TÒA ÁN NHÂN DÂN **THÀNH PHỐ HÀ NỘI**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 571/2023/DS-PT
Ngày: 28/11/2023
V/v Tranh chấp giao dịch đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Chu Tuấn Anh

Các thẩm phán: Ông Phí Thành Chung

Ông Trương Chí Anh

Thư ký phiên tòa: Ông Dương Đức Thắng – Thư ký Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội*:** Ông Nguyễn Mạnh Thắng - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Trong các ngày 23 và 28 tháng 11 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 322/2023/TLPT-DS ngày 06/10/2023 về việc "Tranh chấp giao dịch đặt cọc".

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 95/2023/DS-ST ngày 13/6/2023 của Tòa án nhân dân quận BĐ, Thành phố Hà Nội bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 479/2023/QĐ-PT ngày 31/10/2023, Quyết định hoãn phiên tòa số 495/2023/QĐ-PT ngày 15/11/2023 giữa các đương sự:

- **Nguyên đơn: Chị Nguyễn Thu T1**, sinh năm 1988.

Địa chỉ: Số 863 đường GP, phường GB, quận HM, thành phố Hà Nội.

Đại diện theo ủy quyền: Công ty TNHH HV do ông Lê Việt P là giám đốc đại diện theo pháp luật. Địa chỉ: Tầng 25 Tòa nhà Icon 4, số nhà 243A ĐLT, phường LT, quận ĐĐ, thành phố Hà Nội. Đại diện ủy quyền tham gia tố tụng: Ông Bùi Hữu T2, sinh năm 1995 và ông Nguyễn Tiến H1, sinh năm 1984 – Nhân viên công ty Luật TNHH HV (có mặt ông T2, ông H1).

- **Bị đơn: Công ty cổ phần phát triển đầu tư HV**.

Địa chỉ: Số 8 LH, phường TC, quận BĐ, Hà Nội.

Đại diện theo pháp luật: Ông Đoàn Quảng T3 – Tổng giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hoàng T4, sinh năm 1971. Địa chỉ: Số 145 ĐN, phường LG, quận BĐ, Thành phố Hà Nội (có mặt ông T4).

- **Người làm chứng**: Chị Đoàn Thị Thu H2, sinh năm 1979; Nhân viên kế toán Công ty cổ phần phát triển đầu tư HV; Địa chỉ: Số 8 LH, phường TC, quận BĐ, Hà Nội (có mặt chị Hương).

Do có kháng cáo của bị đơn là Công ty cổ phần phát triển đầu tư HV.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo án sơ thẩm vụ án có nội dung như sau:

Tại đơn khởi kiện, bản tự khai và quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn chị Nguyễn Thu T1 trình bày:

Do công ty của vợ chồng chị Nguyễn Thu T1 (Công ty TNHH Đầu tư thương mại A) có nhu cầu thuê mặt bằng để mở rộng kinh doanh, thông qua phương tiện thông tin đại chúng chị T1 được biết Công ty cổ phần phát triển đầu tư HV (Bị đơn) cho thuê mặt bằng tại Tầng 1 tòa nhà số 8 LH, phường TC, quận BĐ, thành phố Hà Nội (Mặt bằng số 8 LH).

Ngày 09/4/2022 Nguyên đơn đến văn phòng của Bị đơn để thương thảo về việc đặt cọc nhằm đảm bảo cho việc giao kết Hợp đồng thuê Mặt bằng số 8 LH. Qua trao đổi, nguyên đơn đã chuyển khoản sang tài khoản của bà Đoàn Thị Thu H2 (thủ quỹ của Bị đơn) số tiền 100.000.000 đồng làm tài sản đặt cọc (có chứng nhận phiếu thu số 01 của bị đơn), các bên thỏa thuận đến ngày 18/4/2022 sẽ chính thức ký hợp đồng thuê.

Tuy nhiên, đến hạn đặt cọc phía bị đơn không ký kết Hợp đồng thuê mặt bằng số 8 LH mà đề nghị giao kết "Hợp đồng hợp tác kinh doanh" có hình thức, nội dung không đúng với mục đích, ý chí ban đầu nên nguyên đơn không đồng ý.

Như vậy, bị đơn đã vi phạm nghĩa vụ, có lỗi trong việc thực hiện hợp đồng do từ chối giao kết hợp đồng thuê mặt bằng số 8 phố LH. Về bản chất Hợp đồng hợp tác kinh doanh hoàn toàn khác biệt so với Hợp đồng thuê, được điều chỉnh bởi các quy định pháp luật khác nhau. Trường hợp Công ty A ký Hợp đồng hợp tác kinh doanh với Bị đơn thì sẽ gặp phải rủi ro rất lớn đó là không thể hạch toán chi phí hợp lý thuê mặt bằng vào sổ sách tài chính công ty, đứng trước nguy cơ hợp đồng vô hiệu tuyệt đối do giả tạo.

