

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN PHÚ NHUẬN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Bản án số: 273/2019/KDTM-ST.

Ngày : 06/5/2019.

V/v “*tranh chấp về đòi tiền giữ chỗ*”.

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM**

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN PHÚ NHUẬN
THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

: Bà Mai Thị Thu Dung

Các Hội thẩm nhân dân

: 1. Ông Nguyễn Quốc Cường

2. Ông Nguyễn Văn Lợi

- Thư ký phiên tòa

: Bà Hoàng Thị Huế -

là thư ký Tòa án của Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Phú Nhuận tham gia phiên tòa:

Không tham gia.

Ngày 06 tháng 5 năm 2019 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận xét xử sơ thẩm công khai vụ án kinh doanh thương mại sơ thẩm thụ lý số 432/2017/TLST-KDTM ngày 12 tháng 5 năm 2017 về việc “*tranh chấp về đòi tiền giữ chỗ*” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 21/2019/QĐXXST-KDTM ngày 08 tháng 4 năm 2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn : **Công ty Luật L.**

Trụ sở : Lầu 7, Tòa nhà P, số 118 Đường H, phường T, Quận Y, TP HCM.

Đại diện : Ông **Trần Văn H** sinh năm: 1996

(Giấy ủy quyền ngày 03/4/2019 - có mặt).

Bị đơn : **Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Q.**

Trụ sở : 286-288 Đường H, Phường M, quận P,
TP HCM.

Đại diện : Bà **Trần Thị M.L** sinh năm: 1991

(Giấy ủy quyền ngày 25/01/2018 - có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

- Theo đơn khởi kiện đề ngày 10/4/2017 và các lời khai trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án, nguyên đơn Công ty Luật L (có ông Trần Văn H đại diện theo ủy quyền) trình bày:

Ngày 21/11/2016, ông Phùng Thanh S đại diện Công ty Luật L (sau đây gọi tắt là Công ty L) là có đến chi nhánh của Công ty Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Q (sau đây gọi tắt là Công ty Q) tại địa chỉ số 13 Đường số 8, khu phố X, phường B, Quận Y, TP. Hồ Chí Minh để tìm mua căn hộ thuộc dự án G ở Quận Y, TP HCM, mục đích để làm văn phòng hoạt động cho Công ty L. Sau khi được nhân viên kinh doanh của Công ty Q tư vấn, ông S chọn được căn J1-9, nhân viên tư vấn của Công ty Q yêu cầu Công ty L phải nộp 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng ngay trong ngày 21/11/2016 để giữ chỗ trước khi hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc. Số tiền giữ chỗ này sẽ được hoàn lại cho Công ty L nếu hai bên không thỏa thuận được các điều khoản trong hợp đồng để đi đến việc ký kết hợp đồng đặt cọc. Hợp đồng đặt cọc dự kiến sẽ ký vào ngày 28/11/2016.

Ngay trong ngày 21/11/2016, Công ty L đã thanh toán 5.000.000 (năm triệu) đồng cho Công ty Q theo phiếu thu số 012234 và tối cùng ngày đã chuyển khoản số tiền 15.000.000 (mười lăm triệu) đồng vào tài khoản Công ty Q.

Sau đó, Công ty Q đã gửi mẫu hợp đồng đặt cọc cho Công ty L. Công ty L có yêu cầu Công ty Q sửa lại một số điều khoản trong hợp đồng nhưng Công ty Q không đồng ý. Do vậy, hai bên không ký kết hợp đồng đặt cọc như dự định ban đầu.

Công ty L đã nhiều lần yêu cầu Công ty Q trả lại số tiền giữ chỗ 20.000.000 đồng (hai mươi triệu) đồng nhưng Công ty Q vẫn không trả nên Công ty L khởi kiện yêu cầu Công ty Q hoàn trả lại số tiền giữ chỗ và tiền lãi phát sinh.

- Bị đơn Công ty Q (có bà Trần Thị M.L là đại diện ủy quyền) trình bày:

Công ty Q xác nhận ngày 21/11/2016, ông Phùng Thanh S đại diện Công ty L có đến chi nhánh của Công ty Q tại địa chỉ số 13 Đường số 8, khu phố X, phường B, Quận Y, TP. Hồ Chí Minh để tìm mua căn hộ thuộc dự án G để sử dụng làm văn phòng công ty. Ông S chọn được căn J1-9, nhân viên tư vấn của Công ty Q yêu cầu Công ty L phải nộp 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng để giữ chỗ trước khi hai bên ký hợp đồng đặt cọc và số tiền này sẽ được hoàn lại cho Công ty L nếu hai bên không ký kết hợp đồng đặt cọc dự kiến vào ngày 28/11/2016.

