TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH QUẢNG BÌNH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 55/2023/DSPT
Ngày: 23/9/2023
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH QUẢNG BÌNH

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

Thẩm phán - chủ tọa phiên toà: Bà Hoàng Thị Thanh Nhàn

Các Thẩm phán: Ông Nguyễn Thái Sơn và bà Từ Thị Hải Dương

- Thư ký phiên toà: Bà Trần Thị Nam – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Quảng Bình

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình tham gia phiên toà: ông Nguyễn Anh Đức - Kiểm sát viên;

Ngày 23 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Quảng Bình, xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 40/2023/TLPT-DS ngày 24 tháng 7 năm 2023 về việc *"*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*"*, do Bản án dân sự sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 31/5/2023 của Toà án nhân dân huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình bị kháng cáo, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2902/2023/QĐXXPT-DS ngày 21 tháng 8 năm 2023 và Thông báo hoãn phiên tòa số 3095/2023/TB ngày 13/9/2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà Trần Thị Minh T, sinh năm 1961; địa chỉ: Số 174 BT, phường ND, quận HBT, Tp Hà Nội. Địa chỉ cần báo: Căn TT3-08, khu liền kề IEC, đường VL, xã TH, huyện TT, TP Hà Nội. Có mặt.

2. Bị đơn: Công ty TNHH F Quảng Bình BGR (gọi tắt là Công ty F Quảng Bình); địa chỉ: Thôn TH, xã HN, huyện QN, tỉnh Quảng Bình. Người đại diện theo pháp luật: Bà Hồ Thị H, chức vụ: Chủ tịch Công ty; địa chỉ: Phòng A12B04, khu đô thị M, phường ML, quận HĐ, Thành phố Hà Nội. Người đại diện theo ủy quyền: ông Trần Văn H; địa chỉ: thôn B, xã T L, huyện V T, tỉnh Thái Bình (theo Giấy ủy quyền số 40/GUQ-CT ngày 30 tháng 8 năm 2023), Ông Hùng có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty cổ phần Tập đoàn F; địa chỉ: Tầng 6, tòa nhà BA, số 265 đường CG, phường D V, quận CG, thành phố Hà Nội. Người đại diện theo pháp luật: bà Bùi Hải H, chức vụ: Tổng giám đốc. Vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo hồ sơ, lời khai của các đương sự và bản án sơ thẩm thì nội dung vụ án như sau:

* Nguyên đơn bà Trần Thị Minh T trình bày:

Sau khi được Công ty TNHH F Quảng Bình BGR giới thiệu cam kết là đơn vị tư vấn môi giới và độc quyền tổ chức bán bất động sản Shophouse (bao gồm giá trị quyền sử dụng đất và giá trị cọc móng) thuộc dự án Trung tâm hội nghị, khách sạn, du lịch nghỉ dưỡng và biệt thự nghĩ dưỡng F Quảng Bình tại xã H N, huyện Q N, tỉnh Quảng Bình do Công ty cổ phần tập đoàn F là chủ đầu tư. Các bên đã ký Bản đăng ký mua bán 2 bất động sản theo văn bản thỏa thuận I-SH-55.03B/2018/ĐK/FLC QUANGBINH ngày 24/9/2018 và phụ lục số 01 I-SH-55.03B/2018/VBTT/FLC QUANGBINH được lập ngày 25/9/2018; văn bản thỏa thuận số IV-SH-05.12/2018/VBTT/FLC QUANGBINH ngày 26/10/2018 và phụ lục số 01 IV-SH-05.12/2018/VBTT/FLC QUANGBINH được lập ngày 27/10/2018. Theo đó bà T đã chuyển vào tài khoản Công ty F Quảng Bình tiền đặt cọc là 1.595.239.600 đồng. Theo thỏa thuận thì công ty F Quảng Bình có nghĩa vụ chậm nhất là 4/2019 phải bảo đảm hai bên ký hợp đồng mua bán, nếu quá 6 tháng kể từ thời gian trên mà bên bán chưa đủ điều kiện để ký hợp đồng bán bất động sản thì phải hoàn trả lại số tiền cọc và bồi thường thiệt hại tính trên số tiền cọc nhân với lãi suất 150% lãi suất tiền gửi trả sau kỳ hạn 6 tháng của ngân hàng BIDV công bố đối với khách hàng là cá nhân, tính từ thời điểm hết thời gian dự kiến bán (4/2019).

