

Bản án số: 302/2024/DS-PT

Ngày 18-6-2024

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: Ông Lê Hoàng Vương.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Duyên Hằng;
Bà Đinh Thị Mộng Tuyết.

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

- Đại diện Viện kiểm sát nhân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Lợi – Kiểm sát viên.

Ngày 18 tháng 6 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: 160/2024/TLPT-DS ngày 08 tháng 5 năm 2024 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2024/DS-ST ngày 07 tháng 3 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 196/2024/QĐ-PT ngày 13/5/2024 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 269/2024/QĐ-PT ngày 28/5/2024, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Ngô Trung H, sinh năm 1988; địa chỉ: thôn C, xã Đ, huyện T, tỉnh Bình Thuận; địa chỉ liên hệ: số B, đường D, khu đô thị B, phường B, thành phố D, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn:

1. Ông Đặng Văn T, sinh năm 1980; địa chỉ: số B khu phố L, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo uỷ quyền (Văn bản uỷ quyền ngày 24/4/2024), có mặt.

2. Bà Hồ Thị Lê 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 uỷ quyền (Văn bản uỷ quyền ngày 24/4/2024), vắng mặt, có đơn đề nghị Tòa án xét xử 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 Dương Kim C, sinh năm 1995; địa chỉ liên hệ: tầng B tòa nhà A G -số D Đ, Phường B, quận Thanh, Thành Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Văn bản ủy quyền ngày 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:

Theo đơn khởi kiện, lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thống nhất trình bày:

Vào ngày 25/12/2020, ông Ngô Trung H và Công ty Cổ phần Đ (viết tắt là Công ty Đ) ký kết thỏa thuận đặt cọc số: B2-06.11/TTĐC-LDGSKY/2020 kèm theo Phụ lục 01 và Phụ lục 02. Theo đó, ông H đặt cọc cho Công ty Đ số tiền 548.748.000 đồng để mua căn hộ hình thành trong tương lai, cụ thể: căn hộ B2-06.11, thuộc khối B, tầng 06, diện tích sàn xây dựng tạm tính (tính tường) 76,5m², diện tích sử dụng tạm tính (thông thủy) 69,6m²; giá bán căn hộ theo thỏa thuận là 2.743.740.000 đồng. Thực hiện thỏa thuận, ông H đã thanh toán đủ số tiền đặt cọc là 548.748.000 đồng.

Theo thỏa thuận đặt cọc ký ngày 25/12/2020, thời hạn Công ty Đ cam kết sẽ ký hợp đồng mua bán căn hộ với ông H là ngày 30/9/2021 (có thể chậm hơn hoặc sớm hơn không quá 3 tháng). Đến hạn ký hợp đồng mua bán nhưng Công ty Đ vẫn chưa thể ký kết hợp đồng mua bán căn hộ với ông H nên các bên đã ký kết Phụ lục số 03 ngày 27/12/2021 với nội dung điều chỉnh lại thời gian ký hợp đồng mua bán căn hộ dự kiến vào ngày 30/6/2022 (có thể chậm hơn hoặc sớm hơn không quá 3 tháng). Trường hợp hợp đồng mua bán căn hộ không được ký kết hoàn toàn do lỗi của bên Công ty Đ thì Công ty Đ sẽ thanh toán cho ông H một khoản tiền lãi theo mức lãi suất như sau: nếu quá ngày 31/12/2021 thì mức lãi suất 0,02%/ngày tính từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022; nếu quá ngày 30/06/2022 thì mức lãi suất 0,03%/ngày tính từ ngày 01/07/2022 đến ngày 30/09/2022; nếu quá ngày 30/09/2022 lãi suất 0,04%/ngày tính từ ngày 01/10/2022 đến ngày 31/12/2022.

Tuy nhiên, hết ngày này Công ty Đ vẫn chưa thể ký hợp đồng mua bán căn hộ với ông H, đồng nghĩa với việc bị đơn đã vi phạm hợp đồng, phụ lục đã ký kết. Do đó, ông H nộp đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết như sau:

1. Hủy Thỏa thuận đặt cọc số B2-06.11/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 25/12/2020 và Phụ lục 03 ký vào ngày 27/12/2021 giữa ông Ngô Trung H và Công ty Cổ phần Đ.

