

TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH LONG AN

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

Bản án số: 309/2024/DS-PT

Ngày: 25-7-2024

Về việc “tranh chấp hợp đồng
đặt cọc”

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: bà Phan Ngọc Hoàng Đình Thực

Các Thẩm phán: bà Huỳnh Thị Hồng Vân

bà Trần Thị Thanh Thúy

- Thư ký phiên tòa: bà Ngô Thanh Xuân – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: ông Lê Ngọc Hiền - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 7 năm 2024, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Long An xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 251/2024/TLPT-DS ngày 06 tháng 6 năm 2024 về việc “tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2024/DS-ST ngày 08 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 218/2024/QĐ-PT ngày 04 tháng 7 năm 2024, giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn:** ông Hồ Đông T, sinh năm: 1990. Địa chỉ: số F, đường B, phường P, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh. Địa chỉ liên lạc: số D, đường Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn:

1. Ông Trần Đình T1, sinh năm: 1983.

2. Bà Trần Thị Thúy T2, sinh năm: 2000.

Cùng địa chỉ: số D, đường Đ, Phường B, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Văn bản ủy quyền ngày 22/12/2023).

- **Bị đơn:** Công ty Cổ phần S.

Địa chỉ trụ sở: số B, Đường số C, Khu dân cư N, xã A, huyện B, tỉnh Long An.
Địa chỉ liên hệ: số F, đường N, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn: bà Khương Thủy N, sinh năm 1976. Địa chỉ: số F, đường N, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Văn bản ủy quyền ngày 26/01/2024).

- *Người kháng cáo:* nguyên đơn, ông Hồ Đông T.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 22/12/2023 và trong quá trình giải quyết vụ án tại cấp sơ thẩm, nguyên đơn ông Hồ Đông T và người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 26/6/2022, ông Hồ Đông T và Công ty Cổ phần S (gọi tắt là Công ty S) đã ký Hợp đồng đặt cọc nhằm đảm bảo cho việc ký kết Hợp đồng mua bán căn nhà có mã sản phẩm AQU-D22.11, loại sản phẩm: Detached villa–Standard (CP) thuộc Dự án WATERPOINT (Khu đô thị M) tại xã A, huyện B, tỉnh Long An. Giá trị Hợp đồng mua bán căn nhà mà nguyên đơn dự kiến mua là 11.364.073.000 đồng, số tiền đặt cọc quy định trong Hợp đồng đặt cọc bằng 20% giá bán căn nhà, tương ứng với số tiền là 2.272.000.000 đồng (hai tỷ hai trăm bảy mươi hai triệu đồng).

Hiện tại, nguyên đơn đã thanh toán cho Công ty S tổng số tiền là 1.136.000.000 đồng (một tỷ một trăm ba mươi sáu triệu đồng), tương ứng với nghĩa vụ thanh toán Đợt 1 và Đợt 2, cụ thể là:

Ngày 29/6/2022, đã thanh toán số tiền 200.000.000 đồng;

Ngày 30/7/2022, đã thanh toán số tiền 369.000.000 đồng;

Ngày 17/10/2022, đã thanh toán số tiền 567.000.000 đồng (lần 01 nguyên đơn thanh toán 117.000.000 đồng; lần 02 nguyên đơn thanh toán 450.000.000 đồng).

Đối với số tiền đặt cọc Đợt 3 còn lại, nguyên đơn không đồng ý tiếp tục thanh toán vì hai lý do sau:

Thứ nhất: Công ty S ký Hợp đồng đặt cọc là nhằm mục đích huy động vốn cho Dự án WATERPOINT trong khi dự án này chưa đủ điều kiện huy động vốn, cụ thể, tại thời điểm ký Hợp đồng đặt cọc, cơ quan có thẩm quyền là Sở Xây dựng tỉnh Long An chưa có bất kỳ văn bản nào thể hiện rằng căn nhà mà nguyên đơn ký Hợp đồng đặt cọc đủ điều kiện mua bán nhà hình thành trong tương lai. Như vậy, căn nhà là đối tượng trong Hợp đồng đặt cọc chưa đảm bảo điều kiện đưa vào kinh doanh, việc ký Hợp đồng đặt cọc của Công ty S là hành vi huy động vốn trái pháp luật.

