

Bản án số: 648/2019/DS-PT

Ngày: 17/7/2019

V/v tranh chấp đòi lại tiền đặt cọc

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

**TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH**

**Với thành phần Hội đồng xét xử phúc thẩm gồm có:**

*Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa:* Bà **Mai Thị Mỹ Tiên**

*Các Thẩm phán:* 1. Ông **Trịnh Đắc Phú**

2. Bà **Phạm Thị Kim**

*Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa :* Bà **An Phương Trang**, Thư ký Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

*Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa:* Ông **Đỗ Văn Hiếu** – Kiểm sát viên.

Trong các ngày 15/7/2019 và 17/7/2019, tại phòng xử án của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 247/2019/TLPT-DS ngày 10/5/2019 về việc “Tranh chấp đòi lại tiền đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 67/2019/DS-ST ngày 22/3/2019 của Tòa án nhân dân Quận 10 bị kháng cáo.

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2380/2019/QĐ-PT ngày 27/5/2019 và quyết định hoãn phiên tòa số 4537/2019/QĐ-PT ngày 24/6/2019 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà **Nguyễn Thị S**, sinh năm 1961 (vắng mặt)

Địa chỉ: X, phường Y, quận Z, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: ông Lê Trọng Quang T, sinh năm 1982 (có mặt)

Địa chỉ: X1, phường Y1, quận Z1, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: **Công ty Cổ phần Đầu tư VHP**

Địa chỉ: M, phường N, quận K, Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn: bà Nguyễn Hồng Cẩm T1, sinh năm 1994 (có mặt)

Địa chỉ: R, phường P, quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

## NỘI DUNG

Tại đơn khởi kiện do bà Nguyễn Thị S gửi đến Tòa án nhân dân Quận 10 Thành phố Hồ Chí Minh vào ngày 25/6/2018, cùng các lời khai, chứng cứ trong hồ sơ do nguyên đơn khai thì nội dung vụ án như sau:

Ngày 03/6/2018, bà Nguyễn Thị S (nguyên đơn) đã ký phiếu đặt cọc với Công ty Cổ phần Đầu tư VHP (bị đơn) để đảm bảo cho việc nhận chuyển nhượng 4 lô đất nền có ký hiệu U3, U4, U5 và U6 tại dự án khu dân cư Nhà vườn thuộc xã Thạnh Đức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An (sau đây gọi tắt là KDC Nhà vườn) do Công ty này rao bán. Nguyên đơn đã đặt cọc cho bị đơn số tiền 350.000.000 đồng

Tuy nhiên sau này nguyên đơn biết được bị đơn không phải chủ đầu tư của dự án KDC Nhà vườn, mà chủ dự án là Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng và Phát triển hạ tầng PA (gọi tắt công ty PA). Hơn nữa Công ty PA đã ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nền thương mại thuộc dự án đất nói trên cho Công ty RVN và Công ty RVN chuyển nhượng lại cho Công ty MPLA. Sau đó Công ty MPLA lại chuyển nhượng số lượng 594 nền đất dự án cho Công ty Cổ phần Đầu tư VHP.

Đây chính là lý do nguyên đơn không đến tiếp tục giao dịch mua bán với bị đơn nữa và khởi kiện. Nay nguyên đơn yêu cầu bị đơn phải trả lại cho bà số tiền cọc 350.000.000 đồng.

*Theo trình bày của bị đơn- Công ty Cổ phần Đầu tư VHP* thì nguyên đơn Nguyễn Thị S ký phiếu đặt cọc với số tiền 350.000.000 đồng để đảm bảo nhận chuyển nhượng 04 lô đất nền như đã nêu trên. Tuy nhiên, sau đó nguyên đơn không tiếp tục thực hiện theo các nghĩa vụ của Phiếu đặt cọc, do đó theo quy định tại Điều 2 khoản 2.2 của Phiếu đặt cọc thì phiếu đặt cọc này đã hết giá trị. Bị đơn không đồng ý trả tiền cọc theo yêu cầu của nguyên đơn.

