

Bản án số: 180/2021/KDTM -PT

Ngày: 10/11/2021

V/v : *Tranh chấp hợp đồng 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: Bà Lê Thúy Linh.

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thuý Hạnh

Bà Ngô Tuyết Băng

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Đỗ Thị Hạnh là Thẩm tra viên Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội tham gia phiên tòa:*
Bà Phan Thị Tình - Kiểm sát viên.

Ngày 10/11/2021 tại Trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội xét xử phúc thẩm công khai vụ án Kinh doanh thương mại thụ lý số: 127/2021/TLPT-KDTM ngày 26 tháng 07 năm 2021 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc do bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 07/2021/KDTM-ST ngày 27 tháng 05 năm 2021 của Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội bị kháng cáo theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số: 549/2021/QĐ-PT ngày 15 tháng 10 năm 2021 giữa các đương sự:

*** Nguyên đơn: Công ty cổ phần Khách sạn và Dịch vụ O.**

Trụ sở: Tầng 3, Tòa nhà VNT, số 19, đường N, phường K, quận T, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Quang T – Chức vụ: Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền:

1. Bà Đào Thị H, sinh năm 1985, Địa chỉ: 35 ngõ T, phố T, quận Đ, Hà Nội. Có mặt.

2. Bà Đỗ Thị L, sinh năm 1992, Địa chỉ: 138B phố G, phường G, quận B, Hà Nội; Có mặt.

Theo Giấy ủy quyền số 12/2021/UQ-OCH ngày 12/10/2021 của Tổng Giám đốc.

*** Bị đơn: Công ty TNHH Kiến trúc và Xây dựng T.**

Trụ sở: Tầng 5, số 59A, phố L, phường T, quận H, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Minh H – Giám đốc Công ty.

Người đại diện theo ủy quyền:

1. Bà Nguyễn Phương A, sinh năm 1984, địa chỉ liên hệ: K12, tập thể V, phường N, quận C, Thành phố Hà Nội; vắng mặt.

2. Ông Phạm Quang Đ, sinh năm 1994, địa chỉ liên hệ: P313 –G2, T, phường T, quận B, Thành phố Hà Nội; có mặt.

Theo Văn bản ủy quyền số 30.07/2021/UQ-VBUQ ngày 30/7/2021 của Giám đốc Công ty.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

1. Tại đơn khởi kiện và quá trình giải quyết vụ án, đại diện theo uỷ quyền của nguyên đơn trình bày:

Ngày 09/09/2014 Công ty cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đ (nay là Công ty cổ phần Khách sạn và Dịch vụ O- viết tắt là Công ty O) và Công ty TNHH Quản lý và Khai thác tài sản T (nay là Công ty TNHH Kiến trúc và xây dựng T – viết tắt là Công ty T) ký Hợp đồng đặt cọc số 33/2014/HĐĐC/OCH-TA về việc đảm bảo cho việc ký kết Hợp đồng thuê văn phòng với nội dung:

- Diện tích thuê: 254,5m²,
- Địa điểm: tòa nhà S, H, Hà Nội (“**Tòa Nhà**”);
- Giá thuê: 432.990.000/m² cho toàn bộ thời hạn hoạt động của Tòa Nhà;
- Thời hạn thuê: toàn bộ thời hạn hoạt động còn lại của Tòa nhà (đến năm 2048)
- Khoản tiền đặt cọc: 20.000.000.000 VND (Hai mươi tỷ đồng).

Công ty T cam kết đảm bảo để Công ty O thuê được văn phòng/mặt bằng kinh doanh tại Tòa Nhà từ Bên cho thuê trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày hai bên ký Hợp đồng đặt cọc.

Sau khi Hợp đồng thuê được ký kết hợp lệ, khoản đặt cọc này sẽ chuyển thành tiền đặt cọc hoặc khấu trừ vào tiền thuê văn phòng/mặt bằng kinh doanh nêu tại Hợp đồng thuê.