Công ty Q xác nhận Công ty L đã thanh toán 5.000.000 (năm triệu) đồng theo phiếu thu số 012234 ngày 21/11/2016 và đã chuyển khoản số tiền 15.000.000 (mười lăm triệu) đồng vào tài khoản Công ty Q vào tối cùng ngày.

Khi Công ty Q đã gửi mẫu bản hợp đồng đặt cọc và bản hợp đồng mua bán căn hộ cho Công ty L thì Công ty L có yêu cầu Công ty Q sửa lại nội dung một số điều khoản nhưng Công ty Q không đồng ý. Do giữa Công ty L và Công ty Q không thống nhất các điều khoản trong hợp đồng cho nên hai bên đã không tiến hành ký hợp đồng đặt cọc.

Nay Công ty Q chỉ đồng ý trả lại số tiền 20.000.000 (*hai mươi triệu*) đồng cho Công ty L, riêng số tiền lãi phía Công ty L yêu cầu thì Công ty Q không đồng ý.

Tòa án đã tiến hành mở phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, nhưng các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án. Do đó, Tòa án đã có quyết định đưa vụ án ra xét xử.

Tại phiên tòa hôm nay:

- *Đại diện hợp pháp của nguyên đơn trình bày:* Yêu cầu Công ty Q có trách nhiệm thanh toán cho Công ty L số tiền giữ chỗ 20.000.000 (*hai mươi triệu*) đồng và tiền lãi phát sinh tính đến ngày xét xử sơ thẩm theo mức lãi suất 9%/năm (từ ngày 01/12/2016 đến ngày 06/5/2019 là 29 tháng 05 ngày) là 4.374.657 (*bốn triệu ba trăm bảy mươi bốn ngàn sáu trăm năm mươi bảy*) đồng. Yêu cầu trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

- *Đại diện hợp pháp của bị đơn trình bày:* Công ty Q chỉ đồng ý trả lại số tiền giữ chỗ 20.000.000 (*hai mươi triệu*) đồng cho Công ty L ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật, riêng số tiền lãi thì Công ty Q không đồng ý vì trước đây Công ty L yêu cầu trả tiền lãi quá cao (mức lãi suất 18%/năm), ngoài ra, sau khi hai bên không ký kết hợp đồng đặt cọc thì Công ty L đã có văn bản gửi Công ty Q trong đó thể hiện là khả năng tài chính của Công ty L không phù hợp với chính sách thanh toán và hỗ trợ tài chính của chủ đầu tư dự án nên Công ty L đề nghị trả lại tiền giữ chỗ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1]. Về áp dụng pháp luật tố tụng:

Đây là vụ án tranh chấp về kinh doanh thương mại giữa các tổ chức có đăng ký kinh doanh và đều có mục đích lợi nhuận. Bị đơn có trụ sở tại quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh. Vì vậy, căn cứ vào khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, vụ tranh chấp này thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Phú Nhuận, TP HCM theo quy định của pháp luật.

[2]. Về nội dung tranh chấp:

- Xét yêu cầu của Công ty L yêu cầu Công ty Q trả số tiền giữ chỗ **20.000.000 (hai mươi triệu) đồng**, Hội đồng xét xử nhận thấy: Căn cứ vào các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án do nguyên đơn cung cấp và đã được bị đơn thừa nhận là có thật gồm: phiếu thu số 012234 ngày 21/11/2016, biên lai chuyển tiền số lệnh giao dịch 2111160009544001, các email trao đổi qua lại giữa hai bên. Cũng như trong quá trình Tòa án thụ lý giải quyết vụ án và tại phiên tòa sơ thẩm, Công ty Q cũng thừa nhận có nhận tiền giữ chỗ của Công ty L là 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng và đồng ý trả lại cho Công ty L ngay sau khi có bản án có hiệu lực pháp luật. Như vậy, căn cứ khoản 2 Điều 92 Bộ luật Tố tụng dân sự yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn trả số tiền 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng là có cơ sở để chấp nhận.

- Xét yêu cầu của Công ty L yêu cầu Công ty Q thanh toán số tiền lãi tính từ ngày **01/12/2016 đến ngày xét xử sơ thẩm 06/5/2019**, Hội đồng xét xử nhận thấy:

Quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa, nguyên đơn và bị đơn đều xác nhận về thời gian mà hai bên dự kiến ký kết hợp đồng đặt cọc là ngày 28/11/2016. Đồng thời, hai bên cũng xác nhận, trước khi ký kết hợp đồng đặt cọc thì Công ty Q đã gửi mẫu bản hợp đồng đặt cọc và bản hợp đồng mua bán căn hộ cho Công ty L. Sau khi xem xét nội dung các điều khoản trong hợp đồng thì Công ty L có yêu cầu Công ty Q sửa lại một số nội dung trong hợp đồng đặt cọc nhưng Công ty Q không đồng ý. Do vậy hai bên đã không tiến hành ký hợp đồng đặt cọc vào ngày 28/11/2016.