Tuy nhiên cho đến nay Công ty F Quảng Bình không thực hiện như cam kết đã vi phạm thỏa thuận giữa hai bên. Mặc dù nhiều lần bà T yêu cầu phía Công ty F Quảng Bình thực hiện ký kết mua bán nhà ở với chủ đầu tư nhưng phía Công ty F Quảng Bình không có động thái gì nên nguyên đơn khởi kiện buộc bị đơn trả lại tiền cọc: 1.595.239.600đ và tiền phạt theo thỏa thuận

* Bị đơn Công ty TNHH F Quảng Bình BGR – người đại diện bà Trần Thị Thu H, tại phiên tòa sơ thẩm trình bày: Thống nhất với số tiền đặt cọc 1.595.239.600 đồng mà công ty F Quảng Bình đã nhận, đối với khoản tiền phạt đề nghị Tòa án giải quyết theo pháp luật.

* Người có quyền lợi và nghĩa vụ liên quan được tòa án triệu tập hợp lệ nhiều lần nhưng không có mặt cũng không có ý kiến phản hồi.

Bản án dân sự sơ thẩm số 16/2023/DS-ST ngày 08/6/2023 của Toà án nhân dân huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147, 227, 228 và Điều 271 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các điều 122, 275, 328, 427, 428, 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; Nghị quyết 01/2003/NQ-HĐTP ngày 16/4/2003; khoản 2, 5 Điều 26 của 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 Minh T về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"; Buộc Công ty TNHH F Quảng Bình BGR phải trả lại cho bà Trần Thị Minh T số tiền đặt cọc là 1.595.239.600 đồng và tiền phạt 808.725.959 đồng. Tổng cộng: 2.401.965.559 đồng.

Kế tiếp sau ngày tuyên án sơ thẩm (31/5/2023) bên phải thi hành án tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh từ số tiền nợ gốc chưa thi hành cho đến khi thanh toán xong theo mức lãi suất tại văn bản thỏa thuận số I-SH-55.03B/2018/ĐK/FLC QUANGBINH ngày 24/9/2018 và phụ lục số 01 I-SH-55.03B/2018/VBTT/FLC QUANGBINH được lập ngày 25/9/2018; văn bản thỏa thuận số IV-SH-05.12/2018/VBTT/FLC QUANGBINH ngày 26/10/2018 và phụ lục số 01 IV-SH-05.12/2018/VBTT/FLC QUANGBINH được lập ngày 27/10/2018.

Về án phí dân sự: Buộc Công ty TNHH F Quảng Bình BGR phải chịu 80.039.311đồng án phí dân sự sơ thẩm.

Trả lại cho bà Trần Thị Minh T 29.928.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số: AA/2017/0007225 ngày 28/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Quảng Ninh.

Ngoài ra Bản án còn tuyên quyền thi hành án và tuyên quyền kháng cáo cho các bên đương sự.

Ngày 19/6/2023, bị đơn công ty TNHH F Quảng Bình BGR có đơn kháng cáo với nội dung: Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 31/5/2023 của Tòa án nhân dân huyện Quảng Ninh về tranh chấp Hợp đồng đặt cọc. Đề nghị sửa án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu đối trừ số tiền dịch vụ khi xử lý tiền đặt cọc của bị đơn, chấp nhận yêu cầu đối trừ số tiền lãi do nguyên đơn chậm thanh toán tiền đặt cọc.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị xem xét lại mốc thời gian tính lãi chưa chính xác. Bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu trong đơn kháng cáo và đề nghị xem xét lại cách tính lãi chưa chính xác. Các đương sự không thỏa thuận được với nhau về nội dung giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Trong quá trình tiến hành tố tụng, giải quyết vụ án người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của pháp luật. Về nội dung: Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn do có sai sót về số liệu nên sửa Bản án sơ thẩm về phần lãi suất và án phí sơ thẩm có giá ngạch.

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 kết quả tranh luận tại phiên toà, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về tố tụng: Đơn kháng cáo của bị đơn đúng theo quy định của pháp luật, trong thời hạn luật định nên căn cứ Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự vụ án được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về sự vắng mặt của người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan, xét sự vắng mặt không làm ảnh hưởng đến nội dung vụ án nên HĐXX vẫn tiến hành xét xử theo quy định của pháp luật.