Tại phiên tòa sơ thẩm, mặc dù thừa nhận không phải là chủ đầu tư dự án KDC Nhà vườn tại xã Thạnh Đức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An, nhưng bị đơn cho rằng có các cơ sở pháp lý để nhận đặt cọc của khách hàng, đó là các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty PA với Công ty RRP Việt Nam; Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty RVN với Công ty TNHH MPLA và Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa Công ty TNHH MPLA với bị đơn. Hiện tại bị đơn đang khởi kiện Công ty TNHH MPLA tại Tòa án huyện Bến Lức, tỉnh Long An để yêu cầu tuyên hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất giữa 2 bên là vô hiệu, nên đề nghị Hội đồng xét xử hoãn xét xử vụ án để chờ kết quả giải quyết vụ án trên.

*Bản án sơ thẩm đã tuyên xử:*

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị S.

- Tuyên vô hiệu giao dịch đặt cọc trên hai phiếu đặt cọc ký ngày 03/6/2018 giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị S và bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư VHP.

- Buộc bị đơn có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn số tiền 350.000.000 (Ba trăm năm mươi triệu) đồng, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về án phí, quyền kháng cáo của các đương sự cũng như các quy định về thi hành án dân sự.

Ngày 29/3/2019 bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư VHP kháng cáo, yêu cầu hủy toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện, đồng thời đề nghị Hội đồng xét xử bác kháng cáo của bị đơn.

Bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo: yêu cầu hủy bản án dân sự sơ thẩm vì có vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng: không triệu tập các công ty có liên quan tham gia tố tụng.

Các đương sự không tự thỏa thuận với nhau giải quyết vụ án.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

Về thủ tục tố tụng trong giai đoạn phúc thẩm của Thẩm phán, Hội đồng xét xử, người tham gia tố tụng đã được thực hiện đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Về nội dung: Căn cứ vào các chứng cứ, tài liệu có trong hồ sơ vụ án, Tòa án cấp sơ thẩm đã xét xử có căn cứ và đúng quy định của pháp luật, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm bác kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

## **NHẬN ĐỊNH**

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận và phát biểu của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả nghị án, Hội đồng xét xử nhận định:

Xét kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư VHP, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn được thực hiện trong hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận.

Về nội dung: với yêu cầu kháng cáo của bị đơn đề nghị hủy án sơ thẩm, Hội đồng xét xử xét thấy:

Căn cứ 02 “Phiếu đặt cọc” ngày 03/6/2018 giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị S và bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư VHP, lời trình bày của nguyên đơn và lời xác nhận của bị đơn, đủ cơ sở xác định giữa nguyên đơn và bị đơn có xác lập giao dịch dân sự về đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất và bị đơn đã nhận tiền cọc 350.000.000 đồng của nguyên đơn nhằm đảm bảo việc nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất dự án KDC Nhà vườn - xã Thạnh Đức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An.

Quan điểm của bị đơn cho rằng căn cứ vào các Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và Giấy ủy quyền giữa Công ty Cổ phần Đầu tư Xây dựng Phát triển hạ tầng PA với công ty RRP Việt Nam; giữa công ty RVN với Công ty TNHH MPLA; giữa Công ty TNHH MPLA và bị đơn, thì bị đơn có quyền ký nhận tiền cọc với khách hàng. Quan điểm này là không đúng, bởi lẽ tại Công văn số 191/VPĐKĐĐ-PCG ngày 12/3/2019, Văn phòng Đăng ký đất đai Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Long An xác định “Công ty PA làm chủ đầu tư dự án KDC Nhà vườn, đã được Nhà nước giao đất có thu tiền sử dụng đất và cấp Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu tài sản khác gắn liền trên đất, với tổng diện tích 651.447 m<sup>2</sup> (thuộc thửa 975, 978, 1429, 4864, 4865 tờ bản đồ số 4 ) tại xã Thạnh Đức, huyện Bến Lức, tỉnh Long An và công ty này đang tiến hành triển khai đầu tư hạ tầng. Văn phòng Đăng ký đất đai Sở Tài nguyên môi trường tỉnh Long An không nhận được bất kỳ hồ sơ giao dịch nào giữa Công ty PA và các doanh nghiệp khác”.

