TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH ĐỒNG THÁP**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 248/2025/DS-PT
Ngày 13 - 5 - 2025
V/v tranh chấp về hợp đồng dân sự đặt cọc

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG THÁP

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Tặng

Các Thẩm phán: Ông Sỹ Danh Đạt.

Bà Phạm Thị Liên Hiệp.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Chí Dũng là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp tham gia phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Được - Kiểm sát viên.

Trong ngày 13-5-2025, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Tháp xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 530/2024/TLPT-DS ngày 11 tháng 11 năm 2024, về việc " *Tranh chấp về hợp đồng dân sự đặt cọc*".

Do bản án dân sự sơ thẩm số: 92/2024/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 698/2024/QĐ-PT ngày 06 tháng 12 năm 2024; Quyết định hoãn phiên tòa số 715/2024/QĐ-PT ngày 27 tháng 12 năm 2024; Thông báo mở lại phiên tòa số 44/TB-TA ngày 16 tháng 02 năm 2025 giữa:

1. Nguyên đơn: Ông Trần Phan Minh Đ, sinh năm 1974.

Địa chỉ: Số B, khóm H, phường B, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Người đại diện hợp pháp của ông Đ: Anh Nguyễn Hữu N, sinh năm 1991. Là người đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 13/5/2024.

Địa chỉ: Số F, Khóm A, Phường D, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đ: Luật sư Đặng Thị Thúy V - Văn phòng L, thuộc đoàn Luật sư tỉnh Đồng Tháp.

Địa chỉ: Số B đường N, khóm E, Phường A, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp.

2. Bị đơn: Công ty Cổ phần Đ1 (viết tắt là Công ty Đ1).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Hồng T, sinh năm 1984, chức vụ: Giám đốc.

Trụ sở chính: Số E đường số G, phường T, Quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: Số A (E) đường D, KDC C, phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

3.1. Công ty Cổ phần Đ2 (viết tắt là Công ty Đ2).

Địa chỉ: P, Tòa nhà V, Số B đường H, phường N, Quận C, Thành phố Hà Nội.

3.2. Công ty Cổ phần Đ3 (viết tắt là Công ty F).

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thanh C, chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện hợp pháp:

- Chị Đỗ Thị Hồng V1, sinh năm 1992.
- Chị Nguyễn Thị H, sinh năm 1995.
- Anh Trần Văn H1, sinh năm 1994.

Là người đại diện theo ủy quyền, văn bản ủy quyền ngày 30/8/2024.

Cùng địa chỉ: Tòa nhà F, ngõ E, đường L, phường M, quận N, Thành phố Hà Nội.

* ***Người kháng cáo***: Ông Trần Phan Minh Đ là nguyên đơn và Công ty Cổ Phần Đ1 là bị đơn.

Anh N, Luật sư V có mặt. Chị Nguyễn Thị H có đơn xin vắng mặt; Bị đơn Công ty cổ phần Đ1, Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần Đ2, Người đại diện hợp pháp của Công ty Cổ phần Đ3 anh Trần Văn H1, chị Đỗ Thị Hồng V1 vắng mặt.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn ông Trần Phan Minh Đ trình bày:

Ngày 02/8/2019 ông Đ và Công ty Đ1 trước khi đổi tên là Công ty Cổ Phần P có ký Thỏa thuận giữ chỗ thiện chí số 164/2019/TTGC-MGH với nội dung Công ty Đ1 đảm bảo cho ông Đ được quyền ưu tiên chọn mua 03 Shophouse/Shopvilla tại dự án FLC L do Tập Đoàn F làm chủ đầu tư. Trong thỏa thuận có điều khoản xác định trường hợp ông Đ không đồng ý mua 03 Shophouse/Shopvilla nêu trên vì lý do không phù hợp thì Công ty Đ1 sẽ hoàn

lại số tiền giữ chỗ cho ông Đ. Thực hiện theo thỏa thuận, cũng vào ngày 02/8/2019 ông Đ chuyển tiền vào tài khoản ngân hàng của Công ty Đ1 (số tài khoản 0261 0088 53979 tại Ngân hàng V2 – Chi nhánh T2, Hồ Chí Minh) số tiền giữ chỗ thiện chí là 150.000.000 đồng.

