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

Bản án số: 1119/2017/DS-PT
Ngày: 11/12/2017
Vv "Tranh chấp đòi 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: Ông Dương Tuấn Vinh

Các thẩm phán:
1/ Bà Phan Thị Tú Oanh
2/ Ông Nguyễn Chí Sang

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Vũ Thị Ngọc Phục - Cán bộ Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh: Bà Võ Thị Vĩnh Hưng – Kiểm sát viên.

Ngày 11 tháng 12 năm 2017 tại Phòng xử án Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 539/DS-PT ngày 27/10/2017 về việc " Tranh chấp đòi tiền đặt cọc ", do bản án số 131/2017/DS-ST ngày 09/6/2017 của Tòa án nhân dân Quận A bị kháng cáo. Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2841/2017/QĐ-PT ngày 30 tháng 11 năm 2017, giữa:

1. Nguyên đơn: Ông Nguyễn Thanh B, sinh năm 1985 (Có mặt)
Địa chỉ : đường C, Phường D, Quận E, Tp. Hồ Chí Minh.
Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Đình G (Có mặt)
Địa chỉ cư trú: Đường H, Phường 11, Quận E, Tp. Hồ Chí Minh
2. Bị đơn: Công ty cổ phần I
Trụ sở chính: đường K, Phường 14, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.
Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn:
Bà Nguyễn Thị L và ông Nguyễn Thái M (Có mặt)
Địa chỉ : đường N, Phường 7, quận O, Thành phố Hồ Chí Minh.
3. Người kháng cáo: Bà Nguyễn Thị L – Đại diện theo ủy quyền của bị đơn- Công ty cổ phần I.

NỘI DUNG VỤ ÁN

Trong đơn khởi kiện ngày 28/9/2016 và lời khai tiếp theo, nguyên đơn là Nguyễn Thanh B trình bày: Ngày 21/5/2016 ông B đặt cọc cho người đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần I là ông Nguyễn Công P (sau đây viết tắt là Công ty I) 20.000.000 VNĐ để bảo đảm cho việc ông và chủ đầu tư (nhưng ông chưa biết chủ đầu tư là ai) ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất B25 (thuộc dự án khu dân cư Kim Long 2, thị trấn Q, tỉnh R, sau đây viết tắt là

"Lô đất B25") với giá chuyển nhượng là 485.000.000 VNĐ, số tiền còn lại sẽ thanh toán vào ngày 23/5/2016 ngay sau khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chủ đầu tư. Tuy nhiên ngày 23/5/2016 ông mang đủ tiền đến Công ty I để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chủ đầu tư, nhưng Công ty I không để ông ký trực tiếp với chủ đầu tư mà lại yêu cầu ông ký vào một bản "Hợp đồng mẫu" đồng thời yêu cầu ông thanh toán tiền cho Công ty I (Không thanh toán cho chủ đầu tư). Mặt khác số tiền mà Công ty I yêu cầu ông thanh toán lại không đúng với thỏa thuận lúc đặt cọc là 485.000.000 VNĐ, cụ thể yêu cầu ông ký kết với Công ty I các hợp đồng sau:

- Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất B25 với giá trị 396.000.000 VNĐ

- Hợp đồng dịch vụ tư vấn chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất B25 với phí dịch vụ là 52.000.000 VNĐ (thực tế phí là 89.000.000 VNĐ), nhưng trước đó Công ty I đã thông báo cho ông là sau khi đặt cộc ông đã trúng giải thưởng chương trình bốc thăm của Công ty I chiếc xe Airblade với giá 37.000.000 VNĐ.

Như vậy, giá chuyển nhượng chỉ có 396.000.000 VNĐ là không đúng với giá mà Công ty I đưa ra khi nhận cọc của ông mà Công ty I lấy phí dịch vụ là 89.000.000 VNĐ, đồng thời Công ty I còn yêu cầu ông nộp ngay 89.000.000 VNDD, nên ông không chấp nhận.

Ngoài ra, Công ty I không trung trực khi ông đã nhiều lần yêu cầu, nhưng Công ty I không cung cấp cho ông toàn bộ hồ sơ pháp lý của dự án và chủ đầu tư là ai, sau nhiều lần hứa hẹn mà lần cuối cùng đại diện Công ty I cam kết là ngày 27/5/2016 nếu không cung cấp được thì Công ty I sẽ trả lại cho ông 20.000.000 VNĐ.

Mặc dù ông B đã nhiều lần yêu cầu nhưng Công ty I không trả lại tiền đặt cọc, do vậy ông đã khởi kiện yêu cầu Tòa án buộc Công ty I trả lại số tiền 20.000.000 VNĐ ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Trong quá trình giải quyết vụ án, trước phiên tòa sơ thẩm người đại diện theo pháp luật của Công ty I (Kể cả người đại diện theo ủy quyền) không tham gia tố tụng và cũng không có ý kiến bằng văn bản, mặc dù Tòa án sơ thẩm đã tống đạt nhiều lần.

