TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH BÌNH DƯƠNG**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**
Bản án số: 313/2023/DS-PT Ngày 07-8-2023 V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH DƯƠNG

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Trúc.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Ngọc Mai;

Bà Trần Thị Thắm.

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Dung – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tham gia phiên tòa: Ông Phan Văn Lợi – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 31 tháng 7 và 07 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Dương xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 177/2023/TLPT-DS ngày 02 tháng 6 năm 2023 về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2023/DS-ST ngày 18 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 234/2023/QĐPT-DS ngày 15 tháng 6 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 288/2023/QĐ-PT ngày 03 tháng 7 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 303/2023/QĐ-PT ngày 17 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Trần Quang S, sinh năm 1981; địa chỉ: căn hộ A Chung cư S, số A N, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; địa chỉ liên hệ: Tòa nhà Văn phòng T, số B N, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

- *Bị đơn:* Công ty TNHH K; địa chỉ: thửa đất số 1169, tờ bản đồ số 16, khu phố A, phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn:

1. Ông Nguyễn Minh H, sinh năm 2000; địa chỉ liên lạc: số E đường D, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Có mặt.

2. Ông Trịnh Đình V, sinh năm 2000; địa chỉ liên lạc: số F L, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh. Vắng mặt.

Là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 20/4/2023).

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Công ty Cổ phần T1; địa chỉ: Số E đường D, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Nguyễn Thị Cẩm T, sinh năm 2000; địa chỉ: số E đường D, phường L, thành phố T, Thành phố Hồ Chí Minh, là người đại diện theo ủy quyền (Giấy ủy quyền ngày 14/02/2023). Có mặt.

- *Người kháng cáo:* Bị đơn Công ty TNHH K và khách sạn K.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Trần Quang S trình bày:

Công ty TNHH K (sau đây viết tắt là Công ty K) là chủ đầu tư của dự án Chung cư H (tên thương mại "Tecco F") tọa lạc tại phường H, thành phố T, tỉnh Bình Dương. Để ổn định cuộc sống, ông Trần Quang S đã đặt cọc để mua 01 sản phẩm (căn hộ).

Ngày 17/7/2022, Công ty K và ông Trần Quang S đã ký Xác nhận đặt cọc số CH-14-14/XNĐC/TFT/TECCO. Để đảm bảo việc ký kết hợp đồng mua bán căn hộ, ông S đã đặt cọc cho Công ty K số tiền 150.000.000 đồng, thỏa thuận trong vòng 30 ngày kể từ ngày đặt cọc (ngày 17/7/2022) hai bên sẽ tiến hành ký kết hợp đồng mua bán căn hộ có ký hiệu CH-14-14 thuộc dự án Tecco F. Căn hộ này có vị trí tại tầng 14, diện tích tim tường là 61,12m^2, thông thủy là 56,4m^2, giá mua bán là 1.076.505.817 đồng chưa bao gồm VAT (theo khoản 2 Xác nhận đặt cọc nêu trên). Thực hiện thỏa thuận đặt cọc, ông S đã chuyển đầy đủ số tiền cọc 150.000.000 đồng theo Phiếu xác nhận chuyển khoản ngày 08/6/2022 với số tiền 5.000.000 đồng, P xác nhận chuyển khoản ngày 20/6/2022 với số tiền 45.000.000 đồng và Giấy báo có của ngân hàng (thu) ngày 27/7/2022 với số tiền 100.000.000 đồng.