Tiếp đó, ngày 05/8/2019 ông Đ và Công ty Đ1 ký 02 văn bản Thỏa thuận đặt cọc thiện chí số F096/2019/TTĐC-CLH và số F130/2019/TTĐC-CLH (cả 02 văn bản thỏa thuận này không có ghi ngày tháng, chỉ ghi năm 2019). Nội dung của 02 thỏa thuận này là Công ty Đ1 sẽ xúc tiến việc môi giới, đảm bảo cho ông Đ được mua 02 căn Shophouse số LK 13-03 với giá 4.702.800.000 đồng và số LK 13-03A với giá 4.840.800.000 đồng với chủ đầu tư trước ngày 15/8/2019. Thực hiện theo nội dung thỏa thuận, ông Đ đã chuyển cho Công ty Đ1 số tiền giữ chỗ thiện chí là 50.033.000 đồng (trong đó 50.000.000 đồng tiền đặt cọc và 33.000 đồng phí giao dịch chuyển tiền) theo hình thức chuyển tiền vào tài khoản ngân hàng của Công ty Đ1 (số tài khoản 0261 0088 53979 tại Ngân hàng V2 – Chi nhánh T3, Hồ Chí Minh).

Theo khoản 2.1 Điều 2 của hai văn bản Thỏa thuận đặt cọc thiện chí thì Công ty Đ1 có trách nhiệm giới thiệu ông Đ với chủ đầu tư và đảm bảo chủ đầu tư hoàn thành thủ tục cho ông Đ đăng ký tham gia mua Shophouse tại dự án và đồng thời Công ty Đ1 có trách nhiệm thông báo cho ông Đ về thời gian ký kết và các tài liệu với chủ đầu tư. Tuy nhiên, kể từ khi ký các văn bản Thỏa thuận đặt cọc thiện chí thì Công ty Đ1 không có bất kỳ động thái nào thể hiện việc giới thiệu để ông Đ ký hợp đồng với chủ đầu tư dự án và không có liên hệ với ông Đ để thông báo về tiến độ, cũng như thời gian ký kết dự án.

Ngày 15/8/2019 ông Đ có đến chi nhánh Công ty Đ1 (Số C đường N, Phường B, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp) để yêu cầu thực hiện theo các thỏa thuận đã ký kết, thì không có mặt chủ đầu tư dự án (Tập đoàn F), phía Công ty Đ1 cũng không cung cấp được giấy phép xây dựng cũng như bản vẽ thiết kế chi tiết xây dựng 02 căn Shophouse mà ông Đ đặt mua. Kết quả đến thời điểm ngày 15/8/2019 ông Đ không được Công ty Đ1 giới thiệu với chủ đầu tư, không được ký kết hợp đồng để tham gia mua Shophouse tại dự án, không được thông báo về thời gian ký kết các tài liệu với chủ đầu tư. Như vậy Công ty Đ1 đã vi phạm thỏa thuận và làm ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của ông Đ. Sau ngày 15/8/2019 ông Đ nhiều lần liên hệ với Công ty Đ1 đề nghị trả lại ông Đ số tiền đặt cọc đã chuyển khoản cho Công ty Đ1 200.000.000 đồng, nhưng Công ty Đ1 chưa trả đến nay.

Tại phiên tòa, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn xác định số tiền 200.000.000 đồng trước đây ông Đ chuyển khoản cho Công ty Đ1 là tiền dịch vụ môi giới. Nếu Công ty Đ1 thực hiện xong dịch vụ môi giới cho ông Đ theo các hợp đồng đã ký thì Công ty Đ1 nhận số tiền này, trường hợp Công ty Đ1 không thực hiện thì phải trả lại ông Đ số tiền 200.000.000 đồng này. Tuy nhiên, ông Đ chưa gửi văn bản nào cho Công ty M để yêu cầu trả lại số tiền 200.000.000 đồng.

