

**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: 13/2019/DS-PT
Ngày: 09-01-2019
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 Châu Kim Anh

Các Thẩm phán: Bà Nguyễn Thị Thu Hằng
Bà Nguyễn Thị Ngọc Hoa

- Thư ký phiên tòa: Bà Đỗ Ngọc Phương Thảo – 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.

Ngày 09 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
547/2018/TLPT-DS ngày 06 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 455/2018/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2018
của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 134/2019/QĐ-PT ngày
09 tháng 01 năm 2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa:

- Nguyên đơn:

Bà **Vũ Thị Đ**, sinh năm 1968.

Địa chỉ: Số X, xã Y, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn:

Ông **Lưu Chí D**, sinh năm 1962.

Địa chỉ: Số A đường B, Phường C, quận T, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Giấy ủy quyền số công chứng 017210 ngày 21/7/2016 tại Văn phòng Công chứng Sài Gòn).

- Bị đơn: Công ty P.

Địa chỉ: Số M đường N, Phường P, Quận Q, 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:

1. Bà **Nguyễn Hồng C**, sinh năm 1994.

Địa chỉ: Số I Đường số L, Phường E, quận G, Thành phố Hồ Chí Minh.

2. Bà **Nguyễn Thị T**, sinh năm 1986.

Địa chỉ: Số M đường N, Phường P, Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Theo Giấy ủy quyền ngày 20/4/2018).

- Người kháng cáo: Bà **Vũ Thị Đ** – Nguyên đơn, **Công ty P** – Bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện ngày 10/3/2016 và các lời khai trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn - bà Vũ Thị Đ trình bày:

Năm 2015, Công ty P (sau đây gọi tắt là Công ty) quảng cáo bán dự án đất có tên Little Saigon ở Thành phố Hồ Chí Minh, vì tin tưởng nên chưa xem giấy tờ pháp lý liên quan đến lô đất nên ngày 05/7/2015 bà Vũ Thị Đ đã đặt cọc 20.000.000 đồng để mua lô đất LKV, ô số B6-32, diện tích 145 m² thuộc dự án Little Saigon cho Công ty. Sau khi đặt cọc, bà Đ yêu cầu Công ty đưa giấy tờ pháp lý về lô đất này thì mới biết được lô đất này không phải ở Thành phố Hồ Chí Minh mà lô đất này thuộc tỉnh Long An và ở tỉnh Long An cũng không phải dự án có tên Little Saigon như trong hợp đồng đặt cọc. Bà Đ nhận thấy không có nhu cầu mua đất ở tỉnh Long An, hơn nữa Công ty cũng không có giấy tờ pháp lý chứng minh có tồn tại dự án tên là Little Saigon nên bà Đ không ký hợp đồng mua bán với Công ty và yêu cầu Công ty trả lại số tiền đặt cọc. Tuy nhiên cho đến nay, Công ty vẫn không trả lại tiền đặt cọc cho bà Đ.

Nay nguyên đơn yêu cầu buộc Công ty P trả lại số tiền 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng đã đặt cọc và bồi thường số tiền 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng do vi phạm hợp đồng.

Trong quá trình tiến hành tố tụng và tại phiên tòa, bị đơn trình bày:

Công ty P thừa nhận có ký hợp đồng đặt cọc và nhận số tiền đặt cọc của bà Đ theo phiếu thu ngày 05/7/2015, bà Đ đặt cọc mua lô đất LKV, ô số B6-32,

diện tích 145 m² thuộc dự án Little Saigon. Việc nguyên đơn cho rằng không biết đất ở tỉnh Long An mà được tư vấn đất ở Sài Gòn là không chính xác. Bà Đ được Công ty chở về tham quan đất ở Long An, rồi mới đồng ý ký Hợp đồng đặt cọc. Nhưng sau đó bà Đ đến công ty thông báo không đồng ý tiếp tục ký hợp đồng mua bán đối với lô đất trên, gây khó khăn cho Công ty.

