

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
QUẬN BA ĐÌNH
THÀNH PHỐ HÀ NỘI**

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

Bản án số: 203 /2023/DSST

Ngày 20/9/2023

V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN BA ĐÌNH, THÀNH PHỐ HÀ NỘI

Thành phần Hội đồng xét xử sơ thẩm gồm có:

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà **Đinh Ngọc Liên**

Các Hội thẩm nhân dân:

1. Ông **Nguyễn Hà**
2. Bà **Đỗ Thị Sỹ Long**

Thư ký phiên tòa: Bà **Phạm Thị Thanh Phương**

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ba Đình tham gia phiên tòa: Bà **Bùi Mai Phương**- Kiểm sát viên.

Ngày 20 tháng 9 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội xét xử công khai vụ án Dân sự sơ thẩm thụ lý số 134/2023/TB-TLVA ngày 03 tháng 7 năm 2023 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 300/2023/QĐST - DS ngày 08 tháng 8 năm 2023; Quyết định hoãn phiên tòa số: 178/2023/QĐST –HPT ngày 25/8/2023; Quyết định hoãn phiên tòa số: 206/2023/QĐST –HPT ngày 11/9/2023 giữa:

-Nguyên đơn: **Chị Đỗ Phương L**; sinh năm 1971; ĐKKHKT: Phòng D313 - B20 K, phường K, quận Đ, thành phố H. Trú tại: B2-27 Khu đô thị C, phường C, quận N, thành phố H. (Có mặt)

-Bị đơn: **Công ty TNHH Đầu tư và phát triển PLAND**: Địa chỉ 266 phố Đ, phường L, quận B, thành phố H. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn H. Người đại diện theo ủy quyền: **Chị Cao Thị Tuyết N, chị Nguyễn Thị Thùy D** (Vắng mặt)

NỘI DUNG VỤ ÁN:

*** Tại đơn khởi kiện và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn trình bày:**

Ngày 04/03/2022, Chị Đỗ Phương L có ký Hợp đồng đặt cọc số: LK5-03/HĐĐC-PLAND với Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Pland về việc: Đặt cọc để đảm bảo giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng Lô đất SH05 tại địa chỉ: Xóm 9, xã T, huyện T, tỉnh T, thuộc dự án Khu nhà ở P. Tại thửa đất số 58 từ bản đồ số 16 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN572XXX, sổ vào sổ cấp giấy chứng nhận CH002304-số 2516/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân huyện Triệu Sơn tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 18/7/2014 và điều chỉnh ngày 9/11/2021 cho ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Mai H.

Ngày 11/3/2022, Chị Đỗ Phương L đã đặt cọc cho Công ty Pland số tiền là 702.904.454 đồng. Theo Điều 3 và Điều 4 của Hợp đồng đặt cọc và Điều 1 sửa đổi khoản

3.2 của Phụ lục hợp đồng số LK5-03/HĐĐC-PLAND, “sau 06 tháng nếu Công ty Pland chưa ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì có thể được kéo dài thêm 06 tháng nữa. Sau thời gian này, bên B có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng đặt cọc và bên A phải có trách nhiệm hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A, đồng thời bên A phải trả cho bên B khoản tiền lãi trên số tiền đặt cọc tương ứng với thời gian đặt cọc theo mức lãi suất bằng hai lần mức lãi suất tiền gửi Việt Nam kỳ hạn 06 tháng của Ngân Hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam tại thời điểm thanh toán. Bên A phải hoàn trả tiền đặt cọc, tiền lãi cho bên B trong thời hạn 60 ngày (sáu mươi ngày) làm việc kể từ ngày nhận được yêu cầu của bên B”.

Ngày 01/3/2023, Chị Đỗ Phương L đã làm việc với nhân viên pháp chế của Công ty và bên Công ty có Công văn phản hồi nội dung buổi làm việc là chưa thể hoàn trả lại tiền đặt cọc và tiền lãi.

