TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 73/2024/DS-PT
Ngày: 23/01/2024
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 HỒ CHÍ MINH

- Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Đình Đức
Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thu
Bà Đỗ Thị Hòa

- Thư ký phiên tòa: Bà Diệp Lê Quỳnh Anh, Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Đức Thành, Kiểm sát viên.

Trong ngày 23 tháng 01 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 625/2023/TLPT-DS ngày 05 tháng 12 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc";

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 495/2023/DSST ngày 14/9/2023 của Toà án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 6153/2023/QĐ-PT ngày 28/12/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: **Ông Phạm Đình T.** (có mặt)
Địa chỉ: 10D M, Phường Z, thành phố V, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

2. Bị đơn: **Công ty Cổ phần Địa ốc GL.**
Địa chỉ: 119/9 N, phường Y, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.
Đại diện theo pháp luật: Ông Đặng Thành H- Tổng Giám Đốc.
Đại diện theo uỷ quyền: Bà Nguyễn Thị Mỹ G. (có mặt)
Địa chỉ: 12.08 Block W, chung cư R, số 4449 L, phường X, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn:
Luật sư Phạm Tuấn Q – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt) và Luật sư Đặng Văn P – Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh. (có mặt)

3. Người kháng cáo: ông Phạm Đình T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Phía nguyên đơn trình bày:

Ngày 21/5/2017 nguyên đơn – ông Phạm Đình T có làm hợp đồng đặt cọc với Công ty cổ phần địa ốc GL (sau đây gọi là Công ty GL) để nhận chuyển nhượng phần đất tọa lạc tại lô 156 (đổi lại là lô E8-I-1324), khu B2 thuộc dự án khu dân cư nhà ở ấp B1, xã J, thành phố D, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu với giá chuyển nhượng là 395.000.000 đồng, tính đến ngày 29/6/2017 ông đã đặt cọc tổng số tiền 250.000.000 đồng cho Công ty GL.

Ngày 02/7/2017 ông T tiếp tục đặt cọc cho Công ty GL để nhận chuyển nhượng phần đất tọa lạc tại lô 432 (đổi lại là lô B2-155), khu C7 thuộc dự án khu dân cư nhà ở ấp B1, xã J, thành phố D, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu với giá chuyển nhượng là 380.000.000 đồng. Tính đến ngày 12/7/2017 ông đã nộp số tiền đặt cọc cho Công ty GL là 216.125.000 đồng.

Sau đó do bên bị đơn không có thiện chí trong việc chuyển nhượng các lô đất trên cho ông nên đã phát sinh tranh chấp và ông đã kiện Công ty GL tại Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Theo nội dung yêu cầu khởi kiện thì ông yêu cầu bên Công ty GL phải trả lại tiền cọc, thanh toán tiền phạt do chiếm dụng vốn và thực hiện khuyến mại là 08 chỉ vàng cùng 01 máy hút bụi loại Hitachi. Ngày 07/5/2021 Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã xét xử vụ án trên bằng Bản án số 08/2021/DS-ST ngày 07/5/2021 với nội dung quyết định là buộc Công ty cổ phần địa ốc GL phải trả cho ông số tiền 510.605.000 đồng (tiền cọc là 466.125.000 đồng, 08 chỉ vàng khuyến mại tương đương 44.480.000 đồng).

Không đồng ý với quyết định của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, ông đã kháng cáo lên Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, ngày 13/12/2021 Tòa án đã xét xử bằng Bản án số 95/2021/DS-PT với nội dung buộc Công ty GL phải trả cho ông số tiền 510.605.000 đồng (tiền cọc là 466.125.000 đồng, 08 chỉ vàng khuyến mại tương đương 44.480.000 đồng).

Do trước đây trong 02 (hai) hợp đồng đặt cọc giữa ông và Công ty GL có thỏa thuận: "Nếu bên B không được nhận chuyển nhượng lô đất nêu trong hợp đồng này thì bên A phải đền bù cho bên B gấp đôi số tiền đặt cọc bên A đã nhận". Ông T đã nộp số tiền đặt cọc cho 02 (hai) hợp đồng trên là 466.125.000 đồng cho Công ty GL, ngoài ra tại lần khởi kiện trước ông chỉ yêu cầu trả tiền cọc và tiền phạt do chiếm dụng vốn cùng đòi lại 08 chỉ vàng khuyến mại và 01 máy hút bụi loại Hitachi, các yêu cầu trên đã được giải quyết nhưng trách nhiệm bồi thường trong hợp đồng chưa được giải quyết hết nên nay ông tiếp tục yêu cầu các vấn đề sau:

Buộc bên bị đơn là Công ty GL phải chịu phạt cọc do bên bị đơn không thực hiện tiến hành chuyển nhượng các lô đất đã ký với ông với số tiền là 466.125.000 đồng.