Nếu Công ty T không thu xếp để Công ty O thuê được văn phòng/mặt bằng kinh doanh tại Tòa nhà trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng đặt cọc thì Công ty T phải ngay lập tức trả lại khoản đặt cọc và lãi suất tương đương với 12%/năm của khoản đặt cọc tính đến thời điểm thanh toán thực tế trên cơ sở một năm có 360 ngày cho Công ty O.

Ngày 10/09/2014, theo đúng thỏa thuận tại Hợp đồng đặt cọc, Công ty O đã chuyển 20.000.000.000 đồng (hai mươi tỷ đồng) vào tài khoản Ngân hàng của Công ty T.

Hết thời hạn 12 tháng kể từ ngày Hai bên ký kết hợp đồng đặt cọc, Công ty T chưa thu xếp cho Công ty O thuê mặt bằng như thỏa thuận. Ngày 22/1/2016, Công ty O và Công ty T đã ký kết Biên bản thỏa thuận về việc chấm dứt Hợp đồng đặt cọc, trong đó các bên thống nhất Công ty T có trách nhiệm hoàn trả ngay cho Công ty O số tiền đặt cọc 20 tỷ đồng và một khoản lãi suất tương đương với 12%/năm đối với toàn bộ số tiền Công ty O đã đặt cọc kể từ ngày 10/9/2015 cho đến ngày hoàn trả thực tế. Nếu Công ty T hoàn trả nhiều lần thì tiền hoàn trả được trừ vào tiền lãi trước, trừ vào tiền đặt cọc sau và tiếp tục được tính lãi trên số tiền đặt cọc Công ty T chưa hoàn trả cho Công ty O. Thời gian hoàn trả tiền đặt cọc không quá 30 ngày kể từ ngày ký Biên bản thỏa thuận.

Công ty T đã không thực hiện đúng cam kết tại Biên bản thỏa thuận nêu trên, Công ty O đã liên tục có nhiều văn bản yêu cầu Công ty T hoàn trả 20 tỷ đồng tiền đặt cọc và tiền lãi theo thỏa thuận tại Biên bản ngày 22/1/2016. Ngày 20/1/2017, ngày 10/1/2018, Công ty T đã ký biên bản xác nhận số dư liên quan đến Hợp đồng đặt cọc phản ánh trên báo cáo của Công ty O ngày 31/12/2017 là 21.106.666.666 VND. Cho đến nay, Công ty O đã có nhiều công văn, yêu cầu Công ty T thực hiện nghĩa vụ theo đúng Biên bản thỏa thuận ngày 22/1/2016 nhưng Công T chưa thanh toán bất kỳ khoản tiền nào cho Công ty O.

Nay Công ty O khởi kiện yêu cầu Công ty T phải thanh toán cho Công ty O số tiền đặt cọc là 20 tỷ đồng, tiền lãi phát sinh trên số tiền đặt cọc với lãi suất 12%/năm tính từ ngày 10/9/2015 đến ngày 27/5/2021 (ngày xét xử sơ thẩm) là 13.913.333.332 đồng. Kể từ ngày 27/5/2021, Công ty T còn phải tiếp tục thanh toán tiền lãi phát sinh trên số tiền gốc theo lãi suất đã thỏa thuận là 12%/năm cho đến khi thực hiện xong nghĩa vụ.