Ngay sau khi Bị đơn từ chối giao kết hợp đồng thuê, Nguyên đơn đã đề nghị hoàn trả lại tiền đặt cọc nhưng phía Bị đơn trả lời tại công văn số 250422/CV-HV đề ngày 25/4/2022 nại ra vấn đề các bên đã giao kết Hợp đồng hợp tác kinh doanh nên không đồng ý trả số tiền Nguyên đơn đã đặt cọc.

Hành vi vi phạm nghĩa vụ hợp đồng và chiếm giữ trái pháp luật tài sản đặt cọc của bị đơn đã làm ảnh hưởng tới quyền và lợi ích hợp pháp của Nguyên đơn.

Vì vậy nguyên đơn khởi kiện yêu cầu Tòa án xem xét giải quyết các vấn đề sau:

Buộc Công ty cổ phần phát triển đầu tư HV hoàn trả cho chị Nguyễn Thu T1 số tiền đặt cọc, thanh toán phạt cọc, và lãi chậm trả, cụ thể như sau:

- Tiền đặt cọc: **100.000.000 đồng** (Một trăm triệu đồng);

- Tiền phạt cọc: **100.000.000 đồng** (Một trăm triệu đồng);

- Tiền lãi chậm trả tính từ ngày 10/4/2022 tạm tính đến ngày 25/11/2022, với lãi suất 10%/năm là: 100.000.000 đồng x 10%/365 ngày x 229 ngày = **6.237.973 đồng** (Sáu triệu, hai trăm ba mươi bảy nghìn, chín trăm bảy mươi ba đồng).

Tiền lãi chậm trả sẽ được tính đến ngày Bị đơn thực trả hoặc đến ngày Tòa án xét xử sơ thẩm. Ngoài ra nguyên đơn không còn yêu cầu nào khác.

Tại phiên tòa sơ thẩm:

* Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và trình bày bổ sung:

Ngày 9/4/2022, chị T1 thỏa thuận bằng lời nói với Công ty cổ phần phát triển đầu tư HV về việc thuê mặt bằng nhà số 8 LH với hai nội dung: một là, số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng. Hai là, thời hạn ký hợp đồng thuê mặt bằng là ngày 18/4/2022. Cùng ngày 09/4/2022 chị T1 đã đặt cọc 100.000.000 đồng. Sau đó, khoảng ngày 16, 17 tháng 4 năm 2022 chị T1 nhận được bản mềm của dự thảo Hợp đồng hợp tác kinh doanh qua ứng dụng Zalo, chị T1 thấy hợp đồng này không đúng với mục đích thỏa thuận ban đầu là thuê mặt bằng nên ngày 21/4/2022 chị T1 có văn bản yêu cầu Công ty cổ phần phát triển đầu tư HV trả lại tiền cọc nhưng Công ty không trả.

Ngoài lời khai của chị T1 để chứng minh ý chí ngày 09/4/2022 của chị T1 là thỏa thuận thuê mặt bằng không phải thỏa thuận hợp đồng hợp tác kinh doanh, còn có công văn số 250422/CV-HV ngày 25/4/2022 của Công ty cổ phần phát triển đầu tư HV cũng xác nhận ngày 09/4/2022 chị T1 đã trực tiếp đến trụ sở Công ty để giao kết hợp đồng thuê mặt bằng tầng 1 nhà số 8 LH.

Nay chị T1 yêu cầu bị đơn trả tiền đặt cọc: 100.000.000 đồng, phạt cọc: 100.000.000 đồng, tiền lãi chậm trả tính từ ngày 10/4/2022 đến ngày 31/5/2023, với lãi suất 10%/năm là: 100.000.000 đồng x 10%/365 ngày x 416 ngày = 11.397.260 đồng.

Bị đơn là Công ty cổ phần phát triển đầu tư HV được Tòa án tống đạt nhiều lần các văn bản tố tụng nhưng vắng mặt nên không có lời khai.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 95/2023/DS-ST ngày 13/6/2023 của Tòa án nhân dân quận BĐ đã quyết định:

Căn cứ khoản 3 điều 26, khoản 1 điều 35, điểm a khoản 1 điều 39; khoản 2 Điều 227; Điều 228; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Điều 117, Điều 328; khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn giảm thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Xử:

1, Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thu T1 đối với Công ty cổ phần phát triển đầu tư HV về việc " Tranh chấp tiền đặt cọc".

Buộc Công ty cổ phần phát triển đầu tư HV phải trả cho chị Nguyễn Thu T1 số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng và tiền phạt cọc 100.000.000 đồng.

Tổng cộng Công ty cổ phần phát triển đầu tư HV phải trả cho chị Nguyễn Thu T1 số tiền 200.000.000 đồng.

2, Không chấp nhận yêu cầu của chị Nguyễn Thu T1 đối với Công ty cổ phần phát triển đầu tư HV về số tiền lãi : 11.397.260 đồng.