[2]. Đối với yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu bị đơn công ty TNHH F Quảng Bình trả số tiền cọc 1.595.239.600 đồng và tiền phạt là phù hợp với cam kết và thỏa thuận của các bên và các bên phải có trách nhiệm thực hiện theo thỏa thuận đã ghi trong hợp đồng đặt cọc theo quy định tại Điều 117, Điều 119, Điều 328 Bộ luật dân sự. Bị đơn cũng thừa nhận số tiền cọc đã nhận như bà Thanh trình bày.

[3] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn - Công ty TNHH F Quảng Bình, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[3.1]. Kháng cáo đề nghị cấn trừ tiền phí dịch vụ. Tại điểm 1.2 Điều 1 của Văn bản thỏa thuận *"thời điểm thanh toán phí dịch vụ: trả sau khi văn bản Thỏa thuận được chấm dứt hoặc/và thanh lý ...."*. Mặc dù các bên đều thừa nhận có dịch vụ tư vấn, giới thiệu thông tin về dự án nhưng việc nguyên đơn đòi lại tiền cọc là do có sự vi phạm thỏa thuận của bị đơn chứ không có sự thỏa thuận chấm dứt hay thanh lý hợp đồng nên không làm phát sinh nghĩa vụ thanh toán "phí dịch vụ". Hơn nữa tại mục (i) điểm c khoản 2.1 Điều 2 của văn bản thỏa thuận xác định "*Trường hợp qua 6 tháng kể từ thời gian dự kiến bán mà Bất động sản bên B đăng ký nguyện vọng* ***chưa đủ điều kiện bán*** *thì bên B có quyền: (i) Đơn phương chấm dứt văn bản thỏa thuận này và yêu cầu bên A hoàn trả cho bên B toàn bộ tiền đặt cọc….*"

Như vậy, yêu cầu cấn trừ phí dịch vụ là không có cơ sở.

[3.2]. Kháng cáo không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn yêu cầu thanh toán tiền phạt trên số tiền 1.595.239.600đ, Hội đồng xét xử xét thấy:

Tại điểm đ khoản 3.3 Điều 3 của Văn bản thỏa thuận xác định *"Trường hợp Bên A đã đăng ký và thực hiện đặt cọc mua bất động sản cho bên B theo đúng quy định ..mà Chủ đầu tư từ chối thực hiện việc ký kết .. thì bên A phải hoàn trả cho bên B toàn bộ tiền đặt cọc đã nhận và chịu phạt một khoản tiền được tính theo lãi suất là 150% lãi suất tiền gửi trả lãi sau kỳ hạn 6 tháng của Ngân hàng BIDV công bố tại thời điểm thanh toán đối với khách hàng là cá nhân trên tiền đặt cọc tính từ ngày bên A thực tế nhận tiền đặt cọc của mỗi đợt ...."*.

Bị đơn cho rằng nguyên đơn cũng có lỗi trong việc vi phạm nghĩa vụ thanh toán số tiền đặt cọc, tuy nhiên quá trình thực hiện thỏa thuận, bị đơn không yêu cầu nguyên đơn tiếp tục thực hiện nghĩa vụ, còn bị đơn liên tục liên hệ với nguyên đơn yêu cầu trả lại tiền cọc vì cho rằng từ ngày 01/4/2019 đến hết ngày 31/10/2019 (tức là quá 6 tháng) bà Thanh không nhận được thông báo mời ký hợp đồng mua bán như công ty F Quảng Bình cam kết trong văn bản thỏa thuận và cũng chưa thấy F Quảng Bình có đủ hồ sơ pháp lý để thực hiện ký kết. Việc không thực hiện được thỏa thuận là do công ty F Quảng Bình không đủ điều kiện để thực hiện thỏa thuận chứ không phải do bà T chậm nộp tiền đặt cọc. Đến thời điểm hiện tại F vẫn không đủ điều kiện để thực hiện ký kết.

Nguyên đơn - bà T yêu cầu tiền phạt trên số tiền cọc bà đã nộp 1.595.239.600 đồng, lãi suất 150% lãi suất tiền gửi trả sau kỳ hạn 06 tháng của BIDV là: 5,3% là hoàn toàn có cơ sở.

Tuy nhiên cấp sơ thẩm xác định (1) số ngày tính lãi từ ngày 01/12/2019 đến ngày xét xử sơ thẩm 31/5/2023 là 1.145 ngày, như vậy không chính xác về mốc bắt đầu tính lãi. Mà phải xác định từ ngày 01/4/2019 đến hết ngày 31/10/2019 (tức là quá 6 tháng) thì ngày bắt đầu tính lãi phải từ **01/11/2019** đến ngày xét xử sơ thẩm 31/5/2023 phải là **1.277** ngày. (2) Đối với cách chia lấy bình quân lãi suất 5,3%/180 ngày như sơ thẩm là chưa chính xác mà cần xác định lại: 5,3%/365 ngày mới đúng.