Dự án Little Saigon là tên thương mại để Công ty dễ giao dịch. Mặc dù có tên gọi khác so với lúc giao dịch với bà Đ nhưng đất là có thật, lô đất thuộc dự án Khu dân cư nhà vườn Đức Hòa III - Resco do bà Nguyễn Thị Hồng N là người đã mua đất của dự án. Bà N đã ủy quyền cho Công ty được quyền nhận tiền cọc của bà Đ. Sau khi bà Đ không mua nữa, Công ty đã môi giới và bán cho một khách hàng khác và hiện nay đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số vào sổ GCN: CS 00212 ngày 28/3/2016 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Long An cấp.

Bị đơn nhận cọc của bà Đ dựa trên thỏa thuận ủy quyền của bà Nguyễn Thị Hồng N nhưng Công ty đã làm thất lạc giấy thỏa thuận ủy quyền giữa bà N và Công ty, cũng không còn giấy tờ chứng minh lô đất là của bà N; nhưng đề nghị Hội đồng xét xử đưa bà N vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan để xác định bà N chính là chủ lô đất nêu trên.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số 455/2018/DS-ST ngày 27 tháng 9 năm 2018 của Tòa án nhân dân Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh đã:

- Căn cứ khoản 3 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35; điểm a khoản 1 Điều 39; Điều 147 và khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 1 Điều 137; Điều 411 và Điều 412 của Bộ luật dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 4 Điều 27 Pháp lệnh số: 10/2009/UBTVQH12 của Ủy ban thường vụ Quốc hội về án phí, lệ phí Tòa án.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu bị đơn trả lại tiền đặt cọc. Buộc Công ty P phải có nghĩa vụ trả cho bà Vũ Thị Đ số tiền 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng).

Không chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn về yêu cầu bị đơn bồi thường số tiền 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng).

Ngoài ra, Tòa án cấp 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 09/10/2018, Tòa án nhân dân Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh nhận được Đơn kháng cáo của nguyên đơn – bà Vũ Thị Đ, kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Ngày 11/10/2018, Tòa án nhân dân Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh nhận được Đơn kháng cáo của bị đơn – Công ty P, kháng cáo toàn bộ nội dung bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và yêu cầu kháng cáo yêu cầu bị đơn phải trả thêm tiền phạt cọc do vi phạm hợp đồng; bị đơn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo không đồng ý trả lại tiền đặt cọc cho nguyên đơn. Hai bên đương sự không tự thỏa thuận với nhau về việc giải quyết vụ án.

Nguyên đơn nêu biết dự án do Công ty P bán là đọc được trên mạng, đồng thời xác nhận được Công ty chờ đến tận đất của dự án để xem, sau đó mới đặt cọc. Tuy nhiên, sau đó mới biết đất không thuộc Thành phố Hồ Chí Minh nên không đồng ý mua, lỗi không thể thực hiện được việc chuyển nhượng do Công ty lừa dối bà nên ngoài việc trả lại tiền cọc, Công ty còn phải chịu phạt cọc là 20,000,000 đồng.

Bị đơn nêu không có việc tư vấn đây là đất ở Thành phố Hồ Chí Minh như nguyên đơn trình bày. Tuy nhiên, dự án tên Little Saigon là tên thương mại do Công ty tự đặt mà không có đăng ký, nhưng đất là có thật. Công ty có đủ tư cách để đứng ra nhận tiền cọc của nguyên đơn do được sự ủy quyền của bà Nguyễn Thị Hồng N, nhưng hiện nay đã thất lạc giấy ủy quyền nên không thể cung cấp cho Tòa án. Do đó, Hợp đồng đặt cọc không bị vô hiệu, nguyên đơn không tiếp tục thực hiện việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng là lỗi của nguyên đơn nên phải mất tiền cọc; đồng thời việc đưa thiếu bà N vào tham gia tố tụng làm ảnh hưởng quyền nghĩa vụ của bị đơn. Nay đề nghị hủy án sơ thẩm, chuyển hồ sơ về cho Tòa án cấp sơ thẩm giải quyết lại.

