

Số: 95/2021/DS-PT

Ngày: 16, 17/3/2021

V/v: “*Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc*”.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thu Nam

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thu Hằng
Bà Nguyễn Thu Hồng

-Thư ký phiên tòa: Bà Trần Thị Hương Lan, Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội: Bà Nguyễn Mai Thanh -
Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 16, 17 tháng 3 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số: 532/2020/TLPT-DS ngày 03/12/2020 về việc “*Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc*”. Do Bản án dân sự sơ thẩm số: 22/2020/DS-ST, ngày 14/8/2020 của Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 46/2021/QĐ-PT ngày 19 tháng 2 năm 2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn:

Bà Võ Thị Ng, sinh năm 1975 (*có mặt tại phiên tòa*).

Trú tại: P.3407 Tòa nhà Diamond Flower, Khu đô thị mới Trung Hòa Nhân Chính, phường Nhân Chính, quận Thanh Xuân, thành phố Hà Nội.

Bị đơn:

Công ty BDS.

Trụ sở: Số 107 Nguyễn Phong Sắc, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Bùi Viết Sơn - Chủ tịch Hội đồng quản trị

Người đại diện theo uỷ quyền: Ông Nguyễn Văn Ban. CMTND số 013444712; hộ khẩu thường trú : Kim Giang, phường Đại Kim, quận Hoàng Mai, Hà Nội (*ông Ban có mặt tại phiên tòa*).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn bà Võ Thị Ng trình bày:

Năm 2010, qua quảng cáo và một số nguồn thông tin khác, bà Võ Thị Ng biết Công ty BĐS (Sau đây gọi tắt là Công ty BĐS) hợp tác kinh doanh cùng Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng Lâm Viên là chủ đầu tư của Dự án Tòa nhà hỗn hợp AZ Lâm Viên tại địa chỉ 107 phố Nguyễn Phong Sắc, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội chào bán các căn hộ hình thành trong tương lai.

Ngày 16 tháng 11 năm 2010, bà Võ Thị Ng ký Hợp đồng đặt cọc số 203/21-05/01/DC10-AZ02 để bảo đảm ký kết hợp đồng mua bán căn hộ số 05 tại tầng 21 có diện tích dự kiến là 138 m² tại Dự án AZ Lâm Viên, số 107 Nguyễn Phong Sắc, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, thành phố Hà Nội. Thời hạn đặt cọc là 12 (mười hai) tháng, kể từ ngày các bên ký kết hợp đồng đặt cọc (16/11/2010). Trong trường hợp hết thời hạn đặt cọc mà các bên chưa ký kết hợp đồng mua bán căn hộ thì sẽ tự động gia hạn thời hạn đặt cọc thêm 06 tháng kể từ ngày hết thời hạn đặt cọc.

Ngay sau khi ký Hợp đồng đặt cọc, bà Võ Thị Ng đã nộp tiền mặt cho Công ty BĐS số tiền **552.000.000đồng** và nộp thêm một khoản tiền **690.000.000 đồng** cho Công ty BĐS để hoàn thiện nội thất căn hộ tương đương với 5.000.000đồng/m², khoản tiền này bà Ng nộp tiền mặt cho Công ty BĐS mà không có phiếu thu tiền. Ngày 02/8/2011, bà Võ Thị Ng nộp tiền đợt 2 số tiền là 552.000.000đồng theo yêu cầu của Công ty BĐS. Tính đến ngày 02/8/2011, bà Võ Thị Ng đã nộp cho Công ty BĐS tổng số tiền là **1.794.000.000đồng** (các bản tự khai bà Ng đánh máy nhằm thành 1.734.000.000đồng và đề nghị được đính chính lại tại phiên tòa).

Từ khi ký kết Hợp đồng đặt cọc đến nay, Công ty BĐS luôn không thực hiện đúng cam kết và vi phạm nghĩa vụ hợp đồng hết lần này đến lần khác. Hơn thế nữa, Công ty BĐS còn tự ý bán căn hộ mà Công ty đã cam kết bán cho bà Võ Thị Ng. Bà Võ Thị Ng đã nhiều lần yêu cầu Công ty BĐS phải thanh toán cho bà Ng số tiền đặt cọc, tiền phạt, tiền lãi như cam kết trong Hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, đến nay Công ty BĐS vẫn chưa thanh toán những khoản tiền trên cho bà Võ Thị Ng.

Bà Võ Thị Ng khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Công ty BĐS thanh toán cho bà Võ Thị Ng số tiền sau:

- Tổng số tiền gốc bà Võ Thị Ng đã nộp cho Công ty BĐS là: **1.794.000.000đồng** (Một tỷ bảy trăm chín mươi bốn triệu đồng).

