

Bản án số: 445/2024/DS-PT
Ngày 26-8-2024
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: Bà Huỳnh Thị Thanh Tuyên.

Các Thẩm phán: Ông Lê Sỹ Trứ.

Bà Ngô Thị Bích Diệp.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Hùng Cường - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Lê Ngọc Ân – Kiểm sát viên.

Ngày 26 tháng 8 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 319/2024/TLPT-DS ngày 16 tháng 7 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 169/2024/DS-ST ngày 31 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 304/2024/QĐ-PT, ngày 16 tháng 7 năm 2024 và Quyết định hoãn phiên tòa số 375/2024/QĐ-PT ngày 29 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Ngô Trường S, sinh năm 1985; địa chỉ: số A H, Phường B, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

1. Ông Đặng Văn T, sinh năm 1980; địa chỉ: số B L, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 17/01/2024); có mặt.

2. Bà Hồ Thị Lệ M, sinh năm 1985; địa chỉ: số B L, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh; là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 17/01/2024); có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

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

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: 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 (Văn bản ủy quyền ngày 03/5/2024); có mặt.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Theo đơn khởi kiện ngày 22/01/2024, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Đặng Văn T trình bày:

Ngày 30/11/2020, giữa ông Ngô Trường S và Công ty Cổ phần Đ1 (gọi tắt là Công ty Đ1) có ký thỏa thuận đặt cọc số: C1-28.12/TTĐC-LDGSKY/2020 để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng mua bán căn hộ số C1-28.12 thuộc dự án khu C (khu C) tại khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương do Công ty Đ1 làm chủ đầu tư. Ông S đã thanh toán tiền đặt cọc đúng thời gian và số tiền theo thỏa thuận; 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 03 tháng). Đến hạn ký hợp đồng mua bán nhưng Công ty Đ1 không thực hiện nghĩa vụ của mình. Ông S đã gửi email, gọi điện, đến trực tiếp làm việc để yêu cầu Công ty Đ1 hoàn thành thủ tục nhằm ký kết hợp đồng mua bán căn hộ nhưng việc ký kết hợp đồng mua bán căn hộ vẫn không thực hiện được. Sau đó, ông S có đến Công ty Đ1 để đề nghị thanh lý thỏa thuận đặt cọc nhưng Công ty Đ1 đưa ra những điều khoản không hợp lý nên ông S không đồng ý ký biên bản thanh lý. Đến nay đã quá hạn hơn 02 năm nhưng phía Công ty Đ1 vẫn chưa thực hiện xong nghĩa vụ của mình theo thỏa thuận. Ông S gửi thông báo cho Công ty Đ1 về việc khởi kiện để đảm bảo quyền lợi của mình.

Tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thay đổi một phần yêu cầu khởi kiện, cụ thể là yêu cầu chấm dứt Hợp đồng đặt cọc số C1-28.12/TTĐC - LDGSKY/2020 ngày 30/11/2020 giữa ông Ngô Trường S với Công ty Đ1; yêu cầu Công ty Đ1 phải thanh toán cho ông S số tiền 536.805.000 đồng tiền đặt cọc và tiền lãi theo quy định tại Điều 5.3 của thỏa thuận đặt cọc (tính từ ngày 01/01/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm 31/5/2024) là 536.805.000 đồng x 881 ngày x 0,02%/ngày = 94.585.041 đồng; tổng cộng yêu cầu Công ty Đ1 phải thanh toán là 631.390.041 đồng.

Ông S chưa kết hôn với ai, số tiền đặt cọc là tiền riêng của ông S. Ngoài ra, ông S không có yêu cầu nào khác.

2. Theo Bản tự khai ngày 27/5/2024 và tại phiên tòa, người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Dương Đức Đ trình bày:

Ông Dương Đức Đ thống nhất với phần trình bày của nguyên đơn về nội dung các bên đã thỏa thuận tại thỏa thuận đặt cọc với ông Ngô Trường S, tổng số tiền đặt cọc ông S đã thanh toán cho Công ty Đ1. Công ty Đ1 xác định các bên ký kết thỏa thuận 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 thỏa thuận 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 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. Sau đó, ông S và Công ty Đ1 đã trao đổi với nhau về việc thanh lý thỏa thuận đặt cọc nhưng do các bên chưa thống nhất về thời gian thanh toán tiền cọc nên các bên chưa ký biên bản thanh lý hợp đồng.

