

Bản án số: 189/2021/DS-ST
Ngày: 29-11-2021
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc về
mua bán căn hộ.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 7, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

- Thành phần hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Bùi Thị Tố Nhân.

Hội thẩm nhân dân: 1/ Bà Hồ Thị Lệ Thu

2/ Ông Huỳnh Công Nhân

- Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh - Thư ký Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân Quận 7 tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Hồng Gấm - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 26 và 29 tháng 11 năm 2021 tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh, xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 441/2020/TLST-DS ngày 01 tháng 12 năm 2020 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc về mua bán căn hộ” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 140/2021/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 10 năm 2021 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Kiều H, sinh năm 1968; Địa chỉ thường trú: 17 Phố Huế, phường Hàng Bài, quận Hoàn Kiếm, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Ông Cao Ngọc S, sinh năm 1989 (có mặt).

Địa chỉ liên hệ: Số Đ, Phường V, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền ngày 17/7/2018; Số công chứng: 03377.2018/GUQ, quyền số: 03 TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng công chứng N, Thành phố Hà Nội).

Bị đơn: Công ty cổ phần đầu tư xây dựng V

Địa chỉ trụ sở chính: Đường A, khu dân cư T, ấp 4B, xã B, huyện B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Sĩ T - Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền:

Ông Trần Thái Thiên Q, sinh năm 1992 (vắng mặt).

Bà Phan Thị H, sinh năm 1991 (có mặt)

Địa chỉ liên hệ: Khu N Đ L GL, đường nhánh cầu T, phường T, Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền số 2020/VGL/GUQ ngày 15/01/2020 của Công ty cổ phần đầu tư xây dựng V).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn:

Luật sư Tô Hồng D, Đoàn luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

Luật sư Nguyễn Đỗ Thùy D, Đoàn luật sư Thành phố Hà Nội (có mặt).

(Công ty luật TNHH Ngân hàng - Chứng khoán- Đầu tư)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 23/7/2018 nguyên đơn bà Nguyễn Kiều H và tài liệu chứng cứ trong hồ sơ, tại phiên tòa, nội dung vụ án thể hiện:

Ngày 30/6/2016 nguyên đơn bà Nguyễn Kiều H với bị đơn Công ty cổ phần đầu tư xây dựng V (sau đây gọi tắt là công ty V) ký Hợp đồng đặt cọc “về việc đặt cọc để ký hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai” số: 256/HĐĐC/VGL/DLGL (sau đây gọi tắt là Hợp đồng), để mua căn hộ hình thành trong tương lai có mã số B-19-02 tại Dự án G, đường Cầu T, phường T, Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh. Bà H đã trả cho công ty V số tiền 317.442.618 đồng, theo Giấy xác nhận ngày 30/6/2016, Phiếu thu ngày 29/6/2016, và Giấy xác nhận ngày 25/11/2016 của công ty V. Theo Điều 4 của Hợp đồng thời hạn ký kết hợp đồng mua bán căn hộ là 10 tháng kể từ ngày 30/6/2016, có thể gia hạn nhưng không quá 03 tháng, tức đến ngày 30/4/2017 là phải ký hợp đồng mua bán. Ngày 05/7/2018 bà H gửi văn bản đề nghị công ty V phải ký hợp đồng mua bán căn hộ với bà H hoặc phải trả lại tiền cọc và bồi thường tiền cọc và trả lời cho bà H trước ngày 10/7/2018. Tuy nhiên công ty V không thực hiện các yêu cầu của bà H cho đến ngày 24/7/2018, tính từ ngày nguyên đơn làm đơn khởi kiện (ngày 23/7/2018) đã hơn 24 tháng công ty V vẫn chưa ký Hợp đồng. Nay nguyên đơn yêu cầu công ty V hoàn trả số tiền đặt cọc là 317.442.618 đồng, thanh toán số tiền tương đương với khoản tiền đã đặt cọc là 317.442.618 đồng, thanh toán số tiền phạt do vi phạm hợp đồng theo điểm a khoản 7.2 Điều 7 của Hợp đồng với mức phạt bằng 0,05%/ngày nhân với số tiền nguyên đơn đã thanh toán cho bị đơn nhân với số ngày chậm ký hợp đồng mua bán căn hộ tính cho đến ngày bản án, quyết định của Tòa án có hiệu lực pháp luật. Tạm tính đến ngày 24/9/2020 thời gian chậm ký hợp đồng là 31 tháng (bị đơn phải ký hợp đồng mua bán căn hộ trong thời hạn 10 tháng kể từ ngày 30/6/2016 đến ngày 30/4/2017). Thời gian chậm ký hợp đồng mua bán căn hộ được tính từ ngày 01/5/2017 tạm tính đến 24/9/2020 là 1.242 ngày. Mức tính cụ thể như sau: 317.442.618 đồng x 0,05% x 1.242 ngày = 197.131.866 đồng và tiếp tục tính lãi cho đến thời điểm xét xử sơ thẩm. Tổng số tiền là 197.131.866 đồng.

