

Số: 108/2025/DS - PT

Ngày: 28/03/2025

V/v: “*Tranh chấp hợp đồng
đặt cọc*”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Kim Liên

Các Thẩm Phán: Bà Đinh Thị Kiều Lương
Bà Nguyễn Thị Quyên

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Ông Đặng Quang Minh - Cán bộ
Toà án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Lê
Hong Thư - Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 03 năm 2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai mở
phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 438/2024/DS-PT ngày
26/12/2024 về việc: “ *Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 127/2024/DS-ST ngày 27/8/2024 của Tòa án
nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 107/2025/QĐXX-PT ngày
04/03/2025, giữa các đương sự:

- ***Nguyên đơn:*** Ông Hồ Đức H, sinh năm 1980.

Địa chỉ: A, tổ C, khu phố A, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đình T, sinh năm 1976.

Địa chỉ: B lầu 4, lô B, C/c đường số B, phường E, quận G, thành phố Hồ Chí
Minh.

- ***Bị đơn:*** Công ty TNHH Thành phố W.

Địa chỉ trụ sở: Tòa nhà D, khu P, thị trấn L, huyện L, tỉnh Đồng Nai.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Khương Thủy N, sinh năm: 1976.

Địa chỉ liên hệ: số F, N, phường T, quận G, thành phố Hồ Chí Minh.

- ***Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:***

1/ Công ty cổ phần Đ.

Địa chỉ: Số F N, phường T, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Khương Thủy N, sinh năm: 1976.

Địa chỉ liên hệ: số F, N, phường T, quận G, thành phố Hồ Chí Minh.

2/ Bà Nguyễn Thị Ngọc D, sinh năm 1981. (Vợ của ông H)
Địa chỉ: A, tổ C, khu phố A, phường L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai.
Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Đình T, sinh năm 1976.
Địa chỉ: B lâu 4, lô B, C/c đường số B, phường E, quận G, thành phố Hồ Chí Minh.

(Ông H, ông T, bà N có mặt tại phiên toà).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên toà phúc thẩm nguyên đơn ông Hồ Đức H có ông Nguyễn Đình T là người đại diện theo uỷ quyền trình bày:

Ngày 25/6/2022, Công ty TNHH Thành Phố W (gọi tắt là Công ty W) và ông Hồ Đức H ký hợp đồng đặt cọc, theo đó Công ty W dự kiến bán và ông H đồng ý sẽ mua 01 căn nhà thuộc Dự án (IZUMI CITY) tọa lạc tại xã L, thành phố B, tỉnh Đồng Nai. Sau khi ký hợp đồng, ông H đã thanh toán cho Công ty W số tiền là 2.316.000.000 đồng theo đúng tiến độ của hợp đồng.

Theo Hợp đồng đặt cọc, thời gian dự kiến ký Hợp đồng mua bán nhà ở là quý 4/2022, tuy nhiên đến ngày 01/6/2023 ông H mới nhận được Thông báo (lần 1) về việc ký Hợp đồng mua bán nhà ở của Công ty W nhưng không nhận được bản dự thảo Hợp đồng mua bán nhà ở, hồ sơ pháp lý của dự án, văn bản dự án (nhà ở) đủ điều kiện kinh doanh và bảo lãnh của ngân hàng theo quy định tại Điều 55 và 56 của Luật Kinh doanh bất động sản. Mặc dù thời gian ký Hợp đồng mua bán nhà ở không đúng với thời hạn dự kiến nhưng do các bên đã có sự thống nhất ngay từ đầu nên ông H không có ý kiến về việc này. Riêng việc Công ty W không cung cấp dự thảo Hợp đồng mua bán nhà ở để xem trước, hồ sơ pháp lý của dự án, văn bản dự án đủ điều kiện kinh doanh của Sở Xây dựng tỉnh Đ và Bảo lãnh của ngân hàng đã làm ảnh hưởng rất lớn đến quyền và lợi ích hợp pháp của ông H. Vì vậy, sau khi nhận được Thông báo nói trên, ông H đã liên hệ Công ty W đề nghị Công ty cung cấp Dự thảo Hợp đồng mua bán nhà ở và hồ sơ pháp lý dự án cho ông xem trước.

