TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 514/2024/DS-PT
Ngày 17-9-2024
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: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng

Các Thẩm phán: Bà Đinh Thị Mộng Tuyết

Ông Nguyễn Trung Dũng

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Tình – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Ngọc Tuyền – Kiểm sát viên.

Ngày 17 tháng 9 năm 2024, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 363/2024/TLPT-DS ngày 07 tháng 8 năm 2024 về việc "tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 193/2024/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 366/2024/QĐ-PT ngày 12/8/2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 450/2024/QĐ-PT ngày 10/9/2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Hoàng S, sinh năm 1994; địa chỉ: ấp T, xã S, huyện C, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Đặng Văn T, sinh năm 1980 hoặc bà Hồ Thị Lệ M, sinh năm 1985; địa chỉ: số B, khu phố L, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh là người đại diện theo ủy quyền (văn bản ủy quyền ngày 20/4/2024); ông T có mặt, bà M có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Văn H – Luật sư của Văn phòng Luật sư H và N thuộc Đoàn Luật sư Thành phố H; có đơn yêu cầu giải quyết vắng mặt.

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

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Phạm Việt H1, sinh năm 1992; địa chỉ thường trú: tổ F, ấp M, xã M, huyện U, tỉnh Kiên Giang; địa chỉ liên hệ: 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 số 128/2024/UQ-LDG/HĐQT 24/5/2024); có mặt.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Đơn khởi kiện ngày 20/4/2024, quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 17/11/2020, ông Hoàng S có ký với Công ty Cổ phần Đ (viết tắt Công ty Đ) Thỏa thuận đặt cọc số C2-25.06/TTĐC-LDGSKY/2020 để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng mua bán căn hộ C2-25.06, thuộc khối C, tầng số 25, diện tích sàn xây dựng tạm tính 79,6m^2, diện tích thông thủy tạm tính 72,4m^2, mục đích sử dụng: dùng để ở; thuộc dự án khu C (khu C) tại lô C, khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương do bị đơn làm chủ đầu tư với giá 2.535.548.000 đồng.

Sau khi ký thoả thuận nguyên đơn đã thanh toán tiền cọc cho Công ty Đ (năm) đợt với tổng số tiền 507.109.600 đồng.

Theo Điều 4 của thoả thuận, hợp đồng mua bán căn hộ phải được ký kết vào ngày 30/09/2021 (có thể chậm hơn hoặc sớm hơn không quá 03 (ba) tháng). Đến hạn ký hợp đồng mua bán, nguyên đơn đã gọi điện, đến trực tiếp làm việc để yêu cầu Công ty Đ hoàn thành thủ tục để ký hợp đồng mua bán căn hộ nhưng phía Công ty Đ không thực hiện.

Ngày 17/01/2022, ông Hoàng S có ký với Công ty Đ Phụ lục số 01 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 (ba) tháng), nhưng qua thời điểm này Công ty Đ vẫn không ký hợp đồng mua bán với nguyên đơn. Đến nay, bị đơn vẫn chưa thực hiện xong nghĩa vụ của mình.

Nguyên đơn đã thanh toán tiền đặt cọc theo đúng thời hạn thoả thuận. Tuy nhiên, đến nay đã quá thời hạn ký hợp đồng mua bán căn hộ theo thoả 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 phía Công ty Đ giải quyết tiến hành ký hợp đồng mua bán và bàn giao căn hộ cho nguyên đơn nhưng phía 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 Văn bản thỏa thuận ngày 17/11/2020 và Phụ lục số 01 ngày 17/01/2022 nếu Công ty Đ không ký kết mua bán căn hộ nêu trên thì Công ty Đ sẽ thanh toán cho ông S 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 thoả thuận. Việc bị đơn vi phạm Thỏa thuận đặt cọc số: C2-25.06/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 17/11/2020 và Phụ lục số 01 ngày 17/01/2022 là xâm phạm nghiêm trọng đến quyền và lợi ích hợp của ông Hoàng S, dẫn đến tài sản tích góp thời gian dài của gia đình ông Hoàng S với mong muốn có nơi "An cư - Lạc nghiệp" có nguy cơ mất trắng. Do đó, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Toà án giải quyết những vấn đề sau:

- Tuyên chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số C2-25.06/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 17/11/2020 và Phụ lục 01 ký vào ngày 17/01/2022 giữa ông Hoàng S và Công ty Đ.

