

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH QUẢNG BÌNH**

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

Bản án số: 65/2023/DS-PT
Ngày: 28-9-2023
“V/v trA chấp hợp đồng đặt cọc”

**NHÂN DA
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 tòa: Bà Từ Thị Hải Dương

Các Thẩm phán: Ông Bà Hoàng Thị Thanh Nhân; Ông Nguyễn Thái Sơn

- Thư ký phiên tòa: Ông Đặng Minh Quân – Thư ký Toà án nhân dân tỉnh Quảng Bình.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Quảng Bình: Bà Bùi Ngọc Anh-Kiểm sát viên.

Ngày 28 tháng 9 năm 2023, tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Quảng Bình xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 45/2023/TLPT- DS ngày 31/7/2023 về việc “TrA chấp hợp đồng đặt cọc” do bản án dân sự sơ thẩm số 20/2023/DS – ST ngày 15 tháng 6 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 2848/2023/QĐ-PT ngày 17/8/2022, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Hoàng A, sinh năm 1985; địa chỉ: A4.2202, tầng 22, Tòa A4 Vinhomes Golden River, số 2 đường T, phường B, Quận m, TP Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Bà Đặng Thị L; địa chỉ: A4.2202, tầng 22, Tòa A4 Vinhomes Golden River, số 2 đường T, phường B, Quận m, TP Hồ Chí Minh.
có mặt.

Bị đơn: Công ty F; địa chỉ: Thôn T, xã H, huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình. Vắng mặt lần 2.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty cổ phần Tập đoàn F; địa chỉ: Tầng 6, tòa nhà B, số h đường C, phường D, quận C, 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 tài liệu có trong hồ sơ vụ án nội dung vụ án như sau:

Nguyên đơn trình bày: Ngày 12/11/2018, sau khi được Công ty F giới thiệu, cam kết là đơn vị tư vấn môi giới và độc quyền tổ chức bán bất động sản Dalas Mini Hotel (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 nghỉ dưỡng F tại xã H, huyện Q, tỉnh Quảng Bình do Công ty cổ phần tập đoàn F là chủ đầu tư, nguyên đơn đã ký Bản đăng ký mua bất động sản số: IV-KS-05.06/2018/ĐK/FLC QUANGBINH ngày 12/11/2018; Văn bản thỏa thuận số: IV-KS-05.06/2018/VBTT/FLC QUANG BINH ngày 12/11/2018 và Phụ lục số 01 về việc bổ sung Văn bản thỏa thuận số IV-KS-05.06/2018/VBTT/FLC QUANG BINH được lập ngày 13/11/2018. Theo thỏa thuận, ngày 18/01/2019 phía nguyên đơn đã chuyển vào tài khoản Công ty F đủ 100% tiền đặt cọc là 2.402.470.800 đồng (*Hai tỷ, bốn trăm linh hai triệu, bốn trăm bảy mươi nghìn, tám trăm đồng*). Và cũng theo theo văn bản thỏa thuận thì Công ty F có nghĩa vụ chậm nhất là tháng 4/2019 phải bảo đảm hai bên ký hợp đồng mua bán bất động sản, trường hợp quá 06 tháng kể từ thời gian dự kiến bán (tháng 4/2019) mà bên bán chưa đủ điều kiện để ký hợp đồng bán bất động sản phải hoàn trả tiền cọc và khoản tiền bồi thường thiệt hại được tính trên số tiền đặt cọc nhân với lãi suất 150% lãi suất tiền gửi trả lãi sau kỳ hạn 06 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 không thực hiện như đã cam kết vi phạm thỏa thuận đã ký giữa hai bên. Mặc dù nhiều lần nguyên đơn yêu cầu phía Công ty F thực hiện ký kết mua bán nhà ở với chủ đầu tư nhưng phía Công ty F không có động thái gì.