Theo khoản 3.2, Điều 3 trong Xác nhận của chủ đầu tư ngày 17/7/2022 thể hiện: "*Thời hạn ký kết hợp đồng mua bán: trong vòng 30 ngày kể từ ngày Quý khách hàng ký Xác nhận đặt cọc này*". Như vậy, tính từ ngày ký xác nhận đặt cọc là ngày 17/7/2022 đến hết ngày 16/8/2022 là hết thời hạn 30 ngày để hai bên tiến hành ký hợp đồng mua bán sản phẩm căn hộ nêu trên nhưng đến thời điểm hiện nay hợp đồng vẫn chưa được ký kết. Trong khoảng thời gian từ ngày 17/7/2022 đến ngày 16/8/2022, ông S không nhận được bất kỳ thông tin nào về việc chuẩn bị ký kết hay đề nghị lùi thời hạn ký kết (có sự đồng ý của ông S hoặc hợp đồng mua bán chính thức để ông S ký kết) từ phía Chủ đầu tư thông qua "thông tin cá nhân đề nghị cam kết đặt cọc" của ông S thể hiện tại khoản 1, trang 1 của Xác nhận đặt cọc (là địa chỉ email/địa chỉ liên lạc/số điện thoại) để được bàn bạc, trao đổi, nắm bắt thông tin về dự án, về tiến độ ký hợp đồng mua bán...

Căn cứ khoản 3.4, Điều 3 của Xác nhận của chủ đầu tư ngày 17/7/2022 thể hiện: "*trong trường hợp Hợp đồng không được ký kết đúng quy định: nếu do lỗi của CĐT: CĐT trả lại cho khách hàng toàn bộ số tiền đặt cọc khách hàng đã nộp, đồng thời bồi thường thêm một khoản tiền tương đương số tiền đặt cọc cho khách hàng*". Ông S đã có 03 văn bản đề ngày 29/9/2022, ngày 06/10/2022 và ngày 12/10/2022 (kèm phiếu báo phát) gửi Công ty K đề nghị đơn vị này thực hiện theo thỏa thuận tại khoản 3.4 Điều 3 nhưng không nhận được phúc đáp hay phản hồi từ phía chủ đầu tư trong thời hạn yêu cầu.

Cho đến ngày 21/10/2022, ông S nhận được Văn bản số 21/CV-TCS được phát hành bởi Công ty Cổ phần T1 với nội dung chính là "*Khách hàng không được nhận lại toàn bộ số tiền đặt cọc (150.000.000đ)*".

Đến ngày 31/10/2022, chủ đầu tư là Công ty K có Văn bản số 53/TB-HĐIEP gửi ông S với nội dung chính là đề nghị thanh toán 30% số tiền mua căn hộ (trong đó: số tiền đã thanh toán (đặt cọc) là 150.000.000 đồng, số tiền cần nộp theo tiến độ là 196.917.405 đồng).

Tiếp đó, ngày 07/11/2022, chủ đầu tư là Công ty K có Văn bản số 54/TB-HĐIEP gửi ông S với nội dung chính là "thu hồi sản phẩm đã giao dịch" là căn hộ số 14, tầng 14, mã căn CH-14-14, diện tích 61,12m^2 tại dự án Chung cư H và không trả lại số tiền đã đặt cọc 150.000.000 đồng cho ông S.

Ông S nhận thấy Xác nhận đặt cọc ngày 17/7/2022 là hợp đồng đặt cọc được hai bên tự nguyện thỏa thuận, giao kết để đảm bảo thực hiện hợp đồng mua bán căn hộ, được lập giữa các chủ thể có năng lực pháp luật dân sự, năng lực hành vi dân sự đầy đủ, trên cơ sở sự tự nguyện của hai bên, mục đích và nội dung của giao dịch dân sự không vi phạm điều cấm của luật, không trái đạo đức xã hội. Khoản 2 Điều 328 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, trừ trường hợp có thoả thuận khác*".

Việc vi phạm thời hạn ký kết hợp đồng mua bán căn hộ (hạn cuối là ngày 16/8/2022) cho mã căn CH-14-14, tầng 14, diện tích 61,12m^2 tại dự án chung cư H của chủ đầu tư Công ty K là rất rõ ràng, bên cạnh đó ông S với tư cách là khách hàng đã không nhận được sự tôn trọng và nghiêm túc thực hiện thỏa thuận giữa hai bên từ phía chủ đầu tư. Tính đến thời điểm khởi kiện, Công ty K còn nợ ông S với số tiền (gốc) là: 150.000.000 đồng.

