện cung ứng dịch vụ tư vấn mua bán bất động sản, hỗ trợ cho bà Thọ tham gia chọn mua bất động sản tại Dự án Khu dân cư đô thị áp

Phú Long, xã Tân Phú Đông, thành phố Sa Đéc theo đúng nguyện vọng, nhu cầu của bà Thọ trong Bản đăng ký mua.

Thực hiện theo Văn bản thỏa thuận đã ký, Cty FLCHomes đã giới thiệu các thông tin về bất động sản và thường xuyên thông tin tới bà Thọ về tiến độ hoạt động triển khai Dự án cũng như thông tin liên quan đến việc ký kết Hợp đồng mua bán với Chủ đầu tư là Cty tập đoàn FLC.

Quá trình giao dịch giữa hai bên, bà Thọ đã nộp tiền đặt cọc cho Cty BĐ như lời trình bày của đại diện nguyên đơn. Theo đó, Cty Bình Định là đơn vị môi giới và được sự ủy quyền của Cty FLCHomes để thu tiền cọc của khách hàng mua nhà thuộc Dự án, trong đó có bà Phạm Thị Mt. Tính đến ngày 30/9/2019, giữa Cty BĐ và Cty FLCHomes bù trừ tiền cọc và xác nhận: bà Thọ đã nộp Cty FLCHomes tổng số tiền cọc 611.593.250đ. Tại thời điểm ngày 20/9/2019, Cty FLCHomes đã thông báo chấm dứt ủy quyền cho Cty BĐ thu tiền cọc.

Sau đó, theo văn bản thỏa thuận đã ký kết, bà Thọ tiếp tục nộp tiền cọc bổ sung lần 1 cho Cty FLCHomes tổng số tiền 482.268.000đ. Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn thống nhất số tiền đặt cọc mà bà Thọ đã nộp cho Cty FLCHomes tổng cộng là 1.080.518.000đ. Số tiền đặt cọc này để bảo đảm cho việc ký kết Hợp đồng mua bán với Chủ đầu tư là Cty tập đoàn FLC đối với Nhà ở mà bà Thọ đã đăng ký mua, thời gian dự kiến là quý II/2020 và được gia hạn không quá 09 tháng, tức chậm nhất ngày 31/3/2021. Trường hợp, bà Thọ không đồng ý ký hợp đồng mua bán bất động sản với Cty tập đoàn FLC thì bà Thọ phải thanh toán cho Cty FLCHomes phí dịch vụ số tiền 611.593.250đ.

Như vậy, theo Văn bản thỏa thuận, Cty FLCHomes đã hoàn thành nghĩa vụ cung cấp dịch vụ cho bà Thọ, bởi vì: Ngày 15/9/2020, Cty tập đoàn FLC đã gửi Thông báo LK.11-05 về việc mời bà Thọ đến ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở tại Dự án trong thời hạn từ ngày 24/9/2020 đến ngày 10/10/2020; thế nhưng, bà Thọ không thực hiện.

Do bà Thọ đã vi phạm nội dung thỏa thuận đã ký kết (chậm nộp tiền cọc bổ sung theo tiến độ và không thực hiện việc ký Hợp đồng mua bán với Chủ đầu tư) nên Cty FLCHomes không đồng ý theo yêu cầu của bà Thọ. Đồng thời, Cty FLCHomes có yêu cầu phản tố, cụ thể:

Cty FLCHomes yêu cầu được sở hữu số tiền đặt cọc 611.953.250đ mà bà Phạm Thị Mt đã nộp để đối trừ vào phí dịch vụ mà Cty FLCHomes đã thực hiện theo văn bản thỏa thuận; đồng thời, yêu cầu bà Thọ thanh toán tiền phạt bằng $8\% \times 1.080.518.000\text{đ} = 86.441.440\text{đ}$ và bồi thường thiệt hại do chậm nộp tiền đặt cọc bổ sung xác định trên số tiền đặt cọc bổ sung chậm nộp nhân với 150% lãi suất tiền gửi trả sau kỳ hạn 06 tháng của Ngân hàng BIDV tại thời điểm xét xử là 4%/năm, thành tiền tiền 49.357.446đ; tổng cộng là 747.752.136đ. Sau khi đối trừ nghĩa vụ

(1.080.518.000đ - 747.752.136đ), Cty FLCHomes đồng ý trả lại cho bà Thọ số tiền 332.765.864đ.

