

Bản án số: 42/2020/DS-PT

Ngày: 24/2/2020

*V/v tranh chấp thỏa thuận đặt
cọc mua bán căn hộ*

NHÂN DANH

**NƯỚC CỘNG HOÀ XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên toà: Bà **Đặng Mạnh Cẩm Yên**

Các Thẩm phán: Ông **Trương Chí Anh**

Ông **Vũ Toàn Giang**

- Thư ký phiên toà: Bà **Nguyễn Thanh Hà** – Thư ký Toà án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Bà **Trịnh Thu Tân**
- Kiểm sát viên tham gia phiên toà.

Trong ngày 24 tháng 02 năm 2020, tại trụ sở Toà án nhân dân thành phố Hà Nội, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 445/2019/DSPT ngày 23 tháng 12 năm 2019 về việc “*tranh chấp thỏa thuận đặt cọc mua căn hộ*”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 37/2019/DSST ngày 17/10/2019 của Tòa án nhân dân quận Đống Đa, thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 45/2020/QĐPT - DS ngày 10 tháng 2 năm 2020 giữa:

Nguyên đơn: Anh Lê S T, sinh năm 1982.

HKTT: Thôn 16, xã Quỳnh Vinh, thị xã Hoàng Mai, tỉnh Nghệ An.

Địa chỉ: Phòng 310, chung cư SH3-Sunhome, phường Nại Hiên Đông, quận Sơn Trà, thành phố Đà Nẵng.

Đại diện theo ủy quyền: Anh Quách V H.

Địa chỉ: Số 40 Nguyễn Công Trứ, phố Huế, quận Hai Bà Trưng, thành phố Hà Nội.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn: Luật sư Nguyễn Hào Hiệp, luật sư Long Xuân Thi, luật sư Nguyễn Duy Minh – Công ty luật TNHH Dương Tâm và cộng sự, đoàn luật sư thành phố Hà Nội.

Bị đơn: Công ty cổ phần đầu tư phát triển và xây dựng T.

Trụ sở: Số 614 đường Lạc Long Quân, phường Nhật Tân, quận Tây Hồ, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đức Thành – Chủ tịch Hội đồng quản trị kiêm Tổng giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Thanh Sơn.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn: luật sư Phạm Hồng Quảng, luật sư Trần Thị Phương Nga - Công ty luật TNHH Hồng Minh Đăng, Đoàn luật sư thành phố Hà Nội.

Người kháng cáo: Công ty cổ phần đầu tư phát triển và xây dựng T — Bị đơn trong vụ án.

Tại phiên tòa có mặt: Anh Quách V H, luật sư Nguyễn Hào Hiệp, ông Lê Thanh Sơn, luật sư Phạm Hồng Quảng, luật sư Trần Thị Phương Nga.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình giải quyết vụ án người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn là anh Quách V H trình bày:**

Ngày 28.11.2017 Anh Lê S T và Công ty cổ phần đầu tư phát triển và xây dựng T (sau đây gọi tắt là Công ty T) đã ký “*Thỏa thuận đặt mua*” số 337/2017/TTĐM/Coco Wonderland Resort - MB. Anh Thao trả trước số tiền là 293.573.145 đồng để đảm bảo cho việc ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ W-2902 thuộc Tòa nhà Căn hộ khách sạn Coco Wonderland Resort của Tổ hợp Du lịch & Giải trí Cocobay - Dự án Khu nghỉ dưỡng và Nhà ở cao cấp The Empire sau khi Tòa nhà này đủ các điều kiện mở bán theo quy định của pháp luật, ngày dự kiến ký Hợp đồng mua bán căn hộ là 30.3.2018. Ngay sau khi ký kết Thỏa thuận đặt mua mang bản chất là một Hợp đồng đặt cọc này, anh Thao đã thanh toán toàn bộ số tiền nêu trên theo phiếu thu do Công ty T lập cùng ngày.