Buộc bị đơn là Công ty GL phải trả tiền lãi trên số tiền phạt cọc kể từ ngày 12/7/2017 đến ngày 12/9/2023 là 708.343.678 đồng với mức lãi suất là 17,25%/năm.

Buộc bị đơn là Công ty GL phải chịu tiền lãi của số tiền ông đã đặt cọc từ ngày 12/7/2017 đến ngày 12/9/2023 là 661.083.873 đồng.

Ngoài ra vào ngày 02/8/2023 và tại phiên tòa sơ thẩm, ông T yêu cầu phía bị đơn Công ty GL phải chịu tiền lãi của 08 chỉ vàng khuyến mại từ ngày 12/7/2017 cho đến ngày 12/9/2023 là số tiền 47.315.600 đồng.

Phía bị đơn trình bày:

Bên bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vụ việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa ông Phạm Đình T với phía đơn đã được giải quyết bằng Bản án số 95/2021/DS-PT ngày 13/12/2021 của Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu. Theo nội dung của bản án trên thì lỗi dẫn đến việc hai bên không ký hợp đồng là lỗi của cả hai bên và mỗi bên có lỗi như nhau để dẫn đến việc hai bên không đi đến việc ký hợp đồng chuyển nhượng. Ngoài ra bản án trên còn buộc bên phía bị đơn phải trả lại tiền cọc cho ông Phạm Đình T cùng số tiền 08 chỉ vàng khuyến mại, tổng cộng là 510.605.000 đồng. Sau đó bị đơn đã thực hiện việc trả toàn bộ số tiền theo bản án đã tuyên cho ông T tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố D, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và có xác nhận kết quả thi hành án số 05/GXN-THSDS ngày 10/6/2022 về việc bên bị đơn đã thi hành án xong. Nay bên bị đơn đề nghị bác toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là ông Phạm Đình T.

Tại Bản án sơ thẩm số 495/2023/DSST ngày 14/9/2023 của Toà án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc:

Buộc Công ty cổ phần địa ốc GL phải trả cho ông Phạm Đình T số tiền phạt cọc là 466.125.000 đồng và tiền lãi của số tiền phạt cọc là 708.343.678 đồng.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: Buộc Công ty cổ phần địa ốc GL phải trả tiền lãi của số tiền cọc là 661.083.873 đồng.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

Ngày 25/9/2023 và 02/10/2023, ông Phạm Đình T có Đơn kháng cáo bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phiên toà phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, giữ nguyên yêu cầu kháng cáo theo nội dung của Đơn kháng cáo đề ngày 25/9/2023, cụ thể:

1. Nội dung trong đơn kiện chưa từng khởi kiện ở đơn khởi kiện nào trước đó.

2. Có sai lầm trong việc áp dụng pháp luật dẫn đến việc ra bản án không đúng gây thiệt hại đến quyền, lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Chi tiết gồm 06 nội dung:

- Trang 2 mục 3 – dòng 17 từ trên xuống của "Hợp đồng đặt cọc" ghi rõ: "Nếu bên B không được nhận chuyển nhượng lô đất nền trong hợp đồng này thì bên A phải đền bù cho bên B gấp đôi số tiền đặt cọc bên A đã nhận".

Điều này cũng phù hợp với khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự quy định. Tòa sơ thẩm không xét xử theo điều luật này là vi phạm dân sự hiện hành 2015.

- Thực tế, chưa có ai đặt cọc mà nhận lại nguyên số tiền đặt cọc do lỗi của bên nhận đặt cọc, sau 74 tháng kể từ ngày đặt cọc.

- Việc trả lãi của số tiền đặt cọc, trả lãi của số tiền phạt cọc là phải trả theo quy định.

- Trang 2 mục 3 – dòng 11 từ trên xuống của "Hợp đồng đặt cọc" ghi rõ: "Bên B tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thanh toán đợt 1 giá trị hợp đồng trong vòng 7 ngày kể từ ngày ký hợp đồng này". Nhưng Công ty GL thu tiền đợt 1 của 2 hợp đồng nhưng không ký hợp đồng hứa chuyển nhượng quyền sử dụng đất, là vi phạm hợp đồng này, lỗi hoàn toàn thuộc về Công ty GL.

