TÒA ÁN NHÂN DÂN **QUẬN B** **THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 1459/2023/DS - ST
Ngày: 31-7-2023
V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN B, THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Chu Thị Nguyệt

Các Hội thẩm nhân dân: 1. Bà Nguyễn Thị Nhơn

2. Bà Nguyễn Thị Bính Thân

- Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Trần Thị Thanh Trân - Cán bộ Tòa án.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận B tham gia phiên tòa: Bà Vũ Thị Giang - Kiểm sát viên.

Trong ngày 31 tháng 7 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân quận B,Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử sơ thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 2102/2022/TLST-DS ngày 26 tháng 10 năm 2022, về việc "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 314/2023/QĐST-DS ngày 20 tháng 6 năm 2023 và Quyết định hoãn phiên tòa số 247/2023/QĐST-DS ngày 10 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Nguyễn H(có mặt)

Địa chỉ: số 178/9 đường Nguyễn Tiểu La, Phường 8, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn : Công ty Cổ phần Xây dựng và TT

Trụ sở: số 401/2 đường Bình Lợi, Phường 13, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông LS– Giám đốc (vắng mặt)

Địa chỉ: Phường 3, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Theo đơn khởi kiện ngày 06 tháng 10 năm 2022, tại bản tự khai và các biên bản làm việc, biên bản hòa giải, nguyên đơn – ông Nguyễn Htrình bày:

Năm 2018, ông Nguyễn Hvà Công ty Cổ phần Xây dựng và TT có ký Thỏa thuận đặt cọc số 038-01/TTĐC/CT và Phụ lục số 01 đính kèm (Bản thỏa thuận đặt cọc và Phụ lục đều không đề ngày). Mục đích để đảm bảo cho việc ký kết Hợp đồng mua bán bất động sản là căn hộ chung cư có mã số CT-7.06, thuộc dự án Chung cư CT Home do Công ty Cổ phần Xây dựng và TT làm chủ đầu tư, tọa lạc số 471 Nơ Trang Long, Phường 13, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi ký thỏa thuận đặt cọc ông Hđã thanh toán cho Công ty Cát Tường số tiền tổng cộng là 397.305.000đồng, trong đó bao gồm 347.305.000đồng tiền thanh toán đợt 1 và 50.000.000đồng tiền đặt cọc giữ chỗ. Do dự án CT Home không được cấp phép xây dựng, nên tháng 4/2022 Công ty Cát Tường đã mời ông Hđến Công ty làm việc và đưa ra đề nghị ký biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc mà hai bên đã ký kết, ông Hcũng đồng ý. Hai bên đã ký biên bản thanh lý số 038-01/BBTLĐC (biên bản không ghi ngày) với nội dung Công ty Cát Tường xác nhận ông Hđã đặt cọc cho Công ty số tiền tổng cộng là 397.305.000đồng, Công ty Cát Tường sẽ trả lại số tiền này cho ông Hsau khi hai bên ký thanh lý thỏa thuận.

Sau khi hai bên ký Biên bản thanh lý số 038/BBTLĐC, Công ty Cát Tường có ký và gửi cho ông HCông văn số …/2022/CV-CT không ghi ngày, với nội dung: Công ty Cát Tường đồng ý thanh toán cho ông Hsố tiền tổng cộng là 488.930.064đồng, trong đó bao gồm 397.305.000đồng tiền gốc mà ông Hđã đặt cọc và 91.625.064 đồng tiền lãi (tiền lãi được tính từ ngày 04/10/2018 đến ngày 17/4/2022 với mức lãi suất 6.5%/năm), đồng thời Công ty Cát Tường cũng cam kết sẽ thanh toán số tiền 488.930.064đồng cho ông Hqua tài khoản ngân hàng của ông Hvào ngày 03/6/2022. Tuy nhiên đến tháng 10/2022 Công ty Cát Tường vẫn chưa thanh toán bất kỳ khoản tiền nào cho ông Nam. Sau khi ông Hnộp đơn khởi kiện tại Tòa án nhân dân quận B, Công ty Cát Tường đã thanh toán cho ông H04 đợt với tổng số tiền là 350.000.000đồng.

Nay ông Hkhởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết buộc Công ty Cổ phần xây dựng và TT phải thanh toán cho ông Hsố tiền 138.930.064đồng, trong đó bao gồm 47.305.000đồng tiền nợ gốc và 91.625.064đồng tiền lãi mà Công ty Cát Tường đã cam kết trả cho ông Htrong Công văn số …/2022/CV-CT không ghi ngày.