Quá trình Tòa án giải quyết vụ án thì ông Đ được biết Công ty Đ1 đã tự ý chuyển số tiền 200.000.000đồng của ông Đ cho Công ty Đ2 và Công ty Đ2 tiếp tục chuyển số tiền của ông Đ qua cho Công ty F. Do đó, ông Đ yêu cầu hủy Thỏa thuận giữ chỗ thiện chí số 164/2019/TTGC-MGH ngày 02/8/2019 và các Thỏa thuận đặt cọc thiện chí số F096/2019/TTĐC-CLH, số F130/2019/TTĐC-CLH cùng ghi năm 2019 giữa ông Đ và Công ty Đ1. Yêu cầu Công ty Đ1, Công ty Đ2 và Công ty F cùng liên đới trả lại số tiền đặt cọc là 200.00.000 đồng và tiền lãi chậm trả với lãi suất 10%/năm, tạm tính từ ngày 15/8/2019 đến ngày 15/8/2024 là 100.000.000 đồng (tính tròn); tổng cộng là 300.000.000 đồng và yêu cầu tiếp tục tính lãi từ ngày 16/8/2024 đến khi trả hết nợ với lãi suất 10%/năm.

Ngoài ra, ông Đ không có yêu cầu gì khác.

Bị đơn Công ty Đ1, người đại diện hợp là ông Lê Hồng T, có văn bản ý kiến trình bày:

Khách hàng Trần Phan Minh Đ đã ký Thỏa thuận đặt cọc thiện chí số F096/2019/TTĐC-CLH và số F130/2019/TTĐC-CLH với Công ty Đ1 đồng ý lựa chọn mã căn LK 13-03 và LK 13-03A. Công ty Đ1 đã thu hộ số tiền cọc 200.000.000 đồng của khách hàng Trần Phan Minh Đ, ngày 18/8/2020 Công ty Đ1 đã hoàn tất đối trừ khoản tiền cọc thu hộ này cho Công ty Đ2. Công ty Đ1 đã hoàn tất trách nhiệm về việc tư vấn sản phẩm bất động sản và thực hiện việc thu, nộp hộ tiền cọc của khách hàng sang Công ty Đ2 để Công ty Đ2 nộp về cho chủ đầu tư Công ty F. Từ ngày 18/8/2020 Công ty Đ1 đã không còn giữ bất kỳ khoản tiền nào của ông Đ, cũng như hoàn thành toàn bộ các nghĩa vụ đã cam kết với ông Đ.

Kể từ ngày 18/8/2020 Công ty Đ1 đã thực hiện xong các trách nhiệm, nghĩa vụ với ông Đ là: tư vấn đúng, đầy đủ về dự án và hỗ trợ khách hàng lựa chọn được sản phẩm bất động sản theo nhu cầu; thu hộ và đã nộp hộ tiền cọc về cho Công ty Đ2 để Công ty Đ2 nộp về cho chủ đầu tư Công ty F. Từ ngày

18/8/2020 thỏa thuận đặt cọc thiện chí đã ký giữa Công ty Đ1 và ông Đ mặc nhiên được thanh lý, đồng thời ông Đ đã không có bất cứ ý kiến nào liên quan đến việc thực hiện dịch vụ của Công ty Đ1 kể từ ngày 18/8/2020. Ông Đ khởi kiện yêu cầu Công ty Đ1 hoàn trả tiền cọc 200.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả phát sinh là vô lý và không có căn cứ. Công ty Đ1 yêu cầu xem xét vai trò tố tụng trong vụ án là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan, mà không phải là bị đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan Công ty Đ2 có văn bản ý kiến trình bày:

Công ty Đ2 là đơn vị môi giới, phân phối dự án Khu dân cư Đ, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp theo Hợp đồng số 018/2019/HĐDV/FLCHOMES-BĐ và Giấy ủy quyền số 02/2019/GUQ-TGĐ/FLCHOMES-BĐL đã ký với Công ty F ngày 05/8/2019. Thực hiện hợp đồng đã ký với Công ty F, ngày 05/8/2019 Công ty Đ2 đã ký với Công ty Đ1 hợp đồng môi giới bất động sản số 01/2019/HĐMG/SADEC/BD/MGH để thực hiện việc tư vấn và môi giới bán hàng.