- Văn bản số 273/2020/cv-la ngày 16/12/2020 của Công ty E ghi rõ: "việc ông T giao dịch (ký hợp đồng đặt cọc) với Công ty GL, Công ty E hoàn không biết", điều này càng thể hiện sự gian dối, bất chấp pháp luật, có dụng ý xấu ngay từ lúc đặt cọc, cần thiết phải xử lý nghiêm.

- Số vàng 8 chỉ sau khi trị giá ra tiền cũng phải trả lãi suất hàng tháng, bằng lãi suất vay quá hạn của ngân hàng: ngay từ ngày phải giao vàng cuối cùng 02/7/2017.

Thời hạn 74 tháng được tính từ ngày nộp tiền cuối cùng 12/7/2017 (ngày đầu tiên nộp tiền: 21/5/2017) đến này 12/9/2023.

Nguyên đơn yêu cầu giải quyết 05 nội dung chính sau:

1. Buộc Công ty GL trả số tiền phạt cọc theo mục 3.3 của "Hợp đồng đặt cọc": 466.125.000 đồng.

2. Buộc Công ty GL trả số tiền lãi của số tiền phạt cọc: 708.343.678 đồng.

3. Buộc Công ty GL trả số tiền lãi của số tiền cọc: 661.083.873 đồng.

4. Buộc Công ty GL trả số tiền lãi của số tiền 08 chỉ vàng: 46.356.500 đồng.

Tổng cộng là 1.881.909.051 đồng.

5. Buộc Công ty GL nhận lỗi hoàn toàn vì không lập hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mục 3.1 của "Hợp đồng đặt cọc", đây không phải là hợp đồng viết tay như tòa sơ thẩm nhận định, hợp đồng này có đóng dấu của Công ty GL hoặc của Công ty E còn bên kia là nguyên đơn ký. Hợp đồng này là cơ sở pháp lý để thu tiền tiếp theo sau "Hợp đồng đặt cọc". Chính Công ty E cũng đưa ra 02 mẫu hợp đồng, mẫu này có trong Hợp đồng vụ án, nhưng cả 02 Công ty đều không lập, nên Hợp đồng chuyển nhượng không thành công. Lỗi hoàn toàn thuộc về 02 công ty.

Phía bị đơn đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

Các đương sự không hòa giải được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn đề nghị bác yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, đề nghị giữ nguyên án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm có ý kiến:

Về thủ tục tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự từ khi thụ lý vụ án cho đến diễn biến phiên tòa phúc thẩm, các đương sự được thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ của mình theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: do các hợp đồng không ký kết thực hiện là lỗi của hai bên, vấn đề này đã được giải quyết bằng bản án đã có hiệu lực pháp luật và phía bị đơn đã thi hành án trả lại tiền cọc cho nguyên đơn và số tiền tương đương 08 chỉ vàng nên kháng cáo của nguyên đơn trong vụ án này là không có cơ sở chấp nhận, đề nghị bác kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa và sau khi nghe ý kiến phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, Hội đồng xét xử nhận định:

Về tố tụng:

Ông Phạm Đình T nộp đơn kháng cáo đúng thời hạn theo quy định tại khoản 1 Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 nên Đơn kháng cáo của ông được chấp nhận.

Về nội dung:

Xét kháng cáo của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

1. Tranh chấp về hợp đồng đặt cọc đã được giải quyết, Tòa án không xem xét lại, chỉ giải quyết đối với số tiền phạt cọc, tiền lãi trên số tiền phạt cọc:

Phía nguyên đơn cho rằng căn cứ theo nội dung của hợp đồng đặt cọc có ghi: "Nếu bên B không được nhận chuyển nhượng lô đất nền trong hợp đồng này thì bên A phải đền bù cho bên B gấp đôi số tiền đặt cọc bên A đã nhận".