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 kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa và kết quả tranh luận tại phiên tòa;

Sau khi nghị án, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định như sau:

Về hình thức: Đơn kháng cáo của nguyên đơn – bà Vũ Thị Đ, bị đơn – Công ty P được làm trong thời hạn luật định phù hợp với quy định tại Điều 271; Điều 272; Điều 273 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, đương sự đã đóng tạm ứng án phí theo quy định tại Điều 276 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015 nên được chấp nhận về hình thức.

Về nội dung:

[1] Nguyên đơn kháng cáo không đồng ý với quyết định của bản án sơ thẩm với lý do bị đơn có lỗi khi quảng cáo dự án đất tại Thành phố Hồ Chí Minh, nên ngoài việc trả lại tiền cọc bị đơn còn phải chịu phạt cọc; bị đơn không đồng ý trả lại tiền đặt cọc cho nguyên đơn với lý do khi đến tham quan dự án nguyên đơn biết đất chuyển nhượng tại tỉnh Long An, việc nguyên đơn không tiếp tục ký kết hợp đồng chuyển nhượng đất là lỗi của nguyên đơn và phải mất tiền cọc. Đồng thời, yêu cầu hủy án sơ thẩm với lý do đưa thiếu người tham gia tố tụng là bà Nguyễn Thị Hồng N. Các bên đương sự đều cho rằng Hợp đồng đặt cọc không bị vô hiệu. Do đó, vấn đề Hội đồng xét xử cần đặt ra là xem xét tính pháp lý hợp đồng đặt cọc, xem xét lỗi của hai bên tham gia giao dịch làm căn cứ giải quyết yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn.

[2] Xét Hợp đồng đặt cọc các bên thừa nhận ký ngày 05/7/2015, giữa bên A (Bên môi giới và làm chứng) là Công ty P ký với Bên B là (Bên nhận chuyển nhượng) có nội dung: Bà Vũ Thị Đ đặt cọc số tiền 20.000.000 (hai mươi triệu) đồng cho Công ty P để môi giới chuyển nhượng lô đất ký hiệu LKV, ô số B6-32, diện tích 145 m² thuộc dự án Little Saigon với tổng giá trị là 450,000,000 đồng, việc ký kết Hợp đồng đặt cọc là đảm bảo việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nêu trên.

[3] Theo trình bày của bị đơn xác định diện tích 145m² đất trong Hợp đồng đặt cọc là thuộc dự án khu dân cư Đức Hòa III - Resco do Công ty CP khu công nghiệp và đô thị Đức Hòa III – Resco là chủ đầu tư; căn cứ Quyết định số 2165/QĐ-UBND ngày 21/8/2000 của UBND tỉnh Long An, V/v phê duyệt đồ án quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 khu dân cư nhà vườn Đức Hòa III – Resco xã Đức Lập Thượng, huyện Đức Hòa, tỉnh Long An; tại phần quy hoạch phân lô của Quyết định có ghi khu LKV, B6 32 có diện tích là 140m², bị đơn nêu diện tích chênh lệch giữa Hợp đồng đặt cọc và thực tế là hai bên có thỏa thuận ghi tạm, nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh, không được bị

đơn thừa nhận. Ngoài ra, bị đơn xác định dự án có tên thương mại là “Little Saigon”, do Công ty tự đặt để dễ giao dịch mà không đăng ký. Đồng thời, không cung cấp được giấy ủy quyền hợp pháp chứng minh bị đơn có đủ tư cách đứng ra ký Hợp đồng nhận cọc thay bà Nguyễn Thị Hồng N.

[4] Từ căn cứ nêu trên, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định cho rằng hai bên giao kết hợp đồng không đúng đối tượng, không được ủy quyền hợp pháp dẫn đến Hợp đồng đặt cọc ngày 05/7/2015 bị vô hiệu là có cơ sở để chấp nhận. Do đó, không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn về phần này.

