

Bản án số: 41/2023/DS-ST
Ngày 20-9-2023
“*V/v tranh chấp HĐ đặt cọc
và tranh chấp HĐ thi công*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

TÒA ÁN NHÂN DÂN HUYỆN ĐẮK MIL, TỈNH ĐẮK NÔNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Hải Âu.

Các Hội thẩm nhân dân: Ông Nguyễn Đình Tân
Ông Vũ Hoàng Huy

- **Thư ký phiên tòa:** Bà Nguyễn Thị Xuyên - Thư ký Tòa án nhân dân huyện Đắc Mil, tỉnh Đắc Nông.

- **Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắc Mil, tỉnh Đắc Nông tham gia phiên tòa:** Ông Phạm Văn Cường - Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân huyện Đắc Mil, tỉnh Đắc Nông xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 204/2020/TLST-DS ngày 09 tháng 7 năm 2020 về việc “**Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và tranh chấp hợp đồng thi công**” theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 60/2023/QĐXXST-DS ngày 30 tháng 8 năm 2023 của Tòa án nhân dân huyện Đắc Mil giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** Ông Trần Văn L, sinh năm 1978 – Có mặt.

Địa chỉ: Số 121 thôn 18, xã K, thành phố T, tỉnh Đắc Lắc;

Trú tại: Thôn Đức T, xã Đức M, huyện M, tỉnh Đắc Nông.

- **Bị đơn:** Ông Trần Võ H, sinh năm 1976 – vắng mặt.

Địa chỉ: Thôn T1, xã L1, huyện M, tỉnh Đắc Nông; vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Đồng Văn N, sinh năm 1987 (Văn bản ủy quyền ngày 12/7/2021) – có mặt.

Địa chỉ: Số 11 Đ, thị trấn M, huyện M, tỉnh Đắc Nông; có mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 03/7/2020 của nguyên đơn, quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa nguyên đơn ông Trần Văn L trình bày:

Vào ngày 10/02/2019 dương lịch, giữa ông L và ông Trần Võ H có ký kết hợp đồng thi công nhà ở cấp 4 với 14 hạng mục đã thỏa thuận, thời hạn hoàn thành trước ngày 01/6/2019. Căn cứ vào Hợp đồng, ông H đã nhận đặt cọc 25.000.000 đồng; Tuy nhiên, đến ngày 28/4/2019 không hiểu vì lý do gì ông H không tiếp tục thực hiện hợp đồng thi công. Hết thời hạn ngày 01/6/2019 nhưng công trình nhà ở chưa hoàn thành. Do ông H đã vi phạm hợp đồng nên ông cho rằng ông H phải chịu mức bồi thường thiệt hại là 50% giá trị hợp đồng. Ông có làm thông báo bằng văn bản gửi cho ông H, ông H có hồi đáp cho ông và ông có gọi điện ông H đến để thống nhất về phần phát sinh thêm 25 cm nhưng ông H không đến gặp để thỏa thuận. Do đó, ông L khởi kiện yêu cầu ông H bồi thường cho ông số tiền của 50% giá trị hợp đồng là 42.000.000 đồng và phạt gấp đôi số tiền đã đặt cọc cho ông H là 25.000.000 đồng $\times 2 = 50.000.000$ đồng; tổng số tiền ông L yêu cầu ông H bồi thường là 92.000.000 đồng (Chín mươi hai triệu đồng).