Ngoài ra, Cty FLCHomes không tranh chấp và cũng không có yêu cầu gì đối với Cty BD, Cty tập đoàn FLC và Cty Mega Homes.

Quá trình tố tụng, bị đơn - Cty BD có văn bản ý kiến:

Cty BD là đơn vị môi giới, phân phối Dự án khu dân cư đô thị ấp Phú Long, xã Tân Phú Đông, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp theo hợp đồng dịch vụ và giấy ủy quyền ngày 05/8/2019 giữa Cty BD với Cty FLCHomes.

Theo điều khoản hợp đồng dịch vụ và giấy ủy quyền trên, Cty BD được phép thay mặt Cty FLCHomes thu tiền khách hàng mua nhà ở thuộc Dự án, trong đó có bà Phạm Thị Mt, sau đó có trách nhiệm chuyển tiền cọc cho Cty FLCHomes.

Thực hiện hợp đồng đã ký với Cty FLCHomes, ngày 05/8/2019, Cty BD tiếp tục ký với Cty Mega Homes hợp đồng môi giới bất động sản để thực hiện việc tư vấn và môi giới bán hàng. Khi có khách hàng đăng ký mua nhà nộp tiền giữ chỗ thiện chí, Cty Mega Homes sẽ chuyển tiền cho Cty BD; sau đó, Cty BD chuyển tiền cho Cty FLHomes chính thức ký văn bản thỏa thuận đặt cọc với khách hàng.

Đến ngày 20/9/2019, Cty FLCHomes đã gửi thông báo số: 26/TB-FLCHomes và số: 27/2019/KD02-FLCHomes yêu cầu công ty BD dừng toàn bộ việc thực hiện hợp đồng và chấm dứt giấy ủy quyền thu tiền trên. Cho nên, Cty BD đã dừng mọi hoạt động bán hàng, không thu tiền theo yêu cầu của Cty FLCHomes kể từ ngày 20/9/2019.

Toàn bộ số tiền đặt cọc bà Thọ đã nộp tổng cộng là 629.000.000đ, Cty BD đã bù trừ tiền cọc đại lý và chuyển tiền cọc cho Cty FLCHomes. Ngày 18/11/2020, Cty BD và Cty FLCHomes đã ký thanh lý hợp đồng dịch vụ nên không còn nghĩa vụ gì với nhau.

Cty BD và Cty Mega Homes là đại lý cấp 1 - cấp 2 nên số tiền giữ chỗ thiện chí 100.000.000đ thu của bà Thọ, Cty Mega Homes đã chuyển cho Cty BD vào ngày 09/8/2019. Do đó, Cty BD không có tranh chấp yêu cầu gì đối với Cty Mega Homes.

Cty BD chỉ là đại lý môi giới thu tiền hộ và nộp đầy đủ cho Cty FLCHomes là đã hoàn thành nghĩa vụ theo ủy quyền nên không còn liên quan gì đến khoản tiền đặt cọc mà bà Thọ đã nộp. Vì vậy, Cty BD yêu cầu không tham gia trong vụ án.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Cty tập đoàn FLC trình bày:

Cty tập đoàn FLC là Chủ đầu tư của Dự án khu dân cư đô thị ấp Phú Long, xã Tân Phú Đông, thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp. Do đó, Cty tập đoàn FLC đã ký hợp đồng và chỉ định Cty FLCHomes là đơn vị tư vấn, môi giới, tổ chức bán bất

động sản thuộc Dự án khi đủ điều kiện mở bán theo quy định của pháp luật.