Đại diện bị đơn trình bày: Công ty V thừa nhận ngày 30/6/2016 có ký với bà H Hợp đồng đặt cọc số: 256/HĐĐC/VGL/DLGL “về việc đặt cọc để ký hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai” có mã số B-19-02 tại Dự án G, đường Cầu T, phường T, Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh. Theo Giấy xác nhận ngày 30/6/2016, Phiếu thu ngày 29/6/2016, và Giấy xác nhận ngày 25/11/2016 của công ty V thì bà H đã nộp số tiền 317.442.618 đồng. Việc công ty V chưa ký được hợp đồng mua bán căn hộ cho bà H là do yếu tố khách quan, bất khả kháng quy định tại khoản 9.1 Điều 9 của Hợp đồng. Trong Hợp đồng không quy định về phạt cọc, công ty V và bà H chưa ký hợp đồng mua bán chứ không phải đơn phương chấm dứt hợp đồng đặt cọc. Do đó công ty V đề nghị bà H thỏa thuận theo một trong hai phương án sau:

Hai bên tiến hành thanh lý hợp đồng đặt cọc, công ty V trả lại số tiền 317.442.618 đồng và trả phần lãi suất 0,05%/ngày tính từ ngày chậm ký hợp đồng mua bán đến ngày 18/6/2019 là ngày phát hành Thông báo số 34/VGL-VP. Trường hợp bà H muốn tiếp tục hợp đồng thì thực hiện ký phụ lục hợp đồng gia hạn thời gian ký hợp đồng mua bán theo thông báo chính thức số 29/VGL-VP ngày 25/12/2020 về việc thông tin, quá trình thực hiện dự án Trung tâm thương mại dịch vụ và căn hộ cao cấp Sunshine Apartment.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện nguyên đơn ông Cao Ngọc S yêu cầu bị đơn thực hiện 3 yêu cầu sau:

Trả số tiền đặt cọc là 317.442.618 đồng cho nguyên đơn;

Thanh toán thêm cho nguyên đơn số tiền tương đương với khoản tiền đặt cọc là 317.442.618 đồng;

Thanh toán số tiền phạt do vi phạm hợp đồng là 0,05%/ngày nhân với số tiền đặt cọc, nhân với số ngày chậm ký hợp đồng mua bán căn hộ tính đến ngày hôm nay (thời gian chậm ký hợp đồng mua bán căn hộ tính từ ngày 01/5/2017 đến ngày 26/11/2021) là $317.442.618 \text{ đồng} \times 0,05\% \times 1.670 \text{ ngày} = 265.064.586 \text{ đồng}$. Tổng số tiền nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả là 899.949.822 đồng.

Đại diện bị đơn bà Phan Thị H trình bày:

Bị đơn đồng ý một phần yêu cầu của nguyên đơn, trả lại tiền cọc là 317.442.618 đồng cho bà H, đồng ý trả một phần tiền lãi cho bà H kể từ ngày 30/7/2017 đến ngày công ty V ra thông báo số 34/VGL-VP ngày 18/6/2019 là 688 ngày nhân với 0,05% là 109.200.261 đồng, tổng số tiền bị đơn sẽ trả cho nguyên đơn là 426.642.879 đồng ($317.442.618 \text{ đồng} \times 0,05\% \times 688 \text{ ngày}$).

