

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 336/2024/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 Nguyễn Trung Dũng.

Ông Lê Sỹ Trứ.

- Thư ký phiên tòa: 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: Bà Trần Thị Phước - 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: 183/2024/TLPT-DS ngày 15 tháng 5 năm 2024, về việc: “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2024/DSST ngày 04/3/2024 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: 246/2024/QĐ-PT ngày 12 tháng 6 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Mai Khánh T, sinh năm 1994; địa chỉ: xã T, huyện Đ, tỉnh Hà Tĩnh.

Người đại diện hợp pháp của ông T: Ông Ngô Minh N, sinh năm 1964; địa chỉ: số C G, phường P, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ngày 04/11/2023), có mặt.

- Bị đơn: Công ty Cổ phần Đ1; địa chỉ: số A ấp H, xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện hợp pháp của Công ty Cổ phần Đ1: Ông Dương Đức Đ, sinh năm 1997; 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 (Giấy ủy quyền ngày 26/6/2024), có mặt.

- Người kháng cáo: Bị đơn Công ty Cổ phần Đ1.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Mai Khánh T trình bày:

Vào ngày 03 tháng 02 năm 2021, ông T có ký với Công ty Cổ phần Đ1 (gọi tắt Công ty Đ1) thỏa thuận đặt cọc số B2-23.08/TTĐC-LDGSKY/2021 để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng mua bán căn hộ số B2-23.08 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 2.690.216.000 đồng. Sau khi ký, ông T đã thanh toán tiền cọc cho Công ty Đ1 tổng cộng 06 đợt với tổng số tiền là 538.043.200 đồng. Theo Điều 4 của 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 03 tháng). Nhưng đến hết năm 2021, Công ty Đ1 vẫn không ký hợp đồng mua bán với ông T, vì lý do đại dịch Covid bị chậm tiến độ thi công. Sau khi liên hệ với Công ty Đ1, xem các báo cáo và hình ảnh mà Công ty Đ1 cung cấp, ông T được biết dự án vẫn chưa thi công phần móng.

Ngày 01/11/2021, Công ty gửi thư thông báo sẽ điều chỉnh thời gian ký Hợp đồng mua bán vào ngày 30/06/2022 (+/- 3 tháng). Tuy nhiên, tới thời điểm trên Công ty Đ1 cũng không có bất kỳ động thái nào cho việc ký hợp đồng mua bán.

Ngày 28/12/2022, Công ty Đ1 gửi thư thông báo yêu cầu ông T cung cấp hồ sơ chuẩn bị cho việc ký hợp đồng mua bán. Nhưng Công ty Đ1 không cung cấp những thông tin pháp lý chứng minh Công ty tiến hành ký kết hợp đồng có quyền mua bán căn hộ.

Tháng 10/2023, ông T gửi thông báo đến Công ty Đ1 về việc khởi kiện Công ty Đ1 tại Tòa án có thẩm quyền. Do Công ty không thực hiện hợp đồng, nên ông T yêu cầu Tòa án tuyên hủy Thỏa thuận đặt cọc số B2-23.08/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 03/02/2021 giữa ông T với Công ty Đ1; phụ lục hợp đồng đặt cọc số 01 và phụ lục số 02. Buộc Công ty Đ1 trả lại tiền cọc và tiền lãi phạt do chậm ký kết hợp đồng mua bán.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của ông T yêu cầu chấm dứt thỏa thuận đặt cọc số B2-23.08/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 03/02/2021 giữa anh T và C cổ phần đầu tư LDG; phụ lục 01 và phụ lục 02. Buộc Công ty Đ1 trả lại cho anh T số tiền cọc là 538.043.200 đồng. Tiền lãi do vi phạm thời hạn ký kết hợp đồng mua bán căn hộ tính từ ngày 01/01/2022 đến ngày 04/3/2024 là: $0.02\%/ngày \times 794 \text{ ngày} \times 538.043.200 \text{ đồng} = 85.441.260 \text{ đồng}$. Tổng cộng là: 623.484.460 đồng.

Đối với số tiền do chậm thanh toán cho Công ty Đ1 là 3.321.545 đồng thì nguyên đơn đồng ý thanh toán cho bị đơn số tiền trên.

- Bị đơn Công ty Cổ phần Đ1 trình bày:

Ngày 03/02/2021, Công ty Đ1 với ông Mai Khánh T ký kết thỏa thuận đặt cọc số B2-23.08/TTĐC-LDGSKY/2021 để đảm bảo cho việc Công ty Đ1 và nguyên đơn ký kết hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với

căn hộ số B2-23.08 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 538.043.200 đồng.