Trong quá trình tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn ông Trần Võ H và người đại diện theo ủy quyền của bị đơn ông Đồng Văn N trình bày:

Ngày 10/2/2019, ông H có nhận công trình xây nhà cấp 4 và nhận đặt cọc số tiền 5.000.000 đồng; thời gian bắt đầu thi công là ngày 02/02/2019 âm lịch, tức ngày 06/3/2019 dương lịch; giá thỏa thuận là 800.000 đồng / $1m^2$, tổng giá trị hợp đồng là 84.000.000 đồng; công trình được thanh toán theo 03 giai đoạn; giai đoạn 1: 30%, giai đoạn 2: 40%, giai đoạn 3: 30%. Ông H đã thực hiện xong giai đoạn 1 và nhận số tiền thi công theo thỏa thuận là 25.000.000 đồng (trong đó trừ vào số tiền 5.000.000 đồng đặt nhận đặt cọc và trong quá trình thi công ông L đưa thêm cho ông 20.000.000 đồng). Khi thi công giai đoạn 2 thì phát sinh việc ông L yêu cầu ông xây tường từ 3m thành 3.25 m, việc này ngoài thỏa thuận mà hai bên đã ký kết nên ông có đề nghị ông L trả thêm tiền công để ông trả cho thợ xây nhưng ông L không đồng ý. Hai bên không thống nhất được nội dung này nên ông H tạm thời dừng thi công và di chuyển đồ đạc đến thi công công trình khác. Ngày 06/5/2019, ông L làm văn bản gửi ông về việc yêu cầu tiếp tục thi công và ông đã làm văn bản hồi đáp, trong đó ông thông báo rõ với ông L lý do ông không tiếp tục thực hiện hợp đồng. Trước yêu cầu khởi kiện của ông L, ông không đồng ý. Lý do, bên ông L chủ nhà có thay đổi thiết kế so với thỏa thuận ban đầu nhưng hai bên không thống nhất được giá cả phát sinh nên ông mới không tiếp tục thực hiện hợp đồng thi công. Lỗi này thuộc về ông L chứ không phải do ông.

Ngày 15/7/2021, Tòa án tiến hành xem xét thẩm định tại chỗ đối với công trình thi công nhà ở cấp 4 của ông Trần Văn L.

Tại phiên tòa sơ thẩm, các bên đương sự giữ nguyên quan điểm của mình.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân huyện Đắk Mil tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến về việc tuân thủ theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án của những người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng như sau: Thẩm phán, thư ký phiên tòa, Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng theo quy định của Bộ luật Tố tụng Dân sự (BLTTDS); Nguyên đơn, bị đơn chấp hành tốt các quy định của BLTTDS.

Về nội dung: Đại diện Viện kiểm sát đề nghị HĐXX không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Nguyên đơn phải chịu toàn bộ chi phí tố tụng và án phí DSST.

(Các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ gồm: 01 hợp đồng thi công và đặt cọc lập ngày 10/2/2019 (Bản gốc); 01 bản vẽ thiết kế; 01 giấy phép xây dựng (Đều là bản gốc); 01 Hợp đồng đặt cọc (Bản gốc); Sổ hộ khẩu, chứng minh nhân dân (đều là bản sao y chứng thực). Đây là các tài liệu, chứng cứ do nguyên đơn cung cấp. Bị đơn cung cấp 01 thông báo ông L gửi ông H; 01 Thông báo hồi đáp của ông H gửi ông L kèm bưu gửi. Các bên không thống nhất được hướng giải quyết vụ án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Về thủ tục tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Nguyên đơn ông Trần Văn L khởi kiện ông Trần Võ H về việc bồi thường thiệt hại phát sinh từ hợp đồng thi công nhà ở theo Điều 385 và yêu cầu thanh toán gấp đôi số tiền đặt cọc phát sinh từ hợp đồng đặt cọc theo Điều 328 của Bộ luật dân sự. Nên đây là quan hệ pháp luật “Tranh chấp hợp đồng thi công” và “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” quy định tại khoản 3 Điều 26 của Bộ luật Tố tụng Dân sự. Bị đơn ông Trần Võ H trú tại thôn T1, xã L1, huyện M, tỉnh Đắk Nông; hợp đồng thực hiện tại huyện M nên vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm a khoản 1 Điều 39, điểm g khoản 1 Điều 40 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[1.2] Về sự vắng mặt của đương sự tại phiên tòa: Bị đơn vắng mặt nhưng có người đại diện theo ủy quyền tham gia phiên tòa. Do đó Hội đồng xét xử xét xử vắng mặt bị đơn là đúng quy định tại khoản 2 Điều 228 của Bộ luật Tố tụng Dân sự.

