

Bản án số: 43/2020/DS-ST

Ngày: 10 – 9 – 2020

V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

## **NHÂN DANH**

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN QUẬN 2 – THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

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

*Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa:* Bà Nguyễn Thị Trúc Chi.

*Các Hội thẩm nhân dân:*

1. Bà Huỳnh Thị Thanh Phương.

2. Ông Cao Quốc Hưng.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Nguyễn Văn Tuấn Anh – Thư ký Tòa án nhân dân Quận 2.

**- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Quận 2, Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:** Không thuộc trường hợp Viện kiểm sát tham gia phiên tòa theo quy định tại khoản 2 Điều 21 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Ngày 10 tháng 9 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Quận 2 xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý 163/2020/TLST-DS ngày 01 tháng 6 năm 2020, về việc: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 184/2020/QĐXXST-DS ngày 26 tháng 8 năm 2020, giữa các đương sự:

**1. Nguyên đơn:** Ông Trác Nguyên K.

Địa chỉ: Đường A, phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh, Ông K vắng mặt.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Tấn L (Văn bản ủy quyền ngày 28/4/2020), Ông L có mặt.

**2. Bị đơn:** Công ty Cổ phần Z.

Trụ sở: Đường M, phường N, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh.

Địa chỉ liên hệ: Đường K, phường L, quận H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Châu Đình T (Văn bản ủy quyền ngày 17/6/2020), Ông T có mặt.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Bà Vương Linh H.

Địa chỉ: Đường A, phường B, quận C, Thành phố Hồ Chí Minh, vắng mặt theo Đơn xin vắng mặt ngày 24/8/2020.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

*Theo Đơn khởi kiện ngày 19/5/2020, trong quá trình giải quyết vụ án và tại phiên tòa, nguyên đơn ông Trác Nguyên K có ông Nguyễn Tấn L là người đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Ngày 20/9/2017, ông Trác Nguyên K và Công ty Cổ phần Z (sau đây gọi tắt là Công ty Z) ký kết Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng số C5LPS/2017/HĐĐCCN và Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng số C6LPS/2017/HĐĐCCN để chuyển nhượng 02 lô đất có ký hiệu C5, C6, giá trị chuyển nhượng là 2.765.413.415 đồng. Thực hiện hợp đồng, Ông K đã thanh toán số tiền 1.386.817.320 cho lô đất C5, thanh toán 1.378.596.095 đồng cho lô đất C6. Trong hợp đồng có ghi nhận: “*Dự án trên bên A sẽ bàn giao nhà chậm nhất 12 tháng kể từ ngày thanh toán đợt, trong trường hợp gia hạn cũng không quá 2 tháng*”. Tuy nhiên, phía Công ty Z đã không triển khai thực hiện dự án đúng theo cam kết tại Điều 5 của hợp đồng. Vào ngày 12/9/2019, các bên thống nhất ký kết Biên bản thỏa thuận thanh lý hợp đồng số C5LPS/2017/HĐĐCCN đối với lô đất số C5 và Biên bản thỏa thuận thanh lý hợp đồng số C6LPS/2017/HĐĐCCN đối với lô đất số C6. Theo Điều 2 của Biên bản thỏa thuận thanh lý hợp đồng số C5LPS/2017/HĐĐCCN, Công ty Z có nghĩa vụ trả cho Ông K số tiền vốn gốc 1.386.817.320 đồng và tiền lãi 208.022.698 đồng. Theo Điều 2 của Biên bản thỏa thuận thanh lý hợp đồng số C6LPS/2017/HĐĐCCN, Công ty Z có nghĩa vụ trả cho Ông K số tiền vốn gốc 1.378.596.095 đồng và tiền lãi 275.719.219 đồng. Sau khi ký kết thỏa thuận thanh lý hợp đồng, phía Công ty Z không thanh toán tiền đúng theo cam kết. Công ty Z đã gửi Giấy hẹn thanh toán số C5.LPS/PH/2019 và Giấy hẹn thanh toán số C6.LPS/PH/2019 cùng ngày 13/11/2019. Ngày 26/3/2020, Công ty Z tiếp tục ký Giấy hẹn thanh toán số 20320.LPS/PH/2020 cam kết thanh toán tiền nhưng đã quá thời hạn mà Công ty Z không thực hiện. Ông K yêu cầu Công ty Z thanh toán số tiền mà ông đã nộp cho Công ty theo Biên bản thỏa thuận thanh lý hợp đồng ngày 12/9/2019 là 3.249.155.232 đồng. Ngoài ra, Ông K yêu cầu tính lãi suất theo Giấy hẹn thanh toán ngày 26/3/2020 cho Lô C5 tính từ ngày 12/11/2019 đến ngày 24/4/2020 là 74.454.000 đồng; Lô C6 phát sinh từ ngày 12/12/2019 đến ngày 24/4/2020 là 67.840.000 đồng, tổng tiền lãi là: 142.294.000 đồng. Tổng số tiền Ông K yêu cầu Công ty Z thanh toán là: 3.391.449.232 đồng, thanh toán toàn bộ làm một lần. Ngoài ra, Ông K không có yêu cầu gì khác.