Tranh luận:

Đại diện nguyên đơn ông Cao Ngọc S trình bày tranh luận: Giữa nguyên đơn và bị đơn không có thỏa thuận gia hạn hợp đồng nên thời hạn cuối cùng ký hợp đồng là 10 tháng chứ không phải là 13 tháng, tính từ ngày 30/6/2016 đến 30/4/2017, nên thời gian vi phạm hợp đồng tính từ ngày 01/5/2017 đến ngày hôm nay, tổng số tiền là 899.949.822 đồng. Căn cứ khoản 3.2 của Hợp đồng thì mục đích ký hợp đồng đặt cọc là để giao kết ký hợp đồng mua bán căn hộ, căn cứ Điều 4, điểm c, khoản 5 Điều 5 của Hợp đồng thì bị đơn vi phạm nghĩa vụ thông báo. Theo Điều 358 Bộ luật dân sự năm 2005 thì bên chậm thực hiện nghĩa vụ phải thông báo ngay cho bên kia nhưng bị đơn không thông báo ngay cho nguyên đơn mà để đến 18/6/2019 mới thông báo cho nguyên đơn là quá lâu. Bị đơn là người soạn thảo hợp đồng, ý đồ của bị đơn là không từ chối ký kết hợp đồng, không đơn phương chấm dứt hợp đồng thì nguyên đơn chờ đến khi nào, bị đơn đã không hành động. Bị đơn cho rằng vì sự kiện bất khả kháng nhưng tôi cho là không có cơ sở vì chính sách pháp luật là nhất quán - không thay đổi.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn trình bày tranh luận:

Điều 4.1 Hợp đồng không có từ nào là “thỏa thuận gia hạn hợp đồng”, nên được hiểu gia hạn là 10 tháng nhưng không ký được Hợp đồng thì sẽ tự động gia hạn thêm 3 tháng nữa, thời hạn tối đa là 13 tháng. Đại diện nguyên đơn căn cứ Điều 358 Bộ luật dân sự năm 2005 để yêu cầu bị đơn đền gấp đôi số tiền cọc là không có cơ sở, vì Điều 7.2.a của Hợp đồng không quy định như vậy, và Điều 7.2.c của Hợp đồng quy định là đơn phương chấm dứt hợp đồng mới phạt gấp đôi số tiền cọc. Nhưng bị đơn không đơn phương chấm dứt hợp đồng, từ đầu phiên tòa cho đến giờ này, nguyên đơn đều xác nhận bị đơn không đơn phương chấm dứt hợp đồng và không từ chối ký kết hợp đồng, mà do sự kiện bất khả kháng xảy ra và dự án bị dừng lại là nguyên nhân không lường trước được mà nguyên đơn cũng thừa nhận lý do này từ đầu phiên tòa. Trong Hợp đồng hai bên thỏa thuận ký có điều khoản về sự kiện bất khả kháng quy định tại Điều 9 của Hợp đồng và bị đơn cũng nỗ lực khắc phục tình trạng này nhưng vẫn chưa được. Với tinh thần tự nguyện và thiện chí bị đơn sẽ hoàn lại tiền cọc cho nguyên đơn và chỉ trả thêm tiền lãi cho nguyên đơn là 0,05%/ngày, tính từ 30/7/2017 đến 18/6/2019, đề nghị Hội xét xử xem xét.

Đại diện bị đơn không có ý kiến bổ sung.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 7 phát biểu ý kiến:

Việc tuân theo pháp luật trong thời gian chuẩn bị xét xử:

Thẩm phán được phân công thụ lý giải quyết vụ án đã thực hiện đúng, đầy đủ quy định về thẩm quyền thụ lý được quy định tại các điều từ 26 đến 40 Bộ luật tố tụng dân sự; Việc xác định tư cách tham gia tố tụng đúng quy định tại Điều 68 Bộ luật tố tụng dân sự; Việc xác minh, thu thập chứng cứ, giao nhận chứng cứ đúng quy định tại các điều từ Điều 93 đến Điều 97 Bộ luật tố tụng dân sự; Trình tự thụ lý, việc giao nhận thông báo thụ lý cho Viện kiểm sát và cho các đương sự đúng quy định tại Điều 195, Điều 196 Bộ luật tố tụng dân sự.

Về thời hạn chuẩn bị xét xử đúng theo quy định tại Điều 203 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Việc tuân theo pháp luật của Hội đồng xét xử, Thư ký tại phiên tòa:

Hội đồng xét xử và thư ký đã thực hiện đúng các quy định chung về phiên tòa sơ thẩm, thủ tục bắt đầu phiên tòa, đảm bảo việc tranh tụng tại phiên tòa theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Việc tuân theo pháp luật tố tụng của người tham gia tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án, kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án: Đương sự thực hiện đúng quyền và nghĩa vụ quy định tại Bộ luật tố tụng dân sự.