Thứ hai: theo thông tin nguyên đơn tìm hiểu tại website của Sở Xây dựng tỉnh L, thì đến ngày 24/10/2022 Sở Xây dựng tỉnh L mới có Công văn số 4303/SXD-NBĐS ngày 24/10/2022 về việc xác nhận 114 căn nhà thuộc Khu đô thị M (A, 2, 3)

đủ điều kiện được bán nhà hình thành trong tương lai, trong số đó có căn nhà mà nguyên đơn ký Hợp đồng đặt cọc. Như vậy, sau gần 04 tháng kể từ ngày nguyên đơn với Công ty S ký Hợp đồng đặt cọc, thì Công ty S mới đủ điều kiện huy động vốn và bán nhà ở hình thành trong tương lai đối với căn nhà nêu trên.

Căn cứ khoản 2 Điều 55 của Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2014:

“2. Trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư phải có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua.

Trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được thông báo, cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh có trách nhiệm trả lời bằng văn bản cho chủ đầu tư về nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua; trường hợp không đủ điều kiện phải nêu rõ lý do.”

Căn cứ Điều 8 Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2014, hành vi bị cấm gồm:

“1. Kinh doanh bất động sản không đủ điều kiện theo quy định của Luật này.

5. Huy động, chiếm dụng vốn trái phép;”

Xét thấy, việc Công ty S ký Hợp đồng đặt cọc đối với căn nhà chưa được Sở Xây dựng chấp thuận về việc bán nhà ở hình thành trong tương lai là hành vi huy động vốn trái phép. Do đó, Hợp đồng đặt cọc ngày 26/6/2022 có nội dung vi phạm điều cấm của luật, xâm phạm nghiêm trọng quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn.

Căn cứ Điều 123, Điều 131 của Bộ luật Dân sự 2015 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu, yêu cầu Tòa án giải quyết:

- Tuyên Hợp đồng đặt cọc ngày 26/6/2022 đối với mã sản phẩm AQU-D22.11 thuộc dự án WATERPOINT tại xã A, huyện B, tỉnh Long An giữa nguyên đơn và Công ty Cổ phần S bị vô hiệu do vi phạm điều cấm của pháp luật.

- Buộc Công ty Cổ phần S phải hoàn trả lại cho nguyên đơn số tiền đã đặt cọc là 1.136.000.000 đồng (*Một tỷ một trăm ba mươi sáu triệu đồng*).

Bị đơn, Công ty Cổ phần S và người đại diện hợp pháp theo ủy quyền của bị đơn trình bày:

Công ty xác nhận nội dung trình bày của nguyên đơn về việc ký kết hợp đồng đặt cọc vào ngày 26/6/2022, số tiền đã nhận cọc tổng cộng 1.136.000.000 đồng (*Một tỷ một trăm ba mươi sáu triệu đồng*). Bên A (bên nhận đặt cọc) là Công ty cổ phần S; bên B (bên đặt cọc) là ông Hồ Đông T. Tuy nhiên, Công ty không đồng ý toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Bởi lẽ:

Ngay khi ký kết Hợp đồng đặt cọc, Công ty đã thông tin đầy đủ cho ông T về tình trạng pháp lý dự án và các bên xác nhận với nhau rằng việc đặt cọc để đảm bảo rằng ông T và Công ty sẽ ký kết Hợp đồng mua bán khi đủ điều kiện theo Luật Kinh

doanh Bất động sản hiện hành. Việc ký kết Hợp đồng đặt cọc nhằm mục đích đảm bảo cho ông T sẽ được giữ sản phẩm mà ông lựa chọn và Công ty phải đảm bảo cam kết mức giá cố định của sản phẩm cho ông T vào thời điểm đủ điều kiện ký kết Hợp đồng mua bán.