Kể từ ngày chị Nguyễn Thu T1 có đơn yêu cầu thi hành án mà Công ty cổ phần phát triển đầu tư HV chưa thi hành thì hàng tháng Công ty cổ phần phát

triển đầu tư HV còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành.

3, Về án phí: Công ty cổ phần phát triển đầu tư HV phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 10.000.000 đồng.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Không nhất trí với quyết định của bản án sơ thẩm, Công ty cổ phần phát triển đầu tư HV là bị đơn trong vụ án kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Quá trình giải quyết tại Tòa án cấp phúc thẩm: Tại văn bản trình bày quan điểm, ý kiến ngày 20/11/2023, Công ty cổ phần phát triển đầu tư HV trình bày:

Chị Nguyễn Thu T1 có nhu cầu thuê mặt bằng tầng 1 Tòa nhà số 8 LH, phường TC, quận BĐ, Hà Nội để mở rộng hoạt động kinh doanh cho Công ty TNHH Đầu tư thương mại A (gọi tắt là Công ty A) do chồng chị T1 là giám đốc. Ngày 09/4/2022, chị T1 trực tiếp đến trụ sở Công ty chúng tôi để làm việc, thương thảo hợp đồng. Tại buổi làm việc, Công ty chúng tôi đã nói rõ với chị T1 về việc hai bên sẽ chỉ ký hợp đồng hợp tác kinh doanh nhằm đảm bảo cho giao dịch hợp tác và phù hợp với quy định của pháp luật. Chị T1 đã cùng chúng tôi thỏa thuận thống nhất toàn bộ các nội dung điều khoản của hợp đồng như tiền đặt cọc, tiền phạt cọc là 195.000.000 đồng, thời gian ký hợp đồng…Trên cơ sở đó, chị T1 đặt cọc cho công ty chúng tôi số tiền 100.000.000 đồng để đảm bảo cho việc ký kết và thực hiện hợp đồng hợp tác kinh doanh (hình thức: chuyển khoản vào tài khoản cá nhân của chị Đoàn Thị Thu H2-nhân viên công ty chúng tôi).

Sau khi bàn bạc, thống nhất được các vấn đề, Công ty chúng tôi đã soạn thảo Hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa công ty chúng tôi và Công ty A gửi qua email của chị T1 để chị T1 xem và chị T1 đã đồng ý với tất cả các điều khoản, hình thức của hợp đồng, hẹn ngày 18/4/2022 sẽ mang hợp đồng đã ký đến Công ty chúng tôi để hoàn tất thủ tục. Ngoài ra, chị T1 không có bất kỳ thắc mắc hay yêu cầu nào khác về việc sửa đổi tên, hình thức Hợp đồng hợp tác sang hợp đồng thuê mặt bằng. Đến ngày 18/4/2022, chị T1 không tới Công ty chúng tôi như đã hẹn, không ký hợp đồng mà lại đề nghị chỉnh sửa mức phạt cọc từ 195.00.000 đồng lên 300.000.000 đồng. Tuy nhiên, chúng tôi không đồng ý với đề nghị nêu trên của chị T1 vì nội dung này đã được hai bên thống nhất trước đó. Mặc dù chúng tôi đã trao đổi, giải thích rõ với chị T1 nhưng chị T1 vẫn không hợp tác, không ký hợp đồng mà còn yêu cầu Công ty chúng tôi hoàn trả tiền một cách vô lý. Chị T1 là bên có lỗi dẫn đến việc các bên không thể ký kết và thực hiện hợp đồng hợp tác kinh doanh. Do đó, tài sản đặt cọc thuộc về công ty chúng tôi. Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm số 95/2023/DSST ngày 13/6/2023 của Tòa án nhân dân quận BĐ, theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Chị T1 phải mất khoản tiền đặt cọc cho Công ty chúng tôi là 100.000.000 đồng.

- Quá trình giải quyết vụ án tại tòa án cấp phúc thẩm, theo biên bản làm việc ngày 22/11/2023, nguyên đơn chị Nguyễn Thu T1 trình bày:

Tôi là vợ của Giám đốc công ty Trách nhiệm hữu hạn đầu tư thương mại A là ông Nguyễn Toàn T có phát sinh nhu cầu muốn thuê một mặt bằng để phát triển kinh doanh. Sau đó qua một người môi giới tên H3 (Địa chỉ không rõ) tôi biết được Công ty cổ phần phát triển đầu tư HV có mặt bằng là nhà 1 tầng tại địa chỉ số 08 LH, phường TC, quận BĐ, Thành phố Hà Nội phù hợp với nhu cầu. Ngày 09/4/2022 tôi gặp bà Đoàn Thị Thu H2 là nhân viên Công ty cổ phần phát triển đầu tư HV để đặt vấn đề về thuê mặt bằng. Sau khi được bà Đoàn Thị Thu H2 trao đổi qua về việc thuê nhà, tại buổi làm việc, bà Đoàn Thị Thu H2 có hỏi thông tin công ty của chồng tôi và gửi dự thảo hợp đồng có tiêu đề hợp đồng hợp tác kinh doanh qua email cho tôi vào 11 giờ 32 phút ngày 09/4/2022, đồng thời bà Đoàn Thị Thu H2 có nói rằng *"Đây là hợp đồng hợp tác kinh doanh nhé"*. Tôi có thắc mắc tôi ký hợp đồng thuê sao lại đưa ra hợp đồng hợp tác thì chị Hương trả lời Hợp đồng hợp tác và hợp đồng thuê giống nhau. Sau đó tôi đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng theo hình thức chuyển khoản từ tài khoản cá nhân của tôi số 14158157 – Ngân hàng TMCP A - Chi nhánh TL Phòng Giao dịch Cửa Nam vào tài khoản cá nhân của bà Đoàn Thị Thu H2 vào lúc 11 giờ 35 phút 38 giây. Sau đó, bà Đoàn Thị Thu H2 viết phiếu thu có đóng dấu đỏ của Công ty cổ phần phát triển đầu tư HV cùng ngày với nội dung đặt cọc tầng 1 – Số 8 LH số tiền 100.000.000 đồng. Trước khi đặt cọc, bà Đoàn Thị Thu H2 có nói mặt bằng tầng 1 – số 8 LH thuộc sở hữu của Công ty cổ phần phát triển đầu tư HV nên tôi tin tưởng và không tìm hiểu thêm. Vào thời điểm tôi đặt cọc, bà Đoàn Thị Thu H2 có nói là gửi Email từ Email cá nhân *h**********a@gmail.com* nội dung dự thảo có tiêu đề hợp đồng hợp tác kinh doanh tới tôi và tôi cũng không mở Email cá nhân là *t**********4@gmail.com* để xem kỹ các nội dung điều khoản trong hợp đồng mà cứ đặt tiền đặt cọc trước rồi về sẽ xem nội dung sau vì sợ người khác thuê mất mặt bằng. Tôi có thắc mắc về lý do tại sao bên Công ty cổ phần phát triển đầu tư HV làm hợp đồng hợp tác kinh doanh, bà Đoàn Thị Thu H2 có giải đáp rằng bên công ty chỉ làm hợp đồng hợp tác kinh doanh. Khi đó tôi chưa nhận thức được rõ ràng về sự khác nhau giữa hợp đồng thuê nhà và hợp đồng hợp tác kinh doanh và tôi chỉ mong muốn ký hợp đồng thuê nhà.

Trước khi đến gặp bà Đoàn Thị Thu H2, vợ chồng tôi có bàn bạc nhau về việc cá nhân tôi chủ động đặt cọc thuê nhà bằng tiền của cá nhân tôi chứ không có giấy ủy quyền từ Công ty TNHH Đầu tư thương mại A do ông Nguyễn Toàn T – chồng tôi là Giám đốc. Việc đặt cọc để bảo đảm cho việc ký kết hợp đồng thuê nhà. Sau này nếu giao dịch TC thì Công ty TNHH Đầu tư thương mại A là chủ thể ký hợp đồng thuê.

Sau khi đặt cọc xong vào ngày 09/4/2022, bà Đoàn Thị Thu H2 và tôi thống nhất đến ngày 18/4/2022 sẽ đến Công ty cổ phần phát triển đầu tư HV để ký hợp đồng thuê nhà. Vào ngày 18/4/2022 tôi có đến gặp bà Đoàn Thị Thu H2 với mục đích trình bày quan điểm muốn thay đổi từ hợp đồng hợp tác kinh doanh sang hợp đồng thuê mặt bằng và mong muốn nội dung hợp đồng là thuê mặt bằng. Tuy nhiên bà Đoàn Thị Thu H2 nói rằng ngày hôm nay chỉ ký hợp đồng hợp tác kinh doanh, sau đó bà Đoàn Thị Thu H2 từ chối thảo luận, không đồng ý cho tôi thuê mặt bằng nữa, cũng không giải thích lý do tại sao.

Đến ngày 21/4/2022 tôi có gửi *"giấy đề nghị trả lại tiền"* tới Công ty cổ phần phát triển đầu tư HV, tôi đã nộp tài liệu này tại Tòa án cấp sơ thẩm và thời

điểm đó, tôi mong muốn Công ty cổ phần phát triển đầu tư HV trả lại số tiền đặt cọc cho tôi, cũng không đề nghị thanh toán phần phạt cọc.

