

**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: 98/2019/DS-PT

Ngày: 25-01-2019

V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

NHÂN DANH

NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN THÀNH PHỐ HỒ CHÍ MINH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên Tòa: Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa

Các Thẩm phán:

1. Ông Nguyễn Minh Quang
2. Bà Phan Thị Tú Oanh

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Hương – 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 Phạm Duy Tuấn - Kiểm sát viên.

Ngày 25 tháng 01 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 596/2018/TLPT-DS ngày 27 tháng 11 năm 2018 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 508/2018/DS-ST ngày 17 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 6215/2018/QĐ-PT ngày 18 tháng 12 năm 2018, Quyết định hoãn phiên tòa số 189/2019/QĐ-PT ngày 08/01/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa:

1. Nguyên đơn: **Bà Trần Thị P**, sinh năm 1963.

Địa chỉ: 570/7 Lê Hồng Phong, phường 10, Quận A, Tp. Hồ Chí Minh.

2. Bị đơn: **Công ty Cổ phần Địa ốc K**

Địa chỉ: Số 246 đường L, Phường E, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của bị đơn: Ông Nguyễn Công C,

Chức vụ: Chủ tịch Hội đồng Quản trị kiêm Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn (Theo Giấy ủy quyền ngày 20/4/2018):

1. Bà Nguyễn Hồng Cẩm T (có mặt).

Địa chỉ: Số 89/25 Đường X, Phường E, quận U, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà Nguyễn Thị T (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 5 Trần Thị Nghi, Phường Y, quận U, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty Cổ phần đầu tư V.

Địa chỉ: 429 Tô Hiến Thành, Phường E, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan (Theo Giấy ủy quyền ngày 20/4/2018):

1. Bà Nguyễn Hồng Cẩm T (có mặt)

Địa chỉ: Số 89/25 Đường X, Phường E, quận U, Thành phố Hồ Chí Minh;

2. Bà Nguyễn Thị T (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 5 đường R, Phường Y, quận U, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người kháng cáo: Công ty Cổ phần Địa ốc K – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các lời khai của nguyên đơn trong quá trình tham gia tố tụng như sau :

Ngày 18/2/2017, bà Trần Thị P có ký hợp đồng đặt cọc mua hai nền đất ô số 4, ô số 5 lô D5 thuộc dự án khu dân cư I, huyện O, tỉnh Đồng Nai với Công ty Cổ phần Địa ốc K (gọi tắt là công ty K). Cùng ngày, bà P đặt cọc cho Công ty K 02 nhẫn vàng 4 chỉ, 01 nhẫn vàng trắng và 93.000.000 (chín mươi ba triệu) đồng. Theo hợp đồng thì trong vòng 07 ngày kể từ ngày ký hợp đồng đặt cọc hoặc kể từ ngày nộp tiền đặt cọc hai bên phải tiến hành ký hợp đồng mua bán. Tuy nhiên đến nay Công ty K vẫn chưa tiến hành ký hợp đồng mua bán như thỏa thuận. Qua tìm hiểu bà biết dự án khu dân cư I, huyện O, tỉnh Đồng Nai vẫn chưa được triển khai trên thực tế và chưa đủ điều kiện để tham gia giao dịch chuyển nhượng theo quy định pháp luật nên bà P yêu cầu Tòa án tuyên bố hợp đồng đặt cọc ngày 18/2/2017 giữa bà với Công ty K vô hiệu, buộc Công ty K trả lại cho bà số tiền đặt cọc là 93.000.000 đồng, không yêu cầu Công ty K hoàn trả 02 nhẫn vàng 4 chỉ, 01 nhẫn vàng trắng.

Tại bản tự khai và lời khai của người đại diện hợp pháp của bị đơn - Công ty Cổ phần Địa ốc K trong quá trình tiến hành tố tụng như sau:

Công ty Cổ phần Địa ốc K thừa nhận có ký hợp đồng đặt cọc, nhận tiền đặt cọc là 02 nhẫn vàng 4 chỉ, 01 nhẫn vàng trắng và 93.000.000 (chín mươi ba triệu) đồng của bà Trần Thị P vào ngày 18/2/2017. Trước khi ký hợp đồng đặt cọc, Công ty đã giới thiệu cho bà P đầy đủ thông tin về dự án, giá cả, chỗ đi tham quan vị trí lô đất và giải thích rõ ràng đầy đủ thông tin về hồ sơ pháp lý của dự án. Ngày 21/2/2017, bà P đến Công ty thông báo không đồng ý tiếp tục ký hợp đồng mua bán 02 lô đất trên, gây khó khăn cho Công ty.