Vào thời điểm ngày 26/06/2022, Công ty ký Hợp đồng đặt cọc với ông Hồ Đông T, thì pháp lý dự án của Công ty đã có: Giấy chứng nhận Quyền sử dụng đất và tài sản khác gắn liền với đất số CO273278 cấp ngày 09/8/2018; Quyết định số 2973/QĐUBND-KTTC ngày 16/07/2019 của Ủy ban nhân dân huyện B về việc phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Tiểu khu C (Thuộc phân khu C)-Khu đô thị V, xã A, huyện B tỉnh Long An; Văn bản số 228/UBND-KTTC ngày 13/01/2020 của Ủy ban nhân dân tỉnh L chấp thuận Chủ trương đầu tư dự án xây dựng nhà ở thuộc Khu đô thị M (Aquaria2).

Đối với điều kiện để ký mua bán nhà (không phải quy định điều kiện về ký Hợp đồng đặt cọc), thì theo khoản 1 Điều 54 của Luật Kinh doanh Bất động sản năm 2014 quy định: *“1. Chủ đầu tư dự án bất động sản có quyền bán, cho thuê, cho thuê mua nhà, công trình xây dựng hình thành trong tương lai.”* Tại Điều 55 quy định về điều kiện của bất động sản hình thành trong tương lai được đưa vào kinh doanh: *“Có giấy tờ về quyền sử dụng đất, hồ sơ dự án, thiết kế bản vẽ thi công đã được cấp có thẩm quyền phê duyệt, Giấy phép xây dựng đối với trường hợp phải có Giấy phép xây dựng, giấy tờ về nghiệm thu việc hoàn thành xây dựng cơ sở hạ tầng kỹ thuật tương ứng theo tiến độ dự án; trường hợp là nhà chung cư, tòa nhà hỗn hợp có mục đích để ở hình thành trong tương lai thì phải có biên bản nghiệm thu đã hoàn thành xong phần móng của tòa nhà đó. Trước khi bán, cho thuê mua nhà ở hình thành trong tương lai, chủ đầu tư phải có văn bản thông báo cho cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh về việc nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua”*.

Ngày 24/10/2022, Sở Xây dựng tỉnh L đã có Văn bản số 4303/SXD-NBĐS xác định Công ty đủ điều kiện về bán nhà ở hình thành trong tương lai trong dự án Khu đô thị M (Aqua 1,2,3) 114 căn.

Luật Kinh doanh Bất động sản không điều chỉnh về Hợp đồng đặt cọc, mà quy định về đặt cọc là căn cứ vào Bộ luật Dân sự năm 2015.

Ngày 09/03/2023, ông T có Đơn đề nghị thanh lý Hợp đồng với nội dung đề nghị hủy mua căn nhà và nhận lại tiền đã thanh toán do gia đình gặp khó khăn, không đủ tài chính và giá cao. Theo đề nghị này, Công ty không đồng ý vì các lý do ông T đưa ra không có cơ sở để hủy và trả lại tiền cọc.

Ngày 25/11/2023, ông T có Đơn đề nghị thanh lý đặt cọc, yêu cầu Công ty trả lại tiền và đồng ý chịu phạt 20% tổng tiền đặt cọc mà ông T đã đặt cọc cho Công ty.

Công ty có sắp xếp buổi họp ngày 07/11/2023 với ông T, tại cuộc họp này ông T cũng đề nghị hủy hợp đồng do Hợp đồng vô hiệu và ông T cũng nói rằng ông đã

chọn được nơi khác để mua nên muốn chấm dứt. Công ty cũng đã giải thích việc đặt cọc căn cứ theo Bộ luật Dân sự và tại thời điểm này Dự án của Công ty đã đủ điều kiện ký Hợp đồng mua bán. Tuy nhiên, ông T không thực hiện theo cam kết đặt cọc nên sẽ bị mất cọc.