- Số tiền phạt, tiền lãi theo quy định của Hợp đồng đặt cọc và các thỏa thuận khác giữa Công ty BĐS, Công ty Cổ phần Đầu tư và xây dựng Lâm Viên và bà Võ Thị Ng trong thời gian thực hiện hợp đồng đặt cọc nêu trên (tạm tính đến ngày 25/11/2019) là **1.769.532.288 đồng** (*Một tỷ bảy trăm sáu mươi chín triệu năm trăm ba mươi hai nghìn hai trăm tám mươi tám đồng*).

Tổng số tiền bà Võ Thị Ng yêu cầu Công ty cổ phần bất động sản AZ phải trả là **3.563.523.288 đồng** (*Ba tỷ năm trăm sáu mươi ba triệu, năm trăm hai mươi ba nghìn, hai trăm tám mươi tám đồng*).

Đối với bị đơn - Công ty cổ phần bất động sản AZ (gọi tắt là Công ty BĐS)

Quá trình giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã tổng đạt hợp lệ các văn bản tố tụng cho Công ty BĐS, tuy nhiên Công ty BĐS không đến làm việc theo yêu cầu của Tòa án và không tham gia tố tụng trong suốt quá trình Tòa án giải quyết vụ án nên không có quan điểm cũng như trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của bị đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 22/2020/DS - ST, ngày 14/8/2020 Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy đã xét xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Võ Thị Ng đối với bị đơn Công ty BĐS về việc tranh chấp Hợp đồng đặt cọc số 203/21-05/01/DC10-AZ02 v/v đặt cọc đảm bảo ký Hợp đồng mua bán căn hộ tại dự án AZ Lâm Viên số 107 Nguyễn Phong Sắc, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, Hà Nội ngày 16/11/2010.

Buộc Công ty BĐS phải thanh toán cho bà Võ Thị Ng các khoản tiền sau: 552.000.000 đồng tiền đặt cọc mua căn hộ và số tiền nộp tiền đợt 2 là 552.000.000 đồng, tổng cộng là 1.104.000.000 đồng (*Bằng chữ: Một tỷ, một trăm lẻ bốn triệu đồng*).

2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Ng về việc buộc Công ty BĐS phải thanh toán các khoản tiền sau:

+ 690.000.000 đồng mà bà Ng xác định đã nộp tiền mặt cho Công ty BĐS để hoàn thiện nội thất căn hộ tương đương với 5.000.000/đồng/m²;

+ 1.769.532.288 đồng tiền phạt cọc.

Tổng cộng hai khoản tiền là yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận là: 2.459.532.288 đồng (*Bằng chữ: Hai tỷ, bốn trăm năm mươi chín triệu, năm trăm ba mươi hai nghìn, hai trăm tám mươi tám đồng*).

3. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật cho đến khi thi hành án xong, kể từ ngày người được thi hành án có đơn thi hành án mà người bị thi hành án không thực hiện hoặc thực hiện không đúng thì bên phải thi hành án là Công ty BĐS còn phải chịu tiền lãi theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của BLDS 2015 trên số tiền chậm thanh toán tương ứng với thời gian chậm thanh toán cho đến khi thi hành án xong.

Ngoài ra bản án còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo và nghĩa vụ thi hành án của các bên đương sự

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 27/8/2020, nguyên đơn bà Võ Thị Ng có đơn kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm với lý do, Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết vụ án không khách quan nên ra bản án không công bằng, ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét, xét xử lại theo quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bà Ng giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, yêu cầu kháng cáo và đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giải quyết đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn.

Đại diện theo uỷ quyền của bị đơn trình bày, quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, Công ty BĐS đều nhận được Giấy triệu tập của Tòa án nhưng do bận công việc nên không đến Tòa án làm việc. Công ty đã nhận được bản án của Tòa án cấp sơ thẩm và đồng ý với bản án này. Đối với yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn Công ty không đồng ý, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm giữ nguyên.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự đã thực hiện quyền, nghĩa vụ theo quy định của pháp luật.

Về nội dung: Sau khi phân tích, đánh giá quá trình giải quyết vụ án, đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội phát biểu:

Tại phiên tòa phúc thẩm bà Ng và đại diện Công ty BĐS đều khẳng định thời điểm ký Hợp đồng đặt cọc, công trình đã xây dựng xong phần móng, đang làm sắt đồ mái tầng hầm nên xác định việc các bên ký thoả thuận Hợp đồng đặt cọc là không trái pháp luật.

Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ là bản gốc do bà Ng xuất trình tại phiên toà phúc thẩm;

Căn cứ vào Biên bản làm việc ngày 23/7/2019 giữa Công ty BĐS với người đại diện theo uỷ quyền của bà Ng;

Căn cứ vào Biên bản làm việc ngày 25/9/2017 và Điều 2 mục 2.2, Điều 5 khoản 5.1 Hợp đồng đặt cọc;

Căn cứ vào các tài liệu chứng cứ khác do các đương sự giao nộp và Toà án thu thập được có căn cứ xác định:

- Tính đến ngày 16/5/2012 Công ty BĐS phải thực hiện việc ký Hợp đồng mua bán với bà Ng, tuy nhiên đến ngày 12/9/2017 Công ty BĐS mới có Thông báo cho bà Ng đến ký Hợp đồng mua bán là vi phạm thời hạn hai bên đã thoả thuận trong Hợp đồng đặt cọc, lỗi này thuộc về Công ty BĐS.

- Ngoài khoản tiền 1.104.000.000 đồng có Phiếu thu thì thực tế bà Ng đã nộp cho Công ty BĐS 690.000.000 đồng;

Sau khi Công ty BĐS không giải quyết yêu cầu của bà Ng thì bà Ng đã có nhiều đơn, thư gửi các cơ quan có thẩm quyền đề nghị xem xét về hành vi vi phạm của Công ty BĐS. Căn cứ vào Công văn số 4620/SXD- PTĐT ngày 30/5/2018 của Sở Xây dựng Hà Nội và Thông báo của cơ quan cảnh sát điều tra Công an quận Cầu Giấy xác định:

- Công ty BĐS vi phạm về thời hạn ký Hợp đồng mua bán, nội dung Hợp đồng mua bán không đảm bảo quyền lợi cho khách hàng; đã nhận đơn của bà Ng nhưng không có phản hồi đến ngày 7/3/2018 lại ra Thông báo chấm dứt Hợp đồng đặt cọc với bà Ng khi chưa thoả thuận với bà Ng theo kết luận của các cơ quan Nhà nước có thẩm quyền, trong khi bà Ng vẫn bảo lưu ý kiến muốn ký Hợp đồng mua bán nên lỗi hoàn toàn thuộc về Công ty BĐS. Vì vậy công ty AZ phải thực hiện tất cả các điều khoản hai bên đã thoả thuận trong hợp đồng đặt cọc ngày 16/11/2010.

Kháng cáo của bà Ng là có cơ sở, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Điều 308 khoản 2 Bộ luật tố tụng dân sự sửa bản án sơ thẩm, buộc Công ty BĐS phải trả cho bà Ng các khoản tiền sau:

1.104.000.000đ (khoản tiền có phiếu thu) + 690.000.000đ (khoản tiền không có phiếu thu) + lãi xuất theo thoả thuận tại Hợp đồng đặt cọc ngày 16/11/2010.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận công khai tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

1. *Về tố tụng*: Nguyên đơn có đơn kháng cáo trong thời hạn luật định, đã nộp tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm nên xác định kháng cáo là hợp lệ.

2. Về Nội dung: Xét nội dung kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

2.1. Xem xét tính hợp pháp của Hợp đồng đặt cọc

Ngày 16/11/2010 Công ty BĐS và bà Võ Thị Ng ký Hợp đồng đặt cọc số 203/21-05/01/DC10-AZ02 và phụ lục hợp đồng số 01,02 kèm theo Hợp đồng đặt cọc, nhằm mục đích bảo đảm ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ trong tương lai. Thông tin sơ bộ về căn hộ được thể hiện tại Phụ lục 01 của Hợp đồng, căn hộ số 05, tầng 21 dự án Tòa nhà hỗn hợp AZ - Lâm Viên tại 107, Nguyễn Phong Sắc, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, Hà Nội. Hợp đồng đặt cọc và Phụ lục hợp đồng nêu trên được các bên ký kết trên cơ sở tự nguyện ghi nhận đúng ý chí của các bên tham gia hợp đồng.

Về hình thức, Hợp đồng đặt cọc số 203/21-05/01/DC10-AZ02 ngày 16 tháng 11 năm 2010 và phụ lục hợp đồng số 01,02 kèm theo Hợp đồng đặt cọc giữa Công ty BĐS và bà Võ Thị Ng đều lập thành văn bản và do người có thẩm quyền ký.

Hình thức, nội dung của Hợp đồng đặt cọc phù hợp với quy định tại các Điều 358, 388, 389, 391, 401, 402, 405 của Bộ luật dân sự năm 2005. Do đó, Hợp đồng Hợp đồng đặt cọc số 203/21-05/01/DC10-AZ02 ngày 16 tháng 11 năm 2010 và phụ lục hợp đồng số 01,02 kèm theo Hợp đồng đặt cọc giữa Công ty BĐS và bà Võ Thị Ng là đúng với các quy định của pháp luật và có hiệu lực thi hành đối với các bên.