2. Bị đơn Công ty TNHH Kiến trúc và Xây dựng T trình bày:

Bị đơn không có bất kỳ ý kiến gì về yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn. Bị đơn đề nghị Tòa án xem xét các tài liệu gửi kèm đơn khởi kiện mà nguyên đơn đã nộp cho Tòa gồm: Hợp đồng đặt cọc số 33/2014/HĐĐC/OCH-TA ngày 09/9/2014; Biên bản thỏa thuận về việc chấm dứt Hợp đồng đặt cọc ngày 22/01/2016 và Căn cứ các điều khoản của Bộ luật dân sự năm 2015, Khoản 3 Điều 150 xác định: *Thời hiệu khởi kiện là thời hạn mà chủ thể được quyền khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết vụ án dân sự bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp bị xâm phạm; nếu thời hạn đó kết thúc thì mất quyền khởi kiện*; Điều 429: *Thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 03 năm, kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm*. Như vậy, thời hiệu khởi kiện vụ án dân sự này đã hết. Bị đơn đề nghị Tòa án xem xét áp dụng thời hiệu khởi kiện, ra quyết định đình chỉ giải quyết vụ án theo quy định tại điểm e, khoản 1, Điều 217 Bộ luật Tố tụng dân sự số 92/2015/QH13 ngày 25/11/2015.

Tại bản án kinh doanh thương mại số 07/2021/KDTM-ST ngày 27/5/2021, Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm đã quyết định:

1. Chấp nhận đơn khởi kiện của Công ty cổ phần Khách sạn và Dịch vụ O đối với Công ty TNHH Kiến trúc và Xây dựng T về việc yêu cầu trả số tiền chưa thanh toán theo Biên bản thỏa thuận về việc chấm dứt Hợp đồng đặt cọc đảm bảo cho việc thuê văn phòng và giải quyết quyền lợi của các bên ngày 22/01/2016 là : 20.000.000.000 đồng (Hai mươi tỷ đồng) và tiền lãi phát sinh tính đến ngày 27/5/2021 là: 13.913.333.332 đồng (Mười ba tỷ, chín trăm mười ba triệu, ba trăm ba mươi ba nghìn, ba trăm ba mươi hai đồng).

Buộc Công ty TNHH Kiến trúc và Xây dựng T trả cho Công ty cổ phần Khách sạn và Dịch vụ O tổng số tiền là: 33.913.333.332 đồng (Ba mươi ba tỷ, chín trăm mười ba triệu, ba trăm ba mươi ba nghìn, ba trăm ba mươi hai đồng).

Kể từ ngày tiếp theo ngày 27/5/2021, Công ty TNHH Kiến trúc và Xây dựng T phải trả cho Công ty cổ phần Khách sạn và Dịch vụ O khoản tiền lãi phát sinh theo lãi suất thỏa thuận tại Biên bản thỏa thuận về việc chấm dứt Hợp đồng đặt cọc đảm bảo cho việc thuê văn phòng và giải quyết quyền lợi của các bên ngày 22/01/2016 đối với khoản tiền đặt cọc chưa thanh toán cho đến khi thi hành án xong.

Ngoài ra Tòa án cấp sơ thẩm còn quyết định về án phí và thông báo quyền kháng cáo theo quy định của pháp luật.

Ngày 10/6/2021 Công ty TNHH Kiến trúc và Xây dựng T nộp đơn kháng cáo đề nghị Tòa án cấp phúc thẩm xem xét lại thời hiệu khởi kiện và cho rằng vụ án này đã hết thời hiệu khởi kiện. Đề nghị Tòa án đình chỉ giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hà Nội phát biểu quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Tòa án nhân dân Thành phố Hà Nội tiến hành thụ lý và giải quyết vụ án đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về việc tuân theo pháp luật tố tụng của thẩm phán, HĐXX và việc chấp hành pháp luật của nguyên đơn, bị đơn đúng qui định Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Đơn kháng cáo của bị đơn trong thời hạn và hợp lệ.

Sau khi phân tích nội dung vụ án, căn cứ biên bản ngày 10/1/2018, bị đơn xác nhận nợ với nguyên đơn. Do đó thời hiệu khởi kiện được áp dụng quy định tại điểm a khoản 1 điều 157 Bộ luật dân sự. Tính đến ngày 7/01/2021 nguyên đơn khởi kiện là còn thời hiệu.