Đến ngày 30.3.2018, anh Thao không nhận được bất cứ phản hồi gì từ phía Công ty T về việc có ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ hay không. Ngày 19.05.2018, Công ty T gửi cho anh Thao Công văn số 32/2018/CV-PTGD/TĐ thông báo thay đổi thời gian dự kiến ký Hợp đồng mua bán căn hộ là trong tháng 8 năm 2018. Với thiện chí mong muốn tiếp tục thực hiện mua bán căn hộ nên anh Thao chờ đợi và hi vọng Công ty T sẽ thực hiện đúng nội dung thông báo.

Sau đó, Công ty T luôn chậm trễ trong việc thực hiện ký Hợp đồng mua bán căn hộ và liên tiếp gửi Công văn gia hạn thời hạn ký kết vào các ngày 12.09.2018 và 30.11.2018 với những lý do bất hợp lý. Bởi vậy, ngày 04.01.2019, anh Thao đã gửi văn bản tới Công ty T thông báo chấm dứt Thỏa thuận đặt mua căn hộ, đồng thời yêu cầu Công ty hoàn trả toàn bộ số tiền 587.146.290 đồng (bao gồm số tiền đặt mua là 293.573.145 đồng và số tiền phạt cọc theo Thỏa thuận là 100% số tiền đặt mua) và tiền lãi phát sinh theo quy định pháp luật tính đến ngày 15.01.2019. Cùng với đó, Công ty Luật TNHH HTC Việt Nam - đơn vị đại diện để bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp anh Thao cũng đã gửi Công văn số 05/HTC-H1 ngày 04.01.2019 tới Công ty T với nội dung tương tự như trên.

Anh Lê S T khởi kiện đề nghị Tòa án buộc Công ty T thanh toán các khoản do vi phạm hợp đồng đặt cọc, cụ thể như sau:

- Công ty hoàn trả toàn bộ số tiền 587.146.290 đồng (bao gồm số tiền đặt mua là 293.573.145 đồng và số tiền phạt cọc theo Thỏa thuận là 100% số tiền đặt mua) và tiền lãi phát sinh theo quy định pháp luật tính đến ngày 15.01.2019.

*** Tại bản tự khai ngày 08.8.2019 chị Nguyễn Thị Thúy Linh người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày:**

Ngày 28.11.2017 Công ty T và anh Lê S T đã ký thỏa thuận đặt mua căn hộ số 337/2017/TTĐM/Coco Wonderland Resort – MB để đặt mua căn hộ W-2902, anh Lê S T đã thanh toán 293.573.145 đồng, dự kiến đến ngày 30.3.2018 hai bên ký hợp đồng mua bán. Tuy nhiên do một số trở ngại khách quan nên tiến độ dự án không đúng theo dự kiến, anh Thao đã có đơn đề nghị thanh lý thỏa thuận đặt mua và yêu cầu hoàn trả lại tiền đặt cọc. Sau nhiều lần thỏa thuận, hai bên không thống nhất được phương án thanh lý.

Nay Công ty T có ý kiến về yêu cầu khởi kiện của anh Thao như sau:

- Công ty không đồng ý chấm dứt thỏa thuận đặt mua căn hộ số 337/2017/TTĐM/Coco Wonderland Resort – MB ngày 28.11.2017 vì yêu cầu của anh Thao không có căn cứ, không phù hợp với thỏa thuận mà hai bên đã ký.

- Công ty không đồng ý với yêu cầu trả tiền phạt và lãi phát sinh vì yêu cầu của anh Thao không có căn cứ theo thỏa thuận mà hai bên đã ký.