Đến ngày 06/6/2023, đại diện Công ty W gửi Dự thảo Hợp đồng mua bán nhà ở qua email cho ông H (nhưng không gửi hồ sơ pháp lý dự án). Sau khi nhận được dự thảo Hợp đồng mua bán nhà ở, ông H thấy có rất nhiều điểm của Hợp đồng không phù hợp theo quy định của pháp luật, thiếu công bằng và không đảm bảo được quyền lợi của khách hàng nên đã gọi điện, gửi email đề nghị Công ty làm rõ những vấn đề nói trên. Sau đó, nhân viên của Công ty đã giải thích những vấn đề ông H nêu ra nhưng thiếu rõ ràng, không đúng theo thỏa thuận khi ký Hợp đồng đặt cọc và quy định của pháp luật. Một số nội dung thay đổi so với thỏa thuận trước đây và một số quy định không đúng pháp luật và chưa được thống nhất nhưng Công ty W đã tự ý áp đặt. Do có quá nhiều điểm trái với quy định của pháp luật và bất hợp lý, ngày 12/8/2023 đại diện của ông H là Công ty TNHH L đã có văn bản gửi Công ty W hợp tác giải quyết những vấn đề còn vướng mắc giữa các bên, nhưng Công ty W từ chối hợp tác và tiếp tục đề nghị ông H ký Hợp đồng mua bán nhà ở, nếu không sẽ bị xử lý theo quy định của Hợp đồng đặt cọc. Ngày 21/9/2023, ông H có văn bản đề nghị Công ty W cung cấp hồ sơ pháp lý dự án, văn bản của Sở Xây dựng tỉnh Đ về việc xác định dự án đủ điều kiện kinh doanh, Bảo lãnh ngân hàng...và đề nghị Công ty W sắp

xếp thời gian để các bên gặp gỡ, thương lượng, đàm phán một số nội dung của Hợp đồng mua bán nhà ở, nhưng sau đó ngày 29/9/2023 Công ty W có văn bản số 119/TB/2023/ĐNWF từ chối việc cung cấp hồ sơ và đàm phán nội dung Hợp đồng mua bán nhà ở. Mặc dù vậy, với mong muốn vụ việc sớm được giải quyết, ông H và đại diện của ông H đã chủ động liên hệ và hẹn làm việc với Công ty W tại Thành phố Hồ Chí Minh, tại buổi làm việc này Công ty cũng thừa nhận tất cả những nội dung mà ông H nêu trên và mong ông H thông cảm vì đây là sai sót của nhân viên Công ty trong việc triển khai chính sách bán hàng, đồng thời khẳng định Công ty không đồng ý sửa đổi bất cứ nội dung nào của dự thảo hợp đồng mua bán nhà ở vì đây là hợp đồng mẫu của Công ty. Nếu ông H không đồng ý ký Hợp đồng mua bán nhà ở, Công ty sẽ xem xét chấm dứt Hợp đồng đặt cọc và trả lại một phần tiền cho ông H, sau khi phạt 8% giá trị của Hợp đồng mua bán nhà ở.

Do Công ty W không đồng ý việc thương lượng, đàm phán về những vấn đề đã thay đổi và sửa đổi nội dung của Hợp đồng mua bán nhà ở nên ngày 03/11/2023 ông H đã gửi thông báo chấm dứt Hợp đồng đặt cọc được ký ngày 25/6/2022 và yêu cầu Công ty W hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà ông H đã đóng và tiền phạt vi phạm hợp đồng đặt cọc, nhưng đến nay Công ty W không đồng ý trả số tiền nói trên vì vậy ông H khởi kiện cầu Tòa án giải quyết: Buộc Công ty W trả cho ông H số tiền đặt cọc là 2.316.000.000 đồng, tiền phạt vi phạm hợp đồng đặt cọc là 2.316.000.000 đồng, tiền lãi chậm trả với mức lãi suất là 10% một năm x 4.632.000.000 đồng tính từ ngày 06/11/2023 đến ngày 22/8/2024 (09 tháng 15 ngày) là 366.700.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Khương T1 Ngụ là người đại diện theo uỷ quyền của bị đơn Công ty TNHH Thành phố W trình bày: Bị đơn không đồng ý với toàn bộ các nội dung mà ông H đề cập trong đơn khởi kiện bởi các lý do sau:

Công ty W đã thực hiện đúng nghĩa vụ cam kết trong Hợp đồng đặt cọc và không vi phạm bất cứ cam kết nào theo Hợp đồng đặt cọc. Pháp lý dự án của Công ty W đã đầy đủ theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản tại thời điểm thông báo mời khách hàng ký Hợp đồng mua bán.