Bị đơn - Công ty Cổ phần xây dựng và TT có người đại diện theo pháp luật là ông LS– Giám đốc:

Sau khi thụ lý hồ sơ, Tòa án đã tiến hành đầy đủ các thủ tục xác minh, thu thập chứng cứ và tiến hành các thủ tục tống đạt hợp lệ theo quy định của pháp luật tố tụng dân sự, nhưng phía bị đơn - Công ty Cổ phần xây dựng và TT vẫn không cử người đại diện để tham gia tố tụng, cũng không có bất kỳ ý kiến gì bằng văn bản gửi đến Tòa án để phản hồi về nội dung thông báo thụ lý vụ án của Tòa án.

Tòa án đã tống đạt hợp lệ giấy triệu tập và thông báo về phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải vào lúc 08 giờ 00 phút ngày

07/4/2023 và lúc 08 giờ 00 phút ngày 19/6/2023 cho bị đơn và người đại diện theo pháp luật của bị đơn. Do phía bị đơn vắng mặt không lý do nên Tòa án không tiến hành hòa giải được.

Tại phiên toà:

Nguyên đơn xin rút bớt một phần yêu cầu khởi kiện, không yêu cầu phía bị đơn phải thanh toán số tiền gốc 350.000.000đồng, chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc phía bị đơn – Công ty Cổ phần xây dựng và TT phải thanh toán số tiền tổng cộng 138.930.064đồng, trong đó bao gồm 47.305.000đồng tiền nợ gốc và 91.625.064đồng tiền lãi mà Công ty Cát Tường đã cam kết trả cho ông Htrong Công văn số …/2022/CV-CT không ghi ngày.

Thời hạn thanh toán và phương thức thanh toán: Thanh toán dứt điểm một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Tại phiên tòa hôm nay, người đại diện theo pháp luật của bị đơn tiếp tục vắng mặt không có lý do.

Phần tranh luận: Nguyên đơn không phát biểu ý kiến tranh luận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận B phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa và của người tham gia tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án kể từ khi thụ lý cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án và phát biểu ý kiến về việc giải quyết vụ án như sau:

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của Thẩm phán và Hội đồng xét xử:

Qua kiểm sát việc giải quyết vụ án từ khi thụ lý vụ án đến trước khi xét xử thấy rằng Thẩm phán đã thực hiện đúng nội dung quy định tại Điều 48 của Bộ luật tố tụng dân sự trong quá trình giải quyết vụ án. Cụ thể:

Thẩm phán xác định đúng quan hệ tranh chấp, đúng thẩm quyền giải quyết của Tòa án, xác định vụ kiện thuộc trường hợp Viện kiểm sát tham gia phiên tòa; Việc cấp, tống đạt, thông báo các văn bản tố tụng cho đương sự và Viện kiểm sát thực hiện theo đúng quy định từ Điều 170 đến Điều 181 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015; Tòa án tổ chức phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ đúng theo quy định tại Điều 209, 210, 211 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015.

Tuy nhiên, Thẩm phán còn vi phạm về thời hạn chuẩn bị xét xử.

Về án phí: Nguyên đơn nộp tiền tạm ứng án phí sơ thẩm theo đúng quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa, thành phần Hội đồng xét xử gồm những thành viên như đã công bố trong quyết định đưa vụ án ra xét xử. Hội đồng xét xử và thư ký đã thực hiện đúng các quy định.

- *Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng:*

Nguyên đơn thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ quy định tại Điều 70, Điều 71 của Bộ Luật Tố tụng dân sự.

Bị đơn thực hiện đúng các quyền và nghĩa vụ được quy định tại Điều 70, Điều 72 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án, nhận thấy:

Năm 2018, ông Nguyễn Hvà Công ty Cổ phần Xây dựng và TT ký Thỏa thuận đặt cọc số 038-01/TTĐC/CT để mua căn hộ CT-7.06 thuộc dự án Chung cư CT Home số 471 Nơ Trang Long, Phường 13, quận B.

Tháng 4/2022, nguyên đơn và bị đơn ký biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc số 038-01/BBTLĐC: xác nhận ông Hđã đặt cọc cho Công ty Cát Tường số tiền tổng cộng là 397.304.000 đồng. Sau khi ký Biên bản thanh lý thỏa thuận đặt cọc, bị đơn gửi cho nguyên đơn Công văn không số không ngày, nội dung thể hiện: bị đơn đồng ý thanh toán cho nguyên đơn số tiền tổng cộng là 488.930.064đồng, trong đó bao gồm 397.305.000 đồng tiền gốc và 91.625.064 đồng tiền lãi, thời hạn trả vào ngày 03/6/2022.

Sau khi nguyên đơn đơn khởi kiện, bị đơn đã thanh toán cho nguyên đơn 04 đợt với tổng số tiền là 350.000.000đồng.