Xét thấy, căn cứ vào 02 hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng đất giữa nguyên đơn – ông Phạm Đình T và Công ty GL vào ngày 21/5/2017 đối với phần đất tọa lạc tại lô 156 (đổi lại là lô E8-I-1324), khu B2 thuộc dự án khu dân cư nhà ở ấp B1, xã J, thành phố D, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và vào ngày 02/7/2017 đối với phần đất tọa lạc tại lô 432 (đổi lại là lô B2-155), khu C7 thuộc dự án khu dân cư nhà ở ấp B1, xã J, thành phố D, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, trong quá trình thực hiện hợp đồng, các bên đã không tiến hành giao kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do vào ngày 08/9/2017, Công ty GL liên hệ với ông T và Công ty E để ký hợp đồng chuyển nhượng tại Phòng công chứng, nhưng ông T không chịu ký, vì cho rằng hợp đồng sơ sài và yêu cầu phải ký hợp đồng giấy tay, điều này đã thể hiện ông T không thiện chí trong việc ký kết hợp đồng, bản thân ông T trong quá trình giải quyết tại Tòa cũng xác nhận ông không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại Phòng công chứng theo mẫu. Mặc khác, do phía Công ty E và Công ty GL (là công ty môi giới cho Công ty E) chưa giải quyết xong hợp đồng đặt cọc giữa ông T và Công ty GL mà đã chuyển nhượng phần đất mà ông T đặt cọc cho người khác thì phía Công ty GL cũng có lỗi.

Tại Mục 3 của hai hợp đồng đặt cọc trên có quy định: "Nếu quá thời hạn trên mà bên B không thực hiện việc ký kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thanh toán đợt 1 giá trị hợp đồng thì xem như bên B không tiếp tục thực hiện giao dịch và sẽ bị mất số tiền đã đặt cọc" và "Nếu bên B không được nhận chuyển nhượng lô đất nêu trong Hợp đồng này thì bên A phải đền bù cho bên B gấp đôi số tiền đặt cọc bên A đã nhận".

Việc ông T chỉ viện dẫn một phần thỏa thuận ghi trong hợp đồng, cụ thể: "Nếu bên B không được nhận chuyển nhượng lô đất nền trong hợp đồng này thì bên A phải đền bù cho bên B gấp đôi số tiền đặt cọc bên A đã nhận", để yêu cầu phạt cọc, là không xem xét toàn bộ các thỏa thuận khác giữa hai bên. Do lỗi thuộc về cả hai bên và xác định mức lỗi là như nhau nên ông T yêu cầu phạt cọc và tiền lãi trên số tiền phạt cọc là không có căn cứ để chấp nhận.

2. Đối với số tiền lãi trên 08 chỉ vàng khuyến mại:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, việc ông T yêu cầu số tiền lãi trên 08 chỉ vàng khuyến mại không được Tòa án cấp sơ thẩm thụ lý giải quyết, vì ông không có đơn khởi kiện bổ sung theo đúng quy định pháp luật nên cấp phúc thẩm không thể xem xét.

3. Đối với số tiền lãi trên số tiền cọc:

Hội đồng xét xử xét thấy tại Bản án dân sự sơ thẩm số 08/2021/DS-ST ngày 07/5/2021 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu và Bản án dân sự phúc thẩm số 95/2021/DS-PT ngày 13/12/2021 của Tòa án

nhân dân tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu đã xem xét giải quyết đối với yêu cầu của ông T về số tiền lãi trên số tiền đặt cọc và đã không chấp nhận yêu cầu này của nguyên đơn. Do đó trong vụ án này, Tòa án không xem xét giải quyết yêu cầu này của ông vì yêu cầu về số tiền lãi trên số tiền đặt cọc đã được giải quyết bằng bản án có hiệu lực pháp luật.

Cấp sơ thẩm nhận định các vấn đề trên là có căn cứ, đúng pháp luật, nên cần giữ nguyên án sơ thẩm.

Đề nghị của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc y án là có cơ sở chấp nhận.

Từ những nhận định trên, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm:

Do y án sơ thẩm, nên án phí dân sự phúc thẩm người kháng cáo – ông Phạm Đình T phải chịu nhưng được miễn vì là người cao tuổi và có đơn xin miễn.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc Hội;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự năm 2008 được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn – ông Phạm Đình T.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 495/2023/DSST ngày 14/9/2023 của Tòa án nhân dân quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh về việc: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc, cụ thể:

1. Không chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc:

Buộc Công ty cổ phần địa ốc GL phải trả cho ông Phạm Đình T số tiền phạt cọc là 466.125.000 đồng và tiền lãi của số tiền phạt cọc là 708.343.678 đồng.

Đình chỉ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc: Buộc Công ty cổ phần địa ốc GL phải trả tiền lãi của số tiền cọc là 661.083.873 đồng.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm: ông Phạm Đình T được miễn nộp tiền án phí dân sự sơ thẩm.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm: ông Phạm Đình T phải chịu nhưng được miễn vì là người cao tuổi và có đơn xin miễn.

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 đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận Bình Tân;
- Chi cục THADS quận Bình Tân;
- Các đương sự;
- Lưu/25.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

(đã ký)

Nguyễn Đình Đức