Theo điều khoản hợp đồng dịch vụ và giấy ủy quyền trên, Công ty Đ2 được phép thay mặt Công ty F thu tiền từ khách hàng. Ngày 18/8/2020 Công ty Đ1 đã đối trừ khoản tiền cọc 200.000.000 đồng cho 02 lô LK 13-03 và LK 13-03A của khách hàng Trần Phan Minh Đ cho Công ty F. Ngày 18/11/2020 tại Công văn số 89/CTBD-KD Công ty Đ2 đã làm thủ tục bù trừ công nợ, chuyển toàn bộ số tiền đặt cọc của khách hàng sang cho Công ty F để chủ đầu tư trực tiếp làm việc với khách hàng. Ngày 18/11/2020 Công ty Đ2 và Công ty F đã thanh lý hợp đồng số 018/2019/HĐDV/FLCHOMES-BĐ.

Công ty Đ2 chỉ là đơn vị môi giới, không giữ tiền của khách hàng. Toàn bộ số tiền thu hộ của khách hàng Trần Phan Minh Đ 200.00.000 đồng, Công ty Đ2 đã nộp sang Công ty F. Công ty Đ2 đã hoàn thành công việc liên quan đến thực hiện hợp đồng môi giới và hợp đồng đã được thanh lý ngày 18/11/2020. Công ty Đ2 hoàn toàn không có liên quan gì đến khách hàng Trần Phan Minh Đ. Công ty Đ2 yêu cầu đưa Công ty Đ2 ra khỏi vụ án.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty F, người đại diện hợp pháp anh Trần Văn H1 trình bày:

Công ty Đ2 là đơn vị môi giới, phân phối dự án Khu dân cư Đ, xã T, thành phố S, tỉnh Đồng Tháp theo Hợp đồng số 018/2019/HĐDV/FLCHOMES-BĐ và Giấy ủy quyền số 02/2019/GUQ-

TGĐ/FLCHOMES-BĐL đã ký với Công ty F ngày 05/8/2019. Công ty Đ2 có quyền thỏa thuận ký kết với các đối tác khác để thực hiện công việc theo hợp đồng với Công ty F. Ngày 18/8/2020 Công ty Đ1 đã đối trừ khoản tiền 200.000.000 đồng cho 02 lô LK 13-03 và LK 13-03A của ông Đ cho Công ty F, ngày 18/11/2020 Công ty Đ2 và Công ty F đã thanh lý hợp đồng số 018/2019/HĐDV/FLCHOMES-BĐ.

Công ty F không đồng ý với toàn bộ yêu cầu khởi kiện của ông Đ. Công ty F không đồng ý cùng liên đới với Công ty Đ1, Công ty Đ2 trả số tiền 200.000.000 đồng và tiền lãi theo yêu cầu của ông Đ. Do Công ty F không có thỏa thuận hay ký kết hợp đồng gì với ông Đ, với Công ty Đ1, số tiền 200.000.000 đồng của ông Đ là Công ty Đ2 chuyển cho Công ty F. Đúng theo quy định, trình tự thì ông Đ yêu cầu Công ty Đ1 trả tiền, Công ty Đ1 yêu cầu Công ty Đ2 trả lại tiền, Công ty Đ2 yêu cầu Công ty F trả lại tiền. Số tiền 200.000.000 đồng của ông Đ thì Công ty F có nhận từ Công ty Đ2, nhưng do Công ty Đ2, Công ty Đ1 không có tranh chấp, không có yêu cầu đối với Công ty F trong vụ án này, nên Công ty F không yêu cầu gì về số tiền này.