[2] Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy:

[2.1] Đối với yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn: Chứng cứ nguyên đơn cung cấp là Hợp đồng đặt cọc ngày 25/3/2019 và Hợp đồng thi công và đặt cọc đề ngày 10/02/2019. Nội dung của 02 hợp đồng này được các bên thừa nhận.

Thỏa thuận đặt cọc trước ngày 10/2/2019 các bên không lập văn bản riêng mà được ghi chung trong Hợp đồng thi công nhà ở cấp 4 và đặt cọc đề ngày 10/02/2019, số tiền đặt cọc là 5.000.000 đồng; nội dung đặt cọc để đảm bảo cho việc bên ông H thi công công trình đúng vào ngày, giờ mà các bên đã thỏa thuận. Mặc dù hợp đồng

đặt cọc nằm trong Hợp đồng thi công đề ngày 10/2/2019, tuy nhiên các bên đều thừa nhận, việc thoả thuận cọc và nhận tiền cọc trước ngày 10/2/2019 nên vẫn đảm bảo nội dung đặt cọc. Ông H đã thực hiện đúng thoả thuận, ngày 10/2/2019 ông H đã tiến hành thi công công trình xây nhà ở cho ông L. Nội dung hợp đồng đặt cọc phù hợp với quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự nên hợp đồng đặt cọc ngày 10/2/2019 phát sinh hiệu lực pháp luật. Ông L yêu cầu phạt cọc ông H gấp đôi số tiền cọc 5.000.000 đồng đối với hợp đồng đặt cọc ngày 10/2/2019 là không có cơ sở nên HĐXX không chấp nhận.

Xét Hợp đồng đặt cọc ngày 25/3/2019, HĐXX thấy rằng: Ông L cho rằng đây là hợp đồng đặt cọc để đảm bảo cho Hợp đồng thi công ngày 10/2/2019. Tuy nhiên, hợp đồng này được lập sau ngày hợp đồng Thi công ngày 10/02/2019 được ký kết và đang thực hiện; không đúng với quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự về đặt cọc *“Đặt cọc là việc một bên (sau đây gọi là bên đặt cọc) giao cho bên kia (sau đây gọi là bên nhận đặt cọc) một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác (sau đây gọi chung là tài sản đặt cọc) trong một thời hạn để đảm bảo giao kết hoặc thực hiện hợp đồng”*. Do đó, hợp đồng đặt cọc ngày 25/3/2019 vô hiệu. Việc ông L yêu cầu phạt cọc ông H gấp đôi với số tiền 40.000.000đ đối với hợp đồng đặt cọc ngày 25/3/2019 là không có căn cứ nên HĐXX không chấp nhận.

Từ những nhận định trên, HĐXX không chấp nhận yêu cầu phạt cọc của nguyên đơn đối với bị đơn số tiền 50.000.000 đồng.

[2.2] Đối với yêu cầu bồi thường 50% giá trị hợp đồng, số tiền 42.000.000 đồng, HĐXX xét thấy: Hợp đồng thi công ngày 10/2/2019 thể hiện công việc cần làm gồm 14 mục. Hợp đồng đã được giao kết và thực hiện, tuy nhiên đến giai đoạn 2 ông L có đề nghị sửa đổi hợp đồng “xây nâng tường lên 25cm ở vị trí dầm bằng” mà không được ông H chấp nhận do chưa thống nhất được tiền công thợ phát sinh, hai bên không thống nhất được dẫn đến chấm dứt hợp đồng do hợp đồng bị hủy bỏ theo quy định khoản 4 Điều 422 của Bộ luật Dân sự. Bên hủy bỏ hợp đồng ông Trần Võ H đã có văn bản hồi đáp gửi ông Trần Văn L để ông L biết, đúng quy định tại khoản 3 Điều 423 của Bộ luật Dân sự. Do đó việc ông L yêu cầu ông H bồi thường 50% giá trị hợp đồng, tương đương $84.000.000 \text{ đồng} / 2 = 42.000.000 \text{ đồng}$ là không có căn cứ để chấp nhận.

