TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH SÓC TRĂNG

CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập - Tự do - Hạnh phúc

Bản án số: 102/2019/DS-PT.
Ngày: 14-8-2019.
V/v: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH SÓC TRĂNG

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Thái Rết.

Các Thẩm phán: Ông Lê Thanh Vũ.

Ông Nguyễn Thành Hữu.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Trúc Phương, thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân nhân tỉnh Sóc Trăng: Bà Mã Quế Khanh - Kiểm sát viên tham gia phiên Tòa.

Trong ngày 14 tháng 8 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Sóc Trăng xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 108/2019/TLPT-DS ngày 16 tháng 7 năm 2019, về "tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2019/DS-ST, ngày 13 tháng 6 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã N, tỉnh Sóc Trăng bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 156/2019/QĐ-PT ngày 23/7/2019, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị Ngọc H, sinh năm 1977. Địa chỉ: xã TR, huyện K, tỉnh Sóc Trăng (có mặt).

2. Bị đơn: Công ty TNHH T. K T.

Đại diện theo pháp luật: Ông Lê Văn L.

Địa chỉ trụ sở chính: Khu phố H, phường A, quận B, thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn: Ông Lê Văn L1, sinh năm 1983 (theo văn bản ủy quyền ngày 03/8/2019 (có mặt).

Địa chỉ liên hệ: khóm M, phường M, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ và lời trình bày tại phiên tòa phúc thẩm, nội dung vụ án được tóm tắt như sau:

- Nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc H trình bày:

Ngày 02/6/2017 Bà H và Công ty TNHH T. K T (gọi tắt là Công ty) ký Hợp đồng thuê ki - ốt, sạp tại chợ N, phường 1, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng để kinh doanh rau, củ, quả; theo đó Bà H thuê 03 sạp liền kề (01 sạp lô góc đường N1; loại sạp có diện tích 2m x 3m), tuy nhiên khi làm hợp đồng thì lại ghi loại sạp có diện tích 2m x 2m; thời hạn thuê là 20 năm với giá 315.000.000 đồng. Theo thỏa thuận Bà H đã đặt cọc cho Công ty số tiền 63.000.000 đồng, phía Công ty cam kết sẽ giao ki - ốt, sạp cho Bà H trước ngày 30/6/2017.

Việc ký hợp đồng và giao nhận tiền được thực hiện tại BQL C N, thuộc thị xã N, tỉnh Sóc Trăng.

Đến ngày 30/6/2017 Bà H đến nhận ki - ốt, sạp thì Công ty chưa có để giao cho Bà H nên Công ty hứa sẽ giao trong thời gian sớm nhất, sau đó Bà H nhiều lần đến Công ty yêu cầu giao ki - ốt, sạp cho bà, nếu không giao thì trả bà số tiền 63.000.000 đồng mà Bà H đã đưa trước nhưng Công ty hứa hẹn nhiều lần mà không giao ki - ốt, sạp và cũng không trả lại số tiền đặt cọc cho bà.

Đến ngày 22/10/2018 Bà H khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Công ty trả lại cho Bà H số tiền đặt cọc là 63.000.000 đồng và phạt cọc là 63.000.000 đồng do Công ty vi phạm hợp đồng theo quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự.

- Phía bị đơn Công ty trình bày:

Thực hiện chủ trương đấu giá cho thuê đất để đầu tư xây dựng nhà lồng chợ thuộc dự án Trung tâm thương mại Phường 1, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, Công ty tham gia đấu giá và trúng đấu giá theo Quyết định số 3157/QĐ-UBND ngày 23/12/2016 của Ủy ban nhân dân (viết tắt UBND) tỉnh Sóc Trăng về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đối với khu nhà lồng chợ thuộc dự án Trung tâm thương mại Phường 1, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng. Trên cơ sở đó, Công ty tiến hành lập các thủ tục để đầu tư và tiến hành thi công công trình nhà lồng chợ N theo phương án kêu gọi đầu tư của UBND tỉnh Sóc Trăng.