Thời điểm ngày 15/8/2019 ông Đ đã biết rõ việc Công ty Đ1 vi phạm hợp đồng, nhưng đến ngày 27/3/2023 ông Đ mới nộp đơn khởi kiện ở Tòa án là đã hết thời hiệu 03 năm kể từ ngày ông Đ biết và phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm theo quy định tại Điều 429 Bộ luật dân sự. Do đó, Công ty F yêu cầu áp dụng thời hiệu và căn cứ điểm e khoản 1 Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự đình chỉ vụ án.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 92/2024/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc đã xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Phan Minh Đ.

Hủy Thỏa thuận giữ chỗ thiện chí số 164/2019/TTGC-MGH ngày 02/8/2019 và các Thỏa thuận đặt cọc thiện chí số F096/2019/TTĐC-CLH, số F130/2019/TTĐC-CLH cùng ghi năm 2019 được ký kết giữa ông Trần Phan Minh Đ với Công ty Cổ Phần Đ1.

Buộc Công ty Cổ Phần Đ1 phải trả lại cho ông Trần Phan Minh Đ số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về tiền án phí, thời hạn kháng cáo, quyền kháng cáo và quyền, nghĩa vụ, thời hiệu thi hành án của các đương sự.

Sau khi xét xử sơ thẩm, ngày 20, 30 tháng 9 năm 2024, ông Trần Phan

Minh Đ và Công ty cổ phần Đ1 kháng cáo yêu cầu như sau yêu cầu như sau:

- Ông Đ kháng cáo yêu cầu sửa bản án sơ thẩm, buộc Công ty Đ1, Công ty Đ2 và Công ty F cùng liên đới trả lại số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả với lãi suất 10%/năm, tạm tính từ ngày 15/8/2019 đến ngày 15/8/2024 là 100.000.000 đồng, tổng cộng 300.000.000 đồng và yêu cầu tiếp tục tính lãi từ ngày 16/8/2024 đến khi trả hết nợ với lãi suất 10%/năm.

- Công ty Cổ phần Đ1 kháng cáo yêu cầu như sau:

+ Sửa án sơ thẩm, làm rõ khoản tiền 200.000.000 đồng là khoản tiền đặt cọc, không phải là tiền phí dịch vụ môi giới mà ông Đ trả cho Công ty Đ1.

+ Sửa án sơ thẩm, chấp nhận một phần yêu cầu của ông Đ là Công ty Đ1, Công ty Đ2 và Công ty F có trách nhiệm liên đới trong việc hoàn trả liền đặt cọc là 200.000.000 đồng và không đồng ý trả lãi cho ông Đ.

+ Sửa án sơ thẩm, Công ty Đ1 yêu cầu áp dụng thời hiệu và căn cứ điểm e, khoản 1, Điều 217 Bộ luật tố tụng dân sự đình chỉ vụ án.

Lý do: Đã hết thời hiệu 03 năm, kể từ ngày ông Đ biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm theo quy định tại Điều 429 Bộ luật dân sự.

+ Sửa án sơ thẩm về án phí. Công ty F phải chịu 10.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm, chứ không phải yêu cầu Công ty Đ1 phải chịu phần án phí này.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông Đ trình bày: Xuất phát từ việc vi phạm nghĩa vụ hợp đồng, nên ông Đ khởi kiện yêu cầu Công ty Đ1, Công ty Đ2 và Công ty F liên đới trả cho ông Đ tiền cọc và lãi, thực chất tiền lãi là tiền yêu cầu bồi thường thiệt hại do vi phạm hợp đồng. Công ty Đ1, Công ty Đ2 và Công ty F thừa nhận có nhận của ông Đ số tiền 200.000.000 đồng, nên đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của ông Đ, buộc Công ty Đ1, Công ty Đ2 và Công ty F liên đới trả cho ông Đ 300.000.000 đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Tỉnh, phát biểu việc tuân thủ pháp luật của Thẩm phán và Hội đồng xét xử đảm bảo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, các đương sự tham gia tố tụng chấp hành tốt quy định của pháp luật và đề xuất hướng giải quyết là không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Phan Minh Đ và đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của Công ty M1, giữ nguyên án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ, được kiểm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, lời phát biểu của Kiểm sát viên, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Tòa án cấp sơ thẩm đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp, thụ lý giải quyết và xét xử vụ án đúng theo quy định Điều 26 Bộ luật tố tụng dân sự. Ông Đ và Công ty Đ1 kháng cáo bản án sơ thẩm trong thời hạn luật định. Các đương sự vắng mặt đã được triệu tập hợp lệ lần thứ 2. Do đó, Hội đồng xét xử tiến hành xét xử theo quy định tại Điều 273, 296 Bộ luật tố tụng dân sự.

