

Bản án số: 966/2018/KDTM-ST

Ngày: 15/8/2018

V/v tranh chấp tiền đặt cọc.

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 3 THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Lê Thị Thủy

Các Hội thẩm nhân dân:

1- Bà Nguyễn Thị Xuyên

2- Bà Đặng Thị Ngọc Hằng

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thủy Trang - Cán bộ Tòa án nhân dân Quận 3
Thành phố Hồ Chí Minh.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 3 Thành phố Hồ Chí Minh
tham gia phiên tòa:** Bà Lê Mộng Điệp – Kiểm sát viên.

Trong ngày 15 tháng 8 năm 2018 tại Tòa án nhân dân Quận 3 Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 37/2015/TLST-KDTM ngày 06 tháng 4 năm 2015 về tranh chấp tiền đặt cọc, theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 165/2018/QĐXXST-KDTM ngày 26 tháng 6 năm 2018; Quyết định hoãn phiên tòa số 223/2018/QĐST-KDTM ngày 24/7/2018; giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Dịch vụ Phong Cách V.

Đại diện theo pháp luật: Ông Phan Hoàng H.

Địa chỉ trụ sở: X Điện Biên Phủ, Phường 25, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Đàm Bảo H. (Giấy ủy quyền ngày 27/10/2016)

Địa chỉ: Y Phan Đăng Lưu, Phường 06, quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

(ông H có mặt)

Bị đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Sản Xuất – Thương mại Dịch vụ T

Địa chỉ trụ sở: X Cách Mạng Tháng Tám, Phường 11, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Đình T.

Địa chỉ: Y Trần Quý Cáp, phường Vạn Thắng, thành phố Nha Trang, tỉnh Khánh Hòa.

(Bị đơn vắng mặt)

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:

1. Bà Hoài Tú H.

Địa chỉ: Z Lê Hồng Phong, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Ông Liêu Bình A.

Địa chỉ: K Lê Hồng Phong, Phường 12, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.
(Bà H, ông A có đơn xin vắng mặt)

NHẬN THẤY:

Quá trình tham gia tố tụng tại Tòa án, các bên đương sự trình bày:

* Nguyên đơn: Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Phong Cách V (gọi tắt là Công ty Phong Cách V) có ông Đàm Bảo H đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 02/10/2012, vợ chồng ông Liêu Bình A và bà Hoài Tú H ký hợp đồng thuê nhà xưởng tại địa chỉ M Hiệp Bình, khu phố 7, phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh với Công ty TNHH Sản xuất Thương mại Dịch vụ Trường T (gọi là Công ty Trường T), hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Trung Tâm số 007849 ngày 02 và ngày 09/10/2012. Thời hạn thuê là 03 năm, công ty Trường T được quyền cho thuê lại phần diện tích nhà xưởng này.

Ngày 09/10/2012, Công ty Trường T ký hợp đồng cho thuê lại một phần nhà xưởng này với Công ty Phong Cách V, hợp đồng được công chứng tại Văn phòng công chứng Trung Tâm, số công chứng 007863, nội dung cụ thể:

- + Diện tích thuê: 1200m² ;
- + Giá thuê: 45.000.000 đồng/tháng;
- + Đặt cọc: 405.000.000 đồng;
- + Thời hạn thuê: 03 năm.

Ngày 10/10/2012, hai công ty ký tiếp phụ lục hợp đồng với nội dung: Nếu chưa hết thời hạn thuê 03 năm, Công ty Trường T vi phạm hoặc đơn phương chấm dứt hợp đồng không do lỗi của Công ty Phong Cách V thì Công ty Trường T phải bồi thường gấp đôi tiền cọc là 910.000.000 đồng.

Do công ty Trường T vi phạm nghĩa vụ thanh toán với ông A và bà H nên hợp đồng thuê giữa công ty Trường T với ông A, bà H chấm dứt trước thời hạn. Việc chấm dứt hợp đồng này dẫn đến hợp đồng thuê giữa công ty Trường T và Phong Cách V cũng chấm dứt theo. Do đó, ngày 03/01/2014 hai công ty đã lập biên bản thỏa thuận chấm dứt hợp đồng thuê, công ty Trường T có nghĩa vụ hoàn trả lại số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng trong khoảng thời gian từ ngày 03/01/2014 đến 09/01/2014. Đến ngày 09/01/2014, nếu Công ty Trường T vẫn không thanh toán thì Công ty Phong Cách V sẽ thanh lý toàn bộ số máy móc là máy khoan và máy dập bản kẽm tạm giữ để thu hồi nợ.

Mặc dù đã nhiều lần nhắc nhở nhưng hiện nay Công ty Trường T vẫn chưa thanh toán khoản nợ trên cho nguyên đơn.

Hiện tại số máy móc của Công ty Trường T vẫn để tại nhà xưởng số M Hiệp Bình, khu phố 7, phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức, do không có giấy tờ gì về số tài sản này và cũng không có mặt Công ty Trường T nên không

thể tiến hành thanh lý, do vậy Công ty Phong Cách V không có yêu cầu gì đối với số tài sản này.