Các bên thoả thuận giá trị hợp đồng là 84.000.000 đồng, việc thanh toán chia làm 03 giai đoạn với tỉ lệ: giai đoạn 1: 30%; giai đoạn 2: 40%; giai đoạn 3: 30%. Các bên thừa nhận ông Trần Võ H đã thi công xong giai đoạn 1, tương đương với số tiền công là 25.200.000 đồng. Số tiền này ông Trần Võ H đã nhận (được trừ vào 5.000.000 đồng đặt cọc của hợp đồng đặt cọc trước ngày 10/2/2019 và 20.000.000 đồng của hợp đồng đặt cọc lập ngày 25/3/2019). Ông H không có yêu cầu phản tố đối với 200.000 đồng nên HĐXX không xem xét.

[3] Về chi phí tố tụng: Chi phí tố tụng là 1.700.000 đồng. Bị đơn nhận chịu toàn bộ chi phí tố tụng. Xét thấy, đây là tự nguyện của bị đơn, phù hợp với quy định của pháp luật nên HĐXX chấp nhận. Do nguyên đơn nộp tạm ứng chi phí tố tụng số tiền 3.000.000 đồng, do đó cần buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 1.700.000 đồng. Tòa án hoàn trả cho nguyên đơn 1.300.000 đồng (đã trả).

[4] Về án phí: Do yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 144, Điều 147, Điều 228; áp dụng Điều 117, Điều 328, Điều 360, Điều 422, Điều 423, Điều 427 của Bộ luật dân sự; khoản 2 Điều 26 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội:

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Trần Văn L về việc yêu cầu ông Trần Võ H trả cho ông 92.000.000 đồng (*Chín mươi hai triệu đồng*), trong đó 42.000.000 đồng là tiền bồi thường 50% giá trị Hợp đồng thi công lập ngày 10/2/2019 và 50.000.000 đồng (*Năm mươi triệu đồng*) là tiền phạt cọc đối với Hợp đồng đặt cọc trước ngày 10/2/2019 và Hợp đồng đặt cọc ngày 25/3/2019.

2. Về chi phí tố tụng: Bị đơn ông Trần Võ H tự nguyện chịu tiền chi phí tố tụng số tiền 1.700.000 đồng (*Một triệu bảy trăm nghìn đồng*). Do nguyên đơn nộp tạm ứng chi phí tố tụng số tiền 3.000.000 đồng (*Ba triệu đồng*) nên buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền 1.700.000 đồng (*Một triệu bảy trăm nghìn đồng*); Tòa án hoàn trả cho nguyên đơn 1.300.000 đồng (*Một triệu ba trăm nghìn đồng*) (*đã trả*).

3. Về án phí: Nguyên đơn ông Trần Văn L phải nộp 4.600.000 đồng (*Bốn triệu sáu trăm nghìn đồng*) án phí Dân sự Sơ thẩm, được khấu trừ vào số tiền 2.300.000 đồng (*Hai triệu ba trăm nghìn đồng*) ông L đã nộp tạm ứng án phí theo biên lai số 0003491 ngày 09/7/2020 tại Chi cục thi hành án dân sự huyện Đắk Mil, tỉnh Đắk Nông. Ông L còn phải nộp 2.300.000 đồng (*Hai triệu ba trăm nghìn đồng*).

4. Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án trong hạn 15 (Mười lăm) ngày kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:

- TAND tỉnh Đắk Nông;
- VKSND huyện Đắk Mil;
- Chi cục THADS huyện Đắk Mil;
- Đường sự;
- Lưu HS, VT.

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

(Đã ký và đóng dấu)

Nguyễn Thị Hải Âu

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ
CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