Xét thấy: Sau khi ký kết thỏa thuận đặt cọc, các bên đã ký biên bản thanh lý và có văn bản thoản thuận thống nhất số tiền phải trả và lãi suất chậm trả là 6,5%/năm. Thỏa thuận này là tự nguyện phù hợp quy định của pháp luật nên có cơ sở nhận. Trong quá trình giải quyết vụ án, Bị đơn đã trả cho nguyên đơn số tiền 350.000.000 đồng. Tại phiên tòa nguyên đơn xin rút bớt 01 phần yêu cầu khởi kiện, chỉ yêu cầu bị đơn trả số tiền nợ gốc còn lại là 47.305.000 đồng và lãi là 91.625.064 đồng là có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Bởi các lẽ trên, đề nghị Hội đồng xét xử: Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35, a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, Điều 357 Bộ luật dân sự năm 2015, chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phảo thanh toán cho nguyên đơn số tiền tổng cộng là 138.930.064 đồng, trong đó tiền nợ gốc là 47.305.000 đồng và tiền lãi là: 91.625.064 đồng.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Về án phí sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án: Nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn hoàn trả tiền đặt cọc. Do bị đơn có trụ sở chính tại quận B, Thành phố Hồ Chí Minh nên căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, đây là tranh chấp hợp đồng đặt cọc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

[2.] Về thủ tục tố tụng: Tòa án đã tiến hành triệu tập hợp lệ phía bị đơn và người đại diện theo pháp luật của bị đơn tham gia phiên tòa sơ thẩm xét xử lần 1 vào lúc 08 giờ 00 phút ngày 10/7/2023 và lần 2 lúc 08 giờ 00 phút ngày 31/7/2023 nhưng phía bị đơn vẫn vắng mặt không lý do. Căn cứ vào điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 của Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án vẫn tiến hành phiên tòa theo quy định.

[3]. Về yêu cầu của nguyên đơn :

Xét yêu cầu của nguyên đơn – ông Nguyễn Hvề việc buộc bị đơn – Công ty Cổ phần Xây dựng và TT phải hoàn trả số tiền cọc tổng cộng là 138.930.064 đồng, trong đó bao gồm 47.305.000 đồng tiền gốc và 91.625.064 đồng tiền lãi, Hội đồng xét xử nhận định:

Căn cứ vào nội dung các bản Thỏa thuận đặt cọc số 038-01/TTĐC/CT năm 2018 và Phụ lục số 01 đính kèm (Bản thỏa thuận đặt cọc và Phụ lục đều không đề ngày); Biên bản thanh lý số 038-01/BBTLĐC (biên bản không ghi ngày) và Công văn số …/2022/CV-CT (không ghi số và ngày) cùng các chứng cứ trong hồ sơ vụ án, có cơ sở xác định giữa ông Nguyễn Hvà Công ty Cổ phần Xây dựng và TT có ký kết thỏa thuận đặt cọc để đảm bảo cho việc ký kết hợp đồng mua bán căn hộ chung cư thuộc dự án căn hộ chung cư CT Home. Công ty Cát Tường cũng xác nhận có có nhận số tiền cọc 397.305.000đồng từ ông Nam, nhưng do dự án không xin được giấy phép xây dựng nên hai bên cùng thống nhất thanh lý thỏa thuận đặt cọc. Ngay sau khi ký biên bản thanh lý, hai bên cùng thỏa thuận thống nhất ký Công văn số …/2022/CV-CT (không ghi số và ngày) với nội dung, Công ty Cát Tường đồng ý thanh toán cho ông Hsố tiền tổng cộng là 488.930.064đồng, trong đó bao gồm 397.305.000đồng tiền gốc mà ông Hđã đặt cọc và 91.625.064 đồng tiền lãi (tiền lãi được tính từ ngày 04/10/2018 đến ngày 17/4/2022 với mức lãi suất 6.5%/năm). Thỏa thuận này là tự nguyện của hai bên và phù hợp quy định của pháp luật nên có cơ sở nhận. Công ty Cát Tường cam kết thời hạn thanh toán số tiền trên cho ông Hvào ngày 03/6/2022, tuy nhiên đến tháng 10/2022 Công ty vẫn chưa thanh toán bất kỳ khoản tiền nào cho ông Nam. Việc vi phạm của bị đơn trong một thời gian dài đã làm ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn. Do vậy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn hoàn số tiền đặt cọc và tiền lãi là hoàn toàn phù hợp với quy định tại các Điều 328 và Điều 357 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Trong đơn khởi kiện, nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả cho nguyên đơn số