*Bị đơn Công ty Cổ phần Z có ông Châu Đình T là đại diện theo ủy quyền trình bày:*

Công ty Z thừa nhận có ký Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng số C5 LPS/2017/HĐĐCCN và Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng số C6 LPS/2017/HĐĐCCN. Công ty Z đã nhận của ông Trác Nguyên K tổng số tiền là 2.765.413.415 đồng. Tuy nhiên, hai bên đã ký kết 02 Biên bản thỏa thuận thanh lý hợp đồng này 12/09/2019 đối với cả hai hợp đồng đặt cọc này. Công ty Z không đồng ý với yêu cầu của Ông K về yêu cầu trả lại tổng số tiền là: 3.249.155.232 đồng; chỉ đồng ý trả lại số tiền thực nhận của Ông K là 2.765.413.415 đồng; không đồng ý thanh toán tiền lãi theo yêu cầu của Ông K.

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan bà Vương Linh H trình bày:*

Bà H là vợ của Ông K. Bà H xác nhận lời trình bày của Ông K là đúng. Bà H không có ý kiến gì khác và không có yêu cầu gì khác. Bà H đề nghị được vắng mặt tại phiên tòa.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ đã được thẩm tra tại phiên tòa, 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:

Nguyên đơn là ông Trác Nguyên K khởi kiện bị đơn Công ty Z về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”; bị đơn có trụ sở tại Quận 2 nên căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, điểm a khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự, vụ án thuộc thẩm quyền giải quyết của Tòa án nhân dân Quận 2.

[2] Về thủ tục tố tụng: Tại phiên tòa, nguyên đơn là ông Trác Nguyên K vắng mặt nhưng có ủy quyền cho ông Nguyễn Tấn L là người đại diện, Ông L có mặt tại phiên tòa; bị đơn là Công ty Z có ông Châu Đình T là người đại diện theo ủy quyền, Ông T có mặt tại phiên tòa; người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là bà Vương Linh H vắng mặt nhưng có yêu cầu giải quyết vụ án vắng mặt. Căn cứ Điều 227 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, vụ án được tiến hành xét xử theo thủ tục chung.

[3] Về yêu cầu của đương sự: Ông K yêu cầu Công ty Z hoàn trả số tiền 3.391.449.232 đồng, theo Biên bản thỏa thuận thanh lý hợp đồng số C5LPS/2017/HĐĐCCN đối với lô đất số C5 và Biên bản thỏa thuận thanh lý hợp đồng số C6LPS/2017/HĐĐCCN đối với lô đất số C6 ký kết vào ngày 12/9/2019 và các giấy hẹn thanh toán, Hội đồng xét xử nhận định:

[3.1] Về hiệu lực của các Biên bản thỏa thuận thanh lý hợp đồng số C5LPS/2017/HĐĐCCN và Biên bản thỏa thuận thanh lý hợp đồng số