Ý kiến về việc giải quyết vụ án: Đề nghị Hội đồng xét xử tuyên: Chấp nhận yêu cầu của bà H yêu cầu công ty V hoàn trả số tiền đặt cọc 317.442.618 đồng, không chấp nhận yêu cầu công ty V thanh toán khoản tiền tương đương với khoản tiền đã đặt cọc 317.442.618 đồng. Chấp nhận một phần yêu cầu của bà H yêu cầu công ty V thanh toán số tiền phạt do vi hợp đồng là 109.200.261 đồng.

Nguyên đơn, bị đơn chịu án phí dân sự sơ thẩm theo quy định.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về tố tụng:

Căn cứ đơn khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Kiều H yêu cầu bị đơn Công ty V trả số tiền đặt cọc trong hợp đồng đặt cọc để mua căn hộ, có cơ sở xác định quan hệ tranh chấp của vụ án là “tranh chấp hợp dân sự” được quy định tại khoản 3 Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự nên thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân cấp huyện. Do tranh chấp của hai bên đương sự có liên quan đến tài sản là dự án căn hộ tọa lạc tại phường Tân Thuận Tây, Quận 7 nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 7, Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp với quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Tư cách tham gia tố tụng của các đương sự: Ông Cao Ngọc S đại diện ủy quyền cho bà Nguyễn Kiều H theo Giấy ủy quyền ngày 17/7/2018; Số công chứng: 03377.2018/GUQ, quyền số: 03 TP/CC-SCC/HĐGD của Văn phòng công chứng An Nhất Nam, Thành phố Hà Nội; Bà Phan Thị H đại diện theo ủy của công ty cổ phần đầu tư xây dựng Vạn Gia Long theo Văn bản ủy quyền số 2020/VGL-GUQ ngày 15/01/2020 của Công ty cổ phần đầu tư xây dựng V) là phù hợp với quy định về “người đại diện” được quy định tại Điều 85 Bộ luật tố tụng dân sự.

Theo Văn bản ủy quyền số 2020/VGL-GUQ ngày 15/01/2020 của Công ty cổ phần đầu tư xây dựng V thì bà Phan Thị H, ông Trần Thái Thiên Q là đại diện theo ủy của Công ty cổ phần đầu tư xây dựng V trong vụ án, tại phiên tòa ngày 26/11/2021 bà Phan Thị H có mặt, ông Trần Thái Thiên Q vắng mặt. Ngày 29/11/2021 bà Phan Thị H nộp cho Tòa án Văn bản số 11/CV.VGL.2021 ngày 25/11/2021 của Công ty cổ phần đầu tư xây dựng V về việc chấm dứt ủy quyền đối với ông Trần Thái Thiên Q, nên Hội đồng xét xử ghi nhận sự thay đổi này.

[2] Về nội dung:

[2.1] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả lại số tiền đặt cọc là 317.442.618 đồng.

Căn cứ Hợp đồng số 256/HĐĐC/VGL/DLGL “về việc đặt cọc để ký hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai” ngày 30/6/2016 được ký bởi nguyên đơn và bị đơn, có cơ sở để xác nguyên đơn bà H và bị đơn công ty V có xác lập một giao dịch dân sự là Hợp đồng dân sự, phù hợp với quy định tại Điều 388 của Bộ luật dân sự năm 2005, theo đó *Hợp đồng là sự thỏa thuận giữa các bên về việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự.*

Theo bà H, để thực hiện việc mua căn hộ hình thành trong tương lai có ký hiệu mã số B-19-02 tại Dự án G, đường Cầu T, phường T, Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh của công ty V, bà H đã nộp cho công ty V số tiền 317.442.618 đồng (theo phiếu thu ngày 29/6/2016 số tiền 60.000.000 đồng, giấy xác nhận ngày 30/6/2016 số tiền 151.628.412 đồng và giấy xác nhận ngày 25/11/2016 số tiền là 105.814.206 đồng).

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền đặt cọc là 317.442.618 đồng cho nguyên đơn; Thanh toán thêm cho nguyên đơn số tiền tương đương với khoản tiền đặt cọc là 317.442.618 đồng; Yêu cầu bị đơn thanh toán tiền phạt do vi phạm hợp đồng là 0,05%/ngày nhân với số tiền đặt cọc, nhân với số ngày chậm ký hợp đồng mua bán căn hộ tính đến ngày hôm nay (thời gian chậm ký hợp đồng mua bán căn hộ tính từ ngày 01/5/2017 đến ngày 26/11/2021) là 317.442.618 đồng x 0,05 % x 1.670 ngày = 265.064.586 đồng. Tổng số tiền nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả là 899.949.822 đồng.