Cty tập đoàn FLC chưa ký Hợp đồng mua bán với bà Phạm Thị Mt nên không phát sinh quyền và nghĩa vụ giữa các bên với nhau.

Trong vụ án này, Cty tập đoàn FLC không tranh chấp và cũng không có yêu cầu gì.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 51/2022/DS-ST ngày 05 tháng 9 năm 2022 của Toà án nhân dân thành phố Sa Đéc đã xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Mt về việc yêu cầu CTFLC trả lại tiền đặt cọc mua nhà ở thuộc dự án FLC La Vista Sa Đéc.

Buộc CTFLC trả lại cho bà Phạm Thị Mt số tiền đặt cọc 1.080.518.000đ và bồi thường thiệt hại bằng số tiền lãi 59.428.490đ; tổng cộng (tính tròn) là 1.139.946.000đ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Hủy các văn bản đã ký kết giữa các bên gồm:

2.1. Hủy hợp đồng đặt cọc số: LK.11-05/2019/HĐĐC/FLC SADEC ký ngày 04/8/2019 giữa bà Phạm Thị Mt với Công ty cổ phần đầu tư xây dựng và phát triển BD.

2.2. Hủy văn bản thỏa thuận số: LK.11-05/2019/VBTT/FLCLAVISTASADEC và Phụ lục số 01 ký ngày 24/8/2019 giữa bà Phạm Thị Mt với CTFLC.

3. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của CTFLC.

Ngoài ra Bản án dân sự sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ thi hành án, án phí dân sự sơ thẩm và thời hạn kháng cáo.

Ngày 15/9/2022 CTFLC kháng cáo yêu cầu yêu cầu không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

- Tại phiên tòa phúc thẩm

CTFLC là bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo;

Bà Phạm Thị Mt là nguyên đơn không đồng ý theo yêu cầu kháng cáo của bị đơn; đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp phát biểu ý kiến:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán:

Từ khi thụ lý giải quyết vụ việc đến khi nghị án, Thẩm phán đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Hội đồng xét xử phúc thẩm, Thư ký phiên tòa:

Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng, đầy đủ các quy định Bộ luật Tố tụng dân sự về trình tự xét xử phúc thẩm.

Về việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:

Người tham gia tố tụng đã thực hiện quyền và nghĩa vụ đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Về việc giải quyết vụ án

Năm 2019, chị Thọ được Công ty môi giới, tư vấn bất động sản giới thiệu về Dự án Khu dân cư đô thị ấp Phú Long, xã Tân Phú Đông, thành phố Sa Đéc (FLC La Vista Sa Đéc) do Công ty FLC làm Chủ đầu tư. Chị Thọ có đăng ký mua 01 căn nhà ở tH mại ký H LK.11-05 với giá mua là 3.766.372.700đ. Chị Thọ đã đặt cọc tổng cộng 1.080.518.000đ.

Chị Thọ khởi kiện yêu cầu trả lại tiền cọc và bồi thường thiệt hại theo lãi suất của Ngân hàng BIDV tổng cộng 1.139.946.000đ và hủy các văn bản đã ký kết với Công ty BD, Công ty FLCHomes.

Công ty FLCHomes không đồng ý và yêu cầu phản tố, yêu cầu chị Thọ chịu phí dịch vụ là 611.953.250đ, tiền phạt bằng 8% và bồi thường thiệt hại do chậm nộp tiền đặt cọc bổ sung là 49.357.446đ, tổng cộng là 747.752.136đ, được đối trừ tiền đặt cọc 1.080.518.000đ, còn lại 332.765.864đ sẽ trả cho chị Thọ.

