TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN TÂN BÌNH THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 88/2018/KDTM-ST
Ngày: 27-9-2018
V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc thuê kho

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN TÂN BÌNH – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Bà Mai Thị Bích Thảo

Các hội thẩm nhân dân:
1. Ông Nguyễn Xuân Thảo
2. Ông Lê Văn Ngọc

- Thư ký phiên tòa: Bà Vũ Thị Thu Thủy – Thư ký Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình tham gia phiên tòa: Bà Lê Thị Vân - Kiểm sát viên.

Ngày 27 tháng 9 năm 2017 tại trụ sở Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số 51/2018/TLST-KDTM ngày 11 tháng 6 năm 2018 về tranh chấp ‘‘Tranh chấp hợp đồng đặt cọc thuê kho” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 74/2018/QĐXXST-KDTM ngày 07 tháng 8 năm 2018 và Quyết định hoãn phiên tòa số 56/2018/QĐST-KDTM ngày 31/8/2018 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn R; trụ sở: đường N, phường B, quận M, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Ông Đỗ Hữu A và bà Hồ Ngọc Ý C là đại diện theo ủy quyền (theo giấy ủy quyền số 109/GUQ- R ngày 10/8/2018 do bà Nguyễn Thị Thu H – Giám đốc Công ty ký) (có mặt).

Bị đơn: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư Dịch vụ Vận tải K; trụ sở: đường O, Phường U, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: Bà Vũ Thị Đ – Giám đốc là đại diện theo pháp luật (vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 22/5/2018, các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện hợp pháp của nguyên đơn – ông Đỗ Hữu B và bà Hồ Ngọc Ý C trình bày: Do có nhu cầu thuê kho bãi tại Thành phố Hồ Chí Minh nên ngày 11/10/2017, Công ty TNHH R (sau đây gọi tắt là Công ty R) và Công ty TNHH Đầu tư Dịch vụ Vận tải K (sau đây gọi là Công ty K) đã ký biên bản đặt cọc thuê kho với nội dung: địa chỉ thuê kho tại: đường G,

Phường I, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh, diện tích thuê 500m^2, đơn giá 130.000đ/m^2, thời gian giao mặt bằng kho là ngày 01/11/2017, tổng số tiền đặt cọc 195.000.000đ. Cùng ngày ký hợp đồng đặt cọc thuê kho trên, ông Nguyễn Hữu T1– là giám đốc chi nhánh Công ty R tại Thành phố Hồ Chí Minh đã chuyển vào tài khoản cá nhân của bà Vũ Thị Đ số tiền đặt cọc 195.000.000đ (Một trăm chín mươi lăm triệu đồng). Sau đó, do không thể giao mặt bằng như thỏa thuận nên bà Đ có hứa sẽ hoàn trả lại toàn bộ số tiền đặt cọc. Sau nhiều lần hứa hẹn, ngày 10/2/2018 Công ty K mới hoàn trả lại cho Công ty R số tiền 60.000.000đ và còn nợ lại số tiền 135.000.000đ đến nay vẫn chưa trả. Do Công ty K đã vi phạm hợp đồng đặt cọc thuê kho nên Công ty R khởi kiện đề nghị Công ty K phải hoàn trả lại tiền cọc còn thiếu là 135.000.000đ và bồi thường do vi phạm đặt cọc số tiền 195.000.000đ. Đề nghị trả ngay một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngày 02/8/2018, nguyên đơn rút lại yêu cầu Công ty K bồi thường số tiền 195.000.000đ do vi phạm thỏa thuận đặt cọc.

Theo các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm, bà Vũ Thị Đ là đại diện theo pháp luật của bị đơn trình bày: Bà xác nhận có đại diện cho Công ty K ký biên bản đặt cọc thuê kho cũng như có nhận số tiền cọc 195.000.000đ như đại diện nguyên đơn trình bày. Trong quá trình thực hiện hợp đồng, hai bên thỏa thuận miệng thay đổi địa điểm thuê kho chuyển sang địa chỉ đường O, Phường U, quận T. Ngày 15/12/2017, khi bà liên hệ với ông T1 để nhận kho thì ông T1 có cử 02 nhân viên là anh B và anh X xuống nhận kho và có nói là khi ông T1 vào Thành phố Hồ Chí Minh sẽ ký hợp đồng thuê kho chính thức. Sau này, khi không thấy Công ty R hoạt động, bà có liên hệ lại thì được biết do Công ty R không trả được mặt bằng cũ nên không thuê kho nữa và xin lấy lại tiền cọc, Công ty K có hỗ trợ hoàn lại 60.000.000đ tiền đặt cọc. Nay, với yêu cầu của nguyên đơn, bị đơn không đồng ý vì nguyên đơn tự ý chấm dứt hợp đồng đặt cọc. Hơn nữa bị đơn cũng có thiệt hại vì không thể cho thuê kho trong hơn 3 tháng. Nếu để giải quyết vụ kiện, bên bị đơn chỉ có thể hỗ trợ thêm cho nguyên đơn số tiền 70.000.000đ.