Tòa án đã triệu tập hợp lệ, Công ty Đ1 là bị đơn, đồng thời Công ty Đ1 là người kháng cáo tham gia phiên tòa phúc thẩm lần thứ nhất vào lúc 07 giờ 30 phút ngày 03/3/2025; Lần thứ hai vào lúc 07 giờ 30 phút, ngày 28/3/2025; Lần thứ ba vào lúc 13 giờ 30 phút, ngày 18/4/2025 và lần thứ 4 vào lúc 07 giờ 30 ngày 13/5/2025, nhưng cả 04 lần được Tòa án triệu tập hợp lệ người đại diện hợp pháp của Công ty Đ1 đều vắng mặt không có lý do, nên bị coi là từ bỏ việc kháng cáo theo quy định tại khoản 3, Điều 296 của Bộ luật tố tụng dân sự, nên Hội đồng xét xử phúc thẩm đình chỉ xét xử phúc thẩm đối với kháng cáo của Công ty Đ1.

[2] Xét kháng cáo của ông Trần Phan Minh Đ buộc Công ty Đ1, Công ty Đ2 và Công ty F cùng liên đới trả lại số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng và tiền lãi chậm trả với lãi suất 10%/năm, tạm tính từ ngày 15/8/2019 đến ngày 15/8/2024 là 100.000.000 đồng, tổng cộng 300.000.000 đồng.

[3] Xét thấy, ngày 02/8/2019, ông Đ Thỏa thuận giữ chỗ thiện chí số 164/2019/TTGC-MGH với Công ty Đ1 nội dung: Thỏa thuận giữ chỗ thiện chí, để đảm bảo việc được quyền ưu tiên mua 03 sản phẩm Shophouse, tại Dự án FLC LaCista Sa Đéc, do Tập đoàn F làm chủ đầu tư, số tiền giữ chỗ 150.000.000 đồng. Cũng trong năm 2019, ông Đ tiếp tục ký các Thỏa thuận đặt cọc thiện chí số F096/2019/TTĐC-CLH, số F130/2019/TTĐC-CLH cùng ghi năm 2019 với Công ty Đ1 nội dung: Bên B (ông Đ) đồng ý đặt cọcc cho bên A (Công ty Đ1) số tiền của 02 thỏa thuận là 200.000.000 đồng, để bên A(Công ty Đ1) xúc tiến việc môi giới ông Đ được đăng ký tham gia chọn mua một căn Shophouse tại F. Trường hợp bên B (ông Đ) đã ký kết Thỏa thuận đặt cọc với Chủ Đầu Tư để đăng ký tham gia chọn mua Shophouse thì T1 cọc Thiện Chí theo thỏa thuận này sẽ được chuyển thành tiền đặt cọc cho Chủ Đầu Tư…Ngày 02/8/2019, ông Đ nộp cho Công ty Đ1 số tiền 150.000.000 đồng và

ngày 05/8/2019 ông Đ nộp cho Công ty Đ1 50.000.000 đồng, tổng cộng ông Đ đã đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng cho Công ty Đ1. Công ty Đ1 thừa nhận có nhận số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng của ông Đ và đã giao toàn bộ số tiền này cho Công ty Đ2. Công ty Đ2 thừa nhận có nhận số tiền 200.000.000 đồng này và Công ty Đ2 đã giao toàn bộ số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng của ông Đ cho Công ty F và Công ty F thừa nhận có nhận số tiền 200.000.000 đồng của ông Đ, do Công ty Đ2 chuyển cho Công ty F.