Tôi nhận thấy thời điểm 9/4/2022 mình chưa nhận thức được sự khác nhau giữa hợp đồng hợp tác kinh doanh và hợp đồng cho thuê mặt bằng. Khi tôi có thắc mắc với bà Đoàn Thị Thu H2 về tên gọi Hợp đồng hợp tác kinh doanh chị có giải thích với tôi rằng bản chất hai hợp đồng là gần như nhau. Nếu như ngày 9/4/2022 tôi mở Email đọc được nội dung dự thảo hợp đồng hợp tác kinh doanh do bà Đoàn Thị Thu H2 gửi cho tôi, tôi đã không đặt cọc. Về phía bị đơn Công ty cổ phần phát triển đầu tư HV, tôi nhận thấy bên Công ty cổ phần phát triển đầu tư HV đã cung cấp thông tin sai lệch cho rằng hợp đồng hợp tác kinh doanh bản chất giống hợp đồng cho thuê mặt bằng. Công ty cổ phần phát triển đầu tư HV có lỗi do không giao kết hợp đồng cho thuê nhà.

Vào khoảng này 26-27/4/2023 tôi có nhận được Công văn số 250422/CV-HV đề ngày 25 tháng 4 năm 2022 với nội dung phản hồi Giấy đề nghị trả lại tiền ngày 21/4/2022 của tôi (đúng như bản sao chứng thực tôi đã nộp tại Tòa án cấp sơ thẩm).

Sau đó tôi có đơn khởi kiện đề ngày 25 tháng 11 năm 2022 tại Tòa án nhân dân quận BĐ.

Tại buổi làm việc tại Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội hôm nay, tôi có nộp thêm tài liệu là Giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp công ty Trách nhiệm hữu hạn đầu tư thương mại A (bản phô tô đóng dấu treo công ty).

Quan điểm của tôi đề nghị Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 95/2023/DSST ngày 13/6/2023 của Tòa án nhân dân quận BĐ.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, bị đơn giữ nguyên quan điểm kháng cáo toàn bộ bản án. Bị đơn đề nghị tạm ngừng phiên tòa để xác minh các tài liệu chứng cứ trong vụ án. Nếu tiếp tục xét xử, đề nghị Đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm sửa bản án dân sự sơ thẩm số 95/2023/DSST ngày 13/6/2023 của Tòa án nhân dân quận BĐ, theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Số tiền chị T1 đã đặt cọc là 100.000.000 đồng thuộc về Công ty cổ phần phát triển đầu tư HV.

Người làm chứng là chị Đoàn Thị Thu H2 trình bày: Chị là nhân viên kế toán của Công ty cổ phần phát triển đầu tư HV. Ngày 09/4/2022, chị Nguyễn Thu T1 có đến Công ty cổ phần phát triển đầu tư HV để đặt vấn đề thuê mặt bằng tại tầng 1 số 8 LH, phường TC, quận BĐ, Hà Nội cho Công ty của chồng chị T1 là Công ty TNHH Đầu tư thương mại A. Tuy nhiên, chị có trả lời chị T1 là Công ty cổ phần phát triển đầu tư HV chỉ ký hợp đồng hợp tác kinh doanh. Chị có đưa mẫu hợp đồng hợp tác kinh doanh bản cứng cho chị T1 xem, chị T1 đồng ý nên chị có hỏi các thông tin của công ty Công ty TNHH Đầu tư thương mại A do chồng chị T1 là giám đốc để chị điền vào dự thảo hợp đồng hợp tác kinh doanh. Sau đó, chị đã gửi cho chị T1 email dự thảo hợp đồng hợp tác kinh doanh và đồng thời chị T1 đã chuyển tiền đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng vào tài khoản cá nhân của chị. Chị đã viết phiếu thu cho chị T1 và phiếu thu có đóng dấu của Công ty cổ phần phát triển đầu tư HV. Các bên thống nhất hẹn đến 18/4/2022, chị T1 sẽ mang hợp đồng về lấy chữ ký và đóng dấu của Công ty TNHH Đầu tư thương mại A bàn giao lại cho Công ty cổ phần phát triển đầu tư HV. Số tiền

này chị đã nộp cho Công ty cổ phần phát triển đầu tư HV. Sau đó, chị T1 đã không thực hiện đúng cam kết, không bàn giao lại hợp đồng cho Công ty cổ phần phát triển đầu tư HV.

Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân thành phố Hà Nội:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký Tòa án trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự đã thực hiện quyền và nghĩa vụ của mình trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án.

Về giải quyết nội dung vụ án: Sau khi phân tích đại diện Viện kiểm sát đề nghị căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 95/2023/DS-ST ngày 13/6/2023 của Tòa án nhân dân quận BĐ, Thành phố Hà Nội. Tuy nhiên, quá trình giải quyết vụ án tại cấp phúc thẩm do có tình tiết mới nên đề nghị hội đồng xét xử xem xét về yêu cầu phạt cọc.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu có trong hồ sơ được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa xét thấy:

[1]. Về thủ tục: Bị đơn Công ty cổ phần phát triển đầu tư HV kháng cáo theo đúng quy định của pháp luật nên được chấp nhận về hình thức.