Vào ngày 02/6/2017 Công ty do ông Lê Văn L làm đại diện và bà Trần Thị Ngọc H có ký hợp đồng thuê ki - ốt, sạp tại chợ N, phường 1, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng để kinh doanh rau, củ, quả và thỏa thuận đặt cọc trong hợp đồng giống như lời trình bày của Bà H. Sau khi ký hợp đồng xong, Bà H đã giao tiền cọc 63.000.000 đồng cho Công ty nhận tại Ban quản lý chợ N.

Đến ngày bàn giao ki - ốt, sạp theo thỏa thuận với Bà H, do UBND thị xã N giao mặt bằng cho Công ty vào ngày 27/6/2017 nên phía Công ty không đủ thời gian xây dựng các sạp, ki-ốt giao cho Bà H theo hợp đồng đã ký kết. Việc thỏa thuận bàn giao mặt bằng giữa Công ty và UBND thị xã N không có thỏa thuận vào ngày nào và hiện nay phía Công ty vẫn còn nợ nghĩa vụ tài chính nên vẫn chưa được UBND tỉnh Sóc Trăng ra quyết định giao đất, tuy nhiên UBND tỉnh Sóc Trăng vẫn cho Công ty quản lý, sử dụng đất theo kết quả trúng đấu giá.

Đến đầu tháng 12/2018, Công ty đã hoàn thành xong các sạp, ki - ốt và có sạp, ki - ốt để giao. Khi đó, Công ty có điện thoại thông báo cho Bà H biết đồng thời yêu cầu Bà H đến nhận ki - ốt, sạp nhưng Bà H không đồng ý nhận.

Nay qua yêu cầu khởi kiện của Bà H, Công ty có ý kiến:

Trường hợp Bà H đồng ý tiếp tục thực hiện hợp đồng, Công ty sẽ giao ki - ốt, sạp cho Bà H nhưng do thiết kế chợ thay đổi nên vị trí ki - ốt, sạp mà Công ty sẽ giao cho Bà H nhận cũng có sự thay đổi, vị trí ki - ốt, sạp mà Công ty giao cho Bà H sẽ nằm sát mặt đường, đúng diện tích theo thỏa thuận với Bà H trước đây, Công ty sẽ tạo điều kiện cho Bà H đến xem ki - ốt, sạp và thỏa thuận thỏa đáng giá cả.

Trường hợp Bà H không đồng ý nhận ki - ốt, sạp thì Công ty đồng ý trả lại cho Bà H số tiền đặt cọc đã nhận là 63.000.000 đồng.

Việc không có sạp giao cho Bà H theo đúng thỏa thuận trong hợp đồng đặt cọc là do khách quan, do UBND thị xã N không giao mặt bằng cho Công ty xây dựng chợ đúng tiến độ.

Sự việc được Tòa án nhân dân thị xã N, tỉnh Sóc Trăng thụ lý, giải quyết. Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2019/DS-ST, ngày 13 tháng 6 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã N, tỉnh Sóc Trăng đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm g khoản 1 Điều 40; khoản 1 Điều 147; khoản 2 Điều 228; Điều 266; Điều 271; Điều 273; Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng Điều 328 của Bộ luật dân sự; Áp dụng khoản 2 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.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Ngọc H về việc yêu cầu Công ty TNHH T. K T trả lại số tiền đặt cọc và bồi thường tiền phạt cọc.

Buộc Công ty TNHH T. K T trả cho bà Trần Thị Ngọc H số tiền đặt cọc là 63.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 63.000.000 đồng, tổng cộng là 126.000.000 đồng (Một trăm hai mươi sáu triệu đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên phần lãi suất chậm trả, án phí sơ thẩm và thông báo quyền kháng cáo cho các đương sự theo luật định.