Ông H đã có những hành xử không đúng mực và không thiện chí trong việc giải quyết các vấn đề vướng mắc liên quan đến Hợp đồng đặt cọc, cụ thể như sau: Khi nhận được thông báo mời ký Hợp đồng mua bán của Công ty, ông H đã làm việc với các bộ phận chăm sóc khách hàng để hỏi về gói vay hỗ trợ lãi suất, chính sách miễn phí quản lý và cơ sở cấu thành mức phí quản lý và phí ngoại vi. Tuy nhiên bộ phận chăm sóc khách hàng cần thu thập các câu trả lời từ bộ phận chuyên môn thì mới phản hồi cho ông H vào các ngày 26/6/2023 và 30/6/2023 qua email kèm các tài liệu liên quan.

Công ty L (là công ty luật do ông H thuê) phát hành công văn ngày 28/7/2023 yêu cầu giải quyết các vấn đề liên quan đến Hợp đồng đặt cọc và yêu cầu công ty trả cọc với những lý do không có căn cứ và Công ty cũng đã có văn bản phản hồi cho Công ty luật ngày 06/9/2023.

Ông H còn gửi đơn khiếu nại đến các cơ quan có thẩm quyền với những nội dung không đúng sự thật. Mặc dù ông H đã có những hành động thiếu thiện chí, Công ty vẫn sắp xếp buổi làm việc ngày 18/10/2023. Tại buổi làm việc này Công ty đã thiện

chí, đồng ý cho ông H chấm dứt Hợp đồng đặt cọc với điều kiện phải chịu phạt 8% giá trị căn nhà vì đây là chi phí Công ty phải chi trả cho môi giới. Về lý, ông H đang vi phạm cam kết và sẽ bị mất cọc. Sau buổi hòa giải, ông H lại đưa ra yêu cầu mới là chỉ chịu phạt 8% trên giá trị đặt cọc. Công ty không đồng ý yêu cầu này của ông H.

Căn cứ vào các nội dung cam kết tại Hợp đồng đặt cọc: Mục đích các bên ký giao kết Hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo giao kết đối với việc ký kết Hợp đồng mua bán khi đủ điều kiện pháp luật, việc đặt cọc xuất phát từ sự tự nguyện của ông H. Công ty W là chủ đầu tư của dự án Đồng Nai W (IZUMI CITY). Mục đích ký kết hợp đồng đặt cọc hoàn toàn phù hợp với quy định tại khoản 1 Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015.

Tại khoản e Điều 10 của Hợp đồng đặt cọc quy định đến ngày ký kết Hợp đồng mua bán nhà ở mà ông H không thực hiện ký kết là đã đơn phương chấm dứt hợp đồng. Theo đó, căn cứ vào khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự 2015, việc ông H từ chối việc ký kết Hợp đồng mua bán thì sẽ bị mất toàn bộ tiền đặt cọc.

Trong hợp đồng đặt cọc không thỏa thuận việc công ty phải gửi bản thảo hợp đồng mua bán kèm theo thông báo. Công ty có gửi hợp đồng mua bán mẫu qua email cho ông H.

Thông báo số 214 ngày 26/11/2021 là công ty phát hành nội bộ cho các sản phẩm giao dịch, công ty không trực tiếp thông báo đến cho khách hàng. Về việc hỗ trợ lãi suất và miễn phí sẽ ký bằng phụ lục hợp đồng mua bán. Công ty không thể gửi thông báo miễn phí cho khách hàng, vì sẽ không đúng với quy định về chứng từ kế toán và thuế.

Đối với nhà thấp tầng thì thực hiện dựa theo mẫu hợp đồng mua bán tại Nghị định số 02/2022 của cơ quan Nhà nước ban hành. Tùy vào đặc điểm của từng dự án, công ty sẽ có những hiệu chỉnh phù hợp không trái pháp luật.

Đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, chấm dứt hợp đồng đặt cọc do nguyên đơn vi phạm không ký kết hợp đồng mua bán, nguyên đơn bị mất toàn bộ tiền cọc đã nộp là 2.316.000.000 đồng.

Trong quá trình giải quyết vụ án, bà Khương Thủy N là người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần Đ (gọi tắt là Công ty Đ) trình bày:

Công ty W là chủ đầu tư của dự án Đồng Nai W. Công ty Đ là thành viên góp vốn với tỉ lệ 65,1% tổng vốn điều lệ.