Rõ ràng việc chuyển nhượng dự án nêu trên giữa các công ty chưa được cơ quan nhà nước có thẩm quyền đồng ý bằng văn bản theo Khoản 3 Điều 48 Luật Kinh doanh bất động sản.

Mặt khác tại phiên tòa phúc thẩm, theo lời trình bày của đại diện theo ủy quyền của bị đơn, hiện tại Tòa án nhân dân huyện Bến Lức, tỉnh Long An đang thụ lý vụ kiện “tranh chấp hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất” giữa bị đơn với Công ty TNHH MPLA, theo đó bị đơn yêu cầu Công ty TNHH MPLA trả số tiền chuyển nhượng và bồi thường thiệt hại do hợp đồng chuyển nhượng không thể thực hiện được. Từ lời trình bày này, cho thấy bị đơn không thể tiếp tục việc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với nguyên đơn Nguyễn Thị S, như vậy giao dịch đặt cọc giữa nguyên đơn và bị đơn hoàn toàn vô hiệu, hai bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.

Từ phân tích trên cho thấy quan hệ tranh chấp về tiền cọc giữa nguyên đơn và bị đơn không liên quan đến chủ đầu tư và các công ty còn lại, nên không cần

thiết thu thập thêm chứng cứ cũng như không cần triệu tập những công ty này tham gia tố tụng trong vụ án giữa nguyên đơn và bị đơn. Do vậy, Hội đồng xét xử thông nhất ý kiến của đại diện Viện kiểm sát, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn chịu theo quy định của pháp luật.

Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận, nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

*Vì các lẽ trên;*

## **QUYẾT ĐỊNH**

Căn cứ khoản 1 Điều 308; khoản 1 Điều 148 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Căn cứ Điều 123, Điều 408 Bộ luật dân sự 2005;

Căn cứ khoản 3 Điều 48 Luật Kinh doanh bất động sản;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư VHP.

Giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm số 67/2019/DSST ngày 22/3/2019 của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

- Tuyên vô hiệu giao dịch đặt cọc trên hai “Phiếu đặt cọc” ký ngày 03/6/2018 giữa nguyên đơn bà Nguyễn Thị S và bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư VHP.

- Buộc bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư VHP có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn Nguyễn Thị S số tiền 350.000.000 (Ba trăm năm mươi triệu) đồng, ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực và có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành, nếu người phải thi hành án không thanh toán số tiền phải trả, thì hàng tháng còn phải chịu thêm tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán, theo quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư VHP chịu 17.500.000 (Mười bảy triệu năm trăm nghìn) đồng.

Hoàn lại cho nguyên đơn bà Nguyễn Thị S tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm 8.750.000 (Tám triệu bảy trăm năm mươi nghìn) đồng, theo biên lai thu số AA/2017/0040998 ngày 02/7/2018 của Chi cục Thi hành án Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: 300.000 (Ba trăm nghìn) đồng bị đơn Công ty Cổ phần Đầu tư VHP chịu, được căn trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số AA/2018/0017172 ngày 02/4/2019 của Chi cục Thi hành án Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh

Các đương sự thi hành án theo các Điều 2, 6, 7, 7a, 7b, 9 và 30 Luật Thi hành án dân sự đã được sửa đổi, bổ sung năm 2014.

Bản án phúc thẩm có hiệu lực pháp luật kể từ ngày tuyên án.

**Nơi nhận:**

- TAND Tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Q.10;
- Chi cục THADS Q.10;
- Các đương sự;
- Lưu HS.

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

**Mai Thị Mỹ Tiên**