Xét thấy, đối với Dự án nhà ở tH mại trên, được UBND tỉnh Đồng Tháp chấp thuận chủ trương đầu tư xây dựng ngày 6/3/2019 với tiến độ thực hiện xây dựng các hạng mục công trình từ quý 3/2019 đến quý 1/2022, nhà đầu tư phải hoàn chỉnh kiến trúc mặt tiền các căn nhà và hạ tầng kỹ thuật trước khi tiến hành giao dịch mua bán.

Theo hồ sơ Dự án thể hiện đến ngày 24/8/2019 thì tiến độ dự án chỉ có Quyết định giao đất, cho thuê đất và Giấy phép xây dựng hạng mục công trình đường giao thông. Tuy nhiên, Công ty FLCHomes (được chủ đầu tư là Công ty FLC ký hợp đồng và chỉ định làm đơn vị tư vấn, khảo sát nhu cầu thực tế mua bán bất động sản, độc quyền tổ chức môi giới bán, phân phối bất động sản) đã tiến hành tư vấn cho chị Thọ để ký các Văn bản như thoả thuận giữ chỗ thiện chí, bản đăng ký mua nhà, hợp đồng đặt cọc, văn bản thoả thuận và phụ lục thoả

thuận nhằm thu tiền đặt cọc và đặt cọc bổ sung để đảm bảo đến khi chủ đầu tư xác nhận giao dịch ký Hợp đồng mua bán thành công với tổng tiền đặt cọc là 2.704.054.065đ chiếm hơn 2/3 giá mua nhà là 3.766.372.000đ. Trong khi thời điểm này, đối tượng giao dịch là nhà ở chưa đủ điều kiện tham gia giao dịch theo quy định tại Điều 118 Luật nhà ở, Dự án chưa đủ điều kiện để giao dịch bán nhà ở tH mại hình thành trong tương lai theo quy định Điều 55 Luật kinh doanh bất động sản nên giao dịch bị vô H ngay từ khi thỏa thuận.

Các đương sự có quyền thỏa thuận nhưng việc thỏa thuận đó không được trái quy định pháp luật.

Việc thỏa thuận, đặt cọc này cũng trái với quy định về huy động vốn cho phát triển nhà ở tH mại được quy định tại Điều 68, 69 Luật nhà ở. Mặc khác, theo khoản 2 Điều 19 Nghị định số 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 quy định chi tiết và hướng dẫn thi hành một số điều của Luật nhà ở có quy định: chủ đầu tư không được áp dụng hình thức huy động vốn quy định tại điểm này hoặc các hình thức huy động vốn khác để phân chia sản phẩm nhà ở hoặc để ưu tiên đăng ký, đặt cọc, hưởng quyền mua nhà ở hoặc để phân chia quyền sử dụng đất trong dự án cho bên được huy động vốn.

Theo các văn bản mà chị Thọ ký kết với Công ty BÐ, Công ty FLCHomes đều thể hiện là tiền đặt cọc để bảo đảm sẽ giao kết Hợp đồng mua bán nhà khi đủ điều kiện mua bán theo quy định pháp luật. Theo đó, chị Thọ đã đặt cọc cho Công ty FLCHomes (thông qua Công ty Mega Homes, Công ty BÐ (đơn vị được Công ty FLCHomes ký hợp đồng uỷ quyền thu tiền) và nộp trực tiếp cho Cty FLCHomes) với tổng số tiền 1.080.518.000đ.

Sau khi ký thỏa thuận ngày 24/8/2019 đến ngày 21/10/2019, Công ty FLCHomes mới gửi Công văn số LK.11-05/SaDec để thông báo tiến độ thực hiện Dự án là đang bắt đầu tập kết vật liệu, chuẩn bị mặt bằng để thi công công chào, sau đó Công ty FLCHomes gửi văn bản nêu lý do đại dịch Covid-19 nên chậm trễ tiến độ, ngoài ra không cung cấp thông tin nào về dự án cũng như tiến độ xây dựng Dự án như thế nào cho chị Thọ biết, chị Thọ có đi khảo sát thực tế và tìm hiểu thông tin thì phát hiện Dự án chưa triển khai thi công bất kỳ hạng mục nào, tiến độ dự án không đúng thỏa thuận nên chị Thọ mất lòng tin và không thanh toán tiếp các đợt tiền cọc bổ sung.

