

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Bản án số: 04/2024/DS-PT
Ngày 02-01-2025
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 Phan Trí Dũng
Các Thẩm phán: Bà Trần Thị Thắm
Ông Huỳnh Văn Luật

- Thư ký phiên tòa: Ông Phan Hoàng Khang – 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 Trung Kiên – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 tháng 12 năm 2024 và ngày 02 tháng 01 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 491/2024/TLPT-DS ngày 29 tháng 10 năm 2024 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 303/2024/DS-ST ngày 18 tháng 9 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 469/2024/QĐ-PT ngày 18/11/2024, Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 589/2024/QĐ-PT ngày 29/11/2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Bà Phùng Quán T, sinh năm 1982; địa chỉ: số C, đường H, Phường A, Quận E, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Nguyễn Văn L, sinh năm 1983; địa chỉ: tầng B, số F N, phường Đ, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo uỷ quyền (văn bản uỷ quyền ngày 05/8/2024), vắng mặt và có yêu cầu xét xử vắng mặt.

- **Bị đơn:** Công ty Cổ phần Đ; địa chỉ: số A Ấp H, xã G, huyện T, tỉnh Đồng Nai; địa chỉ liên hệ: tầng G, Tòa nhà A G, số D đường Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Dương Kim C, sinh năm 1995; địa chỉ liên hệ: tầng 2, tòa nhà A G, số D, đường Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 16/8/2024), có mặt.

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

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

** Theo Đơn khởi kiện đề ngày 03/8/2024 và lời khai trong quá trình tố tụng, nguyên đơn bà Phùng Quán T và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn là ông Nguyễn Văn L trình bày:*

Vào ngày 11 tháng 05 năm 2021, bà Phùng Quán T có ký với Công ty Cổ phần Đ (viết tắt là Công ty Đ) Thỏa thuận đặt cọc số: B1-19.08/TTĐC-LDGSKY/2021 và phụ lục số 01, 02 để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng mua bán căn hộ số C2-21.13 thuộc Dự án khu chung cư L (khu C) tại Lô C, Khu đô thị M, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương với giá 2.544.471.000 đồng. Sau khi ký Thỏa thuận đặt cọc, bà T đã thanh toán tiền cọc cho Công ty Đ tổng cộng 05 đợt với tổng số tiền là 508.894.200 đồng. Theo Điều 4 của Thỏa thuận đặt cọc thì hợp đồng mua bán căn hộ phải được ký kết vào ngày 30/3/2022 (có thể chậm hơn hoặc sớm hơn không quá ba (03) tháng). Nhưng đến nay Công ty Đ vẫn không thực hiện ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ theo thỏa thuận mặc dù bà T đã thực hiện đầy đủ, đúng hạn các nghĩa vụ, trách nhiệm cam kết được nêu tại thỏa thuận Đặt cọc. Tại khoản 5.3 Điều 5 của Thỏa thuận đặt cọc có quy định “*Trường hợp Hợp đồng mua bán căn hộ không được ký kết hoàn toàn do lỗi của bên B, hoặc không do sự kiện bất khả kháng, hoặc quá thời hạn ngày Ký kết hợp đồng theo quy định tại Khoản 4.1 Điều 4 của Thỏa thuận đặt cọc này mà bên B không ký kết hợp đồng mua bán Căn hộ với bên A thì bên B có trách nhiệm hoàn trả cho bên A toàn bộ số tiền bên A đã thanh toán và thanh toán thêm cho bên A một khoản tiền tương đương với mức lãi suất 0,02%/ngày/số tiền bên A đã thanh toán cho bên B và được tính kể từ ngày ký kết Hợp đồng đến ngày Hai bên ký biên bản thanh lý Thỏa thuận này*”.

Do Công ty Đ vi phạm Thỏa thuận đặt cọc nói trên, bà T đã nhiều lần liên hệ với Công ty Đ để yêu cầu thực hiện theo nghĩa vụ đã cam kết trong Thỏa thuận đặt cọc nhưng Công ty Đ không thiện chí hợp tác mà luôn tìm cách tránh né. Vì vậy bà T khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết:

1/ Tuyên chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số B1-19.08/TTĐC-LDGSKY/2021, phụ lục 01; phụ lục 02 kèm theo thỏa thuận đặt cọc được ký ngày 11/5/2021 giữa bà Phùng Quán T và Công Ty Cổ Phần Đ.

2/ Buộc Công Ty Cổ Phần Đ trả lại số tiền gốc bà Phùng Quán T đã đóng là: 508.894.200 đồng (1).

3/ Buộc Công Ty Cổ Phần Đ có nghĩa vụ thanh toán cho bà Phùng Quán T tiền phạt vi phạm hợp đồng mà hai bên đã thỏa thuận tạm tính từ ngày 01/7/2022

đến ngày 18/9/2024 là $508.894.200 \text{ đồng} \times 0.02\%/\text{ngày} \times 810 \text{ ngày} = 82.440.860 \text{ đồng}$ (2).