[4] Theo ông Đ sau khi ký các văn bản Thỏa thuận đặt cọc thiện chí thì Công ty Đ1 không có bất kỳ động thái nào để thể hiện việc giới thiệu để ông Đ ký hợp đồng với chủ đầu tư dự án và không có liên hệ với ông Đ để thông báo về tiến độ, cũng như thời gian ký kết dự án. Về phía Công ty Đ1 cho rằng đã thực hiện xong các trách nhiệm, nghĩa vụ với ông Đ là: tư vấn đúng, đầy đủ về dự án và hỗ trợ khách hàng lựa chọn được sản phẩm bất động sản theo nhu cầu; thu hộ và đã nộp hộ tiền cọc về cho Công ty Đ2 để Công ty Đ2 nộp về cho Công ty F.

[5] Mặc dù, Công ty Đ2 thừa nhận có nhận của Công ty Đ1 và Công ty F thừa nhận có nhận của Công ty Đ2 số tiền 200.000.000 đồng, nhưng Công ty Đ1 không có tài liệu chứng cứ chứng minh Công ty F ủy quyền cho Công ty Đ1 ký Thỏa thuận đặt cọc thiện chí và Công ty Đ2 được nhận khoản tiền đặt cọc từ Công ty Đ1 thay cho Công ty F, nên việc ông Đ yêu cầu Công ty Đ2 và Công ty F liên đới trả số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng là không có căn cứ.

[6] Xét kháng cáo của ông Đ yêu cầu trả tiền lãi chậm trả với lãi suất 10%/năm tính từ ngày 15/8/2019 trở về sau.

[7] Xét thấy, tại điểm c, d khoản 1.2 Điều 1 của Thỏa thuận giữ chỗ thiện chí số 164/2019/TTGC-MGH ngày 02/8/2019 có nội dung thỏa thuận:...

c. Trường hợp bên B (ông Đ) không đồng ý S đã giữ chỗ, vì lý do không phù hợp thì bên A (Công ty Đ1) sẽ hoàn lại số tiền đã giữ chỗ cho bên B.

d. Bên A (Công ty Đ1) hoàn trả lại tiền giữ chỗ (không phát sinh lãi suất tính đến thời điểm hoàn trả) trong vòng 03 ngày làm việc kể từ ngày bên A tiếp nhận văn bản đề nghị hoàn trả lại tiền giữ chỗ và các hồ sơ giữ chỗ đính kèm.

Và tại khoản 1.3 Điều 1 của các Thỏa thuận đặt cọc thiện chí số F096/2019/TTĐC-CLH, số F130/2019/TTĐC-CLH cùng ghi năm 2019 có ghi rõ nội dung: *Trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác, tiền cọc thiện chí sẽ không được tính lãi trong suốt thời gian đặt cọc…Trường hợp bên A (Công ty*

Đ1) không đảm bảo cho bên B (ông Đ) được ký kết Thỏa thuận đặc cọc/ Hợp đồng vay vốn với Chủ Đầu Tư thì bên A có trách nhiệm hoàn trả cho bên B toàn bộ số tiền cọc đã nhận.

[8] Như vậy, theo các Thỏa thuận giữ chỗ thiện chí và Thỏa thuận đặt cọc thiện chí giữa ông Đ với Công ty Đ1 thì không có điều khoản nào quy định trường hợp ông Đ không ký được hợp đồng mua Shophouse với Chủ Đầu Tư thì Công ty Đ1 sẽ trả lại tiền đặt cọc, tiền lãi hoặc phải bồi thường thiệt hại cho ông Đ và đồng thời từ khi ký Thỏa thuận đặt cọc thiện chí cho đến khi ông Đ khởi kiện ông Đ cũng không có văn bản nào gửi đề nghị Công ty Đ1 hoàn trả lại 200.000.000 đồng và tiền lãi hoặc giữa ông Đ với Công ty Đ1 có thỏa thuận về việc tính lãi.