Ngày 10/03/2023, Chị Đỗ Phương L tiếp tục gửi cho Công ty Pland Công văn yêu cầu thanh lý hợp đồng đặt cọc số LK5-03/HĐĐC-PLAND và yêu cầu Công ty Pland thu xếp hoàn trả tiền đặt cọc và tiền lãi suất trước ngày 04/05/2023. Tuy nhiên, cho đến nay, chị L vẫn chưa nhận được bất kỳ một khoản thanh toán nào từ phía Công ty Pland. Do đó, chị L làm đơn khởi kiện Công ty Pland đề nghị Tòa án xét xử buộc Công ty Pland hoàn trả lại cho chị L số tiền đã đặt cọc và tiền lãi suất theo đúng hợp đồng số LK5-03/HĐĐC-PLAND và phụ lục hợp đồng số LK5-03/HĐĐC-PLAND ký ngày 04/03/2022 cụ thể là: 702.904.454 đồng tiền gốc và mức lãi suất bằng hai lần mức lãi suất tiền gửi Việt Nam đồng kỳ hạn 06 tháng của Ngân Hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, hiện tại lãi suất tiền gửi 6 tháng là 4,7 %/năm, do vậy chị L yêu cầu gấp đôi là 9,4%/năm. Tính đến ngày 08/8/2023 số tiền lãi Công ty Pland phải hoàn trả (từ 11/3/2022-19/9/2023) x 9,4%/năm = 101.010.258 đồng.

*** Bị đơn - Công ty TNHH đầu tư và phát triển Pland không đến Tòa án theo các giấy triệu tập, thông báo phiên họp kiểm tra, việc giao nộp, tiếp cận công khai chứng cứ và hòa giải, thông báo yêu cầu giao nộp văn bản ý kiến, cũng không giao nộp tài liệu, chứng cứ.**

Quá trình giải quyết vụ án, qua xác minh thu thập được thông tin cụ thể như sau: Theo công văn số 2654/CCTT –ĐKKD ngày 13 tháng 07 năm 2023 của sở kế hoạch đầu tư Hà Nội - Phòng đăng ký kinh doanh cung cấp. Công ty TNHH Đầu tư và phát triển PLAND có mã số doanh nghiệp: 01076997626. Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh lần đầu ngày 09/01/2017 thay đổi lần thứ 5 ngày 24/3/2023. Địa chỉ nhận thông báo thuế: 266 phố Đ, phường L, quận B, thành phố H. Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Văn H.; Chức vụ: Tổng giám đốc. Tình trạng pháp lý hiện nay: Đang hoạt động. Đến thời điểm hiện tại, doanh nghiệp chưa đăng ký thủ tục giải thể, sáp nhập hay chia tách doanh nghiệp.

Tại biên bản xác minh với Công an phường Liễu Giai, quận Ba Đình, thành phố Hà Nội thể hiện: Hiện nay Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Pland không còn hoạt động tại địa chỉ số 266 Đ, phường L, quận B, thành phố H.

Tại biên bản xác minh với Công an phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà Nội thể hiện: Hiện nay ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Mai H có đăng ký hộ khẩu thường trú tại tổ dân phố số 3 phường Mỹ Đình 1, quận Nam Từ Liêm, thành phố Hà

Nội nhưng hiện nay không còn ăn ở sinh sống tại địa chỉ nói trên. Hiện nay ông Hai, bà Hương đang sinh sống tại đâu, Công an phường không xác định được.

Tòa án đã tiến hành niêm yết hợp lệ thông báo thụ lý vụ án cũng như các văn bản tố tụng của Tòa án cho Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Pland nhưng người đại diện của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Pland không lên Tòa án để làm việc, đến ngày 06/9/2023 người đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Pland mới đến Tòa làm việc sau khi Tòa án đã hoãn phiên tòa lần thứ nhất.