Đến ngày 15/9/2020, Công ty FLC gửi Thông báo về việc ký kết Hợp đồng mua bán, còn Công ty FLCHomes cũng không cung cấp thông tin nào về tiến độ xây dựng Dự án.

Cho thấy Công ty FLCHomes đã thực hiện không đúng như thỏa thuận, cùng phân tích quy định pháp luật nêu trên, xét yêu cầu của chị Thọ yêu cầu hủy các văn bản đặt cọc, thỏa thuận đã ký kết cùng Công ty BD, Công Ty FLCHomes, yêu cầu Công ty FLCHomes hoàn trả tiền đặt cọc và bồi thường thiệt hại với lãi suất tiền gửi trả sau của Ngân hàng BIDV là có căn cứ.

Công ty FLCHomes cho rằng Văn bản thỏa thuận là Hợp đồng dịch vụ mà chị Thọ thuê dịch vụ tư vấn chọn mua bất động sản nhưng không được chị Thọ thừa nhận và cũng không phù hợp quy định về hợp đồng kinh doanh dịch vụ bất động sản theo Điều 61 Luật kinh doanh bất động sản.

Công ty FLCHomes cho rằng đã cung cấp đầy đủ thông tin về tiến độ dự án theo Văn bản thỏa thuận nhưng không có chứng cứ chứng minh trong khi chị Thọ chỉ nhận được thông tin 01 lần, sau đó không nhận được thông tin nào về tiến độ xây dựng dự án.

Đồng thời, cùng với phần nhận định chấp nhận yêu cầu của chị Thọ nêu trên, xét thấy yêu cầu của Công ty FLCHomes yêu cầu chị Thọ chịu phí dịch vụ, tiền phạt và bồi thường thiệt hại theo Văn bản thỏa thuận là không có căn cứ.

Do đó, kháng cáo của Công ty FLCHomes là không có cơ sở chấp nhận.

Từ những phân tích trên,

Căn cứ khoản 1 Điều 308 BLTTDS, đề nghị Hội đồng xét xử xem xét quyết định: không chấp nhận kháng cáo của Công ty FLCHomes, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và lời phát biểu của kiểm sát viên tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng:

CTFLC là bị đơn kháng cáo trong hạn luật định và hợp pháp. Do đó, Tòa án cấp phúc thẩm thụ lý xét xử theo trình tự phúc thẩm là đúng với Điều 273, 293 Bộ luật tố dân sự năm 2015.

[2] CTFLC kháng cáo không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấp nhận toàn bộ yêu cầu phản tố của bị đơn.

Hội đồng xét xử xét thấy: Bà Thọ đã ký với Cty Mega Homes thỏa thuận giữ chỗ thiện chí số: 45/2019/TTGC-MGH ngày 26/7/2019; ký với Cty BD hợp đồng đặt cọc số: LK.11-05/2019/HĐĐC/FLCSADEC ngày 04/8/2019 và ký kết