Do vậy, việc việc ông Đ kháng cáo yêu cầu Công ty Đ1 trả lãi là không có căn cứ.

[9] Xét, đề nghị của Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của ông ông Đ là chấp nhận kháng cáo của ông Đ. Xét thấy, cũng như phần nhận định trên đề nghị của Luật sư là chưa phù hợp, nên Hội đồng xét xử không chấp nhận.

[10] Xét, đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Tháp là không chấp nhận kháng cáo của ông Đ và đình chỉ xét xử phúc thẩm đới với kháng cáo của Công ty Đ1, giữ nguyên bản án sơ thẩm là có căn cứ, nên Hội đồng xét xử chấp nhận.

[11] Từ những cơ sở trên, Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Phan Minh Đ, đình chỉ xét xử phúc thẩm đới với kháng cáo của Công ty Đ1, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

[12] Các phần còn lại của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực kể từ ngày hết hạn kháng cáo kháng nghị.

[13] Do giữ nguyên bản án sơ thẩm, nên ông Đ và Công ty Đ1 phải chịu tiền án phí dân sự phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ vào khoản 1, Điều 308; Khoản 1, Điều 148 của Bộ luật tố tụng dân sự; 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:

- Đình chỉ xét xử phúc thẩm, đối với kháng cáo của Công ty Cổ phần Đ4.

- Không chấp nhận kháng cáo của ông Trần Phan Minh Đ.

- Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 92/2024/DS-ST ngày 06 tháng 9 năm 2024 của Tòa án nhân dân thành phố Sa Đéc, tỉnh Đồng Tháp.

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Phan Minh Đ.

1.1 Hủy Thỏa thuận giữ chỗ thiện chí số 164/2019/TTGC-MGH ngày 02/8/2019 và các Thỏa thuận đặt cọc thiện chí số F096/2019/TTĐC-CLH, số F130/2019/TTĐC-CLH cùng ghi năm 2019 được ký kết giữa ông Trần Phan Minh Đ với Công ty Cổ Phần Đ1.

1.2 Buộc Công ty Cổ Phần Đ1 phải trả lại cho ông Trần Phan Minh Đ số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng (Hai trăm triệu đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án, mà bên phải thi hành án chưa thi hành xong, bên phải thi hành án còn phải chịu trả tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án tương ứng với thời gian chậm trả theo quy định tại khoản 2 Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm:

2.1 Công ty Cổ Phần Đ1 phải chịu 10.000.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm.

2.2 Ông Trần Phan Minh Đ phải chịu 5.300.000 đồng án phí dân sự sơ thẩm. Số tiền tạm ứng án phí của ông Đ đã nộp là 6.784.000 đồng theo biên lai thu số 0015126 ngày 13/4/2023 và số tiền 300.000 đồng ông Đ đã nộp theo biên lai thu số 0004173 ngày 09/5/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc, được trừ vào tiền án phí. Sau khi khấu trừ, ông Đ được nhận lại 1.784.000 đồng tiền tạm ứng án phí tại Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc.

3. Về án phí phúc thẩm:

3.1 Ông Trần Phan Minh Đ phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm của ông Trần Phan Minh Đ là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007841 ngày 01/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc, được trừ vào tiền án phí.

3.2 Công ty Cổ Phần Đ1 phải chịu 300.000 đồng tiền án phí dân sự phúc thẩm. Số tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm của Công ty Cổ Phần Đ1 là 300.000 đồng theo biên lai thu số 0007880 ngày 07/10/2024 của Chi cục Thi hành án dân sự thành phố Sa Đéc, được trừ vào tiền án phí.

Trong 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 Điều 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 pháp luật kể từ ngày tuyên án.

Nơi nhận:
- VKSND Tỉnh;
- TAND thành phố Sa Đéc;
- CCTHADS thành phố Sa Đéc;
- Phòng KTNV-THA TA Tỉnh;
- Các đương sự;
- Lưu: hồ sơ vụ án (D).

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

Đã ký

Nguyễn Tấn Tặng