- Buộc Công ty Đ trả lại cho ông Hoàng S số tiền đã đặt cọc 507.109.600 đồng và tiền lãi như sau: Từ ngày 01/01/2022 đến hết ngày 30/06/2022 là : 507.109.600 đồng x 0,02%/ngày x 181 ngày = 18.357.367 đồng; từ ngày 01/07/2022 đến hết ngày 30/09/2022 là: 507.109.600 đồng x 0,03%/ngày x 92 ngày = 13.996.224 đồng; từ ngày 01/10/2022 đến hết ngày 31/12/2022: 507.109.600 đồng x 0,04%/ngày x 92 ngày = 18.661.633 đồng; từ ngày 01/01/2023 đến hết ngày 24/06/2024: 507.109.600 đồng x 0,04%/ngày x 540 ngày = 109.535.673 đồng.

Tổng số tiền lãi là 160.550.897 đồng;

Như vậy, tổng cộng số tiền mà ông Hoàng S yêu cầu Công ty Đ phải trả tính đến ngày 24/6/2024 là 667.660.497 đồng (sáu trăm sáu mươi bảy triệu sáu trăm sáu mươi nghìn bốn trăm chín mươi bảy đồng).

Ngoài ra, nguyên đơn không còn ý kiến, yêu cầu gì khác.

Quá trình tố tụng và tại phiên tòa người đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:

Bị đơn thống nhất về việc ký kết thỏa thuận đặt cọc, nội dung đặt cọc, số tiền đặt cọc và 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 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 17/01/2022 hai bên thống nhất ký kết Phụ lục số 01 chỉnh sửa các nội

dung trong thỏa thuận đặt cọc để phù hợp với thực tế của dự án, bao gồm các điều khoản sửa đổi sau:

1. Sửa đổi thời gian về hợp đồng mua bán căn hộ dự kiến ký là ngày 30/6/2022 với điều kiện bên B (nguyên đơn) đã thực hiện đầy đủ, đúng hạn các nghĩa vụ, trách nhiệm, cam kết tại thỏa thuận này và có thể sớm hơn hoặc muộn hơn không quá 3 tháng so với thời gian dự kiến nêu trên.

2. Trường hợp ngày thực tế ký kết hợp đồng mua bán căn hộ vượt quá ngày 31/12/2022 thì bên B được quyền lựa chọn một trong các phương án sau đây:

- Tiếp tục thực hiện Thỏa thuận đặt cọc: Bên A (bị đơn) sẽ tiếp tục trả lãi suất cho Bên B với mức lãi suất 0.04%/ngày tính trên số tiền bên B đã thanh toán từ ngày 01/01/2023 cho đến ngày dự án đáp ứng đủ điều kiện ký kết hợp đồng mua bán căn hộ theo quy định của pháp luật; hoặc

- 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 và khoản tiền lãi theo quy định tại tại điểm 1.2.1 khoản 1.2 Điều 1 Phụ lục này, việc thanh toán được thực hiện trong vòng 30 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.

3. Việc thực hiện yêu cầu đơn phương chấp dứt Thỏa thuận đặt cọc diễn ra trong thời gian 7 ngày từ ngày 01/01/2023, nếu bên B không có đề nghị bằng văn bản việc đơn phương chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc thì hai bên xác định rằng bên B đồng ý tiếp tục thỏa thuận đặt cọc.

Như vậy, theo thoả thuận tại Phụ lục số 01 ngày 17/01/2022 giữa Công ty Đ với ông Hoàng S có thỏa thuận về mức hỗ trợ dưới hình thức trả lãi do chậm tiến độ ký hợp đồng. Để được hưởng mức hỗ trợ tương đương lãi suất này ông Hoàng S phải đề nghị chấm dứt thỏa thuận đặt cọc này "trong vòng 07 (bảy) ngày kể từ ngày 01/01/2023" bằng văn bản, số tiền này sẽ được thanh toán cho ông S theo quy định tại mục 1.2.3 Điều 1 Phụ lục số 01. Quá thời gian này ông S không có đề nghị trong việc chấm dứt thỏa thuận đặt cọc, nên được hiểu thỏa thuận đặt cọc được tiếp tục thực hiện.

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

- Bị đơn đồng ý chấm dứt Thoả thuận đặt cọc số C2-25.06/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 17/11/2020 và Phụ lục 01 ngày 17/01/2022 giữa ông Hoàng S và Công ty Đ và thanh toán số tiền đặt cọc đã nhận cho nguyên đơn là 507.109.600 đồng.

- Đối với yêu cầu trả tiền lãi tính đến ngày xét xử 24/6/2024 của nguyên đơn thì bị đơn không đồng ý, vì kể từ thời điểm phát sinh quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng, nguyên đơn ông S không có yêu cầu. Vì vậy, việc phát sinh lãi bổ sung là không có căn cứ. Ngoài ra, bị đơn không có yêu cầu gì khác.