[**2].** Xét kháng cáo của bị đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Về quan hệ pháp luật và thẩm quyền xét xử: Bà Nguyễn Thu T1 kiện tranh chấp giao dịch đặt cọc đối với Công ty cổ phần phát triển đầu tư HV có trụ sở tại: số 8 LH, phường TC, quận BĐ, Hà Nội nên theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015, Tòa án nhân dân quận BĐ thụ lý giải quyết vụ án theo thủ tục sơ thẩm là đúng thẩm quyền.

Về nội dung: Xét tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án thể hiện:

- Theo phiếu thu ngày 09/4/2022, chị Nguyễn Thu T1 có đặt cọc 100.000.000 đồng cho Công ty cổ phần phát triển đầu tư HV; lý do "*thu Đặt cọc Tầng 1-số 8 LH*". Phiếu thu do nhân viên Công ty cổ phần phát triển đầu tư HV viết và đóng dấu của Công ty cổ phần phát triển đầu tư HV.

- Tại Giấy đề nghị trả lại tiền ngày 21/4/2022, chị Nguyễn Thu T1 có trình bày: *Ngày 09/4/2022, tôi có đến trụ sở Công ty cổ phần phát triển đầu tư HV (gọi tắt là Công ty HV) và làm việc với chị Đoàn Thị Thu H2 là nhân viên của Công ty HV, trao đổi về dự định thuê mặt bằng tầng 1 tại địa chỉ số 8 LH, phường TC, quận BĐ, Hà Nội. Cùng ngày hôm đó, tôi có chuyển cho chị Đoàn Thị Thu H2 số tiền 100.000.000 đồng từ tài khoản cá nhân của tôi sang tài khoản cá nhân của chị Đoàn Thị Thu H2để thể hiện tinh thần thiện chí và nghiêm túc trong trao đổi công việc, hướng tới ký hợp đồng giữa hai bên. Chị Đoàn Thị Thu H2 có viết cho tôi phiếu thu. Tuy nhiên trong quá trình thương thảo, hai bên chưa đi đến thỏa thuận cuối cùng thì ngày 18/4/2022, Công ty HV đã quyết định không hợp tác với tôi trong vấn đề thuê mặt bằng này, nhưng đồng thời cũng không trả lại tôi số tiền 100.000.000 đồng mà tôi đã chuyển. Một lần nữa, bằng văn bản này, tôi trân trọng đề nghị bà Tổng giám đốc và Công ty cổ*

phần phát triển đầu tư HV xem xét, hoàn lại tôi số tiền 100.000.000 đồng cho tôi.

- Theo CV số 250422/CV-HV ngày 25/4/2022 của Công ty cổ phần phát triển đầu tư HV trả lời giấy đề nghị trả lại tiền ngày 21/4/2022 của chị Nguyễn Thu T1 có nội dung:

Vào ngày 09/4/2022, quý bà đã trực tiếp đến trụ sở của công ty chúng tôi để giao kết hợp đồng về việc thuê mặt bằng tầng 1 tòa nhà số 8 phố LH. Tại buổi làm việc này, các bên đã thống nhất được toàn bộ các nội dung điều khoản của hợp đồng như tiền đặt cọc, tiền phạt cọc là 195.000.000 đồng, thời gian, giá cả, quyền và nghĩa vụ của các bên… đồng thời quý bà cũng đã chuyển luôn 100.000.000 tiền đặt cọc vào tài khoản cá nhân của chị Đoàn Thị Thu H2 là nhân viên công ty chúng tôi. Để đảm bảo hình thức, công ty chúng tôi đã soạn thảo hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa công ty chúng tôi và Công ty TNHH Đầu tư thương mại A để quý bà mang về lấy chữ ký và dấu, hẹn ngày 18/4/2022 sẽ bàn giao lại hợp đồng cho công ty chúng tôi…

Ngày 09/4/2022, giữa Công ty chúng tôi và quý bà đã giao kết hợp đồng về việc thuê mặt bằng tầng 1 tòa nhà số 8 LH bằng lời nói, sau đó các bên thống nhất việc xác lập hợp đồng bằng văn bản. Như vậy, kể từ ngày 09/4/2022 hợp đồng đã có hiệu lực, các bên phải thực hiện theo. Tuy nhiên, đến ngày hẹn, quý bà không bàn giao lại hợp đồng bằng văn bản mà lại đề nghị sửa đổi lại hợp đồng (sửa mức phạt cọc từ 195 triệu lên 300 triệu). Nhưng công ty chúng tôi không đồng ý thì quý bà lại yêu cầu chúng tôi hoàn trả tiền đặt cọc.

Như vậy, quý bà đã tự ý phá vỡ hợp đồng, vi phạm thỏa thuận của hai bên, dẫn đến thiệt hại lớn cho công ty chúng tôi khi không thể cho thuê mặt bằng trong suốt thời gian dài cũng như bỏ lỡ nhiều đối tác khác. Theo quy định của pháp luật và thỏa thuận hai bên, tài sản đặt cọc sẽ thuộc về công ty chúng tôi.