Vì vậy, ông S khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Công ty TNHH K phải trả lại cho ông S số tiền cọc đã nhận là 150.000.000 đồng và phạt cọc 150.000.000 đồng, tổng cộng là 300.000.000 đồng; yêu cầu Tòa án hủy bỏ "Xác nhận đặt cọc" số CH-14-14/XNĐC/TFT/TECCO ngày 17/7/2022 được ký kết giữa chủ đầu tư Công ty TNHH K với ông Trần Quang S đối với việc đặt cọc mua bán để hai bên tiến hành ký kết hợp đồng mua bán căn hộ có ký hiệu CH-14-14 thuộc dự án Tecco F.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn Công ty TNHH K trình bày:

Ngày 17/7/2022, ông Trần Quang S có ký Xác nhận đặt cọc số 14/XNĐC/TFT/TECCO với Công ty K. Theo đó, ông S xác nhận đặt cọc căn hộ số 14, tầng 14, mã căn hộ CH-14-14, diện tích 61,12m^2 tại dự án Felice Tower do Công ty K là chủ đầu tư và chọn phương thức thanh toán tại từng thời điểm theo thoả thuận tại hợp đồng đặt cọc.

Theo điều khoản đã thỏa thuận, quý khách hàng phải tiến hành thanh toán 30% giá trị sản phẩm tại đợt ký hợp đồng mua bán. Tuy nhiên, đến hết ngày 16/8/2022, Công ty K vẫn chưa nhận được số tiền thanh toán đợt ký hợp đồng mua bán từ quý khách hàng nên Công ty K đã không tiến hành ký kết hợp đồng mua bán căn hộ đúng theo thời hạn tại Xác nhận đặt cọc.

Việc không tiếp tục ký hợp đồng mua bán căn hộ theo Xác nhận đặt cọc không phải do lỗi của chủ đầu tư. Ngày 19/9/2022, chủ đầu tư đã gửi Thông báo nhắc thanh toán đợt ký hợp đồng mua bán nhưng quý khách hàng vẫn không phản hồi và không thực hiện nghĩa vụ theo Xác nhận đặt cọc. Ngày 31/10/2022, Công ty K ban hành thông báo cho ông S một lần nữa nhưng ông S vẫn không nộp tiền. Ngày 07/11/2022, Công ty K ban hành thông báo thu hồi sản phẩm giao dịch, đồng thời chấm dứt hợp đồng đặt cọc.

Từ những căn cứ trên, Công ty K xác định ông Trần Quang S đã vi phạm thỏa thuận tại Xác nhận đặt cọc. Điều 3.4 Xác nhận đặt cọc đã thể hiện rõ: "*Trong trường hợp Hợp đồng không được ký kết đúng theo quy định: Nếu do lỗi của Khách hàng: Khách hàng không được nhận lại toàn bộ số tiền đặt cọc Khách hàng đã nộp để đăng ký mua sản phẩm*". Về căn hộ tại dự án: Tại thời điểm giao dịch đã có công văn chấp thuận của Sở Xây dựng tỉnh B về việc Công ty K được quyền bán sản phẩm là căn hộ tại dự án. Vì vậy, bị đơn không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Cổ phần T1 trình bày:

Công ty Cổ phần T1 cho rằng Công ty K không vi phạm Xác nhận đặt cọc số CH-14-14/XNĐC/TFT/TECCO ký kết giữa nguyên đơn và bị đơn. Việc nguyên đơn cho rằng trong khoảng thời gian từ ngày 17/7/2022 đến ngày 16/8/2022 nguyên đơn không nhận được bất kỳ thông tin nào về việc chuẩn bị ký kết hay đề nghị gia hạn thời gian ký kết hợp đồng, phía bị đơn đã vi phạm thời hạn ký kết hợp đồng, cụ thể trong thời hạn 30 ngày kể từ ngày ký kết xác nhận cọc (17/7/2022) là không đúng.