C6LPS/2017/HĐĐCCN: Xét về mặt hình thức, biên bản thanh lý hợp đồng được các bên xác lập bằng văn bản, bên nhận chuyển nhượng là Ông K đã ký tên vào hợp đồng. Về phía Công ty Z, tuy không do người đại diện theo pháp luật của công ty ký tên nhưng sau đó, vào ngày 13/11/2019, người đại diện theo pháp luật của Công ty Z đã ký Giấy hẹn thanh toán số C5.LPS/PH/2019 và Giấy hẹn thanh toán số C6.LPS/PH/2019, trong các văn bản này đã xác nhận lại nội dung mà Công ty Z cam kết với Ông K tại các Biên bản thỏa thuận thanh lý Hợp đồng số C5LPS/2017/HĐĐCCN và Biên bản thỏa thuận thanh lý Hợp đồng số C6LPS/2017/HĐĐCCN. Như vậy, có đầy đủ cơ sở để nhận định: Người có thẩm quyền của Công ty Z đã biết việc xác lập các biên bản thanh lý hợp đồng và không có ý kiến phản đối. Xét thấy, các biên bản thỏa thuận thanh lý hợp đồng ghi nhận cam kết của hai bên về việc chấm dứt hiệu lực của Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng số C5LPS/2017/HĐĐCCN và Hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng số C6 LPS/2017/HĐĐCCN cùng ngày 20/9/2017 do ông Trác Nguyên K ký kết với Công ty Z. Ngoài ra, Biên bản thỏa thuận thanh lý hợp đồng cũng ghi nhận đầy đủ quyền và nghĩa vụ của các bên khi chấm dứt hợp đồng, các nội dung này không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội, phù hợp quy định tại Điều 117 và khoản 2 Điều 422 Bộ luật Dân sự năm 2015. Vì vậy, Biên bản thỏa thuận thanh lý hợp đồng số C5LPS/2017/HĐĐCCN, Biên bản thỏa thuận thanh lý hợp đồng số C6LPS/2017/HĐĐCCN ký kết vào ngày 12/9/2019 là có hiệu lực pháp luật.

[3.2] Ông K yêu cầu Công ty Z hoàn trả số tiền 3.249.155.232 đồng theo các biên bản thanh lý hợp đồng, Hội đồng xét xử nhận định: Trong quá trình thu thập chứng cứ cũng như tại phiên tòa, các bên đương sự đều thừa nhận số tiền mà Ông K đã thanh toán đối với hai lô đất có ký hiệu C5, C6 là 2.765.413.415 đồng. Tuy nhiên, tại Điều 2 của Biên bản thỏa thuận thanh lý hợp đồng số C5LPS/2017/HĐĐCCN, Công ty Z cam kết trả cho Ông K số tiền vốn gốc 1.386.817.320 đồng và tiền lãi 208.022.698 đồng đối với lô đất C5; tại Điều 2 của Biên bản thỏa thuận thanh lý hợp đồng số C6LPS/2017/HĐĐCCN cũng ghi nhận Công ty Z cam kết trả cho Ông K số tiền vốn gốc 1.378.596.095 đồng và tiền lãi 275.719.219 đồng đối với lô đất C6, tổng cộng là 3.249.155.332 đồng. Sau khi ký các biên bản thỏa thuận thanh lý hợp đồng, Công ty Z đã không thực hiện đúng cam kết, nay Ông K yêu cầu Công ty Z hoàn trả số tiền 3.249.155.232 đồng là có cơ sở, phù hợp quy định tại Điều 280 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3.3] Ông K yêu cầu Công ty Z hoàn trả số tiền lãi theo các giấy hẹn thanh toán, Hội đồng xét xử nhận định: Về hiệu lực của các Giấy hẹn thanh toán số C5.LPS/PH/2019 ngày 13/11/2019, Giấy hẹn thanh toán số C6.LPS/PH/2019 ngày 13/11/2019 và Giấy hẹn thanh toán số 20320.LPS/PH/2020 ngày