Tại tòa nhà Văn phòng C có rất nhiều các công ty thành viên của Tập đoàn N1, văn phòng đại diện của các công ty dự án ở các nơi tập trung tại đây để làm việc và tận dụng nguồn nhân lực cũng như tiết kiệm chi phí.

Thông báo số 214 ông H nhận được là do ông Nguyễn Minh Q là giám đốc kinh doanh tự ý ký phát hành thông báo nội bộ cho các sản phẩm giao dịch của N về chủ trương chính sách dự án. Tuy nhiên, thông báo này không phải là thông báo chính thức phát hành cho khách hàng. Ông Q đã nghỉ việc từ năm 2023. Công ty Đ không liên quan đến tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa công ty C với ông H.

Trong quá trình giải quyết vụ án, ông Nguyễn Đình T là người đại diện theo

ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Nguyễn Thị Ngọc D trình bày:

Bà D thống nhất yêu cầu khởi kiện của chồng là ông H, bà D không có yêu cầu độc lập trong vụ án này.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 127/2024/DS-ST ngày 27/8/2024 của Tòa án nhân dân huyện Long Thành:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 266, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 328, 422 của Bộ luật dân sự năm 2015; Các Điều 54, 55 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, 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, tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Đức H đối với Công ty TNHH Thành phố W về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”, cụ thể:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Đức H về việc yêu cầu Công ty TNHH Thành phố W trả lại tiền cọc. Buộc Công ty TNHH Thành phố W có trách nhiệm trả lại cho ông Hồ Đức H số tiền 2.316.000.000 đồng (Hai tỷ ba trăm mười sáu triệu đồng) mà ông H đã đặt cọc cho Công ty TNHH Thành phố W theo Hợp đồng đặt cọc ngày 25/6/2022 giữa Công ty TNHH Thành phố W và ông Hồ Đức H.

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Đức H về việc yêu cầu Công ty TNHH Thành phố W trả tiền phạt vi phạm hợp đồng đặt cọc là 2.316.000.000 đồng (Hai tỷ ba trăm mười sáu triệu đồng) và tiền lãi chậm trả là 366.700.000 đồng (Ba trăm sáu mươi sáu triệu bảy trăm ngàn đồng).

Ngoài ra còn tuyên về phần án phí và quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu ý kiến:

Về việc chấp hành pháp luật tố tụng, từ khi thụ lý vụ án đến khi xét xử tại phiên tòa, Thẩm phán chủ tọa và Hội đồng xét xử thực hiện đúng quy định của pháp luật. Các đương sự tham gia phiên tòa đảm bảo đúng thủ tục, quyền, nghĩa vụ theo quy định.

Quan điểm giải quyết vụ án của Kiểm sát viên: Hợp đồng đặt cọc ngày 25/6/2022 giữa ông H và Công ty W do các bên tự nguyện ký kết, hình thức và nội dung thỏa thuận trong hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội và phù hợp với quy định tại Điều 328 của Bộ luật dân sự. Xét nguyên nhân dẫn đến hai bên chấm dứt hợp đồng đặt cọc, không thể đi đến ký kết hợp đồng mua bán nhà là do lỗi cả 2 bên và lỗi ngang nhau. Cụ thể là: Theo Thông báo số 214/2021/TB-NLG ngày 26/11/2021 của Công ty Đ do Giám đốc kinh doanh Nguyễn Minh Q ký (hiện nay ông Q đã nghỉ việc) thể hiện chính sách bán hàng tại tiểu mục 2.1 của mục 2 là: "miễn 3 năm phí quản lý nội khu và 6 năm phí quản lý ngoại vi kể từ thời điểm bàn giao sản phẩm theo thông báo bàn giao của công ty". Tuy nhiên tại tiểu mục 9.2.9 mục 9.2 của