[5] Xét lỗi của các bên tham gia giao dịch dẫn đến hợp đồng đặt cọc vô hiệu, Hội đồng xét xử xét thấy: Nguyên đơn thừa nhận sau khi đến dự án xem mới tiến hành đặt cọc, nhưng sau đó được biết không phải dự án mang tên “Little Saigon”. Xét thấy, nguyên đơn đã đến dự án để xem rồi đặt cọc, nhưng lại cho rằng không biết dự án ở tỉnh Long An là không thể chấp nhận, cần xác định đây là lỗi của nguyên đơn. Bị đơn biết dự án không phải “Little Saigon”, nhưng không thông báo cho nguyên đơn biết; đồng thời không cung cấp được chứng cứ bị đơn đủ điều kiện để môi giới bán đất cho nguyên đơn, cần xác định là bị đơn có lỗi. Từ những căn cứ nêu trên đủ cơ sở xác định hợp đồng vô hiệu do lỗi hai bên, do đó tài sản trả về mà không phạt cọc. Không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm về phần này.

[6] Xét kháng cáo của bị đơn nêu Tòa án cấp sơ thẩm đưa thiếu người tham gia tố tụng là bà Nguyễn Thị Hồng N, làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của bị đơn; nhưng không đưa ra được chứng cứ chứng minh phần đất tranh chấp được bà Hồng N ủy quyền với lý do làm thất lạc. Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm không đưa bà Hồng N vào tham gia tố tụng là phù hợp. Cần giữ nguyên quyết định của bản án sơ thẩm về phần này.

[7] Về án phí: Do các đương sự không được chấp nhận kháng cáo nên phải chịu án phí dân sự phúc thẩm.

Bởi các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015,

- Khoản 2 Điều 26; điểm a khoản 1 Điều 35 và điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật tố tụng dân sự 2015.

- Điều 215, Điều 697 Bộ luật dân sự năm 2005;

- Pháp lệnh án phí lệ phí Tòa án năm 2009.

- 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.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn và bị đơn.

Giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 455/2018/DSST ngày 27/9/2018 của Tòa án nhân dân Quận Q.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về yêu cầu bị đơn trả lại tiền đặt cọc. Buộc công ty P phải có nghĩa vụ trả cho bà Vũ Thị Đ số tiền 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng).

Không chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn về yêu cầu bị đơn bồi thường số tiền 20.000.000 đồng (hai mươi triệu đồng).

Các đương sự thi hành án sau khi bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực pháp luật và có đơn yêu cầu thi hành án, 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 mức 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.

Về án phí dân sự sơ thẩm:

Buộc bà Vũ Thị Đ chịu 1.000.000 đồng (một triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm nhưng được trừ vào số tiền 1.000.000 đồng (một triệu đồng) tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu tiền số 09732 ngày 17/3/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh.

Buộc công ty Cổ phần địa ốc P chịu 1.000.000 đồng (một triệu đồng) tiền án phí dân sự sơ thẩm.

Về án phí dân sự phúc thẩm: Nguyên đơn phải chịu là 300,000 đồng (ba trăm nghìn đồng), bị đơn phải chịu là 300,000 đồng (ba trăm nghìn đồng), được trừ vào số tiền đã nộp theo Biên lai thu số AA/2018/0016448 ngày 9/10/2018 và Biên lai thu số AA/2018/0016491 ngày 12/10/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10.

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:

- Tòa án nhân dân tối cao;
- Tòa án nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện Kiểm sát nhân dân cấp cao tại TP.Hồ Chí Minh;
- Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh;
- Cục Thi hành án dân sự TP.Hồ Chí Minh;
- Tòa án nhân dân Quận 10;
- Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10;
- Dương sự;
- Lưu.

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

Châu Kim Anh