Việc nguyên đơn cho rằng dự án khu dân cư I không có trên thực tế, không đủ hồ sơ pháp lý để thực hiện các giao dịch dân sự là không đúng. Dự án này do công ty Cổ phần S (gọi tắt là Công ty S) là chủ đầu tư được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai giao đất, cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất để xây dựng khu dân cư theo quy hoạch. Công ty Cổ phần đầu tư V (gọi tắt là Công ty V) nhận chuyển nhượng quyền sử dụng các nền đất có tại dự án từ Công ty S theo Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0109/2016/HĐMB/LTL ngày 30/9/2016. Ngày 10/2/2017 Công ty V ký hợp đồng môi giới bất động sản thuộc dự án khu dân cư I, huyện O, tỉnh Đồng Nai với Công ty K. Công ty K với chức năng chính là môi giới, tư vấn bất động sản, tìm kiếm khách hàng có nhu cầu nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, thay mặt Công ty V ký hợp đồng đặt cọc, nhận tiền cọc. Do đó, việc Công ty K giao kết hợp đồng với đặt cọc với bà Trần Thị P là đúng quy định pháp luật. Vì vậy, đối với yêu cầu khởi kiện của bà P, Công ty K không đồng ý trả lại số tiền cọc.

Tại bản tự khai và lời khai của người đại diện hợp pháp của người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan - Công ty CPĐT V trong quá trình tiến hành tố tụng như sau:

Công ty V ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với chủ đầu tư dự án là Công ty S ngày 30/9/2016 và thực hiện thanh toán theo từng đợt quy định trong hợp đồng, đã được Công ty S bàn giao một số nền đất trong đó có 02 nền mà bà P đặt mua. Theo quy định tại Khoản 5 Điều 40 Luật kinh doanh bất động sản thì Công ty V đã có quyền sử dụng đất kể từ thời điểm nhận bàn giao đất từ Công ty S. Ngoài ra, tại điểm c Khoản 5.2 Điều 5 của Hợp đồng chuyển nhượng ngày 30/9/2016 chủ đầu tư cho phép Công ty V được bố trí văn phòng giao dịch dự án. Điều này chứng tỏ chủ đầu tư không cấm, không hạn chế Công ty V thực hiện việc kinh doanh của mình. Như vậy, Công ty V có đầy đủ thẩm quyền trong việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất cho bà P.

Tuy nhiên trong quá trình chuyển văn phòng công ty đã làm thất lạc các biên bản giao nền đất từ chủ đầu tư nên không thể cung cấp cho tòa án. Tại phiên tòa, Công ty V đề nghị Hội đồng xét xử đưa Công ty S vào tham gia tố

tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để làm rõ những tình tiết khách quan trong vụ án.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 508/2018/DS-ST ngày 17 tháng 10 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh đã quyết định:

1. Tuyên bố giao dịch về đặt cọc giữa Công ty Cổ phần Địa ốc K và bà Trần Thị P được ký kết ngày 18/2/2017 là vô hiệu.

2. Chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị P về việc yêu cầu Công ty Cổ phần Địa ốc K trả lại tiền đặt cọc.

Buộc Công ty Cổ phần Địa ốc K trả lại cho bà Trần Thị P số tiền 93.000.000 (chín mươi ba triệu) đồng sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Ghi nhận sự tự nguyện của bà P không yêu cầu Công ty K hoàn trả 02 nhẫn vàng 4 chỉ, 01 nhẫn vàng trắng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo quy định pháp luật.