bản dự thảo Hợp đồng mua bán nhà ở thì bên mua có nghĩa vụ phải đóng các loại phí này sau khi nhận bàn giao nhà, nếu chậm trễ thì sẽ bị phạt. Xét thấy, phía Công ty W thừa nhận Công ty Đ là thành viên góp vốn của Công ty W, Công ty N2 thông tin và thỏa thuận ban đầu, trả lời email, xác nhận ông H đã đặt cọc và gửi bản dự thảo hợp đồng mua bán cho ông H. Thông báo số 214/2021/TB-NLG ngày 26/11/2021 của Công ty Đ là của Công ty W phát hành nội bộ cho các sản giao dịch, Công ty W cũng sử dụng chung chính sách bán hàng tại thông báo số 214 này, hai công ty sử dụng chung địa điểm và nhân viên kinh doanh để tận dụng nguồn nhân lực và kinh phí. Do đó, Thông báo số 214 là một phần của giao dịch đặt cọc. Trên thực tế thì ông H đã xem Thông báo số 214 là cơ sở để ông H ký hợp đồng đặt cọc, nhưng ký hợp đồng đặt cọc với Công ty W thì ông H lại không yêu cầu Công ty W ghi những nội dung “miễn 3 năm phí quản lý nội khu và 6 năm phí quản lý ngoại vi kể từ thời điểm bàn giao sản phẩm theo thông báo bàn giao của Công ty vào hợp đồng đặt cọc. Nên khi ông H thấy bản dự thảo hợp đồng mua bán ghi “bên mua có nghĩa vụ phải đóng các loại phí này sau khi nhận bàn giao nhà, Thông báo số 214 là cơ sở để ông H ký hợp đồng đặt cọc, nhưng ký hợp đồng đặt cọc với Công ty W thì ông H lại không yêu cầu Công ty W ghi những nội dung “miễn 3 năm phí quản lý nội khu và 6 năm phí quản lý ngoại vi kể từ thời điểm bàn giao sản phẩm theo thông báo bàn giao của Công ty vào hợp đồng đặt cọc. Nên khi ông H thấy bản dự thảo hợp đồng mua bán nếu chậm trễ sẽ bị phạt thì ông H không đồng ý ký hợp đồng mua bán vì nó không đúng với Thông báo số 214. Vì vậy mà Công ty cho rằng ông H vi phạm hợp đồng đặt cọc là không có cơ sở.

Từ đó cho thấy nguyên nhân dẫn đến việc hai bên không thể đi đến ký kết hợp đồng mua bán nhà ở là do lỗi của cả 2 bên và lỗi ngang nhau. Về phía ông H đã được tiếp cận Thông báo số 214 nhưng không yêu cầu Công ty G vào hợp đồng đặt cọc, còn phía Công ty thừa nhận Công ty cũng căn cứ vào chính sách bán hàng của Thông báo số 214 để bán hàng nhưng lại không đưa vào dự thảo hợp đồng mua bán. Chính việc không rõ ràng này dẫn đến tranh chấp và hai bên đồng ý thanh lý hợp đồng đặt cọc, chỉ không thống nhất về giải quyết số tiền đặt cọc. Ông H khởi kiện yêu cầu Công ty W trả lại tiền cọc 2.316.000.000 đồng là có căn cứ chấp nhận. Vì vậy, Tòa án cấp sơ thẩm chỉ chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn trả lại tiền cọc 2.316.000.000 đồng là có căn cứ pháp luật; còn yêu cầu phạt cọc 2.316.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả là 366.700.000 đồng là không có căn cứ pháp luật.

Đề nghị HĐXX: Áp dụng khoản 1, điều 308 BLTTDS, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH Thành phố W, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 127/2024/DS-ST ngày 27/8/2024 của TAND huyện Long Thành

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH Thành phố W làm trong hạn luật định, đóng tạm ứng án phí đúng quy định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

Nguyên đơn ông Hồ Đức H nộp đơn kháng cáo đề nghị sửa một phần bản án buộc Công ty TNHH Thành phố W trả cho ông H tiền phạt vi phạm hợp đồng đặt cọc là

2.316.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả là 366.700.000 đồng nhưng do kháng cáo quá hạn mà ông H không đưa ra được chứng cứ chứng minh lý do bất khả kháng nên không được chấp nhận.

[2] Về nội dung kháng cáo: Ngày 09/9/2024, bị đơn Công ty TNHH Thành phố W làm đơn kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng nguyên đơn mất toàn bộ tiền đặt cọc 2.316.000.000 đồng do vi phạm nghĩa vụ quy định tại Hợp đồng đặt cọc; giữ nguyên nội dung của Bản án sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu của ông Hồ Đức H về yêu cầu phạt vi phạm hợp đồng đặt cọc là 2.316.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả là 366.700.000 đồng.