tiền 488.930.064đồng, trong đó bao gồm 397.305.000đồng tiền gốc mà ông Hđã đặt cọc và 91.625.064 đồng tiền lãi mà hai bên đã thống nhất thỏa thuận trong nội dung Công văn số …/2022/CV-CT (không ghi số và ngày). Tuy nhiên trong quá trình Tòa án giải quyết vụ án, Công ty Cát Tường đã thanh toán cho ông H04 đợt với tổng số tiền là 350.000.000đồng, nên tại phiên tòa hôm nay, nguyên đơn xin rút bớt một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền gốc 350.000.000đồng, chỉ yêu cầu Tòa án giải quyết buộc phía bị đơn phải thanh toán số tiền tổng cộng là 138.930.064đồng, trong đó bao gồm 47.305.000đồng tiền gốc và 91.625.064đồng tiền lãi. Do vậy, Hội đồng xét xử xét thấy cần đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc không yêu cầu bị đơn phải tiếp tục thanh toán tiễn lãi chậm thanh toán trên số tiền nợ gốc chưa thanh toán.

Trong khi đó, bị đơn và người đại diện theo pháp luật của bị đơn vắng mặt không lý do trong suốt quá trình toà án tiến hành điều tra thu thập chứng cứ và tại phiên toà hôm nay, mặc dù toà án đã tiến hành tống đạt hợp lệ cho phía bị đơn và người đại diện theo pháp luật của bị đơn. Bị đơn đã tự từ bỏ quyền tranh tụng tại toà để bảo vệ quyền lợi cho mình. Do vậy, Hội đồng xét xử không có cơ sở để xem xét cho quyền lợi của bị đơn.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử xét thấy yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn buộc bị đơn thanh phải toán số tiền tổng cộng là 138.930.064đồng (Một trăm ba mươi tám triệu chín trăm ba mươi ngàn không trăm sáu mươi bốn đồng), trong đó bao gồm 47.305.000đồng tiền gốc và 91.625.064đồng tiền lãi hoàn toàn phù hợp với quy định của pháp luật, nên có cơ sở để chấp nhận như lời đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận B.

[4]. Về án phí: Do yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Nguyên đơn được hoàn tiền tạm ứng án phí theo quy định của pháp luật.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Áp dụng khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 146, Điều 147, Điều 157, Điều 227, Điều 228, Điều 266, Điều 267, Điều 271 và Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 328 và Điều 357 của Bộ luật dân sự 2005;

Áp dụng Điều 26 của Luật Thi hành án dân sự;

Áp dụng Luật án phí, lệ phí Tòa án;

Áp dụng Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 của Uỷ ban Thường vụ Quốc hội ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Toà án;

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn- ông Nguyễn H.

Buộc phía bị đơn – Công ty Cổ phần xây dựng và TT phải thanh toán số tiền 138.930.064đồng (Một trăm ba mươi tám triệu chín trăm ba mươi ngàn không trăm sáu mươi bốn đồng), trong đó bao gồm 47.305.000đồng tiền nợ gốc và 91.625.064đồng tiền lãi mà Công ty Cổ phần xây dựng và TT đã cam kết trả cho ông Nguyễn H trong Công văn số …/2022/CV-CT không ghi ngày.

Thời hạn thi hành: Thanh toán dứt điểm một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Ghi nhận sự tự nguyện của nguyên đơn về việc không yêu cầu bị đơn phải tiếp tục thanh toán tiễn lãi chậm thanh toán trên số tiền nợ gốc chưa thanh toán.

Các bên đương sự thi hành án tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện về việc nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải thanh toán số tiền nợ gốc 350.000.000đồng.

2. Về án phí: *Á*n phí dân sự sơ thẩm là 6.946.503 đồng (Sáu triệu chín trăm bốn mươi sáu ngàn năm trăm lẻ ba đồng) Công ty Cổ phần xây dựng và TT có nghĩa vụ phải nộp toàn bộ.

Hoàn lại số tiền tạm ứng án phí 11.968.000đồng (Mười một triệu chín trăm sáu mươi tám ngàn đồng) cho ông Nguyễn H, theo biên lai thu số 0018610 ngày 13/10/2022 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B.

3. Quyền kháng cáo:

Ông Nguyễn Hđược quyền làm đơn kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, Công ty Cổ phần xây dựng và TT được quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày tính từ ngày nhận được bản án hoặc được tống đạt bản án hợp lệ.

4. 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, 7a, 7b 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:
- Các đương sự,
- TAND Tp.Hồ Chí Minh,
- VKSND Q.B,
- Chi cục THADS Q.B,
- Lưu: Hồ sơ vụ án.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TOÀ

Chu Thị Nguyệt

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM

CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

Chu Thị Nguyệt