Trường hợp anh Thao không muốn tiếp tục thỏa thuận đặt mua nữa, hai bên sẽ tiến hành thỏa thuận, thương lượng ngoài tố tụng. Công ty sẽ hoàn trả lại tiền cho anh Thao trên tinh thần đảm bảo quyền lợi cả hai bên, Công ty đề nghị anh Thao tiếp tục hợp tác, vấn đề chậm trễ trong thủ tục pháp lý để mở bán căn hộ sẽ sớm được giải quyết.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

- Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xin rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc tính lãi của số tiền đặt cọc và vẫn giữ nguyên ý kiến như đã trình bày tại Tòa án. Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: nhất trí với trình bày của nguyên đơn, sau khi trình bày quan điểm và luận cứ đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

- Đại diện theo ủy quyền của bị đơn đề nghị đưa Công ty cổ phần bất động sản VNG Việt Nam vào tham gia tố tụng do có liên quan đến hợp đồng đặt cọc mua căn hộ vì đã giới thiệu khách hàng anh Lê S T và nhận phí môi giới của Công ty T; Công ty T xác nhận có lỗi trong việc chậm ký hợp đồng mua bán căn hộ với anh Lê S T, tại thời điểm xét xử Công ty T chưa ký được hợp đồng mua bán căn hộ với khách hàng do tháng 8/2019 mới được cấp phép xây dựng, tuy nhiên đây không phải những vi phạm nghiêm trọng để chấm dứt hợp đồng đặt cọc. Do đó Công ty T không đồng ý đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại bản án số 37/2019/DSST ngày 17/10/2019 của Tòa án nhân dân quận Đống Đa, thành phố Hà Nội đã quyết định:

Căn cứ:

- Điều 26, 63, 220, 227, 264, 266, 267, 271, 273, 278, 280 của Bộ luật tố tụng dân sự.

- Điều 116, 117, 328, 404 Bộ luật Dân sự năm 2015.

- Điều 22, 23, 55 Luật kinh doanh bất động sản.
- Nghị quyết số 326/2016 UBTVQH của Ủy ban thường vụ Quốc Hội quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

- 1- Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của anh Lê S T.
2. Buộc Công ty cổ phần đầu tư phát triển và xây dựng T phải thanh toán cho anh Lê S T số tiền đặt cọc đã thanh toán là 293.573.145 đồng và khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 293.573.145 đồng. Tổng số tiền Công ty cổ phần đầu tư phát triển và xây dựng T phải thanh toán cho anh Lê S T là 587.146.290 đồng

3. Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu của anh Lê S T về việc tính lãi đối với số tiền đặt cọc.

4. Về án phí:

- Công ty cổ phần đầu tư phát triển và xây dựng T phải chịu 27.485.800 đồng (Hai mươi bảy triệu, bốn trăm tám mươi năm nghìn, tám trăm đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

- Hoàn trả anh Lê S T 13.742.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo biên lai 0008684 ngày 23.5.2019 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

5. Về nghĩa vụ chậm thi hành án: Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

6. Về hướng dẫn thi hành án dân sự: Trường hợp bản án, quyết định 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.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các bên.

Không nhất trí với bản án sơ thẩm Công ty cổ phần đầu tư phát triển và xây dựng T – Bị đơn đã có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Quá trình tố tụng tại cấp phúc thẩm cũng như tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và lời khai đã trình bày tại Tòa án nhân dân cấp sơ thẩm, đối với yêu cầu kháng cáo của Công ty T, phía nguyên đơn có ý kiến:

Thứ nhất, Về yêu cầu chấm dứt thỏa thuận đặt mua căn hộ, việc ông Thao yêu cầu Công ty T chấm dứt thỏa thuận đặt mua căn hộ và thanh toán các nghĩa vụ tài

chính liên quan vì vi phạm thỏa thuận đặt mua căn hộ là có căn cứ theo quy định của pháp luật liên quan đến hợp đồng.

Thứ hai, đối với yêu cầu thực hiện thanh toán toàn bộ số tiền đặt mua căn hộ và các nghĩa vụ tài chính liên quan theo thỏa thuận tại Thỏa thuận đặt mua căn hộ Việc Công ty T không thực hiện ký kết hợp đồng mua bán, trường hợp này hoàn toàn do lỗi của Công ty T thì khi có yêu cầu chấm dứt thỏa thuận đặt mua từ ông Thao, Công ty T phải có nghĩa vụ thực hiện thanh toán khoản tiền đặt mua căn hộ và các nghĩa vụ tài chính liên quan được quy định tại Khoản 4.2 Điều 4 thỏa thuận đặt mua và các quy định của pháp luật dân sự khác.