Ý kiến của người bảo vệ quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn:

Căn cứ vào chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án và diễn biến tại phiên toà cho thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là hoàn toàn có cơ sở vì:

Thứ nhất: Theo thoả thuận tại Điều 6.1.b của thỏa thuận đặt cọc, nghĩa vụ bị đơn phải đảm bảo các điều kiện cần thiết theo quy định pháp luật để ký hợp đồng mua bán căn hộ và ký hợp đồng mua bán căn hộ theo đúng quy định tại thỏa thuận đặt cọc. Tới thời điểm hiện tại, bị đơn vi phạm nghĩa vụ tại hợp đồng là quá rõ ràng bởi dự án khu C (khu C) tại lô C, khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương không đủ điều kiện để ký hợp đồng, hiện trạng dự án đang không hoạt động. Do đó, nguyên đơn yêu cầu chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số C2-25.06/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 17/11/2020 và Phụ lục 01 ngày 17/01/2022 với Công ty Đ là có căn cứ theo quy định tại khoản 1 Điều 428 Bộ luật Dân sự 2015.

Thứ hai: Số tiền gốc ông S nộp cho Công ty Đ để thực hiện Thỏa thuận đặt cọc số C2-25.06/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 17/11/2020 và Phụ lục 01 ngày 17/01/2022 là có thật, từ trước đến thời điểm hiện tại, các bên thống nhất về số tiền. Do đó, Công ty Đ có trách nhiệm hoàn trả cho ông S số tiền gốc 507.109.600 đồng.

Thứ ba: Thỏa thuận đặt cọc số C2-25.06/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 17/11/2020 và Phụ lục 01 ngày 17/01/2022 là các giao dịch dân sự tự nguyện xác lập, đúng ý chí của các bên, không vi phạm điều cấm của pháp luật và không thuộc các trường hợp giao dịch dân sự vô hiệu khác. Do đó, căn cứ Điều 117, 328 Bộ luật Dân sự 2015 thì các hợp đồng và phụ lục hợp đồng này có hiệu lực pháp luật, bắt buộc thi hành đối với các bên.

Theo Văn bản thỏa thuận ngày 17/11/2020 và Phụ lục 01 ngày 17/01/2022 nếu Công ty Đ không ký kết mua bán căn hộ nêu trên thì Công ty Đ sẽ thanh toán cho ông S 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;

Đồng thời theo quy định tại khoản 3 Điều 428 Bộ luật Dân sự 2015 thì điều khoản có nội dung thanh toán tiền lãi khi các bên chưa được ký hợp đồng mua bán căn hộ có hiệu lực ngay cả khi hợp đồng đã chấm dứt.

Như vậy, bằng các căn cứ trên, yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với Công ty Đ phải thanh toán số tiền gốc đã nhận và tiền lãi là có căn cứ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 193/2024/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

Căn cứ vào khoản 3 Điều 26, 35, điểm c khoản 1 Điều 39, 96, 144, 147, 227, 271 và 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 116, 117, 328, 418, 422, 428, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; Điều 68 Luật Nhà ở và Điều 19 của Nghị định 99/2015/NĐ-CP ngày 20/10/2015 của Chính phủ; Điều 26, khoản 4 Điều 27 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. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hoàng S với bị đơn Công ty Cổ phần Đ về việc: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

- Ghi nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn ông Hoàng S với bị đơn Công ty Cổ phần Đ về việc: Chấm dứt Thoả thuận đặt cọc số C2-25.06/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 17/11/2020 và Phụ lục 01 ký vào ngày 17/01/2022 giữa ông Hoàng S và Công ty Cổ phần Đ.

- Ghi nhận sự thỏa thuận của nguyên đơn ông Hoàng S với bị đơn Công ty Cổ phần Đ về việc: Công ty Cổ phần Đ trả lại cho ông Hoàng S số tiền đặt cọc đã nhận là 507.109.600 đồng (năm trăm lẻ bảy triệu một trăm lẻ chín nghìn sáu trăm đồng).

- Buộc Công ty Cổ phần Đ trả lại cho ông Hoàng S số tiền lãi là 160.550.897 đồng (một trăm sáu mươi triệu năm trăm năm mươi nghìn tám trăm chín mươi bảy đồng).

Tổng cộng, Công ty Cổ phần Đ phải trả lại cho ông Hoàng S số tiền là 667.660.497 đồng (sáu trăm sáu mươi bảy triệu, sáu trăm sáu mươi nghìn, bốn trăm chín mươi bảy đồng).

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:

Trả cho ông Hoàng S 15.393.570 đồng (mười lăm triệu ba trăm chín mươi ba nghìn năm trăm bảy mươi đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0002914 ngày 08/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Công ty Cổ phần Đ phải chịu số tiền 8.027.545 đồng (tám triệu không trăm hai mươi bảy nghìn năm trăm bốn mươi lăm đồng) án phí có giá ngạch và 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí không có giá ngạch.