Xét, Hợp đồng đặt cọc được hai bên đương sự làm bằng văn bản là phù hợp với quy định về hình thức của hợp đồng theo quy định tại Điều 401 Bộ luật dân sự năm 2005. Theo đó bà H đã giao trước cho công ty V số tiền 317.442.618 đồng để bảo đảm cho việc thực hiện hợp đồng dân sự mua bán căn hộ hình thành trong tương lai là phù hợp với quy định tại Điều 358 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định về “đặt cọc”. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, hai bên đương sự chưa thực hiện ký hợp đồng mua bán nên phát sinh tranh chấp. Tại Điều 3.2 Hợp đồng đặt cọc quy định: “... số tiền đặt cọc này nhằm mục đích đảm bảo cho việc giao kết và thực hiện Hợp đồng mua bán căn hộ nêu tại Điều 2 Hợp đồng này” (căn hộ số B-19-02 tại Dự án G, đường Cầu T, phường T, Quận V, Thành phố Hồ Chí Minh). Như vậy, mục đích của Hợp đồng đặt cọc cho đến nay vẫn chưa thực hiện được, nghĩa là bị đơn đã vi phạm thời hạn thực hiện trong Hợp đồng đặt cọc, nên nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả số tiền đặt cọc 317.442.618 đồng là có cơ sở để Hội đồng xét xử chấp nhận.

[2.2] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn bồi thường số tiền tương đương với số tiền đã đặt cọc là 317.442.618 đồng. Theo thỏa thuận đã ký giữa hai bên đương sự trong Hợp đồng đặt cọc nêu trên thì không có điều khoản nào trong

Hợp đồng quy định về việc phạt cọc. Tại điểm d mục I.1 Nghị quyết số 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003 quy định “...nếu cả hai bên cùng có lỗi hoặc trong trường hợp có sự kiện bất khả kháng hoặc có trở ngại khách quan thì không phạt cọc.”

Căn cứ theo Quyết định số 3459/QĐ-UBND ngày 06 tháng 7 năm 2016 của Ủy ban nhân dân thành phố và Công văn số 4978/SQHKT-QHKV1 ngày 28 tháng 12 năm 2015 của Sở Quy hoạch – Kiến trúc về việc chấp thuận quy hoạch tổng mặt bằng và phương án kiến trúc công trình trung tâm thương mại dịch vụ và chung cư cao tầng, tại phường Tân Thuận Tây, Quận 7, có diện tích tổng thể là 11.623,4m². Tuy nhiên, tại Quyết định số 5733/QĐ-UBND ngày 27 tháng 10 năm 2017 của Ủy ban nhân dân thành phố về việc chấp thuận cho Công ty cổ phần đầu tư xây dựng V được sử dụng đất tại phường Tân Thuận Tây, Quận 7 để thực hiện dự án Trung tâm thương mại – dịch vụ và căn hộ cao cấp Sunshine Apartment (được xác định cụ thể theo Bản đồ hiện trạng vị trí số 8814/CN-TNMT đã được Sở Tài nguyên và Môi trường kiểm duyệt ngày 18/8/2016) thì dự án có tổng diện tích 10.691,6m². Như vậy có sự thay đổi về quy hoạch của dự án là trường hợp “có sự kiện bất khả kháng” mà bị đơn không lường trước được.