Theo quy định tại khoản 3.2 Xác nhận đặt cọc quy định: "*Thời hạn ký kết hợp đồng: Trong vòng 30 ngày kể từ ngày Quý khách hàng ký Xác nhận đặt cọc*". Tuy nhiên, đến hết thời hạn nêu trên, phía nguyên đơn vẫn chưa thanh toán đủ 30% giá trị sản phẩm theo khoản 3.3 Xác nhận đặt cọc nên phía bị đơn đã không tiến hành việc ký kết hợp đồng, việc không tiếp tục ký kết hợp đồng mua bán theo Xác nhận đặt cọc không phải do lỗi của bị đơn. Ngày 19/9/2022, bị đơn đã gửi thông báo nhắc thanh toán đợt ký kết hợp đồng mua bán nhưng nguyên

đơn vẫn không phản hồi và tiếp tục không thực hiện nghĩa vụ theo Xác nhận đặt cọc.

Ngày 21/10/2022, Công ty Cổ phần T1 đã gửi Công văn số 21/CV-TCS về việc trả lời đơn đề nghị hoàn tiền đặt cọc và bồi thường đặt cọc của nguyên đơn. Ngày 31/10/2022, bị đơn đã gửi Thông báo số 53/TB-HDIEP về việc thanh toán tiền mua căn hộ Chung cư H. Việc gửi thông báo và mong muốn nguyên đơn tiếp tục thực hiện xác nhận đặt cọc đã thể hiện tinh thần thiện chí của bị đơn nhưng vẫn không nhận được bất kỳ phản hồi nào từ nguyên đơn. Đến ngày 07/11/2022, bị đơn đã gửi Thông báo số 54/TB-HĐIEP về việc thu hồi sản phẩm đã giao dịch đối với sản phẩm CH-14-14 vì nguyên đơn đã vi phạm các nghĩa vụ tại xác nhận đặt cọc và gây thiệt hại cho bị đơn. Theo giao dịch này, nguyên đơn đã nộp cho bị đơn số tiền là 150.000.000 đồng đã chuyển vào thông tin tài khoản của Công ty Cổ phần T1. Dựa trên giao dịch này, bị đơn sẽ phải trả cho Công ty Cổ phần T1 phí môi giới. Công ty Cổ phần T1 không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2023/DS-ST ngày 18 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương đã quyết định:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Quang S về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bị đơn Công ty TNHH K như sau:

- Chấm dứt hợp đồng đặt cọc theo nội dung Xác nhận đặt cọc số CH-14-14/XNĐC/TFT/TECCO ngày 17/7/2022 ký giữa Công ty TNHH K và khách sạn K và ông Trần Quang S.

- Công ty TNHH K có trách nhiệm hoàn trả cho ông Trần Quang S số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng, đồng thời có trách nhiệm bồi thường tiền cọc cho ông Trần Quang S với số tiền là 150.000.000 đồng. Tổng cộng là 300.000.000 đồng (ba trăm triệu đồng).

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn không thi hành khoản tiền nêu trên, thì bị đơn còn phải chịu thêm tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án tại thời điểm thanh toán.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn Công ty TNHH K phải chịu 7.800.000 đồng.

- Nguyên đơn ông Trần Quang S không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Trần Quang S 7.800.000 đồng tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0006661 ngày 13/01/2023 và số AA/2021/0007425 ngày 06/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) Tân Uyên.

Ngoài ra, bản án còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, quyền kháng cáo của đương sự.

Sau khi có bản án sơ thẩm, ngày 18/4/2023, bị đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm và cho rằng Tòa án cấp sơ thẩm vi phạm tố tụng không đưa Công ty Cổ phần Đ1 là đơn vị ký hợp đồng hợp tác môi giới với Công ty Cổ phần T1 (là đơn vị ký hợp đồng dịch vụ môi giới với Công ty TNHH K) và chưa đánh giá toàn diện ý kiến, chứng cứ của bị đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn thay đổi một phần yêu cầu kháng cáo không yêu cầu đưa Công ty Cổ phần Đ1 tham gia tố tụng.