2.2 Căn cứ xác định lỗi và việc vi phạm Hợp đồng

Căn cứ vào trình bày của các bên đương sự, tài liệu chứng cứ do các đương sự giao nộp và Toà án thu thập được thể hiện, sau khi ký kết Hợp đồng đặt cọc, bà Võ Thị Ng đã 02 lần nộp tiền cho Công ty BĐS, mỗi lần nộp số tiền 552.000.000đồng được thể hiện tại Giấy xác nhận đặt cọc ngày 16/11/2010 và Phiếu thu ngày 02/8/2011. Tổng số tiền bà Ng đã nộp cho Công ty BĐS là 1.104.000.000đồng.

Đối với khoản tiền 690.000.000đồng không có phiếu thu, theo bà Ng trình bày đây là khoản tiền Công ty BĐS thu ngoài, gọi là tiền hoàn thiện nội thất căn hộ nên không viết phiếu thu.

Theo thoả thuận tại Điều 2 mục 2.2 của Hợp đồng đặt cọc thể hiện: “*Thời hạn đặt cọc là 12 tháng kể từ ngày các bên ký kết Hợp đồng này. Trường hợp thời hạn đặt*

cọc đã kết thúc mà các bên chưa ký được Hợp đồng mua bán căn hộ thì các bên đồng ý gia hạn thêm một khoảng thời gian là 06 tháng, kể từ ngày thời hạn đặt cọc chấm dứt. Việc gia hạn thời hạn đặt cọc (nếu có) sẽ được thực hiện tự động và không phụ thuộc vào thông báo hay thủ tục riêng biệt của bất cứ bên nào trong Hợp đồng này.”

Theo tài liệu có trong hồ sơ do phía bà Ng cung cấp thể hiện, Công ty BĐS đã nhiều lần có văn bản thông báo cho bà Ng về việc lùi thời gian ký Hợp đồng mua bán (ngày 21/9/2011; 04/01/2012 và 18/6/2012).

- Ngày 12/9/2017 Công ty BĐS có Thông báo cho bà Ng đến ký Hợp đồng mua bán căn hộ (thời gian đến ký từ 20/9/2017 đến 29/9/2017).

- Sau khi nhận được Thông báo, ngày 25/9/2017, bà Ng đã đến Công ty BĐS làm việc, giữa bà Ng với Công ty BĐS đã lập Biên bản nội dung thể hiện, bà Ng chấp nhận ký Hợp đồng mua bán căn hộ theo giá thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc khi Công ty BĐS thanh toán tiền thuê nhà cho gia đình bà Ng đến thời điểm Công ty bàn giao căn hộ. Bà Ng có yêu cầu, khi hai bên chưa thống nhất được phương án ký kết Hợp đồng mua bán căn hộ thì Công ty BĐS không được đơn phương chấm dứt Hợp đồng đặt cọc, nếu không thỏa thuận được sẽ giải quyết theo pháp luật. Phía Công ty BĐS đã hẹn trả lời nội dung yêu cầu của bà Ng vào ngày 28/9/2017.

- Ngày 24/10/2017 Công ty BĐS có Văn bản số 36/2017/TB-AZ Thông báo cho bà Ng trong thời hạn từ ngày 25/10/2017 đến 31/10/2017 đến ký hợp đồng mua bán căn hộ (Thông báo này ghi lần thứ 3).

- Ngày 31/10/2017 bà Ng có Văn bản gửi đến Công ty BĐS, nội dung thể hiện tiếp tục yêu cầu Công ty cổ phần bất động sản AZ giải quyết những yêu cầu của bà Ng đã được đề cập trong các văn bản và Biên bản làm việc trước đây (theo bà Ng trình bày và tài liệu do bà Ng giao nộp thì người nhận văn bản của bà Ng là bà Ngô Thị Dung - nhân viên của Công ty BĐS đã ký nhận. Tại phiên toà phúc thẩm đại diện Công ty BĐS xác nhận bà Ngô Thị Dung nguyên là nhân viên của Công ty.

- Ngày 07/3/2018 Công ty BĐS có Văn bản số 03/2018/TB-AZ thông báo cho bà Ng về việc Hợp đồng đặt cọc đã chấm dứt; Công ty đã tìm được khách hàng mua căn hộ và đề nghị bà Ng đến Công ty để giải quyết.

Tại giai đoạn phúc thẩm bà Ng đã giao nộp cho Tòa án tài liệu, chứng cứ chứng minh về việc, sau khi Công ty BĐS không giải quyết quyền lợi của bà Ng và có Thông báo cho bà về việc chấm dứt Hợp đồng đặt cọc, từ năm 2017 bà Ng đã có nhiều văn bản gửi đến cơ quan Nhà nước có thẩm quyền như Công an quận Cầu

Giấy; Sở Công thương; Sở Xây dựng Hà Nội, Ủy ban nhân dân thành phố Hà Nội...để tố cáo và đề nghị xem xét đối với hành vi vi phạm của Công ty BĐS làm ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của bà.