Nguyên đơn yêu cầu Tòa án buộc Công ty Trường T phải hoàn trả số tiền đặt cọc là 400.000.000 đồng và lãi chậm thanh toán theo lãi suất cơ bản của Ngân hàng Nhà nước (9%/năm) từ ngày 10/01/2014 đến ngày xét xử là 55 tháng 5 ngày, nhưng chỉ tính tròn 55 tháng số tiền 165.000.000 đồng, tổng cộng là 565.000.000 đồng.

* Bị đơn: Công ty TNHH Sản Xuất – Thương mại Dịch vụ Trường T đã được Tòa án tổng đạt thông báo thụ lý vụ án, giấy triệu tập để tự khai, thông báo việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải, tham gia xét xử nhưng đều vắng mặt không có lý do.

* Ông Liêu Bình A và bà Hoài Tú H trình bày:

Ông A và bà H thừa nhận có ký hợp đồng thuê nhà xưởng với Công ty TNHH Sản Xuất – Thương mại Dịch vụ Trường T và đồng ý để công ty Trường T cho Công ty Phong Cách V thuê lại một phần nhà xưởng như nguyên đơn trình bày. Khi Công ty Trường T vi phạm nghĩa vụ thanh toán, ông bà đã chấm dứt hợp đồng đối với Công ty Trường T. Nội dung tranh chấp tiền đặt cọc giữa Công ty Trường T và Công ty Phong Cách V ông bà không liên quan nên yêu cầu được vắng mặt trong các buổi làm việc, hòa giải, xét xử của Tòa án.

Tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 3 phát biểu quan điểm: Tòa án đã xác định đúng quan hệ pháp luật tranh chấp và thụ lý đúng thẩm quyền. Quá trình chuẩn bị xét xử sơ thẩm và tại phiên tòa hôm nay thẩm phán và Hội đồng xét xử tuân thủ đúng các quy định pháp luật tố tụng, các đương sự đã chấp hành đúng theo qui định tại Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung, căn cứ vào các hợp đồng thuê nhà xưởng và biên bản thỏa thuận thanh lý hợp đồng thuê có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn trả lại số tiền là 565.000.000 đồng.

XÉT THẤY:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] **Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án:** Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Phong Cách V yêu cầu Công ty TNHH Sản Xuất – Thương mại Dịch vụ Trường T thanh toán tiền đặt cọc còn nợ theo hợp đồng thuê nhà xưởng và biên bản thanh lý hợp đồng thuê nhà xưởng nên đây là tranh chấp phát sinh trong hoạt động kinh doanh thương mại quy định tại khoản 1 Điều 30 Bộ luật Tố tụng dân sự. Tại điều 7 của hợp đồng thuê nhà xưởng ngày 09/10/2012, hai bên thỏa thuận chọn Tòa án kinh tế Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết tranh chấp khi phát sinh là trái quy định pháp luật. Do đó căn cứ điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a

khoản 1 Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ việc thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 3 là nơi bị đơn có trụ sở.

[2] Tòa án đã tổng đạt giấy triệu tập đối với Công ty TNHH Sản Xuất – Thương mại Dịch vụ Trường T để tham gia xét xử vắng mặt không lý do. Ông Liêu Bình A và bà Hoài Tú H có đơn xin xét xử vắng mặt nên căn cứ Điều 227, Điều 228 Bộ luật Tố tụng dân sự, Tòa án tiến hành xét xử vắng mặt đối với bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan.

[3] **Về nội dung yêu cầu khởi kiện:** Xét yêu cầu buộc Công ty TNHH Sản Xuất – Thương mại Dịch vụ Trường T phải trả cho Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Phong Cách V số tiền nợ 565.000.000 đồng ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật Hội đồng xét xử nhận thấy:

[4] Hợp đồng thuê nhà xưởng ngày 02/10/2012 ký giữa ông Liêu Bình A, bà Hoài Tú H và Công ty Trường T được ký kết tự nguyện, đúng thẩm quyền và được công chứng hợp pháp nên làm phát sinh quyền cho thuê lại của Công ty Trường T.

[5] Căn cứ hợp đồng trên, ngày 09/10/2012, Công ty Trường T đã ký hợp đồng với Công ty Phong Cách V cho thuê lại một phần nhà xưởng tại M Hiệp Bình, khu phố 7, phường Hiệp Bình Chánh, quận Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh. Diện tích thuê 1.200 m², thời hạn 03 năm, số tiền đặt cọc là 405.000.000 đồng, hợp đồng công chứng tại Văn phòng công chứng Trung Tâm.

[6] Quá trình thực hiện hợp đồng, Công ty Trường T vi phạm nghĩa vụ thanh toán nên hợp đồng thuê giữa Công ty Trường T với ông A, bà H chấm dứt. Điều này dẫn đến hợp đồng thuê giữa Công ty Trường T và Công ty Phong Cách V cũng chấm dứt theo.