Xét thấy, ông Hồ Đức H thoả thuận chuyển nhượng lại Phiếu yêu cầu đăng ký quyền ưu tiên mua Bất động sản Dự án Izumi City - Giai đoạn 1A1 của anh Lê Thanh P. Địa chỉ: C N, P, quận G, Tp Hồ Chí Minh (mã bất động sản LA11-T207 -15). Sau khi ông H và anh P ký văn bản thoả thuận chuyển nhượng mua suất đất, Công ty cổ phần R đã lập và ký với ông H Phiếu yêu cầu đăng ký quyền ưu tiên mua Bất động sản Dự án Izumi City - Giai đoạn 1A1, ông H phải đóng 10% giá trị căn nhà (Mã bất động sản LA11-T207 -15) (đợt1) là 772.000.000 đồng (đã bao gồm số tiền 108.000.000 đồng mà anh P đã đóng và chuyển lại cho ông H). Ông H đã đóng số tiền này, sau đó Công ty Cổ phần Đ (gọi tắt Công ty Đ) xác nhận ông H đã thanh toán số tiền 772.000.000 đồng. Ông H nhận được Thông báo số 214 ngày 26/11/2021 từ nhân viên của Công ty Đ và anh Lê Thanh P và giải thích đây là thông báo tiến độ thanh toán và chính sách bán hàng của Dự án I - Giai đoạn 1A1 nên ông H đồng ý ký kết hợp đồng đặt cọc. Ngày 25/6/2022, Công ty TNHH Thành Phố W (gọi tắt là Công ty W) và ông Hồ Đức H ký hợp đồng đặt cọc. Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, ông H thanh toán thêm đợt 2 và đợt 3 cho Công ty W. Tổng số tiền ông H đã thanh toán cho Công ty W là 2.316.000.000 đồng theo đúng tiến độ của hợp đồng. Công ty W xác nhận ông H thanh toán 03 đợt, Công ty đã nhận được tổng số tiền như ông H trình bày.

Sau khi ông H ký kết hợp đồng đặt cọc, đến ngày 01/6/2023, ông H nhận được thông báo về việc ký hợp đồng mua bán nhà ở của Công ty W, ông H không nhận được bản dự thảo Hợp đồng mua bán nhà ở, ông H yêu cầu phía bị đơn cung cấp hồ sơ pháp lý của dự án, đến ngày 06/6/2023 đại diện Công ty W gửi Dự thảo hợp đồng mua bán nhà ở qua email cho ông H. Tuy nhiên, Bản dự thảo của Hợp đồng ông H cho rằng có rất nhiều điểm không phù hợp quy định của pháp luật, không đảm bảo quyền lợi của khách hàng trong đó không đúng với chính sách bán hàng theo Thông báo 214 nêu trên. Qua nhiều lần làm việc hai bên không thống nhất được nội dung bổ sung chính sách miễn phí 3 năm nội khu và 06 năm ngoại vi vào hợp đồng mua bán nên phát sinh tranh chấp.

Đến ngày 18/10/2023, đại diện Công ty W và ông H đã làm việc với nhau và lập biên bản làm việc thể hiện phía Công ty: “Công ty hoàn lại tiền cọc cho khách hàng với mức phạt 8% giá trị hợp đồng mua bán; Công ty hoàn lại tiền sau khi có khách hàng mới và không vượt quá 06 tháng từ ngày chấm dứt hợp đồng đặt cọc; Khách hàng đề xuất: Yêu cầu thanh lý hợp đồng và hoàn lại toàn bộ tiền cho khách hàng”.

Tuy nhiên, các bên không thống nhất được phương án giải quyết. Như vậy, cho thấy hai bên đã thoả thuận chấm dứt hợp đồng đặt cọc mua bán nhà ở từ ngày 18/10/2023.

[3] Tại phiên toà phúc thẩm đại diện theo uỷ quyền của bị đơn Công ty W thừa nhận Thông báo số 214/2021/TB-NLG ngày 26/11/2021 của Công ty Đ là của Công ty W phát hành nội bộ cho các sàn giao dịch, Công ty W cũng sử dụng chung chính sách bán hàng tại thông báo số 214 này, hai công ty sử dụng chung địa điểm và nhân viên kinh doanh để tận dụng nguồn nhân lực và kinh phí. Do đó, Thông báo số 214 là một phần của giao dịch đặt cọc, Công ty không đưa chính sách bán hàng theo nội dung của Thông báo 214 vào Hợp đồng mua bán nhà vì đưa chính sách bán hàng vào hợp đồng mua bán nhà thì khách hàng sẽ vi phạm việc hoàn tất các thủ tục thanh toán nên Hợp đồng mua bán nhà thực hiện theo mẫu còn chính sách bán hàng sẽ được đưa vào phụ lục của hợp đồng.