Tại phiên tòa, đại diện nguyên đơn cho rằng chủ ý của bị đơn khi soạn thảo Hợp đồng là không đưa ra việc từ chối ký kết hợp đồng, không đơn phương chấm dứt hợp đồng để nguyên đơn chờ đến bao giờ... Tuy nhiên, như phân tích nêu trên, “Hợp đồng là sự thỏa thuận giữa các bên về việc xác lập, thay đổi hoặc chấm dứt quyền, nghĩa vụ”, nguyên đơn bà H là người có đầy đủ năng lực hành vi dân sự, có quyền quyết định cho việc tiếp tục hay không tiếp tục thực hiện hợp đồng mà không cần đến sự điều khiển của ai khác, nhưng nguyên đơn không có động thái kiên quyết dẫn đến sự việc tranh chấp, qua đó cho thấy nguyên đơn thiếu sự quan tâm đến việc này. Mặc khác, bị đơn không đơn phương chấm dứt hợp đồng, ngược lại mong muốn được tiếp tục thực hiện hợp đồng với nguyên đơn và mong nguyên đơn “tiếp tục đồng hành cùng sản phẩm”, và đưa ra hai hướng giải quyết hoặc là tiếp tục hợp đồng hoặc là thanh lý hợp đồng, nhưng nguyên đơn không lựa chọn, nên nguyên đơn cho rằng bị đơn từ chối thực hiện hợp đồng và căn cứ vào khoản 2 Điều 358 Bộ luật dân sự năm 2005 để yêu cầu bị đơn trả gấp đôi số tiền đặt cọc là không có cơ sở, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[2.3] Xét yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn thanh toán tiền phạt do vi phạm hợp đồng là 0,05%/ngày nhân với số tiền đặt cọc, nhân với số ngày chậm ký hợp đồng mua bán căn hộ tính đến ngày hôm nay 26/11/2021, thời gian chậm ký hợp đồng mua bán căn hộ tính từ ngày 01/5/2017 là 1.670 ngày với số tiền 265.064.586 đồng (317.442.618 đồng x 0,05% x 1.670 ngày).

Tại Điều 7.2 Hợp đồng đặt cọc hai bên đương sự thỏa thuận: *Trường hợp bên A vi phạm về thời hạn theo khoản 4.1 Điều 4 nêu trên về thời hạn ký hợp đồng mua bán căn hộ thì phải chịu mức phạt bằng 0,05% nhân với số tiền mà bên B đã thanh toán cho bên A và nhân với số ngày chậm ký hợp đồng mua bán căn hộ. Tuy nhiên thời hạn chậm ký kết hợp đồng mua bán căn hộ không vượt quá 03 tháng theo khoản 4.1 Điều 4 hợp đồng này.*

Theo Điều 4 của Hợp đồng thì sau 10 tháng kể từ thời điểm đặt cọc, bị đơn sẽ tiến hành ký hợp đồng mua bán căn hộ cho nguyên đơn, “Hợp đồng có thể gia hạn thêm, nhưng không quá 03 tháng”. Thời điểm ký Hợp đồng đặt cọc là ngày 30/6/2016, trường hợp cộng thêm 03 tháng thì thời gian tối đa để hai bên ký hợp đồng mua bán là

13 tháng, tức ngày 01/8/2017, nhưng hai bên vẫn chưa ký hợp đồng mua bán, do đó nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền phạt cho nguyên đơn là có cơ sở. Tuy nhiên nguyên đơn yêu cầu tính từ ngày 01/5/2017 đến ngày xét xử sơ thẩm 26/11/2021 vì cho rằng giữa nguyên đơn và bị đơn không có thỏa thuận gia hạn thêm 3 tháng là không đúng với thỏa thuận trong Hợp đồng.

Đại diện nguyên đơn không chấp nhận lý do bất khả kháng mà bị đơn nêu ra trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, tuy nhiên việc nguyên đơn đã không tìm hiểu kỹ dự án trước khi ký Hợp đồng, không theo dõi tiến độ của dự án mình đầu tư và buộc phải biết các thay đổi về chính sách của dự án nhà ở như thay đổi về ranh diện tích đất từ 11.623,4m² xuống còn 10.691,6 m² như đã phân tích nêu trên, nên xảy ra rủi ro là điều không thể tránh khỏi, cũng như trình bày của đại diện nguyên đơn tại phiên tòa thì có rủi ro hay không trong việc ký hợp đồng đặt cọc là không thể biết trước được.

Đại diện nguyên đơn cho rằng bị đơn vi phạm thời hạn thông báo, tuy nhiên bị đơn có thông báo ngày 24/7/2018 gửi cho nguyên đơn, mặc dù nguyên đơn nhận được vào ngày 26/8/2018 nhưng nguyên đơn không trả lời cho bị đơn và lập luận rằng “*vì lúc đó nguyên đơn đã gửi đơn khởi kiện bị đơn ra Tòa án huyện Bình Chánh (đơn ngày 23/7/2018)*”. Như phân tích nêu trên, nguyên đơn không đưa ra quyết định đúng lúc để mặc sự việc kéo dài từ năm này qua năm khác, nay yêu cầu bị đơn trả tiền phạt do vi phạm hợp đồng đến ngày xét xử sơ thẩm là không có cơ sở để chấp nhận.