Vì vậy để đảm bảo quyền lợi nguyên đơn làm đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án nhân dân huyện Quảng Ninh giải quyết buộc Công ty F phải trả lại tiền đặt cọc là 2.402.470.800 đồng (*Hai tỷ, bốn trăm linh hai triệu, bốn trăm bảy mươi nghìn, tám trăm đồng*). Ngoài ra, phía nguyên đơn còn yêu cầu Công ty F phải trả khoản tiền bồi thường thiệt hại được tính trên số tiền đặt cọc nhân với lãi suất 150% lãi suất tiền gửi trả lãi sau kỳ hạn 06 tháng của Ngân hàng BIDV công bố tại thời điểm thanh toán với khách hàng là cá nhân tại thời điểm hết thời gian dự kiến bán (4/2019) đến khi thực hiện xong nghĩa vụ thi hành án.

Tại phiên tòa, nguyên đơn không yêu cầu bồi thường thiệt hại, mà yêu cầu trả khoản tiền phạt theo quy định điểm c mục 3.3 điều 3 của Văn bản thỏa thuận; đề nghị Tòa án buộc Công ty F trả khoản tiền phạt tính từ tháng 01/11/2019 đến ngày xét xử 15/6/2023 là 1.081.111.860 đồng.

Bị đơn Công ty F và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần Tập đoàn F thống nhất với số tiền đặt cọc mà Công ty F đã nhận (2.402.470.800 đồng); đối với khoản tiền phạt đề nghị Tòa án giải quyết số tiền phạt trên số tiền đặt cọc lần đầu là 1.201.235.200 đồng, còn lại số tiền đặt cọc bổ sung là phía nguyên đơn tự nguyện và theo như Văn bản thỏa thuận thì không phải chịu phạt theo quy định tại mục 3.1 Điều 3.

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

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 20/2023/DS-ST ngày 15/6/2023 của Tòa án nhân dân huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình đã quyết định:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của ông Trần Hoàng A về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”;

Buộc Công ty F phải trả cho ông Trần Hoàng A số tiền là 2.402.470.800 đồng (*Hai tỷ, bốn trăm linh hai triệu, bốn trăm bảy mươi nghìn, tám trăm đồng*) và tiền phạt là 337.252.541 đồng (*Ba trăm ba mươi bảy triệu, hai trăm năm hai nghìn, năm trăm bốn một đồng*).

Tổng cộng là 2.739.723.341 đồng (*Hai tỷ, bảy trăm ba mươi chín triệu, bảy trăm hai mươi ba nghìn, ba trăm bốn một đồng*)

Kể tiếp sau ngày tuyên án sơ thẩm (15/6/2023) bên phải thi hành án tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh từ số tiền nợ gốc chưa thi hành cho đến khi thA toán xong theo mức lãi suất tại Văn bản thỏa thuận số IV-KS-05.06/2018/VBTT/FLC QUANGBINH ngày 12/11/2028 và Phụ lục số 01 về việc bổ sung Văn bản thỏa thuận số IV-KS-05.06/2018/VBTT/FLC QUANGBINH được lập ngày 13/11/2018.