Công an quận Cầu Giấy, Sở Công thương, Sở xây dựng Hà Nội cũng đã có Biên bản làm việc và gửi văn bản thông báo cho bà Ng về kết quả làm việc với Công ty BĐS.

- Trong các ngày 18, 19/4/2019 đại diện theo ủy quyền của bà Ng đã đến Công ty BĐS đề nghị giải quyết nhưng không được Công ty BĐS giải quyết yêu cầu.

- Ngày 06/5/2019 người đại diện theo ủy quyền của bà Ng đã đến làm việc với Công ty BĐS. Tại Biên bản làm việc thể hiện, phía Công ty BĐS hẹn trả lời yêu cầu của bà Ng vào ngày 10/5/2019.

- Ngày 23/7/2019 Luật sư của bà Ng đã đến Công ty BĐS yêu cầu giải quyết. Tại Biên bản làm việc ngày 23/7/2019, phía Công ty BĐS đã hẹn trả tiền cho bà Ng theo phương án số tiền trên phiếu thu; số tiền 5triệu $\text{đ}/\text{m}^2$ (*đây là khoản tiền mà bà Ng trình bày Công ty BĐS thu ngoài sổ sách nên không có phiếu thu*) và trả làm hai đợt vào các ngày 23/10/2019 và 23/11/2019, mỗi đợt trả 50%. Tại Biên bản này phía bà Ng thể hiện quan điểm Công ty BĐS phải trả tiền gốc có phiếu thu, số tiền cố định (*ngoài phiếu thu*) và tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc.

Do phía Công ty BĐS không giải quyết đối với các yêu cầu của bà Ng nên bà Ng đã khởi kiện ra Tòa án yêu cầu Công ty BĐS phải trả tiền gốc đã nộp, tiền phạt cọc là khoản tiền lãi theo thỏa thuận hai bên đã ký trong Hợp đồng đặt cọc.

Để có cơ sở giải quyết vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã nhiều lần triệu tập đối với Công ty BĐS đến Tòa án để làm việc và thực hiện các hoạt động tố tụng nhưng Công ty BĐS đã không đến làm việc theo Giấy triệu tập của Tòa án. Trong Thông báo thụ lý vụ án, Tòa án đã có yêu cầu Công ty BĐS nêu ý kiến (quan điểm) đối với yêu cầu khởi kiện của bà Võ Thị Ng, tuy nhiên Công ty BĐS cũng không có ý kiến cũng như quan điểm đối với yêu cầu khởi kiện của bà Ng gửi cho Tòa án.

Do vậy căn cứ để giải quyết vụ án là tài liệu, chứng cứ do phía nguyên đơn - bà Ng cung cấp cho Tòa án tại giai đoạn sơ thẩm, giai đoạn phúc thẩm và Tòa án thu thập được. Tòa án cấp phúc thẩm xác định như sau:

- Căn cứ theo thỏa thuận tại Điều 2 mục 2.2 của Hợp đồng đặt cọc và diễn biến về thời gian, trình tự các văn bản hai bên gửi cho nhau như đã viện dẫn ở phần trên, có căn cứ xác định, đã hết thời gian đặt cọc cũng như gia hạn đặt cọc (tính đến

ngày 16/5/2012) cho đến ngày 12/9/2017 thì Công ty BĐS mới có Thông báo cho bà Ng đến ký Hợp đồng mua bán là vi phạm thời hạn đã thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc.

Tại Thông báo số 34 ngày 29/3/2018 của cơ quan Cảnh sát điều tra Công an quận Cầu Giấy về kết quả giải quyết nguồn tin về tội phạm, nội dung thể hiện: *“...Công ty cổ phần bất động sản AZ xác nhận bà Võ Thị Ng có ký hợp đồng và nộp tiền để mua sản phẩm căn hộ thuộc dự án này. Tuy nhiên do phải huy động thêm nguồn vốn để xây dựng công trình, nộp các nghĩa vụ tài chính với Nhà nước, mặt khác do Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng Lâm Viên bị điều tra do kinh doanh thua lỗ đã ảnh hưởng đến quá trình triển khai thực hiện dự án nên Công ty cổ phần bất động sản AZ chưa ký được hợp đồng mua bán với các khách hàng dẫn đến việc bà Võ Thị Ng có đơn tố cáo đối với Công ty cổ phần bất động sản AZ...”*