Đề nghị HĐXX: Căn cứ khoản 1 điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự

- Không chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH Kiến trúc và Xây dựng T
- Giữ nguyên bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 07/2021/KDTM-ST ngày 27/5/2021, Tòa án nhân dân quận Hoàn Kiếm
- Án phí xử lý theo quy định của pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả việc tranh tụng tại phiên tòa, ý kiến của kiểm sát viên, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

Theo hợp đồng đặt cọc về việc đảm bảo cho việc ký kết Hợp đồng thuê văn phòng số 33/2014/HĐĐC/OCH-TA được Công ty TNHH Quản lý và Khai thác tài sản T (nay là Công ty TNHH Kiến Trúc và Xây dựng T; bên A) và Công ty cổ phần Khách sạn và Dịch vụ Đ (nay là Công ty cổ phần Khách sạn và Dịch vụ O; bên B) ký ngày 09/9/2014; Hai bên thỏa thuận Bên A cam kết đảm bảo để bên B được thuê văn phòng/mặt bằng kinh doanh tại tầng 1 Toà nhà Sentinel Place, tại 41B Lý Thái Tổ, Hoàn Kiếm, Hà Nội trong thời hạn 12 tháng kể từ ngày ký Hợp đồng.

Nếu bên A không thu xếp để bên B được thuê văn phòng/mặt bằng kinh doanh thì phải trả lại khoản đặt cọc cho bên B và lãi suất tương đương 12%/năm của khoản đặt cọc tính đến thời điểm thanh toán trên thực tế trên cơ sở một năm có 360 ngày.

Thực hiện hợp đồng, Công ty O đã chuyển cho Công ty T số tiền 20 tỷ đồng theo Ủy nhiệm chi ngày 10/9/2014 tại Ngân hàng TMCP Đại Dương.

Do Công ty T chưa thu xếp để Công ty O thuê mặt bằng như thỏa thuận nên ngày 22/1/2016 hai bên ký Biên bản thỏa thuận về việc chấm dứt Hợp đồng đặt cọc đảm bảo cho việc thuê văn phòng và giải quyết quyền lợi của các bên. Theo đó hai bên thống nhất chấm dứt việc thực hiện Hợp đồng đặt cọc kể từ ngày ký biên bản. Công ty T có trách nhiệm hoàn trả ngay số tiền Công ty O đã đặt cọc 20 tỷ đồng và lãi suất tương đương 12%/ năm đối với toàn bộ số tiền này kể từ thời điểm ngày 10/9/2015 cho đến ngày hoàn trả thực tế..... Thời gian hoàn trả tiền đặt cọc không quá 30 ngày kể từ ngày ký biên bản này. Tuy nhiên Công ty T không thực hiện mặc dù Công ty O có nhiều công văn đôn đốc trả nợ.

Tại văn bản ngày 20/1/2017 và 10/01/2018, Công ty O gửi Công ty T đề nghị xác nhận số dư để Công ty O lập báo cáo tài chính kết thúc năm phục vụ công tác kiểm toán. Theo đó, Công ty T xác nhận còn nợ Công ty O số tiền 21.106.666.666 đồng tính đến ngày 31/12/2017.

Theo quy định tại điều 429 Bộ luật dân sự 2015: *Thời hiệu khởi kiện để yêu cầu Tòa án giải quyết tranh chấp hợp đồng là 03 năm kể từ ngày người có quyền yêu cầu biết hoặc phải biết quyền và lợi ích hợp pháp của mình bị xâm phạm.*

Điều 151 Bộ luật dân sự quy định: *Cách tính thời hiệu kể từ thời điểm bắt đầu ngày đầu tiên của thời hiệu và chấm dứt tại thời điểm kết thúc ngày cuối cùng của thời hiệu.*

Điểm a khoản 1 điều 157 Bộ luật Dân sự quy định: *Thời hiệu khởi kiện vụ án dân sự bắt đầu lại trong trường hợp Bên có nghĩa vụ đã thừa nhận một phần hoặc toàn bộ nghĩa vụ của mình đối với người khởi kiện.*