Tòa án đã tiến hành hòa giải nhưng phía bị đơn vắng mặt do đó Tòa án không tiến hành hòa giải được.

Ý kiến của Đại diện Viện kiểm sát nhân dân quận Tân Bình phát biểu quan điểm:

- Về tố tụng: Quá trình thụ lý và giải quyết vụ án Thẩm phán đã tuân thủ đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự về thẩm quyền thụ lý vụ án, thủ tục tống đạt, lấy lời khai, xác minh, thu thập chứng cứ, xác định đúng quan hệ tranh chấp, xác định tư cách pháp lý cũng như thời hạn gửi các văn bản tố tụng, chuẩn bị xét xử và gửi hồ sơ cho Viện kiểm sát nghiên cứu. Việc chấp hành pháp luật của người tham gia tố tụng, nguyên đơn chấp hành đúng các quy định của pháp luật; bị đơn vắng mặt lần thứ hai nên hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn là đúng quy định.

- Về nội dung: Ngày 11/10/2017, Công ty R và Công ty K đã lập biên bản đặt cọc thuê kho, theo đó Công ty R đã chuyển số tiền 195.000.000đ. Giữa hai

bên không thực hiện việc thuê kho theo thỏa thuận, Công ty K đã hoàn trả lại cho Công ty R 60.000.000đ và không chứng minh được việc đã giao kho nhưng Công ty R không nhận và gây thiệt hại cho Công ty K nên yêu cầu của Công ty R được chấp nhận. Ghi nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc rút lại yêu cầu đối với số tiền phạt cọc 195.000.000đ.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về áp dụng pháp luật tố tụng:

[1.1] Về quan hệ tranh chấp và thẩm quyền giải quyết: Công ty Trách nhiệm hữu hạn R và Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư Dịch vụ Vận tải K là hai pháp nhân có giao dịch với nhau về việc ký biên bản đặt cọc thuê kho, đây là tranh chấp phát sinh phục vụ hoạt động kinh doanh và đều có mục đích lợi nhuận nên đã hình thành quan hệ pháp luật kinh doanh thương mại. Do bị đơn hiện đăng ký trụ sở hoạt động tại quận Tân Bình nên Toà án Tân Bình thụ lý giải quyết là đúng thẩm quyền theo quy định tại khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 thì vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

[1.2] Về người tham gia tố tụng trong vụ án: Căn cứ giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp có mã số 0106486365, đăng ký lần đầu ngày 19/3/2014, đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 09/1/2018 và Căn cứ giấy uỷ quyền số 109/GUQ-R ngày 10/8/2018 do bà Nguyễn Thị Thu H – Giám đốc Công ty ký thì ông Đỗ Hữu B và bà Hồ Ngọc Ý C đại diện nguyên đơn tham gia tố tụng là phù hợp theo quy định pháp luật.

Về phía bị đơn: Căn cứ giấy Chứng nhận đăng ký doanh nghiệp có mã số 0312508335 đăng ký lần đầu ngày 16/10/2013 và đăng ký thay đổi lần thứ 3 ngày 12/02/2018 thì người đại diện theo pháp luật của Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư Dịch vụ Vận tải K là bà Vũ Thị Đ – Giám đốc. Trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án đã tống đạt hợp lệ bị đơn đến Tòa để tham gia phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải và tham gia phiên tòa nhưng bị đơn vắng mặt. Do đó, căn cứ vào khoản 1 Điều 207, điểm b khoản 2 Điều 227, Điều 228 Bộ luật tố tụng dân sự, Toà án không tiến hành hòa giải được vụ án và tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc yêu cầu bị đơn hoàn trả số tiền đặt cọc còn lại là 135.000.000đ, Hội đồng xét xử thấy:

Do nội dung tranh chấp của các bên phát sinh từ giao dịch đặt cọc thuê kho không được quy định cụ thể tại Luật thương mại nên sẽ áp dụng luật chung là Bộ luật Dân sự năm 2015 để giải quyết.

Trong vụ án này, các bên không tranh chấp về việc ký kết biên bản đặt cọc thuê kho, số tiền đặt cọc bị đơn đã nhận 195.000.000đ cũng như số tiền bị đơn hoàn trả tiền cọc 60.000.000đ mà chỉ tranh chấp về việc có giao nhận kho

đúng theo thỏa thuận hay không để từ đó xác định việc ai vi phạm hợp đồng đặt cọc thuê kho, đây là vấn đề cần xem xét giải quyết.