Nguyên đơn xác định hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn và bị đơn được xác lập bằng Xác nhận đặt cọc số CH-14-14/XNĐC/TFT/TECCO ngày 17/7/2022 và Xác nhận của chủ đầu tư. Hợp đồng đặt cọc có hiệu lực là ngày 27/7/2022, thời điểm nguyên đơn thanh toán đủ số tiền cọc 150.000.000 đồng. Khi nguyên đơn ký Xác nhận đặt cọc số CH-14-14/XNĐC/TFT/TECCO ngày 17/7/2022 đã được đọc kỹ nội dung của Xác nhận của chủ đầu tư. Thời điểm nguyên đơn ký Xác nhận đặt cọc thì chủ đầu tư chưa ký, đóng dấu nên đến đầu tháng 9/2022, nguyên đơn mới nhận được bộ Xác nhận đặt cọc số CH-14-14/XNĐC/TFT/TECCO ngày 17/7/2022 và Xác nhận của chủ đầu tư có dấu mộc của bị đơn. Ngoài các văn bản xác lập trên thì giữa nguyên đơn và bị đơn không thỏa thuận hay ký kết bất kỳ thỏa thuận nào khác. Do đó, nguyên đơn xác định đến ngày 16/8/2022, bị đơn chưa ký hợp đồng mua bán căn hộ với nguyên đơn là vi phạm nghĩa vụ. Nguyên đơn yêu cầu chấm dứt hợp đồng, buộc bị đơn trả tiền cọc 150.000.000 đồng và chịu phạt cọc số tiền 150.000.000 đồng, nếu thỏa thuận thì nguyên đơn chỉ đồng ý giảm số tiền phạt cọc là 75.000.000 đồng.

Người đại diện hợp pháp của bị đơn rút một phần yêu cầu kháng cáo về việc yêu cầu đưa Công ty Cổ phần Đ1 (nay là Công ty Cổ phần D) tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Bị đơn xác định hợp đồng đặt cọc được xác định bằng Xác nhận của chủ đầu tư. Xác nhận đặt cọc số CH-14-14/XNĐC/TFT/TECCO ngày 17/7/2022 được xác định là ngày ông S đề nghị giao kết hợp đồng. Hợp đồng đặt cọc có hiệu lực kể từ ngày chủ đầu tư ký xác nhận đặt cọc và giao cho ông S là ngày 26/9/2022. Ngoài các văn bản xác lập trên thì giữa nguyên đơn và bị đơn không thỏa thuận hay ký kết bất kỳ thỏa thuận nào khác. Đến hết ngày 16/8/2022, ông S không thanh toán 30% giá trị sản phẩm tại đợt ký hợp đồng mua bán, ngày 19/9/2022 và ngày 31/10/2022, chủ đầu tư đã gửi Thông báo nhắc thanh toán đợt ký hợp đồng mua bán, đồng thời nhân viên của Công ty K nhiều lần liên hệ qua zalo, mail với ông S nhưng ông S không phản hồi và không nộp tiền. Hợp đồng song vụ thì hai bên đều có nghĩa vụ. Công ty đã thông báo cho ông S nhưng ông S không thanh toán và không đến ký hợp đồng là lỗi của ông S. Ông S cũng không liên hệ chủ đầu tư để hỏi thông tin. Do đó, người vi phạm nghĩa vụ theo hợp đồng là nguyên đơn. Trường hợp thỏa thuận thì bị đơn đồng ý chấm dứt hợp đồng đặt cọc và trả lại cho nguyên đơn số tiền 150.000.000 đồng trong thời hạn 05 ngày.