2. Buộc Công ty Cổ phần Đ trả lại cho ông Ngô Trung H số tiền đặt cọc 548.748.000 đồng và tiền lãi do vi phạm hợp đồng tạm tính đến ngày 31/10/2023 là 88.567.927 đồng. Tổng cộng số tiền mà ông Ngô Trung H yêu cầu Tòa án buộc Công ty Cổ phần Đ thanh toán là 637.315.927 đồng.

Tại phiên tòa sơ thẩm, người đại diện hợp pháp của nguyên đơn thay đổi yêu cầu khởi kiện, cụ thể:

Chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số B2-06.11/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 25/12/2020 và Phụ lục 03 ký vào ngày 27/12/2021 giữa ông Ngô Trung H và Công ty Cổ phần Đ.

Buộc Công ty Cổ phần Đ trả số tiền đặt cọc cho ông Ngô Trung H số tiền 548.748.000 đồng;

Buộc Công ty Cổ phần Đ phải thanh toán cho ông Ngô Trung H tổng số tiền 651.363.876 đồng; trong đó tiền gốc: 548.748.000 và 102.615.876 đồng tiền lãi (tiền lãi được tính như sau: từ ngày 01/01/2022 đến ngày 30/06/2022 là 181 ngày, với mức lãi suất 0,02%/ngày với số tiền là: 19.864.678 đồng; từ ngày 01/07/2022 đến ngày 30/09/2022 là 92 ngày, với mức lãi suất 0,03%/ngày với số tiền là: 15.145.445 đồng; từ ngày 01/10/2022 đến ngày 31/12/2022 là 92 ngày, với mức lãi suất 0,04%/ngày với số tiền là: 20.193.926 đồng; từ ngày 01/01/2023 đến ngày 07/3/2024 là 432 ngày, với mức lãi suất 0,02%/ngày với số tiền là: 47.411.827 đồng);

- Đối với số tiền mà bị đơn Công ty Đ yêu cầu nguyên đơn ông H phải trả lại cho bị đơn do trễ thanh toán số tiền đặt cọc là 2.812.333 đồng thì nguyên đơn đồng ý trả lại số tiền trên cho bị đơn.

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

Lời khai trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa bị đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn thống nhất trình bày:

Bị đơn Công ty Đ thống nhất có ký thoả thuận đặt cọc nói trên với nguyên đơn ông H, quá trình thực hiện hợp đồng, nguyên đơn đã hoàn tất thanh toán cho bị đơn số tiền đặt cọc 548.748.000 đồng như đã thoả thuận. Bị đơn xác định đã nhận số tiền đặt cọc như nguyên đơn đã trình bày.

Quá trình thanh toán tiền cọc, nguyên đơn đã vi phạm về nghĩa vụ thanh toán tiền cọc đối với bị đơn, cụ thể: lần thanh toán thứ 4 trễ 133 ngày, tiền phạt vi phạm số tiền 1.824.587 đồng; lần thanh toán thứ 5 trễ hạn 72 ngày, tiền phạt vi phạm số tiền 987.746 đồng. Tổng số tiền phạt vi phạm nghĩa vụ thanh toán của ông H là 2.812.333 đồng.

Quá trình thực hiện thoả thuận, do dịch bệnh Covid-19 bùng phát nên đã ảnh hưởng nghiêm trọng đến tiến độ xây dựng dự án. Đây là sự kiện khách quan, do đó ngày 27/12/2021 giữa bị đơn và nguyên đơn tiếp tục ký kết Phụ lục 03 xác định lại thời gian bàn giao căn hộ dự kiến là ngày 30/6/2022 (có thể chậm hơn hoặc sớm hơn không quá 3 tháng). Trường hợp thời gian bàn giao căn hộ vượt quá ngày 31/12/2022 thì nguyên đơn có quyền được đơn phương chấm dứt thoả thuận đặt cọc nếu có thông báo bằng văn bản từ ngày 01/01/2023 đến ngày 07/01/2023 cho Công ty Đ. Nếu quá thời hạn trên mà nguyên đơn không đơn phương có nghĩa là nguyên đơn đã xác nhận sẽ tiếp tục thực hiện thoả thuận đặt cọc. Thực tế, nguyên đơn đã không đơn phương chấm dứt thoả thuận đặt cọc theo