Tại phiên tòa sơ thẩm, đại diện bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử đưa chủ đầu tư dự án là Công ty TNHH Xây dựng – Tư vấn – Thương mại T (sau đây gọi tắt là T) vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu của ông B vì theo thỏa thuận của hợp đồng thì ông B phải thanh toán số tiền còn lại ngày 23/5/2016, nhưng ông B không thực hiện nên phải chịu mất cọc.

Bản án sơ thẩm tuyên xử:

Căn cứ vào Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 271, Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ vào các Điều 127, Điều 328, Điều 357 và Điều 688 của Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Điều 48 Nghị quyết 326/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

Căn cứ vào Điều 5, Khoản 2 Điều 27 của Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án và mục 2, phần I Danh mục mức án phí, lệ phí Tòa án ban hành kèm Pháp lệnh án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

[1]. Tuyên bố giao dịch về đặt cọc giữa Công ty cổ phần I và ông Nguyễn Thanh B được ký kết ngày 21/5/2016 là vô hiệu.

Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Thanh B về việc yêu cầu Công ty cổ phần I trả lại tiền đặt cọc.

Buộc Công ty cổ phần I trả cho ông Nguyễn Thanh B số tiền 20.000.000 VNĐ (Hai mươi triệu đồng) ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Trong trường hợp Công ty cổ phần I chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền, thì hàng tháng Công ty cổ phần I còn phải trả cho ông B tiền lãi đối với số tiền chậm trả, nhưng không được vượt quá 10%/năm tương ứng với thời gian chậm trả tại thời điểm trả nợ.

[2]. Án phí dân sự sơ thẩm Công ty cổ phần I chịu 1.000.000 VNĐ (Một triệu đồng). Hoàn trả cho ông B số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 500.000 VNĐ (Năm trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số 0000485 ngày 26/10/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 10/6 /2017 phía Công ty cổ phần I kháng cáo toàn bộ bản án dân sự sơ thẩm của Tòa án nhân dân Quận A.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo giữ nguyên yêu cầu kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người kháng cáo – Đại diện của Công ty cổ phần I trình bày: Về tố tụng, theo quy định tại Điều 1 của Hợp đồng địch vụ môi giới ngày 12/5/2016 giữa Công ty TNHHXD-TV-TM-DV T và Công ty I , chủ đầu tư tức là Công ty T ủy quyền cho Công ty I thu hộ tiền cọc của khác hàng để đảm bảo thực hiện hợp đồng nhưng cấp sơ thẩm không đưa Công ty T vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền và nghĩa vụ liên quan là thiếu sót .

Về nội dung: Nguyên đơn đã không tuân thủ cam kết của hợp đồng đặt cọc, đến ngày hẹn 23/5/2016 nguyên đơn không thanh toán số tiền còn lại và ký hợp đồng với chủ đầu tư, do đó nguyên đơn phải mất số tiền 20.000.000 đồng đã dặt cọc, đề nghị Hội đồng xét xử bác yêu cầu của nguyên đơn , sửa lại án sơ thẩm.

Nguyên đơn trình bày: Yêu cầu y án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát trình bày quan điểm:

Về thủ tục tố tụng: Hội đồng xét xử, thư ký và các đương sự đã tuân thủ đầy đủ các quy định của pháp luật.

Về nội dung kháng cáo: Căn cứ vào hợp đồng đặt cọc ngày 21/5/2016 được ký kết bởi Công ty địa ốc I và ông Nguyễn Thanh B và sự xác nhận của các bên thì Công ty địa ốc I đã nhận của ông B 20.000.000 đồng. Việc Công ty I buộc ông B phải thanh toán toàn bộ tiền mua đất nền số B25 KDC Long Kim 2 trực tiếp cho Công ty I, và phạt cọc do ông B không tiếp tục thanh toán tiền đất là không có căn cứ. Tòa án nhân dân Quận A xét xử buộc Công ty I thanh toán cho ông B 20.000.000 đồng tiền đặt cọc của ông B là có cơ sở.

Đối với kháng cáo yêu cầu đưa Công ty T vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Căn cứ mục 2.2 Điều 2 về thời hạn hợp đồng và thời hạn độc quyền của Hợp đồng dịch vụ môi giới độc quyền bất động sản số 01/2016/HĐDV giữa Công ty T và Công ty I quy định thời hạn Công ty I được độc quyền là từ ngày 22/5/2016 đến ngày 22/7/2016. Công ty I ký kết hợp đồng đặt cọc với ông B vào ngày 21/5/2016. Do đó, việc tranh chấp về hợp đồng đặt cọc giữa ông B và Công ty I không liên qua đến Công ty T. Nội dung kháng cáo này của bị đơn là không có cơ sở.