Ngày 29/10/2018, Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh nhận được đơn kháng cáo của bị đơn – Công ty Cổ phần Địa ốc K, kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm, không đồng ý trả lại tiền đặt cọc cho nguyên đơn.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn không rút đơn khởi kiện, bị đơn không rút đơn kháng cáo. Hai bên đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

- Bị đơn trình bày kháng cáo yêu cầu hủy án dân sự sơ thẩm vì cho rằng cấp sơ thẩm không đưa Công ty S vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; không tiến hành thẩm định tại chỗ là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng; việc Công ty ghi thiếu lô DL5 thành lô D5 là do nhầm lẫn chứ không có hành vi lừa dối như án sơ thẩm đã nhận định.

- Nguyên đơn không đồng ý với yêu cầu kháng cáo của bị đơn, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án dân sự sơ thẩm.

Tại phần tranh luận:

- Người đại diện hợp pháp của bị đơn yêu cầu hủy án sơ thẩm các lý do như đã trình bày tại yêu cầu kháng cáo nêu trên.

- Nguyên đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Ý kiến của Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án tại Tòa án cấp phúc thẩm như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán Chủ tọa phiên tòa, Hội đồng xét xử và đương sự đã chấp hành đúng quy định của pháp luật tố tụng dân sự.

Về nội dung vụ án: Đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm, không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1]. Căn cứ lời khai của các bên đương sự phù hợp với “Hợp đồng môi giới bất động sản” số 01/2017/HĐMGBĐS/VHS-KP ngày 18/2/2017 xác định Công ty Cổ phần Địa ốc K là đơn vị thực hiện môi giới bất động sản, tìm kiếm khách hàng nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cho chủ đầu tư dự án là Công ty Cổ phần đầu tư V.

[2]. Ngày 18/02/2017, Công ty Cổ phần Địa ốc K ký hợp đồng đặt cọc với bà Trần Thị P, nội dung: Bà P đặt cọc 02 nhẫn vàng 4 chỉ, 01 nhẫn vàng trắng và 93.000.000 (chín mươi ba triệu) đồng cho Công ty Cổ phần Địa ốc K để mua 02 nền đất ô số 4, 5 lô D5 thuộc dự án khu dân cư I, huyện O, tỉnh Đồng Nai.

[3]. Căn cứ vào giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số vào sổ GCN: CT 13707 và 13708 ngày 27/8/2012 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp cho Công ty Cổ phần S, cập nhật sang tên Công ty CPĐT V ngày 19/8/2017. Như vậy, tại thời điểm ký hợp đồng môi giới và hợp đồng đặt cọc, Công ty V chưa có đủ điều kiện để thực hiện việc chuyển nhượng, vi phạm quy định tại Khoản 1 Điều 37 và Khoản 2 Điều 9 của Luật kinh doanh bất động sản. Bên cạnh đó, khi nhận đặt cọc thì bị đơn phải có nghĩa vụ cung cấp cho nguyên đơn biết đầy đủ, chính xác những thông tin về đối tượng của hợp đồng sẽ ký kết cụ thể như thế nào, chủ đầu tư dự án là ai nhưng mục thông tin sản phẩm của hợp đồng đặt cọc có tên, địa điểm dự án và giá trị chuyển nhượng, không ghi rõ diện tích lô đất, mã sản phẩm cũng không giống nhau như trong phụ lục 04 của Hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 0109/2016/HĐMB/LTL mà Công ty V xuất trình tại tòa. Bị đơn và người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh 02 nền đất trong giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất vào sổ GCN: CT 13707 và CT13708 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp chính là 02 nền đất ô số 4, 5 thuộc lô D5 dự án khu dân cư I mà bà P đã đặt cọc mua. Điều này đã làm cho nguyên đơn hiểu sai lệch về chủ thể, tính chất của đối tượng hoặc nội dung của giao dịch dân sự nên đặt cọc.

[4].Do đó, việc bà Trần Thị P và Công ty Cổ phần Địa ốc K giao kết hợp đồng đặt cọc ngày 18 tháng 02 năm 2017 là chưa đảm bảo điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự theo quy định tại Điều 117 Bộ luật dân sự, nên giao dịch trên bị vô hiệu theo quy định tại Điều 122 Bộ luật dân sự năm 2015. Căn cứ Điều 131 Bộ luật Dân sự năm 2015, giải quyết buộc các bên hoàn trả cho nhau những gì đã nhận.Về lỗi làm cho giao dịch vô hiệu: Các bên đương sự không ai có yêu cầu xét lỗi nên Tòa không xét.