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

Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương phát biểu quan điểm:

Về tố tụng: Những người tiến hành tố tụng và tham gia tố tụng đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Hợp đồng không thể hiện rõ ngày có hiệu lực của hợp đồng đặt cọc, không xác định rõ nghĩa vụ thanh toán thêm tiền là có trước hay là ký kết hợp đồng trước rồi mới thanh toán tiền. Tại văn bản số 21 ngày 21/10/2022 của Công ty T1 là theo ủy quyền của Công ty K đã xác định ngày hợp đồng có hiệu lực là ngày 17/7/2022 nhưng đến ngày 16/8/2022 vẫn chưa nhận được tiền nên không tiến hành ký kết hợp đồng mua bán căn hộ. Tuy nhiên, nguyên đơn xác định hiệu lực hợp đồng từ ngày 27/7/2022 là thời điểm thanh toán đủ tiền cọc nên hiệu lực của hợp đồng phát sinh từ 27/7/2022 là có lợi cho cả nguyên đơn và bị đơn. Về lỗi, trong thời hạn 30 ngày tức hết ngày 27/8/2022 là thời hạn các bên thực hiện hợp đồng, trong hợp đồng không quy định trách nhiệm của khách hàng hay Công ty, ai là người liên hệ ký hợp đồng mua bán hay thanh toán tiền. Các văn bản thông báo của bị đơn ngày 31/10/2022 và tin nhắn zalo ngày 26/9/2020 xác định các thông báo này sau thời điểm 30 ngày kể từ ngày 27/7/2022 và bị đơn cũng xác định chấm dứt hợp đồng với nguyên đơn và xác định nguyên đơn vi phạm hợp đồng đặt cọc nên mất tiền cọc của hợp đồng đặt cọc. Do đó, trong giao dịch đặt cọc này thì bên có lỗi dẫn đến hợp đồng không thực hiện được là do bị đơn. Tòa án cấp sơ thẩm chấp nhận tiền cọc và phạt cọc là có căn cứ. Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn đưa ra yêu cầu trả tiền cọc và phạt cọc 75.000.000 đồng là có lợi cho bị đơn nên đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng trả tiền cọc và phạt cọc 75.000.000 đồng.

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, lời trình bày của đương sự, Kiểm sát viên,

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Người đại diện hợp pháp của bị đơn là ông Trịnh Đình V đã được triệu tập hợp lệ hai lần nhưng vẫn vắng mặt nên Hội đồng xét xử căn cứ theo quy định tại Điều 296 Bộ luật Tố tụng dân sự giải quyết vắng mặt đương sự nêu trên.

[2] Xét kháng cáo của bị đơn nhận thấy:

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự xác nhận việc giao kết hợp đồng đặt cọc để đảm bảo việc ký kết hợp đồng mua bán căn hộ có ký hiệu CH-14-14 thuộc dự án Tecco F, ở vị trí tại tầng 14, diện tích tim tường là 61,12m^2, thông thủy là 56,4m^2, giá mua bán là 1.076.505.817 đồng (chưa bao gồm VAT) giữa Công ty K và ông Trần Quang S, được thể hiện tại Xác nhận đặt cọc số CH-14-14/XNĐC/TFT/TECCO ngày 17/7/2022 (phần cuối có chữ ký, họ tên ông Trần Quang S - bút lục 07) và "XÁC NHẬN CỦA CHỦ ĐẦU TƯ" (không đề ngày, tháng, năm; phần cuối có đại diện chủ đầu tư ký tên, con dấu Công ty K - bút lục 06). Thực hiện hợp đồng, ông Trần Quang S đã đặt cọc số tiền 150.000.000 đồng theo Phiếu xác nhận chuyển khoản ngày 08/6/2022 với số tiền 5.000.000

đồng (bút lục 08), P xác nhận chuyển khoản ngày 20/6/2022 với số tiền 45.000.000 đồng (bút lục 08) và Giấy báo có của ngân hàng (thu) ngày 27/7/2022 với số tiền 100.000.000 đồng (bút lục 09). Tuy nhiên, về nội dung của hợp đồng đặt cọc thì các đương sự không thống nhất được thời điểm xác lập hợp đồng đặt cọc để phát sinh quyền và nghĩa vụ của các bên, trong khi đó nguyên đơn xác định hợp đồng đặt cọc được xác lập ngày 17/7/2022, bị đơn lại xác định ngày xác lập hợp đồng đặt cọc là ngày 26/9/2022 (ngày bị đơn giao cho nguyên đơn Xác nhận của chủ đầu tư đã được ký tên và đóng dấu của Công ty K) nhưng các đương sự đều không chứng minh được có thỏa thuận để ấn định ngày phát sinh hiệu lực của hợp đồng đặt cọc. Đồng thời, "XÁC NHẬN CỦA CHỦ ĐẦU TƯ" không đề ngày, tháng, năm, nguyên đơn và bị đơn đều không xác định được ngày Công ty K ký văn bản này.