Như vậy, cần sửa lại tiền lãi suất buộc bị đơn trả cho bà Thanh là: 1.595.239.600đ x 5,3%/365ngày x 150% x 1.277 ngày = **443.701.697** đồng.

Từ những phân tích [3.1] và [3.2], chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn – công ty F Quảng Bình, sửa Bản án sơ thẩm, buộc bị đơn phải trả cho bà T số tiền tính đến ngày 31/5/2023 là: **2.038.941.297 đồng.**

[4]. Về án phí: Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí Tòa án:

[4.1]. Án phí dân sự sơ thẩm: Do số tiền buộc bị đơn trả cho nguyên đơn phải sửa dẫn đến án phí có giá ngạch cũng phải tính lại. Buộc bị đơn phải chịu án phí dân sự có giá ngạch: 72.778.825 đồng.

[4.2]. Do kháng cáo của bị đơn công ty TNHH F Quảng Bình được chấp nhận nên công ty TNHH F Quảng Bình không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Công ty TNHH F Quảng Bình đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm tại Biên lai 31AA/2021/0004125 ngày 13/7/2023 của Chi cục Thi

hành án dân sự huyện Quảng Ninh nên được khấu trừ vào số tiền án dân sự sơ thẩm.

[5]. Các quyết định khác của Bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không bị kháng nghị, có hiệu lực pháp luật kể từ ngày hết thời hạn kháng cáo, kháng nghị.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự;

Căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147 Bộ luật tố tụng dân sự;

Áp dụng các Điều 117, 119, 328 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2, 5 Điều 26, khoản 1 Điều 29 Nghị Quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án,

Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH F Quảng Bình BGR, sửa một phần Bản án sơ thẩm số 14/2023/DS-ST ngày 31/5/2023 về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" của Tòa án nhân dân huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình, xử:

1. Buộc Công ty TNHH F Quảng Bình BGR phải trả cho bà Trần Thị Minh T số tiền đặt cọc là 1.595.239.600 đồng và tiền phạt cọc tính đến ngày 31/5/2023 là 443.701.697 đồng. Tổng cộng là: **2.038.941.297** đồng.

Kế tiếp sau ngày tuyên án sơ thẩm (31/5/2023) bên phải thi hành án tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh từ số tiền nợ gốc (tiền đặt cọc) chưa thi hành cho đến khi thanh toán xong theo mức lãi suất tại văn bản thỏa thuận số I-SH-55.03B/2018/ĐK/FLC QUANGBINH ngày 24/9/2018 và phụ lục số 01 I-SH-55.03B/2018/VBTT/FLC QUANGBINH được lập ngày 25/9/2018; văn bản thỏa thuận số IV-SH-05.12/2018/VBTT/FLC QUANGBINH ngày 26/10/2018 và phụ lục số 01 IV-SH-05.12/2018/VBTT/FLC QUANGBINH được lập ngày 27/10/2018 giữa Công ty F Quảng Bình và bà Trần Thị Minh T.

2. Về án phí dân sự:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm:

- Buộc bị đơn - Công ty TNHH F Quảng Bình BGR phải chịu án phí dân sự có giá ngạch: 72.778.825 đồng.

- Trả lại cho bà Trần Thị Minh T 29.928.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai số: AA/2017/0007225 ngày 28/4/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Quảng Ninh.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty TNHH F Quảng Bình BGR không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Công ty TNHH F Quảng Bình BGR đã nộp 300.000 đồng tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm tại biên lai 31AA/2021/0004125 ngày 13/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Quảng Ninh nên được khấu trừ vào số tiền án phí dân sự sơ thẩm. Án phí dân sự sơ thẩm còn lại phải nộp là: **72.478.825 đồng.**

Trường hợp bản án được thi hành án 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 thoả 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, 9, 7a, 7b Luật Thi hành án dân sự năm 2008 và Luật sửa đổi, bổ sung một số điều của Luật Thi hành án dân sự năm 2014; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án phúc thẩm (ngày 23/9/2023).

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- TAND huyện Quảng Ninh;
- Chi cục THADS h. Quảng Ninh;
- Các đương sự;
- Lưu: HSVA, Toà Dân sự, VP.

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

(đã ký)

Hoàng Thị Thanh Nhàn