Căn cứ vào điểm d Điều 10 Hợp đồng đặt cọc quy định về vi phạm Hợp đồng đặt cọc thì sẽ bị mất cọc. *“Trường hợp Bên B trễ hạn thanh toán bất cứ đợt thanh toán nào quá 30 (ba mươi) ngày kể từ ngày đến hạn thanh toán hoặc trễ hạn thanh toán của tất cả các đợt phải thanh toán theo Điều 4 của Hợp Đồng này cộng dồn vượt quá 45 (bốn mươi lăm) ngày, Bên A đương nhiên hiểu và Bên B thừa nhận rằng, Bên B đã đơn phương chấm dứt Hợp Đồng này và Bên B sẽ bị mất toàn bộ số tiền cọc và bên A có toàn quyền giao dịch căn nhà này với khách hàng khác”*. Theo đó, bên B và bên A thống nhất rằng Hợp đồng này tự động thanh lý, các bên chấm dứt quyền và nghĩa vụ với nhau mà không có bất cứ khiếu nại hay khiếu kiện nào.

Căn cứ khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự 2015 quy định về đặt cọc: *“nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc;”*. Việc ông T không thực hiện đầy đủ việc thanh toán tiền đặt cọc như đã thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc được xem là ông T đơn phương chấm dứt Hợp đồng đặt cọc và sẽ bị mất toàn bộ tiền đặt cọc.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2024/DS-ST ngày 08 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An đã xử:

“1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Hồ Đông T đối với bị đơn Công ty Cổ phần S về việc tranh chấp “Hợp đồng đặt cọc”.

2. Hủy Hợp đồng đặt cọc được xác lập giữa ông Hồ Đông T và Công ty Cổ phần S ngày 26/6/2022.

3. Số tiền ông Hồ Đông T đặt cọc cho Công ty Cổ phần S là 1.136.000.000 đồng (Một tỷ một trăm ba mươi sáu triệu đồng) thuộc quyền sở hữu của Công ty Cổ phần S.”

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền và thời hạn kháng cáo của các đương sự, việc thi hành án theo quy định của pháp luật.

Ngày 17/4/2024, ông Hồ Đông T kháng cáo bản án sơ thẩm, đề nghị chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Ông Trần Đình T1 và bà Trần Thị Thúy T2 thống nhất trình bày: Tòa án cấp sơ thẩm đã áp dụng sai pháp luật, cụ thể: căn cứ Điều 2 của Hợp đồng đặt cọc ngày 26/6/2022, xác định đối tượng giao dịch là căn nhà, thuộc phạm vi điều chỉnh của Luật Nhà ở, Luật Kinh doanh bất động sản khi giải quyết tranh chấp. Lý do duy nhất nguyên đơn khởi kiện, là Công ty S đã huy động vốn trái pháp luật, trước khi được

Sở Xây dựng cho phép mua bán nhà ở hình thành trong tương lai. Tòa án cấp sơ thẩm áp dụng quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết vụ án là không đúng. Căn cứ khoản 1 Điều 2, khoản 2, 3, 4 Điều 69 của Luật Nhà ở; Điều 1, Điều 2 của Luật Kinh doanh bất động sản, đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm tuyên vô hiệu hợp đồng đặt cọc ngày 26/6/2022 và buộc bị đơn trả lại tiền đã đặt cọc cho nguyên đơn.