Tại phiên tòa phúc thẩm người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn trình bày quan điểm tranh luận Thời gian gần đây dự án Cocobay của Công ty T có rất nhiều sai phạm, đối với Tòa nhà Căn hộ khách sạn Coco Wonderland Resort của Tổ hợp Du lịch & Giải trí Cocobay - Dự án Khu nghỉ dưỡng và Nhà ở cao cấp The Empire để thực hiện việc nhận nguồn vốn từ khách hàng, nên Công ty T đã ký thỏa thuận đặt mua với khách hàng, thời gian dự kiến của Chủ đầu tư đưa ra là 30/3/2018. Sau đó trong suốt khoảng thời gian xây dựng thì Công ty đã bị thanh tra và yêu cầu dừng dự án, do đó đến ngày 30/3 phía Công ty không thể thực hiện việc mua bán do đó ông Thao không đồng ý tiếp tục ký hợp đồng mà yêu cầu chấm dứt thỏa thuận đặt cọc mua bán căn hộ và yêu cầu Công ty phạt cọc theo quy định của pháp luật. Do vậy đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm xem xét giữ nguyên bản án sơ thẩm của Tòa án nhân dân quận Đống Đa, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Thứ nhất đối với yêu cầu chấm dứt thỏa thuận đặt cọc, trong thỏa thuận Công ty T không thỏa thuận việc chấm dứt thỏa thuận đặt cọc và theo quy định của pháp luật cũng không quy định về điều kiện được đơn phương chấm dứt hợp đồng.

Thứ hai đối với yêu cầu phạt cọc, Tòa án sơ thẩm nhận định Công ty đơn phương chấm dứt hợp đồng nhưng phía Công ty không hề muốn chấm dứt thỏa thuận đặt cọc, mà vẫn mong muốn ký hợp đồng. Công ty cho rằng khoản đầu tư của ông Thao đến nay là không bị thua thiệt, vì căn hộ của ông Thao hiện nay được giao dịch là khoảng 4,5 tỷ đồng, nên ngoài mặt pháp lý thì Công ty cho rằng khoản đầu tư của khách hàng là không bị thiệt hại, nhưng với vị trí của khách hàng cho rằng đây là khoản đầu tư mà hiện nay không thấy hiệu quả thì có thể rút vốn thì Công ty cũng đồng ý việc để khách hàng chấm dứt hợp đồng, nhưng không đồng ý việc phạt cọc, vì phía Công ty không đơn phương chấm dứt thỏa thuận đặt mua với khách hàng.

Người bảo vệ quyền lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày quan điểm tranh luận: Thứ nhất về quan hệ pháp luật và áp dụng pháp luật. Về chứng minh quan hệ đặt cọc và áp dụng việc phạt cọc trong việc giải quyết tranh chấp giữa Ông Thao và

Công ty T. Ông Thao có quyền chấm dứt hợp đồng đặt cọc hay không, trong thỏa thuận đặt mua tại mục thỏa thuận thì bên mua là ông Thao tự nguyện chuyển số tiền đặt mua cho Thành Đô để đảm bảo cho việc chọn mua căn hộ, như vậy thỏa thuận giữa các bên có hai nội dung thứ nhất là thỏa thuận về chọn căn hộ và thời gian ký hợp đồng mua bán theo dự kiến.