Từ những căn cứ trên, đủ cơ sở để xác định:

Giao dịch đặt cọc ngày 09/4/2022 giữa cá nhân chị Nguyễn Thu T1 với Công ty cổ phần phát triển đầu tư HV để đảm bảo cho việc ký hợp đồng (theo nguyên đơn là hợp đồng thuê mặt bằng còn theo bị đơn là hợp đồng hợp tác kinh doanh) giữa công ty Trách nhiệm hữu hạn đầu tư thương mại A và Công ty cổ phần phát triển đầu tư HV (do cá nhân chị Nguyễn Thu T1 trực tiếp giao dịch với chị Đoàn Thị Thu H2 là nhân viên Công ty cổ phần phát triển đầu tư HV) mà không có văn bản thể hiện ý chí của đại diện hợp pháp của công ty Trách nhiệm hữu hạn đầu tư thương mại A cũng như văn bản thể hiện ý chí của Đại diện hợp pháp của Công ty cổ phần phát triển đầu tư HV vào thời điểm giao dịch ngày 09/4/2022 là chưa đúng quy định của pháp luật. Nội dung của phiếu thu ngày 09/4/2022 (do chị Đoàn Thu Hương viết có đóng dấu treo của Công ty cổ phần phát triển đầu tư HV) chỉ phản ánh nội dung chị Nguyễn Thu T1; Địa chỉ: Số 1 Lê Duẩn, BĐ, Hà Nội đặt cọc 100.000.000 đồng; Lý do thu: Đặt cọc tầng 1, số 8 phố LH. Phiếu thu có ghi bên nhận tiền: chị Đoàn Thị Thu H2 và đóng dấu treo của Công ty cổ phần phát triển đầu tư HV (cũng không phản ánh đầy đủ nội dung thu tiền cho hợp đồng gì).

Hội đồng xét xử xét thấy: Nếu hợp đồng thuê mặt bằng hoặc hợp đồng hợp tác kinh doanh giữa công ty Trách nhiệm hữu hạn đầu tư thương mại A và Công ty cổ phần phát triển đầu tư HV được ký kết và thực hiện thì giao dịch đặt cọc

ngày 09/4/2022 nêu trên có thể là giao dịch hợp pháp và có hiệu lực. Tuy nhiên do trong trường hợp này, các bên chỉ tranh chấp về giao dịch đặt cọc này khi hợp đồng giữa hai pháp nhân trên chưa được ký kết nên phải xét đến các quy định của pháp luật cụ thể về hiệu lực của giao dịch dân sự. Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm xác định giao dịch đặt cọc ngày 09/4/2022 là giao dịch dân sự vô hiệu theo quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2015 do vi phạm quy định về chủ thể theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự năm 2015. Chị Nguyễn Thu T1 và Công ty cổ phần phát triển đầu tư HV đều có lỗi khi giao dịch đặt cọc này vô hiệu.

Xét việc các bên khi thực hiện giao dịch đặt cọc ngày 09/4/2022, chị Nguyễn Thu T1 có đến Công ty cổ phần phát triển đầu tư HV và trao đổi với nhân viên công ty là chị Đoàn Thị Thu H2 về việc thuê mặt bằng tầng 1 số 8 phố LH và đã nhận được email mẫu của Hợp đồng hợp tác kinh doanh hồi 11 giờ 32 phút và đã chuyển tiền đặt cọc 100.000.000 đồng vào hồi 11 giờ 35 phút 38 giây cùng ngày, phiếu ủy nhiệm chi ghi nội dung: *Đặt cọc tầng 1 số 8 phố LH*. Còn tại CV số 250422/CV-HV ngày 25/4/2022 của Công ty cổ phần phát triển đầu tư HV trả lời giấy đề nghị trả lại tiền ngày 21/4/2022 của chị Nguyễn Thu T1 thì công ty lại khẳng định: *Ngày 09/4/2022, giữa Công ty chúng tôi và quý bà đã giao kết hợp đồng về việc thuê mặt bằng tầng 1 tòa nhà số 8 phố LH bằng lời nói, sau đó các bên thống nhất việc xác lập hợp đồng bằng văn bản.*

Trong khi, quy định của pháp luật về hợp đồng thuê mặt bằng và hợp đồng hợp tác kinh doanh là khác nhau. Việc Công ty HV giải thích các bên: giao kết hợp đồng thuê nhà bằng lời nói nhưng lại xác lập hợp đồng bằng văn bản là hợp đồng hợp tác kinh doanh là không đúng với ý chí các bên khi tham gia giao dịch dân sự, trong khi ý chí của chị T1 vẫn khẳng định mong muốn ký kết hợp đồng thuê mặt bằng. Tuy nhiên, việc chị T1 nhận được email của Công ty cổ phần phát triển đầu tư HV và biết rõ là Hợp đồng hợp tác kinh doanh nhưng vẫn đặt cọc vào ngày 09/4/2023 song lại thể hiện ý chí là ký hợp đồng thuê mặt bằng thì chị T1 cũng có lỗi khi giam gia giao dịch.