Tại phiên tòa, đại diện bị đơn đề nghị được trả số tiền phạt vi phạm hợp đồng từ ngày 30/7/2017 đến ngày 18/6/2019 là phù hợp với tình tiết, hồ sơ vụ án nên Hội đồng xét xử chấp nhận. Số tiền phạt mà bị đơn phải trả cho nguyên đơn là 109.200.261 đồng (317.442.618 đồng x 0,05 % x 688 ngày = 109.200.261 đồng).

Từ những nhận định trên có cơ sở để chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Kiều H, buộc bị đơn công ty V phải có trách nhiệm trả cho nguyên đơn số tiền đặt cọc đã nhận là 317.442.618 đồng và tiền phạt do vi phạm hợp đồng là 109.200.261 đồng. Tổng số tiền mà công ty V phải trả cho bà Nguyễn Kiều H là 426.642.879 đồng.

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Kiều H về việc yêu cầu công ty V phải trả số tiền tương đương với số tiền đã đặt cọc 317.442.618 đồng.

Chấm dứt việc thực hiện Hợp đồng số 256/HĐĐC/VGL/DLGL “về việc đặt cọc để ký hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai” ngày 30/6/2016 giữa bà Nguyễn Kiều H và Công ty cổ phần đầu tư xây dựng V.

[3] Về án phí dân sự sơ thẩm:

Do chấp nhận một phần yêu cầu yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nên nguyên đơn và bị đơn phải chịu án phí theo quy định tại khoản 4 Điều 26 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.

Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu không được Tòa án chấp nhận (20.000.000 đồng + 73.306.943 đồng x 4% = 22.932.278 đồng).

Bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm tương ứng với phần yêu cầu của nguyên đơn đối với bị đơn được Tòa án chấp nhận (20.000.000 đồng + 26.642.879 đồng x 4% = 21.065.715 đồng).

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm c khoản 1 Điều 39; Điều 266; 271; 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ các Điều 358, 388, 401, 424, 426 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ khoản 4 Điều 26 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;

Căn cứ Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16 tháng 4 năm 2003 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân tối cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân gia đình;

Căn cứ Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm;

Tuyên xử:

[1] Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Kiều H. Buộc bị đơn Công ty cổ phần đầu tư xây dựng V có trách nhiệm trả cho bà Nguyễn Kiều H số tiền 426.642.879 đồng (bốn trăm hai mươi sáu triệu sáu trăm bốn mươi hai ngàn tám trăm bảy mươi chín đồng). Thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

[2] Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Kiều H về việc yêu cầu Công ty cổ phần đầu tư xây dựng V phải trả số tiền tương đương với số tiền đã đặt cọc 317.442.618 đồng.

[3] Chấm dứt việc thực hiện Hợp đồng số 256/HĐĐC/VGL/DLGL “về việc đặt cọc để ký hợp đồng mua bán căn hộ hình thành trong tương lai” ngày 30/6/2016 giữa bà Nguyễn Kiều H và Công ty cổ phần đầu tư xây dựng V.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án 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 khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, 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 Điều 357, Điều 468 của Bộ luật dân sự 2015, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

[4] Án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn Công ty cổ phần đầu tư xây dựng V phải chịu 21.065.715 đồng (hai mươi một triệu không trăm sáu mươi năm ngàn bảy trăm mười lăm đồng).

Nguyên đơn bà Nguyễn Kiều H phải chịu 22.932.278 đồng (hai mươi hai triệu chín trăm ba mươi hai ngàn hai trăm bảy mươi tám đồng), bà Nguyễn Kiều H đã nộp số tiền tạm ứng án phí là 16.078.574 đồng (mười sáu triệu không trăm bảy mươi tám ngàn

năm trăm bảy mươi bốn đồng), theo biên lai thu tiền số 0005646 ngày 02/8/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bình Chánh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bà Nguyễn Kiều H còn phải nộp số tiền án phí là 6.853.704 đồng (sáu triệu tám trăm năm mươi ba ngàn bảy trăm lẻ bốn đồng).

[6] Quyền kháng cáo: Các đương sự có mặt tại phiên tòa có quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 (mười lăm) ngày, tính từ ngày tuyên án.

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 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./.

Nơi nhận:

- TAND TP.HCM;
- VKSND Q.7;
- Chi cục THADS Q.7;
- Đương sự;
- Lưu VP, hồ sơ vụ án.

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Bùi Thị Tố Nhân