Thỏa thuận đặt mua phù hợp với quy định của pháp luật về hợp đồng đặt cọc, do vậy bản chất của thỏa thuận đặt mua ký kết giữa hai bên là thỏa thuận đặt cọc mua bán căn hộ. Sau khi ký thỏa thuận đặt mua Công ty T đã rất nỗ lực trong việc hoàn thiện thủ tục pháp lý để tòa nhà được mở bán theo đúng quy định như trong thỏa thuận đặt mua hai bên đã ký kết. Việc công ty có một số văn bản thông báo gửi khách hàng thì đây là chính sách chăm sóc khách hàng của chủ đầu tư chứ không phải nghĩa vụ của chủ đầu tư. Công ty T đã thực hiện đúng theo thỏa thuận đặt mua chứ không vi phạm, không đơn phương chấm dứt thỏa thuận đặt mua với ông Thao, do vậy Tòa án sơ thẩm xem xét chấp nhận yêu cầu của ông Thao về việc chấm dứt thỏa thuận đặt mua là không có căn cứ. Tuy nhiên tại phiên tòa hôm nay quan điểm của phía bị đơn là nếu ông Thao xin chấm dứt thỏa thuận đặt mua thì phía Công ty T cũng đồng ý chấm dứt thỏa thuận đặt mua và Công ty T sẽ hoàn lại số tiền ông Thao đã nộp theo thỏa thuận đặt mua và không chấp nhận số tiền phạt cọc.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa có ý kiến:

- Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của pháp luật tố tụng; các đương sự đã thực hiện đúng và đầy đủ các quyền và nghĩa vụ tố tụng của mình theo quy định của pháp luật;

- Đơn kháng cáo của bị đơn trong thời hạn và đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm nên hợp lệ;

- Về nội dung: Căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa và các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ của Tòa án nhân dân quận Đống Đa.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

Đơn kháng cáo và biên lai thu tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm của Công ty T nộp trong hạn luật định nên hợp lệ.

Công ty T kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm nên Hội đồng xét xử xem xét các nội dung sau:

[1]. Về tố tụng:

- Về thẩm quyền giải quyết vụ án: Tại thời điểm thụ lý vụ án thì Công ty cổ phần đầu tư phát triển và xây dựng T có trụ sở chính tại 36 Hoàng Cầu, phường Ô Chợ Dừa, quận Đống Đa, thành phố Hà Nội nên việc Tòa án nhân dân quận Đống Đa thụ lý và tiến hành giải quyết vụ án là đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc tính lãi của số tiền đặt cọc nên Hội đồng xét xử sơ thẩm căn cứ Điều 244 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ xét xử đối với yêu cầu tính lãi của số tiền đặt cọc là đúng quy định của pháp luật.

Đối với đề nghị của bị đơn về việc đưa Công ty cổ phần bất động sản VNG Việt Nam vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, Hội đồng xét xử sơ thẩm xét thấy hợp đồng thỏa thuận đặt cọc mua căn hộ ký kết giữa Công ty T và anh Lê S T, Công ty T trực tiếp nhận tiền đặt cọc mua căn hộ của anh Lê S T, không liên quan đến Công ty cổ phần bất động sản VNG Việt Nam, nên không chấp nhận đề nghị này của Công ty T, trường hợp Công ty T có tranh chấp về phí môi giới với Công ty cổ phần bất động sản VNG Việt Nam sẽ được giải quyết bằng vụ án khác khi có yêu cầu theo quy định của pháp luật. Chị Lê Thị Ngân (vợ anh Lê S T) đã có đơn đề nghị và xác nhận: tiền đặt cọc mua bán căn hộ là tài sản riêng của anh Lê S T và do anh Thao ký hợp đồng mua căn hộ ở với Công ty T. Chị Ngân không có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan, chị đề nghị không tham gia tố tụng tại Tòa án. Do vậy, Tòa án nhân dân cấp sơ thẩm không đưa chị Ngân vào tham gia tố tụng với tư cách là Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Việc xác định tư cách tham gia tố tụng của Tòa án nhân dân cấp sơ thẩm là có căn cứ nên được Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận.

[2]. Về nội dung:

Công ty T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm nên Hội đồng xét xử căn cứ vào hồ sơ vụ án xem xét lại toàn bộ nội dung vụ án cụ thể:

Ngày 28/11/2017, anh Lê S T có Bản đăng ký gửi Công ty cổ phần đầu tư phát triển và xây dựng T đăng ký mua căn hộ số W-2902 thuộc Tòa nhà căn hộ khách sạn Coco Wonderland Resot (Tòa nhà căn hộ khách sạn CỎ CỎ 4) tại tổ hợp Du lịch và Giải trí Cocobay thuộc Dự án khu Nghỉ dưỡng và nhà ở Cao cấp The Empire, phía tây đường Trường Sa (Phân khu quy hoạch số 1), phường Hòa Hải, quận Ngũ Hành Sơn, Đà Nẵng với giá (chưa VAT và phí bảo trì) là 1.957.154.299 đồng.