[5].Như vậy, cấp sơ thẩm đã xử chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn - Công ty K hoàn trả lại tiền đặt cọc 93.000.000 đồng ngay sau khi án có hiệu lực pháp luật; ghi nhận sự tự nguyện của bà P không yêu cầu công ty K hoàn trả 02 nhẫn vàng, 01 nhẫn vàng trắng là đúng pháp luật.

[6].Tại đơn phiên tòa phúc thẩm người đại diện hợp pháp của bị đơn đề nghị cấp phúc thẩm hủy án sơ thẩm vì cho rằng cấp sơ thẩm không đưa Công ty S vào tham gia tố tụng với tư cách là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan; không tiến hành thẩm định tại chỗ là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Xét thấy, nguyên đơn khởi kiện yêu cầu bị đơn trả lại tiền đặt cọc. Công ty S là chủ đầu tư dự án dân cư I được Ủy ban nhân dân Tỉnh Đồng Nai cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất nhưng Công ty S đã chuyển nhượng cho Công ty V quyền sử dụng một số nền đất tại dự án theo hợp đồng chuyển nhượng năm 2016 nên Công ty S không còn quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án này; việc thẩm định tại chỗ là không cần thiết. Do đó, yêu cầu hủy án của phía bị đơn là không có cơ sở chấp nhận.

[7].Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, xử y án sơ thẩm là hoàn toàn có căn cứ chấp nhận.

[8].Về án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Bởi các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 148; Khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 328, Điều 117, Điều 122; Điều 131 Bộ luật dân sự năm 2015; 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 và lệ phí Tòa án.

1.Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

2.Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 508/2018/DSST ngày 17/10/2018 của Tòa án nhân dân Quận A:

2.1. Tuyên bố giao dịch về đặt cọc giữa Công ty Cổ phần Địa ốc K và bà Trần Thị P được ký kết ngày 18/2/2017 là vô hiệu.

2.2. Chấp nhận yêu cầu của bà Trần Thị P về việc yêu cầu Công ty Cổ phần Địa ốc K trả lại tiền đặt cọc.

Buộc Công ty Cổ phần Địa ốc K trả lại cho bà Trần Thị P số tiền 93.000.000 (chín mươi ba triệu) đồng sau khi bản án có hiệu lực pháp luật. Ghi nhận sự tự nguyện của bà P không yêu cầu công ty K hoàn trả 02 nhẫn vàng 4 chỉ, 01 nhẫn vàng trắng.

3. Về án phí dân sự sơ thẩm: Bị đơn Công ty Cổ phần Địa ốc K phải chịu án phí dân sự sơ thẩm.

Về yêu cầu tuyên bố hợp đồng đặt cọc vô hiệu: 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

Về yêu cầu hoàn trả số tiền cọc 4.650.000 (bốn triệu sáu trăm năm mươi nghìn) đồng.

Hoàn tiền tạm ứng án phí cho nguyên đơn số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai thu số 0016505 ngày 17/10/2018 và 2.750.000 (hai triệu bảy trăm năm mươi nghìn) đồng theo biên lai thu số 0001223 ngày 12/4/2017 của Chi cục thi hành án dân sự Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

4. Về án phí dân sự phúc thẩm: Công ty Cổ phần địa ốc K phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng, được căn trừ vào tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0016559 ngày 06/11/2018 của Chi cục thi hành án dân sự Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi căn trừ Công ty Cổ phần Địa ốc K đã nộp đủ án phí dân sự phúc thẩm.

5. Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành, nếu bên phải thi hành chưa thi hành khoản tiền trên, thì hàng tháng bên phải thi hành còn phải chịu khoản tiền lãi theo lãi suất được quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015, tương ứng với thời gian chưa thi hành án.

6. Trường hợp bản án được thi hành theo 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, 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 Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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 Cấp cao tại TP HCM;
- VKSND TP HCM;
- TAND Quận A;
- Chi cục THADS Quận A;
- Các đương sự;
- Lưu.

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

Nguyễn Thị Ngọc Hoa