Bà Khương Thủy N trình bày: ký hợp đồng đặt cọc là để đảm bảo mua bán căn nhà trong tương lai, pháp luật không quy định chủ đầu tư không được ký hợp đồng đặt cọc, chỉ ràng buộc là khi mua bán căn nhà phải đủ điều kiện. Đặt cọc là để giữ giá không thay đổi khi bán cho ông T; ngược lại, ông T phải ký hợp đồng mua bán khi căn nhà đủ điều kiện giao dịch, nếu không phải chịu mất cọc. Ông T đã đơn phương chấm dứt hợp đồng đặt cọc thì Công ty được sở hữu tiền cọc theo quy định tại khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Kiểm sát viên Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến:

Về tố tụng: Tòa án cấp phúc thẩm và các đương sự chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự. Kháng cáo của ông Hồ Đông T đủ điều kiện để xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về nội dung kháng cáo: căn cứ hợp đồng đặt cọc ngày 26/6/2022, giữa ông T và Công ty S đã xác lập hợp đồng nhằm bảo đảm cho giao dịch ký kết hợp đồng mua bán nhà cho ông T khi đủ điều kiện. Hợp đồng đặt cọc đúng quy định về hình thức và nội dung, hợp pháp nên không bị vô hiệu. Ngày 09/03/2023, ông T nêu lý do gia đình gặp khó khăn, không đủ tài chính và giá cao ... không phải thuộc trường hợp khách quan để chấm dứt hợp đồng đặt cọc. Trước khi Sở Xây dựng có văn bản xác nhận căn nhà đủ điều kiện mua bán nhưng ông T không đồng ý tiếp tục mua là có lỗi nên không có căn cứ chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T về đòi lại tiền cọc. Tuy nhiên, nguyên đơn không khởi kiện yêu cầu hủy hợp đồng đặt cọc; bị đơn không khởi kiện yêu cầu sở hữu số tiền cọc nhưng bản án sơ thẩm lại tuyên hủy hợp đồng và cho bị đơn được sở hữu số tiền cọc là vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện của đương sự. Đề nghị sửa lại cách tuyên án.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Kháng cáo của ông Hồ Đông T thực hiện đúng theo quy định tại Điều 271, Điều 272, Điều 273 và Điều 276 của Bộ luật Tố tụng dân sự. Ông Hồ Đông T vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo. Các đương sự không tự thỏa thuận được về việc giải quyết toàn bộ vụ án. Vụ án được xét xử theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về xác định quan hệ pháp luật tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Tòa án cấp sơ thẩm đã thụ lý vụ án đúng thẩm quyền và xác định quan hệ tranh chấp

đặt cọc là đúng quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm c khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

[3] Về phạm vi xét xử phúc thẩm: ông Hồ Đông T kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm. Căn cứ Điều 293 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại toàn bộ vụ án.

[4] Về việc áp dụng pháp luật về nội dung: các đương sự đều thừa nhận rằng, hợp đồng mua bán căn hộ chưa được các bên ký kết, còn giao dịch đặt cọc đang có tranh chấp được xác lập vào ngày 26/6/2022 và được thực hiện đến ngày 17/10/2022. Như vậy, đối tượng trong giao dịch đặt cọc mà các đương sự đang tranh chấp chính là số tiền đặt cọc, không phải là căn hộ trong hợp đồng mua bán như đại diện nguyên đơn tranh luận. Do đó, cần căn cứ pháp luật về dân sự đang có hiệu lực trong quá trình xác lập và thực hiện giao dịch đặt cọc để giải quyết tranh chấp, cụ thể: áp dụng Bộ luật Dân sự năm 2015 và các văn bản hướng dẫn thi hành luật có liên quan để xem xét kháng cáo của ông Hồ Đông T.

[5] Xét kháng cáo của ông Hồ Đông T cho rằng hợp đồng đặt cọc ngày 26/6/2022 (sau đây viết tắt là “hợp đồng”) vô hiệu:

[5.1] Khoản 1 Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định, đặt cọc là một trong những biện pháp để bảo đảm thực hiện nghĩa vụ, cụ thể như sau:

“1. 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 bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng.”