Ngày 07/9/2023, chị Cao Thị Tuyết N, chị Nguyễn Thị Thùy D là người đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Pland có đơn xin hoãn phiên tòa ngày 11/9/2023.

Tại phiên tòa: Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện. Bị đơn vắng mặt không lý do. Không giao nộp tài liệu chứng cứ theo Quyết định yêu cầu cung cấp tài liệu chứng cứ của Tòa án.

**** Đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm:***

Về thủ tục tố tụng: Trong quá trình giải quyết vụ án từ khi thụ lý đến trước khi Hội đồng xét xử vào nghị án, Thẩm phán, Thư ký Tòa án và Hội đồng xét xử đã thực hiện đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, nguyên đơn đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, bị đơn chưa chấp hành đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

Về nội dung: Sau khi phân tích vụ án, đại diện Viện kiểm sát căn cứ quy định của pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định pháp luật.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

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

[1] Về quan hệ pháp luật: Chị Đỗ Phương L khởi kiện Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Pland đề nghị Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Pland thanh toán cho chị L số tiền đặt cọc và tiền lãi theo hợp đồng. Đây là quan hệ tranh chấp về hợp đồng dân sự thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Ba Đình, thành phố Hà Nội theo quy định tại khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

[2] Về thẩm quyền xét xử vụ án: Theo thỏa thuận tại Điều 9 của các Hợp đồng dịch đặt cọc số LK5-03/HĐĐC-PLAND, thì các tranh chấp sẽ được đưa ra Tòa án có thẩm quyền tại Hà Nội để giải quyết. **Công ty TNHH Đầu tư và phát triển PLAND:** có trụ sở tại số 266 phố Đ, phường L, quận B, thành phố H; Vì vậy, Tòa án nhân dân quận Ba Đình thụ lý giải quyết vụ án là đúng thẩm quyền theo quy định tại điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

[3]. Về nội dung:

Ngày 04/03/2022, Chị Đỗ Phương L có ký Hợp đồng đặt cọc số: LK5-03/HĐĐC-PLAND với Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Pland về việc: Đặt cọc để đảm bảo giao kết Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng Lô đất SH05 tại địa chỉ: Xóm 9, xã T, huyện T, tỉnh T, thuộc dự án Khu nhà ở P. Tại thửa đất số 58 từ bản đồ số 16 theo giấy chứng nhận quyền sử dụng đất số BN572XXX, số vào sổ cấp giấy chứng nhận CH002304-số 2516/QĐ-UBND do Ủy ban nhân dân huyện Triệu Sơn tỉnh Thanh Hóa cấp ngày 18/7/2014 và điều chỉnh ngày 9/11/2021 cho ông Nguyễn Văn H và bà Nguyễn Thị Mai H. Ngày 11/3/2022, Chị Đỗ Phương L đã đặt cọc cho Công ty Pland số tiền là 702.094.454 đồng.

Hội đồng xét xử nhận thấy: Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc, Chị Đỗ Phương L đã chuyển khoản số tiền 702.094.454 đồng cho Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Pland nhưng sau đó bị đơn không thực hiện đúng cam kết. Theo điều 3 và điều 4 của Hợp đồng đặt cọc và điều 1 sửa đổi khoản 3.2 của Phụ lục hợp đồng số LK5-03/HĐĐC-PLAND có ghi: “Sau 06 tháng nếu Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Pland chưa ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất thì có thể được kéo dài thêm 06 tháng nữa. Sau thời gian này, bên B có quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng đặt cọc và bên A phải có trách nhiệm hoàn trả lại toàn bộ số tiền mà bên B đã đặt cọc cho bên A, đồng thời bên A phải trả cho bên B khoản tiền lãi trên số tiền đặt cọc tương ứng với thời gian đặt cọc theo mức lãi suất bằng hai lần mức lãi suất tiền gửi Việt Nam đồng kỳ hạn 06 tháng của Ngân Hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam tại thời điểm thanh toán. Bên A phải hoàn trả tiền đặt cọc, tiền lãi cho bên B trong thời hạn 60 ngày (sáu mươi ngày) làm việc kể từ ngày nhận được yêu cầu của bên B”. Như vậy, yêu cầu khởi kiện của chị L là có căn cứ và phù hợp quy định của pháp luật nên được chấp nhận.