Như đã phân tích ở trên, bị đơn xác nhận đã nhận 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng tiền giữ chỗ, xác nhận không ký kết hợp đồng đặt cọc vào ngày 28/11/2016 và bị đơn đồng ý trả lại tiền cho nguyên đơn. Như vậy, lẽ ra ngay sau ngày 28/11/2016 bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền này. Tuy nhiên, đến nay vẫn chưa trả là đã làm thiệt hại đến quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn. Do vậy, yêu cầu tính tiền lãi là có cơ sở để chấp nhận.

Nguyên đơn tính lãi theo mức lãi suất là 9%/năm (nguyên đơn đồng ý tính từ ngày 01/12/2016 đến 06/5/2019 là 29 tháng 05 ngày) là thấp hơn mức lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường theo quy định tại Điều 306 của Luật thương mại, điều này có lợi cho bị đơn nên Hội đồng xét xử ghi nhận. Số tiền lãi là 4.374.657 (bốn triệu ba trăm bảy mươi bốn ngàn sáu trăm năm mươi bảy) đồng.

Ý kiến của bị đơn trình bày là bị đơn đã có thiện chí trả lại số tiền giữ chỗ cho nguyên đơn, nhưng do nguyên đơn yêu cầu trả tiền lãi quá cao nên bị đơn

không đồng ý. Ngoài ra, do nhân viên tư vấn của bị đơn khi tư vấn cho nguyên đơn để mua dự án này đã không tư vấn, giải thích kỹ và không lập biên bản thỏa thuận ghi rõ về việc sau khi đặt chỗ nếu nguyên đơn không ký hợp đồng đặt cọc thì sẽ không được nhận lại tiền giữ chỗ. Đối với các khách hàng khác của bị đơn khi đặt chỗ mua dự án này đều có lập biên bản thỏa thuận về việc giữ chỗ trong đó ghi rõ sau khi đóng tiền giữ chỗ nếu khách hàng không ký hợp đồng thì mất tiền giữ chỗ. Hội đồng xét xử nhận thấy, chính nguyên đơn và bị đơn cũng thừa nhận rằng khi bị đơn gửi bản mẫu hợp đồng đặt cọc cho nguyên đơn (gửi qua email) thì nguyên đơn có yêu cầu sửa đổi một số điều khoản trong hợp đồng nhưng bị đơn không đồng ý sử dụng đề nghị của nguyên đơn. Như vậy, điều này cho thấy việc không ký kết được hợp đồng đặt cọc không phải do lỗi của nguyên đơn.

Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử xét thấy có đủ căn cứ để chấp toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn phải thanh toán tiền nợ và tiền lãi tổng cộng là **24.374.657** (*hai mươi bốn triệu ba trăm bảy mươi bốn ngàn sáu trăm năm mươi bảy*) đồng.

[3]. Về án phí: Bị đơn phải chịu toàn bộ án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm trên toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn được Hội đồng xét xử chấp nhận (24.374.657 đồng) là 3.000.000 (*ba triệu*) đồng.

Nguyên đơn không phải chịu án phí nên được nhận lại toàn bộ tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ vào khoản 1 Điều 30; điểm b khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 266 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11/01/2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân Tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm.

- Căn cứ vào Luật phí và lệ phí năm 2015;

- Căn cứ vào khoản 2 Điều 26 của 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;

- Căn cứ vào Điều 26 Luật Thi hành án dân sự.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn Công ty Luật L.

Buộc Công ty Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Q phải trả cho Công ty Luật L số tiền còn nợ là **24.374.657** (*hai mươi bốn triệu ba trăm bảy mươi bốn ngàn sáu trăm năm mươi bảy*) đồng, trong đó:

+ Nợ gốc : 20.000.000 đồng;

+ Nợ lãi : 4.374.657 đồng.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của Công ty Luật L cho đến khi thi hành án xong, nếu Công ty Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Q không chịu trả số tiền nêu trên thì hàng tháng Công ty Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Q còn phải 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 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

Thi hành một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Việc thi hành án được thực hiện tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

2. Về án phí: Công ty Công ty Cổ phần Tư vấn - Thương mại - Dịch vụ Địa ốc Q phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là **3.000.000** (*ba triệu*) đồng, nộp tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

Công ty Luật L không phải chịu án phí nên được nhận lại toàn bộ tiền tạm ứng án phí đã nộp 1.500.000 (*một triệu năm trăm ngàn*) đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 08331 ngày 11 tháng 5 năm 2017 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Các đương sự được quyền kháng cáo bản án này trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án.

4. 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 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:

- TAND TP HCM;
- VKSND quận Phú Nhuận;
- Chi cục THADS quận Phú Nhuận;
- Đương sự;

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

- Lưu.

Mai Thị Thu Dung