Ngày 28/11/2017, anh Lê S T (bên B) và Công ty T (bên A) ký Hợp đồng thỏa thuận đặt mua số 337/2017/TTĐM/Coco Wonderland Resot có nội dung: bên B đặt mua của bên A căn hộ với các thông tin cụ thể ghi tại Bản đăng ký ngày 28/11/2017 và tự nguyện chuyển số tiền 293.537.145 đồng ngay khi ký thỏa thuận đặt mua để đảm bảo việc cam kết của mình trong việc mua căn hộ; Điểm a Khoản 3.1 của Hợp

đồng quy định: Bên A có trách nhiệm hoàn thiện thủ tục để Tòa nhà căn hộ Khách sạn Coco Wonderland Resot đủ điều kiện mở bán theo quy định của PL. Thời gian dự kiến ký Hợp đồng mua bán căn hộ là ngày 30/3/2018.

- Ngày 19/5/2018, Công ty T có văn bản số 32/2018/CV-PTGD/TH có nội dung thông báo về việc thay đổi thời gian dự kiến ký Hợp đồng mua bán căn hộ; ngày 12/9/2018, Công ty T có văn bản số 390/2018/CV-TH có nội dung thông báo về tình hình xây dựng tòa COR4; ngày 30/11/2018, Công ty T có văn bản số 107/2018/CV-TH có nội dung thông báo thời gian tiến hành ký Hợp đồng mua bán căn hộ.

- Ngày 2/1/2019, ngày 11/1/2019, ngày 18/1/2019, Công ty Luật TNHH HTC Việt Nam (là người đại diện cho anh Lê S T) có công văn gửi Công ty T về việc Yêu cầu thanh lý Hợp đồng đặt mua và hoàn trả các nghĩa vụ tài chính đối với Thỏa thuận đặt mua số 337/2017/TTĐM/Coco Wonderland Resot ngày 28/11/2017.

**Xét Hợp đồng thỏa thuận đặt mua:* Hợp đồng thỏa thuận đặt mua số 337/2017/TTĐM/Coco Wonderland Resot ký ngày 28/11/2017 giữa ông Lê S T và Công ty T xét về nội dung là hợp đồng dân sự về thỏa thuận đặt cọc mua căn hộ hình thành trong tương lai. Thỏa thuận đặt mua được hai bên ký kết hoàn toàn trên cơ sở tự nguyện, có hình thức và nội dung không vi phạm quy định pháp luật và đạo đức xã hội nên có hiệu lực pháp luật theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự. Tuy nhiên, đến tháng 11/2018, Tòa nhà căn hộ Khách sạn Coco Wonderland Resot vẫn chưa đủ điều kiện mở bán theo quy định của pháp luật, vì thế giữa hai bên chưa thể tiến hành triển khai việc ký hợp mua bán căn hộ theo như Thỏa thuận mua bán căn hộ đã ký kết. Ngày 2/1/2019, đại diện của ông Thao đã gửi văn bản đến Công ty T yêu cầu thanh lý Thỏa thuận đặt mua căn hộ và yêu cầu trả lại toàn bộ tiền đặt cọc cũng như tiền phạt cọc là 100% số tiền đã thực nộp cho Công ty T.