Như vậy, tổng số tiền mà công ty cổ phần Đ phải trả cho Phùng Quán T là (1) + (2) = 591.335.060 đồng.

* Người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty cổ phần Đ là ông Dương Kim C trình bày:

Công ty Đ thống nhất với phân trình bày của nguyên đơn về việc ký kết thỏa thuận đặt cọc, nội dung đặt cọc, số tiền đặt cọc. 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 Á 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. Đến nay bà Phùng Quán T vẫn chưa tiến hành ký Biên bản thanh lý với Công ty Đ.

Đối với các yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Công ty Đ có ý kiến như sau: Công ty Đ đồng ý thanh toán cho bà Phùng Quán T số tiền là: 508.098.200 đồng tiền gốc đã nhận. Đối với yêu cầu trả lãi thì Công ty Đ không đồng ý do nguyên đơn chưa ký biên bản thanh lý giữa các bên nên việc phát sinh lãi bỏ sung là không có căn cứ.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 303/2024/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương, đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phùng Quán T đối với bị đơn Công ty Cổ phần Đ về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

1.1 Chấm dứt B1-19.08/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 11 tháng 05 năm 2021, Phụ lục 01, 02 giữa Công ty Cổ phần Đ với bà Phùng Quán T.

1.2 Buộc Công ty Cổ phần Đ phải trả cho bà Phùng Quán T tổng số tiền 591.335.060 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

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

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 26/9/2024 bị đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn xác định chỉ kháng cáo phần quyết định về tiền lãi 82.440.860 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] Về tố tụng: Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn Nguyễn Văn L, có yêu cầu giải quyết vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ khoản 2 Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự tiến hành xét xử vắng mặt nguyên đơn theo quy định.

[2] Về nội dung:

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 kháng cáo phần quyết định về tiền lãi 82.440.860 đồng; các phần quyết định khác không kháng cáo, 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.

Nguyên đơn và bị đơn thống nhất về thời gian, nội dung của Thỏa thuận đặt cọc số B1-19.08/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 11/05/2021 kèm Phụ lục số 01, 02 được ký kết giữa bà T và Công ty Đ; thống nhất số tiền bà T đã đặt cọc cho Công ty Đ là 508.894.200 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 thỏa thuận đặt cọc số C2-21.13/TTĐC-LDGSKY2021 ngày 11/05/2021 kèm phụ lục số 01, 02 giữa Công ty Đ và bà T 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 C2-21.13 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 bà T và Công ty V tại thời điểm giao kết hợp đồng theo quy

định tại Điều 117, Điều 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 508.894.200 đồng, Tòa án cấp sơ thẩm ghi nhận sự thỏa thuận về chấm dứt hợp đồng, bị đơn trả lại cho bà T 508.894.200 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. Đồng thời khi không thực hiện được hợp đồng, Công ty Đ cũng không chủ động thỏa thuận, ký biên bản thanh lý hợp đồng và thanh toán tiền lại cho nguyên đơn mà cố tình chiếm dụng tài sản của nguyên đơn. Theo thỏa thuận tại mục 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 lãi tương đương với mức lãi suất 0,02%/ngày/số tiền bên A đã thanh toán cho bên B và được tính kể từ ngày ký hợp đồng đến ngày thanh lý hợp đồng. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm tính lãi theo đúng thỏa thuận của các bên từ ngày 01/7/2022 đến ngày xét xử sơ thẩm 18/9/2024 (810 ngày): $508.894.200 \text{ đồng} \times 0.02\%/\text{ngày} \times 810 \text{ ngày} = 82.440.860 \text{ đồng}$ là có căn cứ. Vì vậy, bị đơn kháng cáo không chấp nhận thanh toán tiền lãi với lý do chưa ký biên bản thanh lý là không có căn cứ chấp nhận.

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 303/2024/DS-ST ngày 18 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố D, tỉnh Bình Dương, như sau:

2.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Phùng Quán T đối với bị đơn Công ty Cổ phần Đ về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

2.2. Chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số B1-19.08/TTĐC-LDGSKY/2021 ngày 11 tháng 05 năm 2021, Phụ lục 01, 02 giữa Công ty Cổ phần Đ với bà Phùng Quán T.

2.3. Buộc Công ty Cổ phần Đ phải trả cho bà Phùng Quán T tổng số tiền 591.335.060 đồng.

Kể từ ngày người được thi hành án có đơn yêu cầu 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 khoản 2 Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc Công ty Cổ phần Đ phải chịu 4.122.043 đồng (bốn triệu một trăm hai mươi hai nghìn không trăm bốn mươi ba đồng) án phí có giá ngạch và 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí không có giá ngạch.

- Hoàn trả cho bà Phùng Quán T 13.724.922 đồng (mười ba triệu bảy trăm hai mươi bốn nghìn chín trăm hai mươi hai đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001435 ngày 08/8/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương.

4. 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 0001667 ngày 04/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bình Dương (người nộp tiền Dương Kim C).

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**

Phan Trí Dũng