Như vậy, Thông báo số 214 là cơ sở để ông H ký hợp đồng đặt cọc, nhưng khi nhận được hợp đồng mua bán thì không có nội dung về chính sách bán hàng: “miễn 3 năm phí quản lý nội khu và 6 năm phí quản lý ngoại vi” nên ông H không đồng ý kết kết hợp đồng mua bán nhà là có căn cứ.

Tuy nhiên, khi ký hợp đồng đặt cọc, không có nội dung chính sách bán hàng như thông báo số 214, ông H cũng không yêu cầu Công ty W ghi các chính sách bán hàng vào hợp đồng. Vì vậy, nguyên nhân dẫn đến việc không ký kết hợp đồng mua bán có phần lỗi của nguyên đơn ông H và phần lỗi của bị đơn Công ty W, lỗi các bên ngang nhau. Do đó, cấp sơ thẩm buộc Công ty W đã nhận số tiền đặt cọc của ông H phải trả lại tiền cọc 2.316.000.000 đồng và không chấp nhận yêu cầu phạt cọc 2.316.000.000 đồng và trả tiền lãi chậm trả là 366.700.000 đồng của nguyên đơn ông H là có căn cứ và phù hợp quy định của pháp luật. Vì vậy, nội dung kháng cáo của bị đơn Công ty W là không có cơ sở chấp nhận.

[4] Về án phí: Ông H phải chịu án phí đối với phần yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận.

Công ty W phải chịu án phí đối với phần yêu cầu khởi kiện của ông H được chấp nhận và phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm do kháng cáo không được chấp nhận.[5] Quan điểm và đề nghị của đại diện Viện kiểm về cơ bản phù hợp với chứng cứ có trong hồ sơ vụ án nên được chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự.

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH Thành phố W. Giữ nguyên bản án sơ thẩm số 127/2024/DS-ST ngày 27/8/2024 của Toà án nhân dân huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai.

Căn cứ các Điều 328, 422 của Bộ luật dân sự năm 2015; Các Điều 54, 55 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; Điều 26 của Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14, 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, tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Đức H đối với bị đơn Công ty TNHH Thành phố W về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

1.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Đức H về việc yêu cầu Công ty TNHH Thành phố W trả lại tiền cọc. Buộc Công ty TNHH Thành phố W có trách nhiệm trả lại cho ông Hồ Đức H số tiền 2.316.000.000 đồng (Hai tỷ ba trăm mười sáu triệu đồng) mà ông H đã đặt cọc cho Công ty TNHH Thành phố W theo Hợp đồng đặt cọc ngày 25/6/2022 giữa Công ty TNHH Thành phố W và ông Hồ Đức H.

1.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Đức H về việc yêu cầu Công ty TNHH Thành phố W trả tiền phạt vi phạm hợp đồng đặt cọc là 2.316.000.000 đồng (Hai tỷ ba trăm mười sáu triệu đồng) và tiền lãi chậm trả là 366.700.000 đồng (Ba trăm sáu mươi sáu triệu bảy trăm ngàn đồng).

Kể từ ngày bản án 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 thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng người 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.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: Ông Hồ Đức H phải chịu 85.654.000 đồng nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 56.316.000 đồng tại biên lai thu tiền số 0008117 ngày 30/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Long Thành, tỉnh Đồng Nai, ông H còn phải nộp tiền số tiền còn thiếu là 29.338.000 đồng (Hai mươi chín triệu ba trăm ba mươi tám ngàn đồng).

Công ty TNHH Thành phố W phải chịu 78.320.000 đồng (Bảy mươi tám triệu ba trăm hai mươi ngàn đồng) và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí phúc thẩm là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0016251 ngày 09/9/2024 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Long Thành. Công ty TNHH Thành phố W còn phải nộp số tiền 78.320.000 đồng (Bảy mươi tám triệu ba trăm hai mươi ngàn đồng).

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, 7a, 7b 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.

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

Nơi nhận:

- Dương sự;
- VKSND tỉnh Đồng Nai;
- TAND huyện Long Thành;
- Chi cục THADS huyện Long Thành.
- Lưu.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa

Nguyễn Thị Kim Liên