Theo biên bản đặt cọc thuê kho ngày 11/10/2017, tuy phía cho thuê kho (bị đơn) chỉ có chữ ký, họ tên của bà Vũ Thị Đ , không có đóng dấu của Công ty K nhưng theo bản tự khai, biên bản lấy lời khai ngày 18/7/2018 thì bà Đ xác nhận bà có ký vào biên bản này với tư cách là đại diện theo pháp luật của Công ty K nhưng chưa đóng dấu của Công ty vì đây chỉ là biên bản đặt cọc, khi hai Công ty ký hợp đồng thuê kho chính thức sẽ hoàn thiện đầy đủ về con dấu nên biên bản đặt cọc thuê kho này có giá trị pháp lý và ràng buộc quyền và nghĩa vụ pháp lý về giao dịch đặt cọc đối với mỗi bên theo Điều 328 Bộ luật Dân sự năm 2015. Theo nội dung thỏa thuận của các bên thì địa điểm thuê kho là đường G, Phường I, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh nhưng đến thời điểm hôm nay, phía nguyên đơn xác định vẫn chưa nhận được kho do bị đơn không giao kho và đã hoàn trả 60.000.000đ tiền đặt cọc thuê kho và không thuê kho nữa, phía bị đơn cho rằng đã giao kho nhưng nguyên đơn không nhận. Xét lời trình bày của nguyên đơn cho rằng, do phía bị đơn không thể giao kho đúng thỏa thuận nên mới đồng ý hoàn trả lại trước số tiền cọc 60.000.000đ cùng với USB ghi âm lại cuộc trò chuyện giữa hai bên thể hiện lời trình bày của nguyên đơn là có cơ sở. Mặc khác, phía bị đơn trình bày ý kiến phản đối cho rằng có giao kho nhưng phía nguyên đơn không đồng ý nhận nhưng lại không xuất trình được chứng cứ chứng minh cho lời trình bày này. Từ những phân tích trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

Do nguyên đơn rút yêu cầu về việc yêu cầu bị đơn phải chịu số tiền phạt cọc 195.000.000đ là không trái quy định của pháp luật nên HĐXX chấp nhận và đình chỉ yêu cầu này.

[3]. Về án phí: Bị đơn phải chịu án phí đối với yêu cầu của nguyên đơn được chấp nhận trên số tiền 135.000.000đ.

Nguyên đơn không phải chịu án phí và được hoàn lại toàn bộ tiền tạm ứng án phí đã đóng do yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc bị đơn hoàn trả số tiền cọc là 135.000.000đ được chấp nhận và đình chỉ yêu cầu buộc Công ty K bồi thường số tiền phạt cọc là 195.000.000đ do nguyên đơn rút yêu cầu.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

- Căn cứ Điều 21, khoản 1 Điều 30, điểm b khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39, Điều 217, khoản 3 Điều 218, khoản 2 Điều 227, khoản 1 Điều 273 và khoản 1 Điều 280 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ theo Điều 328 Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ Điều 306 Luật thương mại năm 2005;

- Căn cứ Điều 26 Luật Thi hành án dân sự sửa đổi, bổ sung năm 2014;

- Căn cứ khoản 2 Điều 26 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.

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn – Công ty Trách nhiệm hữu hạn R .

Buộc Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư Dịch vụ Vận tải K trả cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn R số tiền 135.000.000đ (Một trăm ba mươi lăm triệu đồng) một lần ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật.

Đình chỉ yêu cầu của Công ty Trách nhiệm hữu hạn R về việc yêu cầu Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư Dịch vụ Vận tải K trả số tiền phạt vi phạm đặt cọc 195.000.000đ (Một trăm chín mươi lăm triệu đồng).

2. Án phí kinh doanh thương mại sơ thẩm: Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư Dịch vụ Vận tải K phải chịu án phí là 6.750.000đ (Sáu triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng).

Hoàn lại cho Công ty Trách nhiệm hữu hạn R tiền tạm ứng án phí đã nộp là 8.250.000đ (Tám triệu hai trăm năm mươi ngàn đồng) theo biên lai thu số AA/2017/0008430 ngày 06/6/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Tân Bình, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Trường hợp Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư Dịch vụ Vận tải K chậm thanh toán thì Công ty Trách nhiệm hữu hạn Đầu tư Dịch vụ Vận tải K 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.

4. Trường hợp bản án, quyết định được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án dân sự, người phải thi hành án dân sự có quyền thoả 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 9 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

5. Về quyền kháng cáo, kháng nghị: Nguyên đơn được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày tuyên án. Bị đơn vắng mặt tại phiên tòa được quyền kháng cáo trong thời hạn 15 ngày kể từ ngày nhận được bản án hoặc bản án được niêm yết hợp lệ. Viện kiểm sát nhân dân nhân dân quận Tân Bình, Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh được quyền kháng nghị theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Nơi nhận:
- TAND TP.HCM;
- VKSND Q.TB;
- CCTHADS Q.TB;
- Các đương sự;
- Lưu VP, Hồ sơ (…).

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

Mai Thị Bích Thảo