Do giao dịch đặt cọc vô hiệu, các bên đều có lỗi nên theo quy định tại Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015, Nghị quyết số 01 ngày 16/4/2023 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân gia đình: các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu và hoàn trả cho nhau những gì đã nhận. Bản thân chị T1 ngày 21/4/2022 có gửi "*Giấy đề nghị trả lại tiền*" tới bị đơn cũng chỉ mong muốn được nhận lại tiền đặt cọc. Do vậy, Hội đồng xét xử phúc thẩm chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm số 95/2023/DS-ST ngày 13/6/2023 của Tòa án nhân dân quận BĐ: Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị T1, buộc Công ty cổ phần phát triển đầu tư HV phải trả lại cho chị Nguyễn Thu T1 số tiền đặt cọc: 100.000.000 đồng. Không chấp nhận yêu cầu của chị Nguyễn Thu T1 về yêu cầu Công ty cổ phần phát triển đầu tư HV trả chị T1 số tiền: phạt cọc 100.000.000 đồng và số tiền lãi:11.397.260 đồng.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên toà một phần phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử.

Bị đơn vắng mặt trong toàn bộ quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp sơ thẩm, không có bản trình bày, không cung cấp tài liệu chứng cứ đã ảnh hưởng đến việc xem xét giải quyết vụ án và đánh giá chứng cứ của tòa án cấp sơ thẩm.

[3]. Về án phí: Án phí dân sự sơ thẩm được xác định lại theo Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn giảm thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án như sau:

Công ty cổ phần phát triển đầu tư HV phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 5.000.000 đồng; chị Nguyễn Thu T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 5.569.863 đồng, được trừ vào 2.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2021/0007622 ngày 24/3/2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận BĐ. Chị T1 còn phải nộp 3.069.863 đồng tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Công ty cổ phần phát triển đầu tư HV không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả Công ty cổ phần phát triển đầu tư HV 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2021/0008015 ngày 12/7/2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận BĐ.

Vì các lẽ trên!

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ: - Khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 khoản 1 Điều 38, Điều 147, 148, khoản 2 Điều 308, Điều 309 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

- Các Điều 117, 122, 131, 328, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Nghị quyết số 01 ngày 16/4/2023 của Hội đồng thẩm phán Tòa án nhân dân Tối Cao hướng dẫn áp dụng pháp luật trong việc giải quyết một số loại tranh chấp dân sự, hôn nhân gia đình

- Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn giảm thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử: Chấp nhận một phần kháng cáo của Công ty cổ phần phát triển đầu tư HV. Sửa một phần bản án dân sự sơ thẩm số 95/2023/DSST ngày 13/6/2023 của Tòa án nhân dân quận BĐ, Thành phố Hà Nội, cụ thể như sau:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của chị Nguyễn Thu T1 đối với Công ty cổ phần phát triển đầu tư HV. Buộc Công ty cổ phần phát triển đầu tư HV phải trả cho chị Nguyễn Thu T1 số tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) theo phiếu thu ngày 09/4/2022.

2. Không chấp nhận yêu cầu của chị Nguyễn Thu T1 về yêu cầu Công ty cổ phần phát triển đầu tư HV phải trả số tiền phạt cọc: 100.000.000 đồng (một trăm triệu đồng) và số tiền lãi : 11.397.260 đồng (mười một triệu, ba trăm chín mươi bảy nghìn, hai trăm sáu mươi đồng).

Kể từ ngày chị Nguyễn Thu T1 có đơn yêu cầu thi hành án mà Công ty cổ phần phát triển đầu tư HV chưa thi hành thì Công ty cổ phần phát triển đầu tư HV còn phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành.

3. Về án phí: Công ty cổ phần phát triển đầu tư HV phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 5.000.000 đồng (năm triệu đồng).

Chị Nguyễn Thu T1 phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là: 5.569.863 đồng, được trừ vào 2.500.000 đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí số AA/2021/0007622 ngày 24/3/2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận BĐ. Chị T1 còn phải nộp 3.069.863 đồng (ba triệu, không trăm sáu mươi chín nghìn, tám trăm sáu mươi ba đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Công ty cổ phần phát triển đầu tư HV không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả Công ty cổ phần phát triển đầu tư HV 300.000 đồng tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AA/2021/0008015 ngày 12/7/2023 của Chi cục thi hành án dân sự quận BĐ.

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 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.

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

Nơi nhận:
- *VKSNDTP Hà Nội;*
- *TAND quận BĐ;*
- *Chi cục THADS quận BĐ;*
- *Các đương sự;*
- *Lưu văn phòng;*
- *Lưu hồ sơ vụ án.*

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

Chu Tuấn Anh