Đối với yêu cầu trả tiền lãi suất theo đúng hợp đồng số LK5-03/HĐĐC-PLAND và phụ lục hợp đồng số LK5-03/HĐĐC-PLAND ký ngày 04/03/2022 cụ thể là mức lãi suất bằng hai lần mức lãi suất tiền gửi Việt Nam kỳ hạn 06 tháng của Ngân Hàng TMCP Ngoại thương Việt Nam, hiện tại lãi suất tiền gửi 6 tháng là 4,7%, do vậy chị L yêu cầu gấp đôi là 9,4%/năm. Tính đến ngày 19/9/2023 số tiền lãi Công ty Pland phải hoàn trả (từ 11/3/2022 đến 19/9/2023) $\times 9,4\%/năm = 101.010.258$ đồng là đúng với thỏa thuận mà các bên đã ký kết trong hợp đồng, phù hợp với quy định tại khoản 2 Điều 328 Bộ luật dân sự nên được chấp nhận.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Ba Đình tham gia phiên tòa phát biểu quan điểm về hướng giải quyết vụ án phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

[4]. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn phải chịu án phí theo quy định của pháp luật. Hoàn trả cho nguyên đơn số tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Về quyền kháng cáo: Nguyên đơn, bị đơn có quyền kháng cáo bản án theo quy định của pháp luật;

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147; Điều 227, Điều 228; Điều 271; Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự.
- Áp dụng khoản 2 Điều 328, khoản 1 Điều 423 Bộ luật Dân sự 2015.
- Áp dụng Luật phí và Lệ phí năm 2015;
- Áp dụng 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, lệ phí Tòa án.

Xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của chị Đỗ Phương L đối với Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Pland về việc tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

2. Buộc Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Pland phải trả Chị Đỗ Phương L số tiền đã đặt cọc theo Hợp đồng đặt cọc số: SH05/HĐĐC- ngày 04/3/2022 là: 803.914.712 đồng (Tám trăm linh ba triệu, chín trăm mười bốn nghìn, bảy trăm mười hai đồng); Trong đó: 702.904.454 đồng tiền gốc và 101.010.258 đồng tiền lãi.

3. Về án phí sơ thẩm: Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Pland phải chịu: 36.117.000 đồng (Ba mươi sáu triệu một trăm mười bảy nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm.

Chị Đỗ Phương L được hoàn trả số tiền tạm ứng án phí đã nộp là: 16.700.000 đồng (Mười sáu triệu bảy trăm nghìn đồng) theo biên lai thu tạm ứng án phí số 0007970 ngày 03 tháng 7 năm 2023 tại Chi cục Thi hành án dân sự quận Ba Đình, thành phố Hà Nội.

4. Về nghĩa vụ thi hành án:

Kể từ ngày 21/09/2023, trường hợp Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Pland chưa thi hành hoặc thi hành không đầy đủ khoản tiền gốc thì hàng tháng Công ty TNHH Đầu tư và Phát triển Pland phải tiếp tục chịu khoản tiền lãi của số tiền nợ gốc còn phải thi hành theo mức lãi suất quy định của khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015 tương ứng với thời gian chưa thi hành.

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 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.

5. Về quyền kháng cáo: Án xử công khai sơ thẩm có mặt nguyên đơn. Nguyên đơn có quyền kháng cáo trong hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn có quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết theo quy định của pháp luật.

Nơi nhận:

- VKSND quận Ba Đình;
- Chi cục THA DS quận Ba Đình;
- Tòa án ND TP. Hà Nội;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ;
- Lưu Văn phòng.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ SƠ THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

(Đã ký)

Đinh Ngọc Liên