Tại Văn bản số 4620/SXD-PTĐT ngày 30/5/2018 của Sở Xây dựng Hà Nội thể hiện, *“...ngày 17/8/2018, Công ty Cổ phần Bất động sản AZ có Văn bản số 47/2018/BC-AZ gửi Sở Xây dựng báo cáo về kết quả giải quyết các quyền, lợi ích hợp pháp của khách hàng và các bên liên quan khi chuyển nhượng toàn bộ Dự án....Công ty cổ phần bất động sản AZ báo cáo vẫn đang tiếp tục gửi thông báo để liên hệ với các khách hàng chưa đồng thuận nêu trên (trong đó có bà Võ Thị Ng) nhằm đàm phán, thỏa thuận giải quyết dứt điểm các yêu cầu theo quy định...”*

Căn cứ vào nội dung các văn bản của Công an quận Cầu Giấy cũng như Sở Xây dựng Hà Nội thì đến thời điểm ngày 17/8/2018 là ngày Công ty BĐS có văn bản báo cáo Sở Xây dựng thì Công ty BĐS vẫn đang tiếp tục gửi thông báo cho khách hàng để nhằm đàm phán, thỏa thuận giải quyết các yêu cầu. Như vậy việc ngày 07/3/2018 Công ty BĐS có Thông báo chấm dứt hợp đồng đặt cọc với bà Ng là trước thời điểm Công an quận Cầu Giấy có Thông báo kết quả giải quyết đơn tố giác tội phạm và thời gian có văn bản báo cáo với Sở Xây dựng Hà Nội. Nội dung Công ty BĐS trả lời cho các cơ quan có thẩm quyền nêu trên là không đúng với việc ngày 07/3/2018 Công ty BĐS có Thông báo chấm dứt hợp đồng đặt cọc với bà Ng.

Từ những phân tích nêu trên có căn cứ xác định, Công ty BĐS đã vi phạm thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc, trong khi hai bên chưa giải quyết xong những yêu cầu của bà Ng liên quan đến quyền lợi của bà Ng trong suốt thời gian Công ty BĐS vi phạm thỏa thuận về thời hạn ký kết hợp đồng. Ngày 07/3/2018, Công ty BĐS có Thông báo chấm dứt Hợp đồng đặt cọc với bà Ng là trái pháp luật, ảnh hưởng đến

quyền, lợi ích hợp pháp của bà Ng. Do vậy bà Ng khởi kiện yêu cầu Công ty BĐS phải thực hiện nghĩa vụ cam kết trong Hợp đồng đặt cọc là có căn cứ.

Tòa án cấp sơ thẩm đã không xác định lỗi của Công ty BĐS chậm ký hợp đồng mua bán là vi phạm thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc; không xem xét thỏa thuận tại Điều 5 khoản 5.1 Hợp đồng đặt cọc và Biên bản làm việc ngày 23/9/2019 để xác định khoản tiền 690.000.000đồng của bà Ng đã nộp là có thực tế nhưng lại xác định bà Ng có lỗi do không đến Công ty BĐS để ký Hợp đồng trên cơ sở đó không chấp nhận yêu cầu của bà Ng là không đảm bảo quyền lợi chính đáng của bà Ng. Do vậy cần sửa bản án sơ thẩm đảm bảo quyền lợi của bà Ng cũng như việc giải quyết vụ án đúng quy định.

2.2 Căn cứ chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc đòi tiền đặt cọc, các khoản tiền đã nộp và việc tính lãi suất theo thỏa thuận của các bên trong Hợp đồng đặt cọc

- Đối với khoản tiền gốc đã nộp

Theo bà Ng trình bày, Ngày 16/11/2010 bà Ng đã đặt cọc số tiền 552.000.000đồng theo Hợp đồng đặt cọc, trong cùng ngày bà Ng đã nộp thêm khoản tiền 690.000.000đồng là tiền thu ngoài không có phiếu thu của Công ty BĐS

Căn cứ vào thỏa thuận của các bên trong Hợp đồng đặt cọc. Tại điều 5, khoản 5.1 của Hợp đồng đặt cọc hai bên thỏa thuận: Trong trường hợp bên A (Công ty cổ phần bất động sản AZ) không ký hợp đồng mua bán căn hộ với bên B (bà Ng), sau khi kết thúc thời hạn đặt cọc và gia hạn thời hạn đặt cọc thì bên A sẽ phải hoàn trả toàn bộ khoản tiền đặt cọc đã nhận từ bên B và trả cho bên B một số tiền cố định là 690.000.000đồng.