**Xét yêu cầu chấm dứt Thỏa thuận mua bán căn hộ của anh Thao:* Anh Thao cho rằng việc chậm trễ trong việc ký Hợp đồng mua bán căn hộ có lỗi hoàn toàn từ phía Công ty T, do đã có những vi phạm trong quá trình thực hiện và thay đổi thiết kế dự án dẫn đến dự án chưa được cho phép mở bán, đã làm ảnh hưởng nghiêm trọng đến quyền lợi của anh nên đề nghị chấm dứt Thỏa thuận đặt mua đã ký giữa anh Thao và Công ty T. Theo quy định tại Điểm a Khoản 3.1 của Hợp đồng: Công ty T có trách nhiệm hoàn thiện thủ tục để Tòa nhà căn hộ Khách sạn Coco Wonderland Resot đủ điều kiện mở bán theo quy định của pháp luật; thời gian dự kiến ký Hợp đồng mua bán căn hộ là ngày 30/3/2018; thời hạn dự kiến thông báo bàn giao căn hộ là tháng 9/2019. Tại tòa án sơ thẩm, Công ty T cũng thừa nhận việc chậm được phép mở bán căn hộ cũng có một phần lỗi từ phía công ty. Việc chậm trễ ký Hợp đồng mua bán căn hộ đã dẫn đến việc ông Thao không được bàn giao căn hộ và thu

lợi nhuận từ căn hộ theo nội dung Bản đăng ký ngày 28/11/2017 của ông Thao đối với Công ty T. Phía Công ty T cho rằng mặc dù chậm ký Hợp đồng mua bán căn hộ, nhưng quyền và lợi ích hợp pháp của người mua vẫn được đảm bảo, Công ty sẽ trả cho ông Thao lãi suất trên số tiền ông Thao đã thực chuyển cho Công ty để đặt mua căn hộ tính từ ngày trễ hạn. Tuy nhiên, mục đích của ông Thao khi ký kết Thỏa thuận đặt mua căn hộ chính là được sở hữu và đưa căn hộ vào tham gia chương trình cho thuê, với mức lợi nhuận là 12%/năm tính trên số tiền giá bán căn hộ. Số tiền của Công ty trả cho ông Thao trên số tiền đặt mua căn hộ tính từ ngày trễ hạn ký hợp đồng mua bán căn hộ không thể bù đắp khoản lợi nhuận mà ông Thao kỳ vọng khi ký thỏa thuận đặt mua. Do đó, án sơ thẩm đã căn cứ Khoản 1 Điều 428 Bộ luật dân sự, chấp nhận yêu cầu của ông Thao về việc đơn phương chấm dứt Thỏa thuận đặt mua là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn cũng có quan điểm nếu phía anh Thao không muốn tiếp tục ký hợp đồng mua bán căn hộ mà mong muốn chấm dứt thỏa thuận đặt mua thì phía Công ty T cũng đồng ý chấm dứt thỏa thuận đặt mua đã ký giữa các bên nên Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận yêu cầu này của anh Lê S T.

**Xét yêu cầu của anh Thao về việc buộc Công ty T phải trả cho ông số tiền đặt cọc đã nộp là 293.573.145 đồng:* Theo quy định tại khoản 3 Điều 428 Bộ luật dân sự Khi hợp đồng bị đơn phương chấm dứt thực hiện các bên không phải tiếp tục thực hiện nghĩa vụ, trừ thỏa thuận về phạt vi phạm, bồi thường thiệt hại và giải quyết tranh chấp. Bên đã thực hiện nghĩa vụ có quyền yêu cầu bên kia thanh toán phần nghĩa vụ đã thực hiện. Vì vậy, án sơ thẩm buộc Công ty T có trách nhiệm trả cho anh Thao khoản tiền anh Thao đặt cọc mua căn hộ là 293.573.145 đồng là có căn cứ đúng quy định của pháp luật.

**Xét yêu cầu của anh Thao về việc buộc Công ty T phải trả cho ông số tiền phạt cọc có giá trị bằng 100% số tiền đặt mua căn hộ:*