Phụ lục 03 đã ký kết. Nay trước yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn thì bị đơn không đồng ý, đề nghị Tòa án không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Đến thời điểm hiện nay, bị đơn đã được Sở Xây dựng tỉnh B cấp giấy phép xây dựng số 668/GPXD ngày 01/03/2022 và dự kiến đến ngày 31/12/2023, dự án sẽ đáp ứng các điều kiện để ký kết hợp đồng mua bán căn hộ theo quy định của pháp luật. Ngoài ra, ngày 24/3/2023 công trình còn được Cục Giám định Nhà nước về chất lượng công trình xây dựng của Bộ X nghiệm thu công trình xây dựng khối C1 và C2 thuộc dự án khu C xác định công trình đã hoàn thành công tác thi công xây dựng phần cọc, móng, sàn tầng hầm và đang triển khai thi công giai đoạn tiếp theo. Do đó, bị đơn yêu cầu nguyên đơn tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc và phụ lục hợp đồng đặt cọc đã ký kết.

Ngoài ra, bị đơn không có yêu cầu gì khác.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2024/DS-ST ngày 07 tháng 3 năm 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 Trung H đối với bị đơn Công ty Cổ phần Đ về việc tranh chấp về hợp đồng đặt cọc.

- Chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số B2-06.11/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 25/12/2020 kèm theo Phụ lục 01, Phụ lục 02; Phụ lục 03 ngày 27/12/2021 giữa Công ty Cổ phần Đ với ông Ngô Trung H.

- Buộc Công ty cổ phần Đ phải trả cho ông Ngô Trung H tổng số tiền 651.363.876 (sáu trăm năm mươi một triệu ba trăm sáu mươi ba nghìn tám trăm bảy mươi sáu) đồng, trong đó: số tiền cọc đã nhận là 548.748.000 (năm trăm bốn mươi tám triệu bảy trăm bốn mươi tám nghìn) đồng và tiền lãi là 102.615.876 (một trăm lẻ hai triệu sáu trăm mười lăm nghìn tám trăm bảy mươi sáu) đồng.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Ngô Trung H trả cho Công ty Cổ phần Đ số tiền phạt do chậm thanh toán là 2.812.333 (hai triệu tám trăm mười hai nghìn ba trăm ba mươi ba) đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn quyết định về nghĩa vụ chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 19/3/2024 bị đơn Công ty Đ kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu Tòa án cấp phúc thẩm xét xử lại theo thủ tục phúc thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty Đ giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, đồng ý chấm dứt thỏa thuận đặt cọc trả lại số tiền cọc đã nhận là 548.748.000 đồng, không đồng ý trả tiền lãi 102.615.876 đồng.

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: Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn kháng cáo nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho yêu cầu kháng cáo; bản án sơ thẩm xét xử là có căn cứ nên đề nghị Hội đồng xét xử áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo, 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 tính hợp pháp của đơn kháng cáo: đơn kháng cáo của bị đơn Công ty Đ nộp trong thời hạn, có nội dung, hình thức phù hợp với quy định của pháp luật nên đủ điều kiện để thụ lý và xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Nguyên đơn ông H và bị đơn Công ty Đ thống nhất thời gian, nội dung của Thỏa thuận đặt cọc số B2-06.11/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 25/12/2020 kèm theo Phụ lục 01, Phụ lục 02; Phụ lục 03 ngày 27/12/2021 giữa nguyên đơn và bị đơn. Thống nhất số tiền nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn là 548.748.000 đồng, đây là tình tiết, sự kiện không cần phải chứng minh theo quy định tại Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Quá trình tố tụng tại Tòa án cấp sơ thẩm, bị đơn không đồng ý chấm dứt hợp đồng đặt cọc. Tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn, bị đơn thống nhất chấm dứt hợp đồng đặt cọc nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự.