- Ngày 23/7/2019 Luật sư của bà Ng đã đến Công ty BĐS yêu cầu giải quyết. Tại Biên bản làm việc ngày 23/7/2019, phía Công ty BĐS đã hẹn trả tiền cho bà Ng theo phương án số tiền trên phiếu thu; số tiền 5triệu đ/m² (đây là khoản tiền mà bà Ng trình bày Công ty BĐS thu tiền nhưng không có phiếu thu) và trả làm hai đợt vào các ngày 23/10/2019 và 23/11/2019, mỗi đợt trả 50%. Tại Biên bản này phía bà Ng thể hiện quan điểm Công ty cổ phần bất động sản AZ phải trả tiền gốc có phiếu thu, số tiền cố định (ngoài phiếu thu) và tiền lãi phát sinh theo thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc.

Như vậy căn cứ vào Điều 5 khoản 5.1 của Hợp đồng đặt cọc và Biên bản làm việc ngày 23/7/2019 nêu trên thể hiện, Công ty BĐS đã xác nhận việc đã nhận của bà

Ng số tiền cố định là 690.000.000đồng. Do vậy mặc dù khoản tiền này không có phiếu thu nhưng trình bày của bà Ng về việc ngoài số tiền đặt cọc đã nộp thì trong cùng ngày 16/11/2010, Công ty BĐS đã thu của bà Ng số tiền 690.000.000đồng là có cơ sở chấp nhận.

Ngoài số tiền nêu trên thì tại Phiếu thu Ngày 02/8/2011 thể hiện, bà Ng tiếp tục nộp tiền lần thứ 2 cho Công ty cổ phần bất động sản AZ 552.000.000đồng.

Căn cứ vào thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc, thì Công ty BĐS có nghĩa vụ phải trả cho bà Ng toàn bộ các khoản tiền bà Ng đã nộp cho Công ty, tổng cộng là 1.794.000.000đồng.

- *Căn cứ chấp nhận yêu cầu tính lãi, phạt vi phạm hợp đồng*

Căn cứ Điều 5, khoản 5.1 điểm c của Hợp đồng đặt cọc, hai bên thỏa thuận: *“Bên A (Công ty BĐS) cũng sẽ trả thêm cho bên B (bà Ng) một khoản tiền phạt cọc được xác định theo công thức sau: tỷ lệ phần trăm là 12%/01năm nhân (x) khoản tiền đặt cọc bên B đã nộp cho Bên A chia (:) 365 ngày nhân (x) số ngày thực tế mà Bên A đã nhận khoản tiền đặt cọc của Bên B (tính từ ngày Bên A nhận đủ khoản tiền đặt cọc của Bên B đến ngày kết thúc thời hạn đặt cọc và gia hạn đặt cọc hoặc ngày Bên A thông báo bằng văn bản tới Bên B về việc Bên A không thể ký Hợp đồng mua bán căn hộ với Bên B, tùy thuộc vào sự kiện nào diễn ra sớm hơn).”*

Như đã phân tích ở nội dung nêu trên, Công ty BĐS đã vi phạm các nội dung đã cam kết trong Hợp đồng đặt cọc. Thời hạn của Hợp đồng và Phụ lục Hợp đồng đã hết, bà Ng không được chuyển sang ký Hợp đồng mua bán căn hộ. Căn cứ vào nội dung thỏa thuận trong Hợp đồng đặt cọc và Phụ lục Hợp đồng nêu trên, bà Ng có quyền yêu cầu số tiền lãi theo thỏa thuận và theo quy định của pháp luật.

*Đối với khoản tiền đặt cọc 552.000.000đồng theo Hợp đồng đặt cọc, Giấy xác nhận đặt cọc ngày 16/11/2010: lãi suất được các bên thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc tại Điều 5, khoản 5.1 là 12%/ năm x khoản tiền đặt cọc bên B đã nộp cho bên A chia 365 ngày x số ngày thực tế mà bên A đã nhận số tiền đặt cọc của bên B. Do vậy đối với khoản tiền này lãi suất được tính như sau:

- Từ ngày 16/11/2010 đến ngày 16/5/2012 (18 tháng) lãi suất được tính 12%/năm trong hạn theo hợp đồng. Tiền lãi của số tiền này là:

$$552.000.000 \times 12\% \times 540 \text{ ngày} : 365 \text{ ngày} = 97.998.904 \text{đồng (1)}.$$

- Từ ngày 17/5/2012 đến ngày xét xử sơ thẩm (14/8/2020) là 2.967 ngày tính lãi suất quá hạn khi hết thời hạn theo Hợp đồng do Ngân hàng nhà nước Việt Nam quy định là 13,5%/năm. Tiền lãi quá hạn là:

$$552.000.000\text{đồng} \times 13,5\% : 365 \text{ ngày} \times 2.967 \text{ ngày} = 605.755.726\text{đồng} \text{ (2).}$$