Đối với các yêu cầu khởi kiện của ông S thì Công ty Đ1 đồng ý chấm dứt thỏa thuận đặt cọc số C1-28.12/TTĐC - LDGSKY/2020 ngày 30/11/2020; đồng ý trả lại cho ông S số tiền cọc đã nhận là 536.805.000 đồng. Đối với yêu cầu trả tiền lãi thì Công ty Đ1 không đồng ý vì việc không tiến hành ký kết hợp đồng mua bán căn hộ được là do lỗi khách quan.

* Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 169/2024/DS-ST ngày 31/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Trường S với bị đơn Công ty Cổ phần Đ1 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

1.1. Chấm dứt thỏa thuận đặt cọc số C1-28.12/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 30/11/2020 giữa Công ty Cổ phần Đ1 với ông Ngô Trường S.

1.2. Buộc Công ty Cổ phần Đ1 phải trả cho ông Ngô Trường S tổng số tiền 631.390.041 đồng (sáu trăm ba mươi một triệu ba trăm chín mươi nghìn không trăm bốn mươi một đồng), trong đó 536.805.000 đồng (năm trăm ba mươi sáu triệu tám trăm lẻ năm nghìn đồng) tiền cọc và 94.585.041 đồng (chín mươi bốn triệu năm trăm tám mươi lăm nghìn không trăm bốn mươi một đồng) tiền lãi.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu 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 tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty Cổ phần Đ1 phải chịu 4.729.252 đồng (bốn triệu bảy trăm hai mươi chín nghìn hai trăm năm mươi hai đồng) án phí có giá ngạch và 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí không có giá ngạch. Trả lại cho ông Ngô Trường S 14.655.104 đồng (mười bốn triệu sáu trăm năm mươi lăm nghìn một trăm lẻ bốn đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 0004472 ngày 28/02/2024 của Chi Cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền yêu cầu thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 10/6/2024 bị đơn Công ty Cổ phần Đ1 có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ông Ngô Trường S do ông Đặng Văn Trung đại d vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn Công ty Cổ phần Đ1 do ông Dương Đức Đ đại diện đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về phần tiền lãi. 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 quan điểm: Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Về nội dung: Nhận thấy, Tòa án cấp sơ thẩm xét xử là phù hợp, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự, không chấp yêu cầu 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 đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của các đương sự, ý kiến của Kiểm sát viên.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về thủ tục tố tụng: Nguyên đơn ông Ngô Trường S do bà Hồ Thị Lệ M đại diện có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt. Căn cứ Điều 296 của Bộ luật tố tụng Dân sự Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt đương sự có tên trên.

[2] Về nội dung vụ án:

[2.1] Nguyên đơn và bị đơn thống nhất thời gian, nội dung của thỏa thuận đặt cọc số C1-28.12/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 30/11/2020; số tiền nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn là 536.805.000. Sự thừa nhận của các đương sự là tình tiết chứng cứ không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[2.2] Xem xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Xét hiệu lực của thỏa thuận đặt cọc số C1-28.12/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 30/11/2020 giữa nguyên đơn với bị đơn thấy rằng: thỏa thuận nêu trên giữa nguyên đơn và bị đơn đã thỏa thuận với nhau nhằm mục đích đảm bảo cho việc các bên sẽ xác lập và ký kết hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai được thể hiện tại Điều 1 của thỏa thuận như sau: “*Bên B đồng ý giao cho bên A giữ một khoản tiền (không tính lãi) theo quy định tại Điều 3 của thỏa thuận này như một biện pháp bảo đảm cho việc bên A và bên B sẽ xác lập và ký kết hợp đồng mua bán nhà ở hình thành trong tương lai....khi đáp ứng điều kiện theo quy định pháp luật*”. Đồng thời, việc đặt cọc không có dấu hiệu nhằm huy động vốn được thể hiện tại điểm b khoản 6.2 Điều 6 của hợp đồng đặt cọc như sau “*Bên B không phải là bên tham gia góp vốn, hợp tác đầu tư, hợp tác kinh doanh, liên doanh, liên kết với bên A*”. Căn cứ Văn bản số 279/QLN - BDS ngày 21/10/2016 của Cục Q thuộc Bộ X xác định “*Nếu mục đích đặt cọc chỉ là để đảm bảo giao kết hoặc*