Ngoài ra bản án sơ thẩm còn quyết định về án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Trong hạn luật định, ngày 3 tháng 7 năm 2023, bị đơn Công ty F có đơn kháng cáo Bản án sơ thẩm với nội dung: Đề nghị Tòa xử buộc phía nguyên đơn phải trả khoản phí dịch vụ tương ứng với số tiền 1.201.235.200 đồng khi văn bản thỏa thuận chấm dứt theo điểm a khoản 1.2 Điều 1 của Văn bản thỏa thuận; Đề nghị Tòa án xem xét việc nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ thanh toán số tiền đặt cọc bổ sung được quy định trong phụ lục số 01 nguyên đơn có nghĩa vụ thanh toán cho bị đơn số tiền đặt cọc 3.904.014.400 chậm nhất vào ngày 31/3/2019 nhưng trên thực tế nguyên đơn mới chỉ đặt cọc 2.402.470.800 đồng. Căn cứ Điều 1.1 phụ lục số 01 thì trường hợp nguyên đơn chậm thanh toán tiền đặt cọc bổ sung thì sẽ phải trả một khoản tiền bồi thường tương ứng. Do nguyên đơn vi phạm nghĩa vụ nên cũng là một phần lý do dẫn đến công ty F không tiếp tục thực hiện theo thỏa thuận. Việc bị đơn vi phạm nghĩa vụ sau này không phải là căn cứ để miễn trừ nghĩa vụ bị phạt chậm thanh toán đối với nguyên đơn. Cùng ngày 3/7/2023, bà Đặng Thị L là Người đại diện theo ủy quyền cho nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm số 20/2023/DS-ST ngày 15/06/2023 của Tòa án nhân dân huyện Quảng Ninh về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” vì bà cho rằng Tòa giải quyết không đúng pháp luật làm ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn Trần Hoàng A.

Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn Công ty F vắng mặt lần thứ hai không có lý do; Nguyên đơn trình bày quá trình xét xử sơ thẩm, Tòa án đã giải quyết không đúng, không xem xét các chứng cứ mới mà nguyên đơn đã giao nộp cho Tòa án, yêu cầu triệu tập thêm Công ty cổ phần dịch vụ bất động sản Bảo Nam với tư cách là người làm chứng nhưng Tòa cấp sơ thẩm không đồng ý. Ngoài ra nguyên đơn còn yêu cầu Tòa phải thu thập thêm một số chứng cứ khác để xác định nguồn tiền nhận cọc Công ty F Quảng Bình đã sử dụng vào việc gì, có việc ủy quyền của Công ty cổ phần tập đoàn F cho Công ty F hay không, ủy quyền ngày tháng năm nào và

có đúng pháp luật không. Tuy vậy Tòa không thu thập những chứng cứ này. Nội dung quyết định của bản án không đúng với nội dung Tòa án tuyên tại phiên tòa; Bản án sơ thẩm tuyên buộc công ty F trả tiền cọc là không đúng mà phải tuyên nghĩa vụ trả tiền cọc thuộc về công ty F và Công ty cổ phần tập đoàn F; Bản án tuyên “Kể tiếp sau ngày tuyên án sơ thẩm, ngày 15/6/2023, bên phải thi hành án phải tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh từ số tiền nợ gốc chưa thi hành án cho đến khi thi hành xong theo mức lại suất tại văn bản thỏa thuận số IV.KS.05.06/2018/VBTT/FLC” là không đúng pháp luật. Đề nghị Tòa tuyên chịu lãi suất chậm thi hành án theo khoản 2 Điều 468 BLDS; Công ty F có dấu hiệu lừa đảo nên đề nghị Tòa tạm đình chỉ vụ án để chuyển hồ sơ cho cơ quan điều tra để giải quyết theo thẩm quyền theo quy định tại điểm d khoản 1 Điều 214 Bộ luật tố tụng dân sự. Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn không rút yêu cầu khởi kiện, không rút kháng cáo. Nguyên đơn thừa nhận nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Công ty F trả lại tiền cọc 2.402.470.800 đồng và tính tiền phạt theo văn bản thỏa thuận mà hai bên đã ký kết trên số tiền đặt cọc là 2.402.470.800.

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

Về tố tụng: Người tiến hành tố tụng, người tham gia tố tụng đã thực hiện đúng các quy định pháp luật tố tụng.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của nguyên đơn sửa bản án sơ thẩm số 20/2023/DS-ST ngày 15/06/2023 của Tòa án nhân dân huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình về việc tính khoản tiền phạt trên số tiền đặt cọc đã nhận là 2.402.470.800 đồng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu đã được thẩm tra tại phiên tòa phúc thẩm và kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định như sau:

[1]. Về thủ tục tố tụng: Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, tư cách tham gia tố tụng của các đương sự, xác định đúng thẩm quyền giải quyết vụ án theo đúng quy định của pháp luật. Tại phiên tòa phúc thẩm, phía bị đơn (có kháng cáo) vắng mặt lần thứ hai không có lý do được coi là từ bỏ việc kháng cáo. Hội đồng xét xử đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty F theo khoản 3 Điều 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

[2]. Xét các nội dung kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Hoàng A, Hội đồng xét xử thấy:

[2.1] Các nội dung kháng cáo L quan đến triệu tập thêm người làm chứng, thu thập thêm các chứng cứ tài liệu để làm rõ nguồn tiền mà Công ty F nhận cọc thực chất có ở đâu, buộc người có nghĩa vụ L quan là Tập đoàn F phải L đới trả lại số tiền nhận cọc, Hội đồng xét xử thấy: Đây là tranh chấp hợp đồng đặt cọc và phía bị đơn đã thừa nhận có nhận số tiền cọc như nguyên đơn trình bày. Đây là sự kiện không cần chứng minh nên việc phía nguyên đơn yêu cầu triệu tập thêm người làm chứng và thu thập thêm các chứng cứ khác là không cần thiết khi giải quyết vụ án

Dân sự tranh chấp hợp đồng đặt cọc. Giữa nguyên đơn và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là Tập đoàn F chưa chính thức ký kết một giao dịch dân sự nào nên cấp sơ thẩm không buộc Tập đoàn F và Công ty F L đối chịu trách nhiệm trả lại tiền cọc và bồi thường thiệt hại mà chỉ buộc Công ty F chịu trách nhiệm là có căn cứ.

[2.2]. Nội dung kháng cáo liên quan đến khoản tiền bồi thường, Hội đồng xét xử thấy: Phía nguyên đơn và bị đơn đều thống nhất là bị đơn đã nhận của nguyên đơn số tiền cọc 2.402.470.800 đồng (nhận hai lần). Và tại Văn bản thỏa thuận và Phụ lục số 01 mà hai bên đã ký kết, Công ty F có nghĩa vụ chậm nhất là tháng 04/2019 phải bảo đảm hai bên ký hợp đồng mua bán, trường hợp quá 06 tháng kể từ tháng 4/2019 mà bên bán chưa đủ điều kiện để ký hợp đồng bán bất động sản phải hoàn trả tiền cọc và khoản tiền bồi thường thiệt hại được tính trên số tiền đặt cọc nhân với lãi suất 150% lãi suất tiền gửi trả lãi sau kỳ hạn 06 tháng của Ngân hàng BIDV công bố đối với khách hàng là cá nhân; Trên thực tế, ông Trần Hoàng A và Tập đoàn F không ký được hợp đồng mua bán bất động sản và không do lỗi ở phía ông Trần Hoàng A. Vì vậy, phía công ty F ngoài việc trả lại số tiền cọc thì còn phải chịu thêm khoản tiền bồi thường như hai bên thỏa thuận. Bản án sơ thẩm đã dựa vào lời trình bày của phía bị đơn cho rằng số tiền cọc lần hai do phía nguyên đơn tự nguyện để tính tiền phạt trên số tiền nhận cọc lần một là không đúng với nội dung hai bên thỏa thuận. Vì vậy, cần chấp nhận nội dung kháng cáo này để sửa án sơ thẩm về khoản tiền bồi thường thiệt hại.