[5.2] Theo hồ sơ vụ án, tại các dòng thứ 1,2 của trang 1 từ dưới đếm lên và các dòng 1-3 của trang 2 của “hợp đồng” thể hiện: *“Xét rằng bên A là chủ đầu tư dự án WATERPOINT (Khu đô thị M) và đang trong quá trình hoàn thiện các thủ tục pháp lý dự án đủ điều kiện ký Hợp đồng mua bán. Bên B là bên đã tìm hiểu kỹ về bên A cùng các thông tin dự án hiện tại và mong muốn được mua căn nhà tại dự án. Để đảm bảo cho giao dịch ký kết hợp đồng mua bán khi đủ điều kiện, bên B tự nguyện đặt cọc cho bên A.”* (các bút lục số 141, 142). Như vậy, tại thời điểm ông T ký kết hợp đồng đặt cọc với Công ty S, ông T đã biết rõ căn nhà mà ông đặt cọc để mua chưa đủ điều kiện để giao dịch mua bán và các bên ký kết hợp đồng đặt cọc là *“để đảm bảo cho giao dịch ký kết hợp đồng mua bán khi đủ điều kiện”*, nghĩa là để đảm bảo cho nghĩa vụ giao kết và thực hiện hợp đồng mua bán căn nhà có mã sản phẩm AQU-D22.11, loại sản phẩm: Detached villa–Standard (CP) thuộc Dự án WATERPOINT (Khu đô thị M) tại xã A, huyện B, tỉnh Long An khi Dự án này được cơ quan có thẩm quyền cấp phép đủ điều kiện giao dịch.

[5.3] Các đương sự thống nhất thừa nhận rằng, đến ngày 24/10/2022, Sở Xây dựng tỉnh L đã có Văn bản số 4303/SXD-NBĐS xác định Công ty S đủ điều kiện về

bán nhà ở hình thành trong tương lai trong dự án Khu đô thị mới Vàm Cỏ Đ (Aqua 1,2,3) 114 căn, trong đó có căn nhà mà các bên đã thỏa thuận đặt cọc để đảm bảo cho nghĩa vụ giao kết và thực hiện hợp đồng mua bán. Tại Điều 4 của “hợp đồng” quy định về tiền đặt cọc và thời hạn đặt cọc, các bên đã thỏa thuận rằng chậm nhất đến ngày 26/10/2022, ông T phải thanh toán xong tiền đặt cọc. Người đại diện của ông T xác định ông T không đồng ý tiếp tục thanh toán tiền cọc; ông T cũng không đồng ý giao kết và thực hiện hợp đồng mua bán mặc dù đến thời điểm ngày 24/10/2022 – nghĩa là trước thời điểm cuối cùng của thời hạn giao cọc – thì hợp đồng mua bán đã đủ điều kiện để giao kết và thực hiện.

[5.4] Bản án sơ thẩm đã nhận định, các bên thỏa thuận giao kết đặt cọc xuất phát từ ý chí tự nguyện; mục đích và nội dung của thỏa thuận không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội và phù hợp với quy định tại Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015 nên giao dịch đặt cọc có hiệu lực pháp luật và phát sinh quyền, nghĩa vụ của các bên kể từ thời điểm giao kết, là hoàn toàn có căn cứ. Ông T kháng cáo nhưng không cung cấp được tình tiết nào mới để chứng minh hợp đồng đặt cọc bị vô hiệu, nên không có căn cứ để Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận kháng cáo.

[6] Xét kháng cáo của ông Hồ Đông T đòi lại số tiền đã đặt cọc:

[6.1] Khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015 quy định về xử lý tài sản đặt cọc như sau:

“2. Trường hợp hợp đồng được giao kết, thực hiện thì tài sản đặt cọc được trả lại cho bên đặt cọc hoặc được trừ để thực hiện nghĩa vụ trả tiền; nếu bên đặt cọc từ chối việc giao kết, thực hiện hợp đồng thì tài sản đặt cọc thuộc về bên nhận đặt cọc; 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 thỏa thuận khác.”