thực hiện hợp đồng mua bán nhà ở sẽ được ký kết, chủ đầu tư không sử dụng tiền đặt cọc vào mục đích huy động vốn để thực hiện dự án xây dựng nhà ở thì đặt cọc trong trường hợp này không phải là hình thức huy động vốn”. Theo Công văn số 3290/SXD-TTrXD ngày 13/9/2023 của Sở Xây dựng tỉnh B cung cấp thông tin thì Công ty Đ1 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. Vì vậy khi ký hợp đồng đặt cọc các bên đã xác định rõ đây là việc đặt cọc để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai không nhằm huy động vốn, không thuộc trường hợp vi phạm hình thức huy động vốn theo quy định tại Điều 68 của Luật Nhà ở và Điều 19 của Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ. Từ những phân tích nêu trên có căn cứ xác định mục đích và nội dung của thỏa thuận đặt cọc, phụ lục hợp đồng đặt cọc giữa ông S với Công ty Đ1 không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội, tại thời điểm giao kết hợp đồng các bên đương sự có đầy đủ năng lực hành vi dân sự nên bắt buộc các bên phải thực hiện.

[2.3] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về chấm dứt thỏa thuận đặt cọc số C1-28.12/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 30/11/2020, yêu cầu bị đơn thanh toán số tiền đặt cọc là 536.805.000 đồng thấy rằng: nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất chấm dứt thỏa thuận đặt cọc số C1-28.12/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 30/11/2020. Đồng thời, bị đơn thừa nhận đã nhận của nguyên đơn số tiền đặt cọc theo các biên lai thu tiền là 536.805.000 đồng và đồng ý trả lại số tiền cọc cho nguyên đơn, đây là ý chí tự nguyện của các bên, phù hợp với thỏa thuận tại mục 7.4 Điều 7 của thỏa thuận đặt cọc và phù hợp Điều 422 Bộ luật Dân sự nên Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc chấm dứt thỏa thuận đặt cọc và bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền cọc đã nhận là 536.805.000 đồng là có căn cứ.

[2.4] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về tiền lãi: theo quy định tại điểm 4.1 của thỏa thuận đặt cọc “Hợp đồng mua bán căn hộ dự kiến ký kết vào ngày 30 tháng 9 năm 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...”. Đến thời hạn thỏa thuận ký kết hợp đồng mua bán, hai bên vẫn chưa tiến hành ký kết được, dẫn đến việc chấm dứt hợp đồng là do lỗi của bị đơn không thực hiện nghĩa vụ theo thỏa thuận tại Điều 6 của thỏa thuận đặt cọc “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”. Theo quy định tại điểm 5.3 Điều 5 của thỏa thuận đặt cọc: “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 tương đương với mức lãi suất 0,02%/ngày/số tiền bên B đã thanh toán cho bên A”. Vì vậy, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán cho nguyên đơn số tiền lãi là 94.585.041 đồng tính từ ngày 01/01/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm 31/5/2024 với mức lãi suất 0,02%/ngày (881 ngày x 0,02%/ngày x 536.805.000 đồng) được Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận là có căn.

Từ những phân tích trên, xét thấy không có căn cứ để Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của bị đơn **Công ty Cổ phần Đ1**.

[3] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa phúc thẩm là phù hợp.

[4] Về án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

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

- Căn cứ 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 kháng cáo của bị đơn **Công ty Cổ phần Đ1**.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 169/2024/DS-ST ngày 31/5/2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bị đơn **Công ty Cổ phần Đ1** phải chịu số tiền 300.000 đồng, được trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tiền số 0004986 ngày 13/6/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

3. Bản án 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;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Huỳnh Thị Thanh Tuyền