[4] Xét lỗi dẫn đến việc chấm dứt thỏa thuận đặt cọc: căn cứ vào Công văn số 3290/SXD-TTrXD ngày 13/9/2023 của Sở Xây dựng tỉnh B cung cấp thông tin thể hiện bị đơn đã nộp hồ sơ trực tuyến đề nghị xác nhận đủ điều kiện huy động vốn nhưng đã rút hồ sơ, tính đến thời điểm hiện nay dự án khu C chưa được Sở Xây dựng tỉnh B 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 thể hiện công trình chung cư lô C1 hiện đang ngưng hoạt động. Điều này chứng minh bị đơn không muốn thực hiện hợp đồng, bị đơn đã nhận tiền từ nguyên đơn khi dự án chưa đủ điều kiện để huy động vốn, các bên đã gia hạn thời hạn để ký kết hợp đồng nhưng bị đơn lại không thực hiện để dự án đủ điều kiện giao kết trong thời gian hai bên gia hạn. Sau khi hết thời gian gia hạn, bị đơn mới nộp hồ sơ đề nghị xác nhận đủ điều kiện huy động vốn theo hình thức huy động vốn bán nhà ở hình thành trong tương lai nhưng lại rút, do đó lỗi trong trường hợp này hoàn toàn thuộc về bị đơn. Nguyên đơn là bên bị thiệt hại từ việc bị đơn không thực hiện đúng nghĩa vụ nên được bồi thường.

[5] Về mức bồi thường: khi giao kết hợp đồng và các phụ lục hợp đồng, các bên đã dự liệu và thỏa thuận trường hợp hợp đồng không thực hiện được thì bồi thường dưới hình thức trả lãi, mức lãi suất bồi thường mà hai bên đã thỏa thuận phù hợp quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật Dân sự nên Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ vào mức lãi suất các bên thỏa thuận để tính mức bồi thường khi hợp đồng chấm dứt là phù hợp.

[6] Từ những phân tích trên, tại phiên toà phúc thẩm bị đơn đồng ý chấm dứt hợp đồng và trả lại số tiền cọc nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự tự nguyện của các đương sự. Đối với sự tự nguyện của nguyên đơn về việc trả số tiền phạt do chậm thanh toán thì không phải chịu án phí theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự. Vì vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa phần án phí của bản án sơ thẩm cho phù hợp.

[7] Đề nghị của đại diện Viện Kiểm sát tại phiên tòa là không phù hợp.

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

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 148; Điều 296; khoản 2 Điều 308; Điều 309; Điều 313 Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội Khóa 14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần Đ.

2. Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn, bị đơn về việc chấm dứt Thỏa thuận đặt cọc số B2-06.11/TTĐC-LDGSKY/2020 ngày 25/12/2020 kèm theo Phụ lục 01, Phụ lục 02; Phụ lục 03 ngày 27/12/2021 giữa Công ty Cổ phần Đ với ông Ngô Trung H.

3. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2024/DS-ST ngày 07 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương về án phí dân sự sơ thẩm như sau:

Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty Cổ phần Đ phải chịu 5.430.793 (năm triệu bốn trăm ba mươi nghìn bảy trăm chín mươi ba) đồng.

Trả lại cho ông Ngô Trung H 15.046.319 (mười lăm triệu không trăm bốn mươi sáu nghìn ba trăm mười chín) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0001276 ngày 27/11/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

4. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 49/2024/DS-ST ngày 07 tháng 3 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương đối với các phần quyết định sau:

4.1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Ngô Trung H đối với bị đơn Công ty Cổ phần Đ về việc tranh chấp về hợp đồng đặt cọc.

- Buộc Công ty Cổ phần Đ phải trả cho ông Ngô Trung H tổng số tiền 651.363.876 (sáu trăm năm mươi một triệu ba trăm sáu mươi ba nghìn tám trăm bảy mươi sáu) đồng, trong đó: số tiền cọc đã nhận là 548.748.000 (năm trăm bốn

mười tám triệu bảy trăm bốn mươi tám nghìn) đồng và tiền lãi là 102.615.876 (một trăm lẻ hai triệu sáu trăm mười lăm nghìn tám trăm bảy mươi sáu) đồng.

4.2. Ghi nhận sự tự nguyện của ông Ngô Trung H trả cho Công ty Cổ phần Đ số tiền phạt do chậm thanh toán 2.812.333 (hai triệu tám trăm mười hai nghìn ba trăm ba mươi ba) đồng.

4.3. 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.

5. Về án phí dân sự phúc thẩm: trả cho Công ty Cổ phần Đ số tiền 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự phúc thẩm theo Biên lai thu số 0002664 ngày 22/3/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Dĩ An, tỉnh Bình Dương.

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 Dĩ An;
- TAND thành phố Dĩ An;
- 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**

Lê Hoàng Vương