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 04/7/2024, bị đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện; người đại diện hợp pháp của bị đơn xác định chỉ kháng cáo phần quyết định về tiền lãi 160.550.897 đồng, các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm không có 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 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 cấp sơ thẩm xét xử là có căn cứ, bị đơn kháng cáo không có chứng cứ gì khác, kháng cáo của bị đơn không có cơ sở chấp nhận, đề nghị áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự, 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] Thủ tục tố tụng:

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn bà M, người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn ông Nguyễn Văn H có yêu cầu giải quyết vắng mặt; căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt bà M, ông H.

Bị đơn kháng cáo với lý do: bản án sơ thẩm chưa khách quan, chưa đánh giá được hết những tài liệu chứng cứ cũng như các tình tiết tại hồ sơ vụ án, làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn xác định chỉ kháng cáo phần quyết định về tiền lãi 160.550.897 đồng; các phần quyết định khác không kháng cáo; đã hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị các phần quyết định khác của bản án sơ thẩm đã có hiệu lực pháp luật; căn cứ Điều 293 Bộ luật Tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử chỉ xem xét trong phạm vi kháng cáo của bị đơn.

[2] Nội dung:

Nguyên đơn và bị đơn thống nhất về thời gian, nội dung của Thỏa thuận đặt cọc số C2-25.06/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 17/11/2020 kèm Phụ lục số 01 ngày 17/01/2022 được ký kết giữa ông S và Công ty Đ; thống nhất số tiền ông S đã đặt cọc cho Công ty Đ là 507.109.600 đồng. Sự thừa nhận của các đương sự là tình tiết chứng cứ không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng Dân sự.

Theo nội dung C2-25.06/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 17/11/2020 kèm Phụ lục số 01 ngày 17/01/2022 được ký kết giữa ông S và Công ty Đ 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 ký hiệu C2-25.06 tại lô C1 thuộc dự án khu C, khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương; 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.

Xét, thời điểm ký thỏa thuận đặt cọc, bị đơn 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 tại Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản, thể hiện: ngày 01/3/2022

Sở Xây dựng mới cấp Giấy phép xây dựng số 668/GPXD cho Công ty Đ, Công ty chưa có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà. 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 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. Tại biên bản xác minh ngày 10/01/2024 thì công trình chung cư lô C1 hiện đang ngưng hoạt động, 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. Như vậy, thỏa thuận đặt cọc của ông S và Công ty V tại thời điểm giao kết hợp đồng theo quy định tại Điều 117, 123 Bộ luật Dân sự năm 2015. Nguyên đơn yêu cầu chấm dứt thỏa thuận đặt cọc kèm phụ lục, bị đơn đồng ý chấm dứt hợp đồng, đồng ý trả lại số tiền 507.109.600 đồng, Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận sự thỏa thuận về chấm dứt hợp đồng, bị đơn trả lại cho ông S 507.109.600 đồng, là phù hợp pháp luật.

Về lỗi, việc các bên không ký kết được hợp đồng mua bán căn hộ là lỗi thuộc về Công ty Đ. Theo thỏa thuận tại mục 5.3 Điều 5 của thỏa thuận đặt cọc và mục 1.2 Điều 1 của Phụ lục số 01 ngày 17/01/2022: 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 lãi. Giữa Công ty Đ với ông S có thỏa thuận về phạt dưới hình thức trả lãi, Tòa án cấp sơ thẩm, tính lãi theo thỏa thuận, cụ thể như sau: từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/6/2022 là 0,02%/ngày x 181 ngày x 507.109.600 đồng = 18.357.367 đồng; từ ngày 01/7/2022 đến ngày 30/9/2022 là 0,03%/ngày x 92 ngày x 507.109.600 đồng = 13.996.224 đồng; từ ngày 01/10/2022 đến ngày 31/12/2022 là 0,04%/ngày x 92 ngày x 507.109.600 đồng = 18.661.633 đồng; từ ngày 01/01/2023 đến ngày 24/6/2024 là 0,04%/ngày x 540 ngày x 507.109.600 đồng = 109.535.673 đồng; tổng cộng 160.550.897 đồng, là có căn cứ.

Từ những phân tích trên, bị đơn kháng cáo nhưng không có chứng cứ gì khác nên kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận.

Quan điểm của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương là phù hợp.

Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo phải chịu.

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 các Điều 117, 123, 131, 428, 422, 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Điều 55 Luật Kinh doanh bất động sản;

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

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 193/2024/DS-ST ngày 24 tháng 6 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương,

3. Án phí dân sự phúc thẩm:

Công ty Cổ phần Đ phải chịu số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí số 0001143 ngày 05/7/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương (người nộp tiền Phạm Việt H1).

Trường hợp bản án được thi hành án theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự; 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 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 D;
- TAND thành phố D;
- 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

Nguyễn Thị Duyên Hằng