26/3/2020: Xét thấy, sau khi ký kết các biên bản thanh lý hợp đồng vào ngày 12/9/2019, Công ty Z đã không thực hiện đúng cam kết. Vì vậy, vào ngày 13/11/2019, Công ty Z đã ký kết Giấy hẹn thanh toán số C5.LPS/PH/2019 và Giấy hẹn thanh toán số C6.LPS/PH/2019. Ngoài ra, ngày 26/3/2020, Công ty Z tiếp tục ký Giấy hẹn thanh toán số 20320.LPS/PH/2020 với nội dung xác nhận lại các khoản tiền mà Công ty Z đã cam kết trước đó. Ngoài ra, do chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền nên Công ty Z cam kết thanh toán thêm số tiền lãi 142.294.000 đồng, tiền lãi được tính kể từ ngày vi phạm nghĩa vụ thanh toán đến thời điểm 24/4/2020 là thời điểm mà Công ty Z cam kết thực hiện nghĩa vụ thanh toán một phần tiền lãi. Cụ thể, đối với lô đất C5, tiền lãi tính từ ngày 12/11/2019 đến ngày 24/4/2020 là 74.454.000 đồng; đối với lô đất C6, tiền lãi phát sinh từ ngày 12/12/2019 đến ngày 24/4/2020 là 67.840.000 đồng. Xét về hình thức, các giấy hẹn này đều được xác lập bằng văn bản, thể hiện ý chí tự nguyện của Công ty Z, về phía Ông K tuy không trực tiếp ký tên vào văn bản nhưng Ông K hoàn toàn chấp nhận. Xét về nội dung, giấy hẹn thanh toán ghi nhận đầy đủ quyền, nghĩa vụ của các bên khi tham gia giao dịch, nội dung của giao dịch không vi phạm điều cấm của pháp luật, không trái đạo đức xã hội nên có hiệu lực. Theo nội dung Giấy hẹn thanh toán số 20320.LPS/PH/2020 thì thời hạn cuối cùng phải trả dứt số tiền là ngày 24/8/2020 nhưng cho đến nay, Công ty Z vẫn không thực hiện nghĩa vụ trả tiền. Vì vậy, Ông K yêu cầu Công ty Z hoàn trả tiền lãi 142.294.000 đồng là có cơ sở, phù hợp quy định tại Điều 280 Bộ luật Dân sự năm 2015.

[3.4] Tổng cộng số tiền mà Công ty Z phải trả cho ông Trác Nguyên K là 3.391.449.232 (ba tỷ, ba trăm chín mươi một triệu, bốn trăm bốn mươi chín nghìn, hai trăm ba mươi hai) đồng.

[4] Về án phí: Công ty Z phải chịu tiền án phí do phải hoàn trả tiền cho Ông K. Ông K không phải chịu tiền án phí.

*Vì các lẽ trên,*

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ vào:

- Khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; khoản 1 Điều 36; điểm a khoản 1 Điều 39; khoản 1 Điều 147; Điều 220; Điều 273 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

- Điều 117, Điều 280 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Nghị quyết 326/2016/UBTV-QH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban Thường vụ Quốc hội về mức thu, miễn, giảm, thu nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

- Luật Thi hành án dân sự;

**Xử:**

1. Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn ông Trác Nguyên K:

Buộc Công ty Cổ phần Z hoàn trả cho Ông K tổng số tiền: 3.391.449.232 (ba tỷ, ba trăm chín mươi một triệu, bốn trăm bốn mươi chín nghìn, hai trăm ba mươi hai) đồng, bao gồm: Tiền đặt cọc: 2.765.413.415 đồng và tiền lãi: 626.035.817 đồng.

Các bên giao nhận tiền tại cơ quan thi hành án dân sự có thẩm quyền, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật (đối với các trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho bên được thi hành án) cho đến khi thi hành án xong, tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015.

2. Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm 99.828.985 (chín mươi chín triệu, tám trăm hai mươi tám nghìn, chín trăm tám mươi lăm) đồng, Công ty Cổ phần Z phải chịu. Công ty Cổ phần Z chưa nộp tiền án phí.

Ông Trác Nguyên K không phải chịu tiền án phí. Hoàn trả cho Ông K số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 3.557.350 (ba triệu, năm trăm năm mươi bảy nghìn, ba trăm năm mươi) đồng theo Biên lai số AA/2018/0027614 ngày 01/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2.

3. Về quyền kháng cáo, kháng nghị:

- Đương sự có mặt có quyền kháng cáo đến Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày tuyên án.

- Đương sự vắng mặt có quyền kháng cáo bản án trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án hoặc từ ngày bản án được niêm yết theo quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

- Viện kiểm sát nhân dân Quận 2 có quyền kháng nghị trong thời hạn 15 ngày, kể từ ngày nhận được bản án. Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh có quyền kháng nghị trong thời hạn 01 tháng, kể từ ngày Viện kiểm sát nhân dân Quận 2 nhận được bản án.

Trường hợp bản án được thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật 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, quyền tự nguyện thi hành án, hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7, 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:***

- Các đương sự;
- Viện kiểm sát nhân dân Quận 2;
- Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận 2;
- Lưu VT, hồ sơ vụ án.

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

**(Đã ký)**

**Nguyễn Thị Trúc Chi**