Tại mục 3 Biên bản thoả thuận ngày 22/01/2016, các bên thoả thuận *Trường hợp bên A không hoàn trả tiền đặt cọc đủ và đúng thời hạn, bên B được quyền áp dụng các biện pháp phù hợp theo quy định để yêu cầu bên A hoàn trả tiền đặt cọc và lãi suất*. Ở đây các bên thoả thuận khoản lãi suất bên A trả cho bên B là 12%/năm kể từ thời điểm ngày 10/9/2015 cho đến ngày hoàn trả thực tế....Thời gian hoàn trả tiền đặt cọc không quá 30 ngày kể từ ngày ký biên bản này. Như vậy ngoài số tiền gốc, bị đơn còn phải trả tiền lãi được tính đến ngày nguyên đơn nhận được toàn bộ số tiền bị đơn thanh toán. Đến nay chưa xác định được tiền lãi tính đến ngày hoàn trả nên chưa thể xác định ngày kết thúc quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn bị xâm phạm.

Chính từ việc chưa xác định thời điểm kết thúc ngày cuối cùng của thời hiệu nên Công ty O khởi kiện yêu cầu Công ty T thanh toán số nợ gốc và lãi là còn trong thời hiệu khởi kiện.

Mặt khác căn cứ biên bản xác nhận nợ ngày 10/1/2018 do giám đốc Công ty T ký xác nhận, theo quy định tại điểm a khoản 1 điều 157 Bộ luật dân sự, thời hiệu khởi kiện vụ án được bắt đầu lại kể từ ngày 10/1/2018. Công ty O gửi hồ sơ khởi kiện đến Toà án nhân dân quận Hoàn Kiếm được đóng dấu bưu điện ngày 07/01/2021 là trong thời hạn 03 năm theo quy định tại điều 429 Bộ luật dân sự.

Ý kiến của bị đơn cho rằng vụ án đã hết thời hiệu khởi kiện trên cơ sở Hợp đồng đặt cọc ngày 9/9/2014 và Biên bản thoả thuận chấm dứt hợp đồng đặt cọc ngày 22/01/2016 để cho rằng tính từ ngày 22/01/2016 đến ngày nguyên đơn khởi kiện là hết thời hiệu theo quy định tại điều 429 Bộ luật dân sự là không đúng.

Từ những phân tích trên, kháng cáo của Công ty T không được HĐXX chấp nhận. Căn cứ điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 của Ủy ban thường vụ Quốc hội, Công ty T phải chịu án phí KDTM phúc thẩm.

Từ những nhận định trên;

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 151, 154, 157, 429 Bộ luật dân sự năm 2015
- Các điều 184, 308 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;
- Căn cứ Điều 27 Nghị quyết 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30 tháng 12 năm 2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội.

Xử: Không chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH Kiến trúc và Xây dựng T.

Giữ nguyên quyết định của bản án Kinh doanh thương mại sơ thẩm số 07/2021/KDTM-ST ngày 27/05/2021 của Toà án nhân dân quận Hoàn Kiếm.

Về án phí Kinh doanh thương mại phúc thẩm: Công ty TNHH Kiến trúc và Xây dựng T phải nộp 2.000.000 đồng án phí KDTM phúc thẩm, được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp 2.000.000 đồng theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số 0051166 ngày 24/6/2021 của Chi cục thi hành án dân sự quận Hoàn Kiếm, thành phố Hà Nội.

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 và người phải thi hành án dân sự có quyền thỏa thuận việc 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, Điều 7 và Điều 9 Luật thi hành án dân sự. Thời hiệu thi hành án được thực hiện theo 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 Thành phố Hà Nội;
- Cục THADS TP Hà Nội
- TAND quận Hoàn Kiếm;
- VKSND quận Hoàn Kiếm;
- Chi cục THADS quận Hoàn Kiếm;
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

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

Lê Thuý Linh