Khi ký kết Thỏa thuận đặt mua anh Thao biết rõ Tòa nhà căn hộ khách sạn Coco Wonderland Resot chưa đủ điều kiện mở bán, nội dung của Thỏa thuận đặt mua thì số tiền 293.573.145 đồng chỉ để đảm bảo cho các cam kết của anh Thao trong chọn mua căn hộ số W-2902 và ký kết hợp đồng mua bán căn hộ với Công ty T, các bên cam kết với nhau ký hợp đồng mua bán căn hộ ngay khi Tòa nhà đủ điều kiện mở bán, thời gian ghi trong hợp đồng là thời gian dự kiến ký hợp đồng mua bán căn hộ, nội dung của hợp đồng không cam kết Công ty T phải có trách nhiệm hoàn tất thủ tục để Tòa nhà được mở bán đúng thời hạn dự kiến; phía Công ty T hiện nay vẫn thiện chí ký kết hợp đồng mua bán căn hộ với anh Thao do đó Tòa án sơ thẩm nhận định, do lỗi từ phía Công ty T nên không thể ký Hợp đồng mua bán căn hộ được và buộc Công ty T phải chịu phạt cọc theo khoản 4.2 Thỏa thuận đặt mua và

Điều 328 Bộ luật dân sự là không đúng, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của Công ty T, do đó cần phải sửa bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Lê S T về việc chấp dứt Thỏa thuận đặt mua và yêu cầu Công ty T thanh toán trả anh Thao số tiền đặt cọc mua căn hộ đã nộp, không chấp nhận yêu cầu Công ty T phải thanh toán tiền phạt cọc theo thỏa thuận đặt mua.

[3]. Về án phí:

Anh Lê S T phải chịu án phí đối với số tiền phạt cọc 293.573.145 đồng là 14.678.000 đồng.

Công ty T phải chịu án phí dân sự đối với số tiền 293.573.145 đồng là 14.678.000 đồng.

Bản án sơ thẩm nhận định chưa chính xác nội dung vụ án nên cần sửa lại bản án sơ thẩm về mặt nội dung, án phí và cách tuyên án.

Do sửa bản án sơ thẩm nên các đương sự kháng cáo không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội không phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử, nên không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

* Căn cứ vào:

- Điều 148, Khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Điều 116, 117, 328, 404 Bộ luật Dân sự năm 2015.
- Điều 22, 23, 55 Luật kinh doanh bất động sản.
- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30-12-2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí tòa án;

* Xử: Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 37/2019/DSST ngày 17/10/2019 của Tòa án nhân dân quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của anh Lê S T.

1.1. Chấm dứt hiệu lực pháp luật của thỏa thuận đặt mua căn hộ số 337/2017/TTĐM/Coco Wonderland Resort – MB ký kết ngày 28.11.2017 giữa Công ty cổ phần đầu tư phát triển và xây dựng T và anh Lê S T.

1.2. Buộc Công ty cổ phần đầu tư phát triển và xây dựng T phải thanh toán cho anh Lê S T số tiền đặt cọc đã thanh toán là 293.573.145 đồng.

Không chấp nhận yêu cầu của anh Lê S T đối về việc buộc Công ty cổ phần đầu tư phát triển và xây dựng T phải thanh toán cho anh Thao khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc là 293.573.145 đồng

1.3. Đình chỉ xét xử đối với một phần yêu cầu khởi kiện của anh Lê S T về việc tính lãi đối với số tiền đặt cọc.

2. Về án phí:

- Anh Lê S T phải chịu 14.678.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, anh Lê S T đã nộp 13.742.000 đồng tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm theo biên lai số 0008684 ngày 23/5/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Đống Đa, thành phố Hà Nội, anh Thao phải nộp tiếp số tiền 936.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

- Công ty cổ phần đầu tư phát triển và xây dựng T phải chịu 14.678.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Công ty cổ phần đầu tư phát triển và xây dựng T không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm, Công ty T đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm theo biên lai số 0009422 ngày 30/10/2019 tại Chi cục thi hành án dân sự quận Đống Đa, thành phố Hà Nội. Công ty T phải nộp tiếp số tiền 14.378.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất theo quy định tại Khoản 2, Điều 468 Bộ luật dân sự 2015.

4. 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.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội;
- Tòa án nhân dân quận Đống Đa;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận Đống Đa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

**TM.HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TOẠ PHIÊN TOÀ**

Đặng Mạnh Cẩm Yên