Nguyên đơn căn cứ vào khoản 3.2 Điều 3 của "XÁC NHẬN CỦA CHỦ ĐẦU TƯ" (bút lục 06): "*Thời hạn ký kết Hợp đồng mua bán: Trong vòng 30 ngày kể từ ngày Quý khách hàng ký Xác nhận đặt cọc này*" cho rằng Công ty K vi phạm thời hạn ký kết hợp đồng mua bán nên phải trả lại tiền cọc và bồi thường tiền đặt cọc cho nguyên đơn theo khoản 3.4 Điều 3 của "XÁC NHẬN CỦA CHỦ ĐẦU TƯ": "*Trong trường hợp Hợp đồng không được ký kết đúng quy định: nếu do lỗi của CĐT: CĐT trả lại cho khách hàng toàn bộ số tiền đặt cọc khách hàng đã nộp, đồng thời bồi thường thêm một khoản tiền tương đương số tiền đặt cọc cho Khách hàng*".

Bị đơn không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và cho rằng nguyên đơn là bên vi phạm hợp đồng do nguyên đơn không thanh toán 30% giá trị sản phẩm tại đợt ký hợp đồng mua bán (khoản 3.3 Điều 3 của "XÁC NHẬN CỦA CHỦ ĐẦU TƯ") nên Công ty K đã không tiến hành ký kết hợp đồng mua bán căn hộ đúng theo thời hạn tại Xác nhận đặt cọc. Và theo khoản 3.4 Điều 3 thì ông S không được nhận lại toàn bộ số tiền đặt cọc.

Tuy nhiên, xét thỏa thuận tại khoản 3.2 và 3.3 Điều 3 của "XÁC NHẬN CỦA CHỦ ĐẦU TƯ" (bút lục 06) là chưa rõ ràng vì không xác định được thời điểm thanh toán 30% giá trị sản phẩm mà không có điều khoản hay thỏa thuận nào khác giải thích rõ quy định này nên dẫn đến việc nguyên đơn, bị đơn mỗi bên có cách hiểu khác nhau. Nguyên đơn xác định trong các ngày 29/9/2022, 06/10/2022 và 12/10/2022 yêu cầu Công ty K hoàn tiền đặt cọc và bồi thường đặt cọc. Ngày 19/9/2022 và ngày 31/10/2022, bị đơn có gửi thông báo cho nguyên đơn nhắc đến việc thanh toán đợt ký kết hợp đồng mua bán nhưng các bên không thỏa thuận được vấn đề liên quan đến việc thanh toán nên các bên không tiến hành giao kết hợp đồng mua bán theo thỏa thuận được. Ngày 07/11/2022, bị đơn đã gửi Thông báo số 54/TB-HĐIEP về việc thu hồi sản phẩm đã giao dịch đối với sản phẩm CH-14-14, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu hủy bỏ hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn và bị đơn. Mặt khác, tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn và bị đơn thống nhất nội dung trao đổi tin nhắn qua zalo giữa nhân viên tư vấn và ông S đều không thể hiện nội dung thỏa thuận nào liên quan đến việc ký kết hợp đồng mua bán căn hộ hay thời gian, địa điểm, nội dung soạn