[2.3]. Kháng cáo bổ sung yêu cầu tạm đình chỉ xét xử phúc thẩm để chuyển hồ sơ điều tra về hành vi lừa đảo của pháp nhân công ty F theo điểm d, khoản 1 Điều 214 Bộ luật tố tụng dân sự, Hội đồng xét xử thấy: Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn thừa nhận đã khởi kiện yêu cầu Tòa cấp sơ thẩm buộc Công ty FLC trả lại tiền đặt cọc và khoản tiền phạt theo thỏa thuận hai bên. Tòa cấp sơ thẩm đã giải quyết trong phạm vi nội dung khởi kiện. Vì vậy, tại cấp phúc thẩm, phía nguyên đơn yêu cầu tạm đình chỉ để chờ kết quả giải quyết một vụ án khác có liên quan theo điểm d khoản 1 Điều 214 là không có căn cứ. Nếu có các căn cứ cho thấy Công ty F có dấu hiệu lừa đảo, ông Trần Hoàng A có quyền tố cáo đến cơ quan điều tra hình sự để giải quyết theo thẩm quyền. Việc giải quyết trách nhiệm dân sự không hạn chế đến việc khởi tố vụ án hình sự nếu có dấu hiệu tội phạm.

[2.4]. Kháng cáo về nội dung bản án tuyên “Kể tiếp sau ngày tuyên án sơ thẩm, ngày 15/6/2023, bên phải thi hành án phải tiếp tục chịu tiền lãi phát sinh từ số tiền nợ gốc chưa thi hành án cho đến khi thi hành xong theo mức lãi suất tại văn bản thỏa thuận số IV.KS.05.06/2018/VBTT/FLC” là không đúng pháp luật, Hội đồng xét xử thấy: Theo nội dung văn bản mà ông Trần Hoàng A và Công ty F ký kết thì nếu không làm cho bên A (ông Hoàng A) giao kết được hợp đồng mua bán bất động sản thì bên B là Công ty F phải trả lại tiền cọc kèm khoản tiền bồi thường được tính theo lãi suất theo quy định của ngân hàng trên số tiền nhận cọc, không phải thỏa thuận lãi suất chậm thi hành án. Nội dung kháng cáo này của nguyên đơn là có căn cứ, cần chấp nhận để tuyên lãi suất chậm thi hành án theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy cần sửa bản án sơ thẩm số 20/2023/DS – ST ngày 15 tháng 6 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình.

Về án phí: Nguyên đơn ông Trần Hoàng A không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm, phúc thẩm, được trả lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm và phúc thẩm đã nộp;

Sửa phần án phí dân sự sơ thẩm của bị đơn theo quy định của pháp luật; Bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm theo luật định.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự; các điều 275, 328, 351, Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự; Điều 26, 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, tuyên xử:

1. Chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn ông Trần Hoàng A để sửa bản án sơ thẩm số 20/2023/DS – ST ngày 15 tháng 6 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình, xử: Buộc công ty F phải trả cho ông Trần Hoàng A số tiền đặt cọc 2.402.470.800 đồng và tiền bồi thường thiệt hại tính đến ngày 15/6/2023 là $2.402.470.800 \times 5,3\% / 365 \text{ ngày} \times 150\% \times 1.505 \text{ ngày} = 787.533.219$ đồng, tổng cộng 3.190.004.019 đồng.

Đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với yêu cầu kháng cáo của Công ty F

2. Về án phí:

Công ty F phải chịu 95.800.080 đồng án phí dân sự sơ thẩm và 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm, được khấu trừ vào số tiền 300.000 đồng đã nộp tạm ứng án phí phúc thẩm tại Chi cục Thi hành án dân sự huyện Quảng Ninh theo biên lai số 0004135 ngày 21/7/2023, Công ty F còn phải nộp tiếp số tiền án phí dân sự sơ thẩm là 95.800.080 đồng.

Ông Trần Hoàng A được trả lại tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 45.036.000 đồng theo biên lai số 0007128 ngày 11/12/2020 và được trả lại 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm ông A đã nộp tại biên lai số 0004130 ngày 18/7/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Quảng Ninh, tỉnh Quảng Bình.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành tương ứng với thời gian chậm trả, theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự.

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, 9, 7a, 7b Luật Thi hành án

dân sự; thời hiệu thi hành án dân sự được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án (28/9/2023).

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Quảng Bình;
- TAND huyện Quảng Ninh;
- Chi cục THADS huyện 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)**

Từ Thị Hải Dương