Theo Điều 4.1 thỏa thuận đặt cọc, ngày dự kiến ký kết hợp đồng mua bán căn hộ là 30/09/2021 ($\pm$ 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 C1 – 19 ảnh hưởng đến tiến độ thực hiện dự án, Công ty Đ1 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.

Mặt khác, khi thực hiện nghĩa vụ thanh toán tiền đặt cọc ông T có sự vi phạm nghiêm trọng, cụ thể: lần 3 trễ 12 ngày tiền lãi chậm thanh toán là 161.413 đồng; lần 4 chậm thanh toán 78 ngày tiền lãi là 1.048.872 đồng; lần 5 chậm thanh toán 157 ngày tiền lãi chậm thanh toán là 2.111.192 đồng; tổng cộng tiền lãi do chậm thanh toán là 3.321.545 đồng. Cho đến hiện tại nguyên đơn vẫn chưa thanh toán số tiền lãi chậm thanh toán trên.

Từ những lập luận và phân tích nêu trên, Công ty đồng ý chấm dứt thỏa thuận đặt cọc số B2-23.08/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 03/2/2021, phụ lục hợp đồng 01 và 02 giữa công ty Cổ phần Đ1 và ông Mai Khánh T. Công ty đồng ý hoàn lại cho nguyên đơn số tiền là 538.043.200 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 và yêu cầu ông Mai Khánh T thanh toán tiền phạt lãi chậm thanh toán số tiền 3.321.545 đồng.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 39/2024/DS-ST ngày 04/3/2024 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 ông Mai Khánh T với bị đơn Công ty cổ phần Đ1 về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

- Chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số B2-23.08/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 03/02/2021, phụ lục 01 và phụ lục 02 giữa Công ty Cổ phần Đ1 với ông Mai Khánh T.

Buộc Công ty Cổ phần Đ1 trả cho ông Mai Khánh T 632.484.460 (sáu trăm ba mươi hai triệu bốn trăm tám mươi bốn nghìn bốn trăm sáu mươi) đồng; trong đó: tiền cọc 538.043.200 (năm trăm ba mươi tám triệu không trăm bốn mươi ba nghìn hai trăm) đồng và tiền lãi 85.441.260 (tám mươi lăm triệu bốn trăm bốn mươi một nghìn hai trăm sáu mươi) 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 Cổ phần Đ1 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 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 tổ 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 Cổ phần Đ1 (viết tắt Công ty Đ1) thấy rằng: nguyên đơn và bị đơn thống nhất thời gian, nội dung của thỏa thuận đặt cọc số B2-23.08/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 03/02/2021, phụ lục số 01 và số 02 ký kết giữa **ông T** với Công ty Đ1; số tiền **ông T** đã đặt cọc cho Công ty Đ1 là

538.043.200 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 **ông T** 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 512.466.200 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 Cổ phần Đ1 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 Đ1 không muốn thực hiện hợp đồng, Công ty Đ1 đã nhận tiền đặt cọc từ **ông T** khi dự án chưa đủ điều kiện để huy động vốn, các bên đã gia hạn thời hạn để ký kết hợp đồng nhưng Công ty Đ1 lại không thực hiện để dự án đủ điều kiện giao kết trong thời gian hai bên gia hạn, sau khi hết gia hạn, bị đơn 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 nhưng lại rút, do đó trong trường hợp này lỗi hoàn toàn thuộc về Công ty Đ1 nên **ông T** là bên bị thiệt hại từ việc Công ty Đ1 không thực hiện đúng nghĩa vụ nên ông T 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 là 10%/năm để tính mức bồi thường khi hợp đồng chấm dứt là phù hợp.

[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. Án phí sơ thẩm của đương sự được Tòa án cấp sơ thẩm xét xử, quyết định là đúng quy định.

[7] Từ những tài liệu, chứng cứ và nhận định trên, xét thấy kháng cáo của bị đơn không có căn cứ chấp nhận.

[8] Án phí phúc thẩm: Kháng cáo không được chấp nhận nên người kháng cáo 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 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 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 Công ty Cổ phần Đ1.
2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 39/2024/DS-ST ngày 04/3/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương
3. Án phí phúc thẩm: Công ty Cổ phần Đ1 phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ hết vào 300.000 đồng tại Biên lai số 0002656 ngày 21/3/2024 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