Đề nghị Hội đồng xét xử y án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh luận tại phiên tòa, Tòa án nhận định:

[1] Thời hạn kháng cáo: Ngày 09/06/2017 Tòa án nhân dân Quận A tuyên bản án dân sự sơ thẩm 131/2017/DS-ST. Ngày 16 tháng 6 năm 2017 Tòa án nhân dân Quận A nhận được đơn kháng cáo của bà Nguyễn Thị L là đại diện theo ủy quyền của bị đơn – Công ty cổ phần I kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm ; ngày 22/8/2017 Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh ban hành Quyết định chấp nhận việc kháng cáo quá hạn số 50/2017/QĐPT-DS chấp nhận kháng cáo quá hạn của bà Nguyễn Thị L. Căn cứ Điều 275 của Bộ luật tố tụng dân sự 2015, kháng cáo được xem xét.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo đương sự:

Xét kháng cáo của bị đơn :

Về thủ tục tố tụng : Bị đơn cho rằng cần đưa chủ đầu tư vào tham gia tố tụng , Hội đồng xét xử xét thấy tại mục 2.2 của Điều 2 hợp đồng dịch vụ môi giới độc quyền ký kết ngày 12/5/2016 giữa công ty TNHH-TM-DV T (Gọi tắt

là Công ty T) và Công ty cổ phần I (Gọi tắt là Công ty I) quy định Công ty I được độc quyền bán sản phẩm từ ngày 22/5/2016 đến hết ngày 22/7/2016 nhưng ngày 21/5/2016 Công ty I đã ký kết hợp đồng đặt cọc và nhận cọc của nguyên đơn là trái thỏa thuận trên, do đó cấp sơ thẩm chỉ xử lý hợp đồng đặt cọc và không đưa Công ty T vào tham gia tố tụng là có cơ sở.

Đối với việc bị đơn không chấp nhận trả lại 20.000.000 đồng tiền cọc cho nguyên đơn, Hội đồng xét xử xét thấy :

Như nhận định trên, việc Công ty I tự ý nhận cọc của ông B trước ngày được ủy quyền của Công ty I là vi phạm điều cấm, ngoài ra theo thỏa thuận giữa hai bên chậm nhất đến ngày 27/5/2016 Công ty I sẽ cung cấp những thông tin liên quan về đối tượng của hợp đồng cụ thể sẽ như thế nào, chủ đầu tư, tình trạng pháp lý … của đất nền B25 dự án KDC Kim Long 2 cho nguyên đơn biết nhưng Công ty I vẫn không thực hiện cam kết này, do đó giao dịch giữa hai bên là vô hiệu toàn bộ, các bên cần giao trả cho nhau những gì đã nhận theo quy định tại Điều 137 Bộ luật Dân sự 2005.

Do những nhận định trên kháng cáo của nguyên đơn không được chấp nhận

Giao dịch giữa các bên thực hiện vào ngày 21/5/2016 là thời điểm Bộ luật dân sự 2005 còn hiệu lực, cấp sơ thẩm căn cứ Bộ luật dân sự 2015 giải quyết vụ án là có sai sót, cần điều chỉnh lại vấn đề nêu trên.

Do những nhận định trên, kháng cáo của bị đơn không có cơ sở để chấp nhận, cần giữ nguyên án sơ thẩm.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm

Do kháng cáo không được chấp nhận bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm theo luật định.

Căn cứ nhận định trên;

QUYẾT ĐỊNH

Áp dụng khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự 2015;

Tuyên xử

Không chấp nhận kháng cáo của bị đơn- Công ty cổ phần I, giữ nguyên án sơ thẩm.

[1] Tuyên bố giao dịch về đặt cọc giữa Công ty cổ phần I và ông Nguyễn Thanh B được ký kết ngày 21/5/2016 là vô hiệu.

Chấp nhận yêu cầu của ông Nguyễn Thanh B về việc yêu cầu Công ty cổ phần I trả lại tiền đặt cọc.

Buộc Công ty cổ phần I trả cho ông Nguyễn Thanh B số tiền 20.000.000 VNĐ (Hai mươi triệu đồng) ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Trong trường hợp Công ty cổ phần I chậm thực hiện nghĩa vụ trả tiền, thì hàng tháng Công ty cổ phần I còn phải trả cho ông B tiền lãi đối với số tiền

chậm trả theo mức lãi suất quy định tại Điều 357 và Điều 468 Bộ luật dân sự tương ứng với thời gian và khoản tiền chưa thi hành án.

[2] Án phí dân sự sơ thẩm: Công ty cổ phần I phải nộp 1.000.000 VNĐ (Một triệu đồng) án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn trả cho ông Nguyễn Thanh B số tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm đã nộp là 500.000 VNĐ (Năm trăm ngàn đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AE/2014/0000485 ngày 26/10/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận A.

[3] Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty cổ phần I phải nộp 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm nhưng được cấn trừ vào 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm mà Công ty cổ phần I đã nộp theo biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí tòa án số AE/2014/0001496 ngày 21/6/2017 tại Chi cục thi hành án dân sự Quận A.

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.

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

HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

Các Thẩm phán **Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa**

Dương Tuấn Vinh