[6.2] Tại đoạn [3.2] phần nhận định của bản án sơ thẩm xác định hợp đồng đặt cọc ngày 26/6/2022 giữa ông Hồ Đông T và Công ty S có hiệu lực là đúng. Căn cứ vào khoản 2 Điều 328 của Bộ luật Dân sự năm 2015, không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông T đòi lại tài sản đặt cọc, nghĩa là tài sản ông Hồ Đông T đặt cọc là số tiền 1.136.000.000 đồng (*một tỷ một trăm ba mươi sáu triệu đồng*) sẽ đương nhiên thuộc về quyền sở hữu của Công ty Cổ phần S. Tuy nhiên, phần quyết định của bản án sơ thẩm lại tuyên hủy hợp đồng, trong khi các đương sự không có yêu cầu, là vượt quá phạm vi yêu cầu khởi kiện của đương sự theo Điều 5 của Bộ luật Tố tụng dân sự; đồng thời, lại tuyên số tiền đặt cọc thuộc quyền sở hữu của bên nhận cọc khi xử lý hậu quả của việc hủy bỏ hợp đồng, là cũng không đúng quy định tại khoản 2 Điều 427 của Bộ luật Dân sự năm 2015. Do đó, cần sửa lại cách tuyên án.

[7] Đề nghị của Kiểm sát viên là có căn cứ, được chấp nhận.

[8] Về án phí dân sự phúc thẩm: do kháng cáo không được chấp nhận, nên ông Hồ Đông T phải chịu án phí.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

1. Căn cứ Điều 148, khoản 2 Điều 308, khoản 1 Điều 309 của Bộ luật Tố tụng dân sự; Điều 29 của Nghị quyết 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.

2. Không chấp nhận toàn bộ kháng cáo của ông Hồ Đông T.

3. Sửa một phần Bản án dân sự sơ thẩm số 26/2024/DS-ST ngày 08 tháng 4 năm 2024 của Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An:

3.1. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Đông T về việc vô hiệu hợp đồng đặt cọc được ký kết vào ngày 26/6/2022 giữa ông Hồ Đông T và Công ty Cổ phần S.

3.2. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Hồ Đông T về việc đòi lại số tiền 1.136.000.000 đồng (*một tỷ một trăm ba mươi sáu triệu đồng*) đã đặt cọc cho Công ty Cổ phần S.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: buộc ông Hồ Đông T phải chịu án phí 300.000 đồng đối với yêu cầu vô hiệu hợp đồng và 46.080.000 đồng (*bốn mươi sáu triệu không trăm tám mươi ngàn đồng*) đối với yêu cầu đòi tiền cọc không được chấp nhận. Khấu trừ vào số tiền tạm ứng án phí ông Hồ Đông T đã nộp là 23.340.000 đồng (*hai mươi ba triệu ba trăm bốn mươi ngàn đồng*) theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0006870 ngày 05/01/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức, tỉnh Long An, ông T còn phải nộp tiếp án phí là 23.040.000 đồng (*hai mươi ba triệu không trăm bốn mươi ngàn đồng*).

5. Án phí dân sự phúc thẩm: buộc ông Hồ Đông T phải chịu 300.000 (*ba trăm ngàn*) đồng, được khấu trừ vào số tiền tạm ứng 300.000 (*ba trăm ngàn*) đồng đã nộp theo biên lai thu số 0007230 ngày 24/4/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Bến Lức, ông T đã nộp đủ án phí phúc thẩm.

6. Về hướng dẫn thi hành 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 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.

7. Về hiệu lực của bản án: Bản án phúc thẩm này có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:

- TANDCC;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện Bến Lức;
- Chi cục THADS huyện Bến Lức;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án; án văn./.

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

Phan Ngọc Hoàng Đình Thục