Ngày 27/6/2019 Người đại diện theo pháp luật của Công ty có đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng nếu bà Trần Thị Ngọc H không thuê sạp, ki - ốt của Công ty thì công ty sẽ trả lại cho Bà H số tiền đã nhận cọc là 63.000.000 đồng, không đồng ý phạt cọc số tiền 63.000.000 đồng vì Công ty vi phạm hợp đồng là do lỗi khách quan.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người kháng cáo phía Công ty không rút lại đơn kháng cáo, nguyên đơn bà Trần Thị Ngọc H không rút lại đơn khởi kiện, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Kiểm sát viên phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Sóc Trăng về tính có căn cứ và hợp pháp của kháng cáo, việc tuân thủ và chấp hành pháp luật tố tụng của những người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án ở giai đoạn phúc thẩm và tại phiên tòa phúc thẩm. Đồng thời, phát biểu quan điểm về nội dung kháng cáo. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH T. K T, căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án, được thẩm tra các chứng cứ tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng, ý kiến phát biểu và đề nghị của Kiểm sát viên, những người tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về chủ thể, nội dung, hình thức đơn kháng cáo và thời hạn kháng cáo của Công ty TNHH T. K T là đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272 và Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự nên kháng cáo hợp lệ và đúng theo luật định.

[2] Theo các tình tiết đã được các bên thống nhất, căn cứ khoản 1 Điều 95 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử xác định:

Ngày 02/6/2017 giữa Công ty và bà Trần Thị Ngọc H đã tự nguyện thỏa thuận ký kết hợp đồng đặt cọc thuê ki - ốt, sạp; nội dung thỏa thuận bên cho thuê là Công ty bên thuê là Bà H thuê ki - ốt, sạp tại chợ N, số lượng 03 sạp, thời hạn thuê 20 năm, bên thuê sử dụng mặt bằng để kinh doanh rau-củ-quả; tiền thuê mặt bằng cho 20 năm là 315.000.000 đồng, đặt cọc giữ chỗ là 63.000.000 đồng; tiền còn lại phải nộp trước khi nhận mặt bằng là 252.000.000 đồng; thời gian bàn giao ki - ốt, sạp chợ trước mùng 5 tháng 5 âm lịch (trước ngày 30/6/2017 dương lịch). Phía Bà H đã giao cho phía Công ty số tiền đặt cọc là 63.000.000 đồng theo thỏa thuận, nhưng đến thời gian bàn giao ki - ốt, sạp thì phía Công ty chưa có ki - ốt, sạp để giao cho Bà H. Hợp đồng này được Bà H và Công ty lập hoàn toàn tự nguyện, mục đích và nội dung hợp đồng không vi phạm điều cấm của pháp luật và không trái đạo đức xã hội nên có hiệu lực theo Điều 117 Bộ luật dân sự.

Đến thời gian giao ki - ốt, sạp theo hợp đồng đặt cọc là trước ngày 30/6/2017 nhưng Công ty không giao cho Bà H thì Công ty đã vi phạm quy định tại đoạn 1 Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc ki - ốt, sạp lập ngày 02/6/2017 "*Trách nhiệm bên A – Công ty TNHH T. K T cam kết hoàn thành công trình bàn giao cho bên B – bà Trần Thị Ngọc H theo cam kết ở Điều 3 (Thời gian bàn giao ki - ốt và sạp chợ: Trước mùng năm tháng năm – ngày 30/6/2017)*". Căn cứ vào khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự quy định "*....Nếu bên nhận đặt cọc từ chối việc giao kết thực hiện hợp đồng thì phải trả cho bên đặt cọc tài sản đặt cọc và một khoản tiền tương đương giá trị tài sản đặt cọc....*". Do đó, Bà H yêu cầu phía Công ty trả lại số tiền đã đặt cọc và trả số tiền phạt cọc là có căn cứ.

[3] Công ty cho rằng việc giao ki-ốt, sạp cho Bà H chậm trễ là lỗi khách quan, vì đến ngày 27/6/2017 UBND thị xã N mới bàn giao mặt bằng nên Công ty không kịp xây dựng các sạp, ki - ốt để giao cho Bà H như hợp đồng đã ký kết.