* Đối với khoản tiền nộp lần 2 theo Phiếu thu ngày 02/8/2011 là 552.000.000đồng. Căn cứ vào công văn số 151/2011/CV ngày 21/9/2011, Công ty AZ thông báo lãi suất là 14%/năm, thời gian tính lãi từ ngày nộp 02/8/2011 đến ngày xét xử sơ thẩm (14/8/2020) là 3.252 ngày. Số tiền lãi của khoản tiền này tính như sau:

$$552.000.000 \text{ đồng} \times 14\% : 365 \times 3.252\text{ngày} = 688.533.041\text{đồng} \text{ (3).}$$

* Đối với khoản tiền thu ngoài sổ sách 690.000.000 đồng, theo Hợp đồng đặt cọc thì các bên không thỏa thuận về lãi suất, tuy nhiên đây là khoản tiền thực tế mà nguyên đơn đã nộp cho bị đơn nên để đảm bảo quyền, lợi ích hợp pháp cho nguyên đơn cần căn cứ Điều 476 Bộ luật dân sự để tính lãi suất đối với khoản tiền này theo lãi suất cơ bản của Ngân hàng Nhà nước. Quá trình giải quyết vụ án bà Ng có yêu cầu tính lãi suất đối với khoản tiền này là 9%/năm, yêu cầu này của bà Ng là có cơ sở, phù hợp với lãi suất cơ bản theo hướng dẫn tại *Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao, hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm* nên cần chấp nhận.

Cụ thể, số tiền 690.000.000đồng tính lãi suất từ ngày bà Ng nộp tiền (ngày 16/11/2010) đến ngày xét xử sơ thẩm (14/8/2020) là 3.508 ngày.

Tiền lãi của khoản tiền này được tính như sau:

$$690.000.000\text{đồng} \times 9\% : 365 \text{ ngày} \times 3.508 \text{ ngày} = 596.840.548\text{đồng} \text{ (4).}$$

Tổng số tiền lãi của các khoản tiền **(1, 2, 3, 4)** nêu trên là :

$$97.998.904 \text{ đồng} + 605.755.726\text{đồng} + 688.533.041\text{đồng} + 596.840.548\text{đồng} = 1.989.128.219\text{đồng}.$$

Tổng cộng Công ty BĐS phải trả cho bà Ng số tiền gốc và lãi là:

$$1.794.000.000\text{đồng} + 1.989.128.219\text{đồng} = \mathbf{3.783.128.219\text{đồng}}.$$

Những phân tích nêu trên là cũng là căn cứ để xác định kháng cáo của bà Ng đối với bản án sơ thẩm là có cơ sở chấp nhận

Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

3. Về án phí: Do chấp nhận yêu cầu khởi kiện nên bà Ng không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Do chấp nhận đơn kháng cáo của bà Ng và sửa bản án sơ thẩm nên bà Ng không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Bị đơn - Công ty BĐS phải chịu án phí theo quy định của pháp luật

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ các Điều 358, 401, 402, 405, 417, 422, 471, 474 và 476 Bộ luật dân sự năm 2005.

Nghị quyết 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lỗi, lỗi suất, phạt vi phạm.

Căn cứ vào điểm d, Khoản 1, Điều 12, Điều 26 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về 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 yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - bà Võ Thị Ng đối với bị đơn - Công ty BĐS về tranh chấp Hợp đồng đặt cọc số 203/21-05/01/DC10-AZ02 ngày 16/11/2010, để đảm bảo ký Hợp đồng mua bán căn hộ tại dự án AZ Lâm Viên số 107 Nguyễn Phong Sắc, phường Dịch Vọng Hậu, quận Cầu Giấy, Hà Nội.

Buộc Công ty BĐS phải thanh toán cho bà Võ Thị Ng 1.794.000.000đồng tiền gốc đã nộp và 1.989.128.219đồng tiền lãi. Tổng cộng là **3.783.128.219**đồng.

2. Về án phí: Bà Võ Thị Ng không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm và án phí dân sự phúc thẩm. Trả lại cho bà Ng số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp 51.035.000đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003244, ngày 05/2/2020 và 300.000đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0003834, ngày 24/9/2020 Tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Cầu Giấy. Tổng cộng số tiền án phí bà Ng được nhận lại là 51.335.000đồng.

Công ty BĐS phải chịu 107.662.564đồng án phí dân sự sơ thẩm.

3. 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 án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng 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 Bộ luật Dân sự năm 2015.

4. Trường hợp Bản án, quyết định này 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.

Án xử công khai phúc thẩm, có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát NDTP Hà Nội;
- Tòa án nhân dân quận Cầu Giấy;
- Chi cục Thi hành án dân sự quận Cầu Giấy;
- Các đương sự;
- Lưu Hồ sơ vụ án, VP.

Trần Thị Thu Nam