[7] Ngày 03/01/2014, Công ty Trường T và Công ty Phong Cách V ký biên bản thỏa thuận về việc chấm dứt hợp đồng trước thời hạn, Công ty Trường T đồng ý thanh toán số tiền cọc là 400.000.000 đồng, hạn chót thanh toán vào ngày 09/01/2014. Việc thỏa thuận này là hoàn toàn tự nguyện, phù hợp với hợp đồng thuê nhà xưởng hai bên đã ký nên có cơ sở chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn thanh toán số tiền cọc là 400.000.000 đồng.

[8] Về phần tiền lãi chậm thanh toán: Nguyên đơn yêu cầu bị đơn trả tiền lãi chậm thanh toán theo lãi suất cơ bản Ngân hàng Nhà nước là 9 %/năm từ ngày 10/01/2014 đến ngày xét xử là 55 tháng 5 ngày, nhưng chỉ tính tròn 55 tháng số tiền 165.000.000 đồng. Xét thấy, căn cứ Điều 306 Luật Thương mại 2005 quy định, trường hợp bên vi phạm hợp đồng chậm thanh toán tiền thì bên bị vi phạm có quyền yêu cầu trả tiền lãi trên số tiền chậm trả theo lãi suất nợ quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán tương ứng với thời gian chậm trả. Tuy nhiên trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn tự nguyện yêu cầu bị đơn trả lãi chậm thanh toán theo lãi suất cơ bản của Ngân hàng Nhà nước là có lợi cho bị đơn nên chấp nhận.

[9] Từ những căn cứ nêu trên, Hội đồng xét xử có cơ sở chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn như đại diện Viện kiểm sát đề nghị.

[10] Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí kinh tế sơ thẩm theo luật định.

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 227, Điều 228, khoản 1 Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ vào 285, 290 Bộ luật Dân sự 2005;

Căn cứ Điều 306 Luật Thương mại 2005;

Căn cứ Luật Thi hành án dân sự;

Căn cứ Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án ngày 27/02/2009 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Dịch vụ Phong Cách V:

Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Sản Xuất – Thương mại Dịch vụ Trường T phải thanh toán số tiền nợ 565.000.000 đồng (năm trăm sáu mươi lăm triệu đồng), bao gồm 400.000.000 đồng tiền gốc (bốn trăm triệu đồng) và 165.000.000 đồng (một trăm sáu mươi lăm triệu đồng) tiền lãi chậm thanh toán phát sinh từ hợp đồng thuê nhà xưởng ngày 09/10/2012, số công chứng 007863, công chứng tại Văn phòng công chứng Trung Tâm và Biên bản thỏa thuận ngày 03/01/2014 ký giữa Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Dịch vụ Phong Cách V và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Sản Xuất – Thương mại Dịch vụ Trường T ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Trường hợp Công ty Trách nhiệm hữu hạn Sản Xuất – Thương mại Dịch vụ Trường T không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ nghĩa vụ nêu trên thì hàng tháng còn phải chịu lãi xuất theo mức lãi xuất quá hạn trung bình trên thị trường tại thời điểm thanh toán tương ứng với số tiền và thời hạn chậm thanh toán.

2. Về án phí:

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Sản Xuất – Thương mại Dịch vụ Trường T phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 26.600.000 đồng (hai mươi sáu triệu sáu trăm ngàn đồng).

Hoàn lại cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Dịch vụ Phong Cách V số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 10.739.200 đồng (mười triệu bảy trăm ba mươi chín ngàn hai trăm đồng) theo Biên lai thu tiền số 09134 ngày 06/4/2015 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 3.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

3. Quyền kháng cáo:

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Dịch vụ Phong Cách V có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Sản Xuất – Thương mại Dịch vụ Trường T có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt bản án.

Nơi nhận:

- TAND Tp.HCM;
- VKSND Q.3;
- VKSND Tp. HCM;
- Chi cục THA DS Q3;
- Các đương sự;
- Lưu VP, Hồ sơ.

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

Lê Thị Thủy

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Sản Xuất – Thương mại Dịch vụ Trường Thọ C.O phải chịu án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm là 26.600.000 đồng (hai mươi sáu triệu sáu trăm ngàn đồng).

Hoàn lại cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Dịch vụ Phong Cách Việt số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm là 10.739.200 đồng (mười triệu bảy trăm ba mươi chín ngàn hai trăm đồng) theo Biên lai thu tiền số 09134 ngày 06/4/2015 của Chi cục thi hành án dân sự Quận 3.

Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo qui 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 qui định tại các Điều 6,7 và 9 Luật Thi hành án dân sự; thời hiệu thi hành án được thực hiện theo qui định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự.

3. Quyền kháng cáo:

Công ty Trách nhiệm hữu hạn Thương mại Dịch vụ Phong Cách Việt có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án, Công ty Trách nhiệm hữu hạn Sản Xuất – Thương mại Dịch vụ Trường Thọ C.O có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày được tổng đạt bản án.

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
CÁC HỘI THẨM NHÂN DÂN THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Lê Thị Thủy