thảo hợp đồng… điều này thể hiện ông S không mong muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc và việc bị đơn gửi các thông báo nêu trên cho bị đơn cũng thể hiện việc không muốn tiếp tục thực hiện hợp đồng. Như vậy, có thể thấy nguyên đơn và bị đơn không thực hiện đúng quy định của pháp luật về đề nghị giao kết hợp đồng và chấp nhận giao kết hợp đồng được quy định tại các Điều 386, 388, 393 và 394 của Bộ luật Dân sự, dẫn đến hợp đồng đặt cọc không thực hiện được về mặt nội dung thỏa thuận. Nguyên đơn và bị đơn không thỏa thuận thời điểm cụ thể xác lập và có hiệu lực của hợp đồng đặt cọc, quyền và nghĩa vụ của các bên, dẫn đến mỗi bên tự hiểu có lợi cho mình mà không được sự đồng ý của bên còn lại nên việc nguyên đơn và bị đơn không giao kết hợp đồng mua bán theo thỏa thuận được là do lỗi thuộc về nguyên đơn và bị đơn.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm tuyên chấm dứt hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn và bị đơn, buộc bị đơn trả tiền cọc cho nguyên đơn là phù hợp Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015. Riêng đối với tiền phạt cọc, Tòa án cấp sơ thẩm buộc bị đơn phải chịu phạt cọc số tiền 150.000.000 đồng là chưa phù hợp vì nguyên đơn và bị đơn có lỗi như nhau dẫn đến việc không tiếp tục thực hiện hợp đồng đặt cọc.

[3] Từ những phân tích nêu trên, nhận thấy kháng cáo của bị đơn là có căn cứ chấp nhận một phần. Ý kiến của đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Dương tại phiên tòa là phù hợp một phần. Do đó, Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng phân tích nêu trên.

[4] Về án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí đối với phần yêu cầu phạt cọc không được chấp nhận và bị đơn phải chịu án phí đối với phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn được chấp nhận theo quy định tại Điều 147 Bộ luật Tố tụng dân sự và Điều 27 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.

[5] Án phí dân sự phúc thẩm: Do sửa bản án sơ thẩm nên người kháng cáo không phải chịu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 147, khoản 2 Điều 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309, Điều 313 của Bộ luật Tố tụng dân sự;

- Căn cứ Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ 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,

1. Chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn Công ty TNHH K.

2. Sửa Bản án dân sự sơ thẩm số 24/2023/DS-ST ngày 18 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương như sau:

2.1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Quang S về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc với bị đơn Công ty TNHH K như sau:

- Chấm dứt hợp đồng đặt cọc theo nội dung Xác nhận đặt cọc số CH-14-14/XNĐC/TFT/TECCO ngày 17/7/2022 ký giữa Công ty TNHH K và ông Trần Quang S.

- Công ty TNHH K có trách nhiệm hoàn trả cho ông Trần Quang S số tiền đặt cọc là 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng).

Kể từ ngày nguyên đơn có đơn yêu cầu thi hành án, nếu bị đơn không thi hành khoản tiền nêu trên, thì bị đơn còn phải chịu thêm tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án tại thời điểm thanh toán.

2.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn đối với số tiền phạt cọc 150.000.000 đồng (một trăm năm mươi triệu đồng).

2.3. Về án phí dân sự sơ thẩm:

- Bị đơn Công ty TNHH K phải chịu 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng).

- Nguyên đơn ông Trần Quang S phải chịu 7.500.000 đồng (bảy triệu năm trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm, được khấu trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp, còn lại hoàn trả cho ông Trần Quang S 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp theo các Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0006661 ngày 13/01/2023 và số AA/2021/0007425 ngày 06/3/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thị xã (nay là thành phố) T, tỉnh Bình Dương.

3. Về án phí dân sự phúc thẩm:

Công ty TNHH K không phải chịu. Trả cho Công ty TNHH K 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm đã nộp theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2021/0007610 ngày 27/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Tân Uyên, tỉnh Bình Dương.

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

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 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 Bình Dương;
- Chi cục THADS thành phố Tân Uyên;
- TAND thành phố Tân Uyên;
- Các đương sự;
- Lưu: HCTP, HSVA, Tòa Dân sự.

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

Trần Thị Thanh Trúc