Xét thấy, Công ty căn cứ vào Quyết định số 3157/QĐ-UBND ngày 23/12/2016 của UBND tỉnh Sóc Trăng về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất để cho thuê đối với khu Nhà lồng chợ thuộc dự án Trung tâm thương mại Phường 1, thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, sau đó Công ty tự ký kết hợp đồng đặt cọc với Bà H để cho thuê sạp, ki - ốt tại nhà lồng chợ thị xã N, trong khi đó phía Công ty vẫn chưa được UBND tỉnh Sóc Trăng ra quyết định giao đất, cũng như bàn giao mặt bằng nhà lồng chợ N cho Công ty. UBND tỉnh Sóc Trăng, UBND thị xã N không có văn bản thông báo sẽ giao mặt bằng cho Công ty vào thời gian nào. Trước khi ký hợp đồng đặt cọc với Bà H, Công ty phải biết thời gian cụ thể giao mặt bằng nhưng Công ty đã vội ký hợp đồng với Huyền thì đây là lỗi thuộc về Công ty, chứ không phải là lỗi khách quan và Công ty phải chịu trách nhiệm về lỗi của mình đối với Bà H. Đồng thời, không áp dụng Án lệ số 25/2018/AL (được ban hành theo Quyết định số 199/QĐ-CA ngày 17/10/2018 của Tòa án nhân dân tối cao) vì không thuộc trường hợp do lỗi khách quan.

Từ những phân tích nêu trên, xét thấy kháng cáo của Công ty là không có căn cứ chấp nhận.

Lời đề nghị của vị Kiểm sát viên về quan điểm giải quyết vụ án là có căn cứ, Hội đồng xét xử chấp nhận.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, khoản 1 Điều 148 và khoản 6 Điều 313 Bộ luật tố tụng dân sự. Áp dụng khoản 1 Điều 29 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.

Tuyên xử:

1. Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH T. K T.

2. Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2019/DS-ST ngày 13 tháng 6 năm 2019 của Tòa án nhân dân thị xã N, tỉnh Sóc Trăng, như sau:

"Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm g khoản 1 Điều 40; khoản 1 Điều 147; khoản 2 Điều 228; Điều 266; Điều 271; Điều 273; Điều 280 của Bộ luật tố tụng dân sự; Áp dụng Điều 328 của Bộ luật dân sự; Áp dụng khoản 2 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.

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà Trần Thị Ngọc H về việc yêu cầu Công ty TNHH T. K T trả lại số tiền đặt cọc và bồi thường tiền phạt cọc.

Buộc Công ty TNHH T. K T trả cho bà Trần Thị Ngọc H số tiền đặt cọc là 63.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 63.000.000 đồng, tổng cộng là 126.000.000 đồng (Một trăm hai mươi sáu triệu đồng).

Khi bản án có hiệu lực pháp luật, kể từ ngày Bà H có đơn yêu cầu thi hành án thì hàng tháng Công ty TNHH T. K T còn phải trả lãi cho Bà H theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty TNHH T. K T phải chịu án phí là 6.300.000 đồng (Sáu triệu ba trăm nghìn đồng).

Bà Trần Thị Ngọc H không phải chịu án phí, hoàn trả cho Bà H số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.150.000 đồng (Ba triệu một trăm năm mươi nghìn đồng) theo biên lai thu số 0004693 ngày 25/10/2018 của Chi cục thi hành án thành phố Sóc Trăng, tỉnh Sóc Trăng".

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Người kháng cáo Công ty TNHH T. K T phải nộp là 300.000 đồng, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng tạm ứng án phí phúc thẩm mà Công ty TNHH T. K T đã nộp theo biên lai AA/2016/0007135 ngày 27/6/2019, Công ty TNHH T. K T đã nộp xong.

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

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự thì 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.

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Sóc Trăng;
- TAND thị xã N;
- Chi cục THA.DS thị xã N;
- Các đương sự;
- Lưu: HS-TDS.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA
(đã ký)

Thái Rết