với Cty FLCHomes văn bản thỏa thuận số: LK.11-05/2019/VBTT/FLCLAVISTASADEC và Phụ lục số 01 ngày 24/8/2019. Các văn bản này đều là hình thức của giao dịch dân sự nằm quy định của những người mua nhà, thực chất là đặt cọc để bảo đảm giao kết hợp đồng mua bán với Chủ đầu tư là Cty cổ phần tập đoàn FLC khi đủ điều kiện mua bán theo quy định của pháp luật. Theo đó, bà Thọ đã đặt cọc cho Cty FLCHomes (thông qua Cty Mega Homes, Cty BD và nộp trực tiếp cho Cty FLCHomes) tổng số tiền 1.080.518.000 đồng. Tại Điều 2 của văn bản thỏa thuận, Cty FLCHomes cam kết cung cấp đầy đủ thông tin về tiến độ dự án cũng như đôn đốc Chủ đầu tư thực hiện các công việc cần thiết để bà Thọ ký hợp đồng mua bán đúng tiến độ dự kiến là quý II/2020 và được gia hạn không quá 09 tháng, tức chậm nhất ngày 31/3/2021. Tuy nhiên, thời điểm xảy ra tranh chấp dự án chưa xây dựng theo tiến độ và cũng không có thông tin về tiến độ xây dựng mà bên Cty FLCHomes đã cam kết, Cty FLCHomes cũng như Chủ đầu tư không chứng minh được dự án đã đủ điều kiện mở bán theo quy định của pháp luật là vi phạm thỏa thuận, gây thiệt hại cho bà Thọ. Cty FLCHomes cho rằng đã hoàn thành nghĩa vụ cung cấp dịch vụ cho bà Thọ nhưng không xác định được công việc cụ thể đã thực hiện là gì; trong khi, bà Thọ vẫn chưa ký kết hợp đồng mua bán bất động sản với Chủ đầu tư là Cty cổ phần tập đoàn FLC mà chỉ ký hợp đồng đặt cọc với Cty BD và văn bản thỏa thuận với Cty FLCHomes.

Cty FLCHomes thừa nhận số tiền đặt cọc bà Thọ đã nộp gồm tiền đặt cọc do Cty BD chuyển sang và tiền đặt cọc bổ sung do bà Thọ nộp cho Cty FLCHomes tổng cộng là 1.080.518.000 đồng; hiện số tiền này, Cty FLCHomes đang giữ. Do đó, việc bà Thọ yêu cầu Cty FLCHomes trả lại số tiền đặt cọc 1.080.518.000 đồng, bồi thường thiệt hại bằng số tiền lãi 59.428.490 đồng; tổng cộng là 1.139.946.000 đồng và yêu cầu hủy các văn bản đã ký kết với Cty BD và Cty FLCHomes là có căn cứ. Tòa án cấp sơ thẩm xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Thọ là có căn cứ phù hợp với quy định pháp luật. Do đó Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của CTFLC.

[3] Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của CTFLC; giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 51/2022/DS-ST ngày 05/9/2022, của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc là có căn cứ nên chấp nhận.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo của CTFLC không được chấp nhận nên CTFLC phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo quy định.

Các phần khác của bản án dân sự sơ thẩm số 51/2022/DS-ST ngày 05/9/2022, của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 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 án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của CTFLC.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 51/2022/DS-ST ngày 05/9/2022, của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc.

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của bà Phạm Thị Mt về việc yêu cầu CTFLC trả lại tiền đặt cọc mua nhà ở thuộc dự án FLC La Vista Sa Đéc.

Buộc CTFLC trả lại cho bà Phạm Thị Mt số tiền đặt cọc 1.080.518.000đ và bồi thường thiệt hại bằng số tiền lãi 59.428.490đ; tổng cộng (tính tròn) là 1.139.946.000đ.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Án phí dân sự phúc thẩm: CTFLC phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được khấu trừ 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0001054 ngày 06 tháng 10 năm 2022 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

3. Trong trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014 thì người được thi hành án, người phải thi hành án 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, 7a, 7b và 9 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi bổ sung năm 2014.

4. Các phần khác của bản án dân sự sơ thẩm số 51/2022/DS-ST ngày 05/9/2022, của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc không có kháng cáo, không bị kháng nghị có H lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

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

Nơi nhận:

- Phòng KTNV và THA;
- VKSND Tỉnh;
- TAND thành phố Sa Đéc;
- Chi Cục THADS thành phố Sa Đéc ;
- Dương sự;
- Lưu: VT, HSVA, TDS (Trang).

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

Đã ký tên đóng dấu

Lê Hồng Nước