

Bản án số: 1040/2017/DS-PT

Ngày: 21-11-2017

Vv Tranh chấp hợp đặt cọc

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 Phạm Hồng Giảng

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: Võ Thị Vĩnh Hưng - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 17 và ngày 21 tháng 11 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 479/2017/TLPT-DS ngày 13 tháng 10 năm 2017 về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án sơ thẩm số 42/2017/DS-ST ngày 07 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 2496/2017/QĐPT-DS ngày 01 tháng 11 năm 2017 giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Thu P, sinh năm: 1975

Địa chỉ: Tổ 28, phường E, quận E, Thành phố Hà Nội.

Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn: Bà Vũ Thị Thúy V, sinh năm: 1973

Địa chỉ: 26/18 đường R, Phường T, quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh.

Bị đơn: Công ty Cổ phần Đ

Địa chỉ: 166 đường O, khu phố P, phường S, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Thái B

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Hoàng B

Địa chỉ: 166 đường O, khu phố P, phường S, Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

(Người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn có mặt tại phiên tòa).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện, bản tự khai và các văn bản khác, nguyên đơn là bà Nguyễn Thị Thu P có bà Vũ Thị Thúy V đại diện theo ủy quyền trình bày:

Ngày 23/6/2016, bà P ký hợp đồng đặt cọc số 236TC/DTL-HĐĐC với Công ty Cổ phần Đ – chi nhánh Hà Nội (sau đây gọi tắt là Công ty Đ). Hợp đồng thỏa thuận bà P đặt cọc số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) để mua căn hộ số VBC21-09 thuộc dự án D do tập đoàn G làm chủ đầu tư. Bà P đã thanh toán số tiền đặt cọc trên cho Công ty Đ vào ngày 22/6/2016 nhưng Công ty không cung cấp được căn VBC21-09 để bán cho bà.

Tháng 6/2016 khi biết rõ mình không có sản phẩm để bán cho bà P nhưng mãi đến ngày 15/9/2016 Công ty mới thông báo cho bà P biết và cũng không có thiện chí thương lượng, chỉ nhấn bà P lên nhận lại tiền. Không có việc Công ty Đ liên lạc để đề nghị bà P ký lại hợp đồng do nhầm lẫn như lời trình bày phía bị đơn. Do bà P không có nhu cầu mua căn hộ khác nên không đồng ý với ý kiến mà bị đơn nêu ra.

Như vậy, Công ty Đ đã vi phạm hợp đồng đặt cọc nên bà P yêu cầu Công ty bồi thường số tiền cọc cho bà là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) Công ty Đ đã hoàn trả cho bà P nên bà P rút lại một phần yêu cầu khởi kiện về việc hoàn trả tiền cọc.

Tại biên bản lấy lời khai và các biên bản khác, Công ty Cổ phần Đ có người đại diện theo pháp luật là Ông Nguyễn Thái B và người đại diện theo ủy quyền là Ông Nguyễn Hoàng B trình bày: Ngày 22/6/2016, bà Nguyễn Thị Thu P biết đến thông tin căn hộ VBC21-09 không phải từ Công ty Đ (Công ty Đ không phải là người tư vấn cho bà P mua căn hộ này) và tự ý chuyển khoản số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) vào tài khoản của Công ty Đ. Ngày 23/6/2016, Công ty Đ xác nhận việc chuyển tiền này của bà P nhưng do nhầm lẫn nên Công ty Đ - Chi nhánh Hà Nội đã phát hành văn bản là “Hợp đồng đặt cọc”. Thời điểm này Công ty Đ chưa ký hợp đồng sản giao dịch với tập đoàn G là chủ đầu tư của dự án nên chưa biết sẽ được phân phối sản phẩm nào và giá thành sản phẩm là bao nhiêu. Ngay sau khi phát hiện sự nhầm lẫn trong việc phát hành hợp đồng đặt cọc ngày 23/6/2016, Công ty Đ đã lập tức liên lạc qua điện thoại, email với bà P tư vấn cho bà P mua một căn hộ khác tại vị trí tương đương vì căn hộ VBC21-09 không thuộc quyền phân phối của Công ty Đ nhưng bà P không đồng ý. Tháng 8/2016, Công ty Đ đã chuyển trả số tiền

200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) cho bà P. Công ty Đ không đồng ý với yêu cầu khởi kiện của bà P vì hợp đồng đặt cọc giữa các bên vô hiệu.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 42/2017/DS -ST ngày 07 tháng 9 năm 2017 của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh, đã tuyên xử:

Chấp nhận một phần yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu P, buộc Công ty Cổ phần Đ bồi thường cho bà P số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Thanh toán một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ khi bà P có đơn yêu cầu thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng Công ty Cổ phần Đ còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Thu P về việc buộc Công ty Cổ phần Đ hoàn trả số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về phần án phí và quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 12/9/2017, Công ty Cổ phần Đ có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Tại phiên tòa phúc thẩm, người khởi kiện không rút đơn khởi kiện, người kháng cáo không rút đơn kháng cáo. Các bên đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Người đại diện hợp pháp của Công ty Cổ phần Đ trình bày nội dung kháng cáo đề nghị sửa toàn bộ bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn vì hợp đồng đặt cọc giữa các bên đã bị vô hiệu từ thời điểm ký kết. Do thời điểm ký hợp đồng đặt cọc Công ty Cổ phần Đ chưa ký hợp đồng sản giao dịch với tập đoàn G và sau đó căn hộ này cũng không thuộc quyền phân phối của Công ty Cổ phần Đ. Phía bà P cũng có lỗi do tự tìm hiểu thông tin từ bên ngoài về thông tin căn hộ định mua và tự ý chuyển tiền vào tài khoản của Công ty, không phải tìm hiểu thông tin từ nhân viên Công ty.

- Đại diện nguyên đơn xác nhận bà P tự tìm hiểu thông tin mua căn hộ qua người khác không phải do nhân viên của Công ty Cổ phần Đ giới thiệu nhưng sau khi bà P chuyển tiền đặt cọc vào tài khoản của Công ty Cổ phần Đ vào ngày 22/6/2016 thì ngày 23/6/2016 Công ty đã ký hợp đồng đặt cọc với bà P. Do Công ty Cổ phần Đ vi phạm hợp đồng đặt cọc nên phải bồi thường gấp đôi tiền cọc cho bà P, đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Tại phần tranh luận: (Các bên không có ý kiến tranh luận).

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến:

+ Về tố tụng: Trong giai đoạn phúc thẩm, Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ đúng các quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng quy định của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

+ Về nội dung:

Căn cứ Hợp đồng đặt cọc số 236 TC/DTL-HĐĐC có cơ sở xác định bà P đã chuyển số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) để đặt cọc mua 01 bất động sản thuộc hệ thống K do Tập đoàn G làm chủ đầu tư. Bị đơn xác nhận đã nhận số tiền cọc nêu trên để giữ chỗ cho bà P trong thời gian Công ty chờ Tập đoàn G phân bổ sản phẩm là các căn hộ để tiến hành giao dịch.

Tuy nhiên, tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc ngày 23/6/2016 bà P hoàn toàn không xác định được Công ty Cổ phần Đ có quan hệ hợp tác và có được quyền chuyển nhượng các bất động sản của Tập đoàn G hay không vì bà biết thông tin về dự án không phải từ nhân viên Công ty. Phía Công ty Cổ phần Đ cũng hoàn toàn không khẳng định sẽ được G phân bổ đúng căn hộ ký bán cho bà P nhưng vẫn tiến hành ký hợp đồng đặt cọc.

Như vậy, về hình thức lẫn nội dung hợp đồng đặt cọc không rõ ràng, không đúng qui định: Không thể hiện Công ty Cổ phần Đ được quyền chuyển nhượng bất động sản thuộc hệ thống K do Tập đoàn G làm chủ đầu tư; không ghi rõ giá trị bất động sản; không qui định thời hạn để thực hiện; hoàn thành các thủ tục kế tiếp và hình thức xử lý vi phạm. Bị đơn cũng đã có thiện chí cùng nguyên đơn thỏa thuận hướng giải quyết nhưng không thành công. Nguyên đơn xác nhận đã nhận lại đủ số tiền đặt cọc do Công ty Cổ phần Đ chuyển trả 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Giữa các bên chưa phát sinh thiệt hại.

Do đó, kháng cáo của bị đơn có cơ sở chấp nhận, đề nghị Hội đồng xét xử sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn về việc buộc Công ty bồi thường cho bà P số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng); đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn về việc buộc Công ty Cổ phần Đ hoàn trả số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

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] Về yêu cầu kháng cáo của bị đơn:

Căn cứ lời khai của người đại diện hợp pháp của nguyên đơn và người đại diện hợp pháp của bị đơn tại phiên tòa phúc thẩm, phù hợp với hợp đồng đặt

cọc số 236TC/DTL-HĐĐC ngày 23/6/2016 có cơ sở xác định ngày 23/6/2016 Công ty Cổ phần Đ và bà Nguyễn Thị Thu P đã ký “Hợp đồng đặt cọc” với nội dung bà Nguyễn Thị Thu P đặt cọc cho Công ty Cổ phần Đ số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) để mua căn hộ VBC - 21-09, vị trí View biển, tên dự án D thuộc hệ thống K do tập đoàn G làm chủ đầu tư.

Xét về hình thức của “Hợp đồng đặt cọc” ký ngày 23/6/2016 giữa Công ty Cổ phần Đ và bà Nguyễn Thị Thu P được lập thành văn bản theo qui định tại Khoản 1 Điều 358 Bộ luật dân sự năm 2005.

Tuy nhiên, nội dung không ghi rõ giá trị bất động sản; không qui định thời hạn để thực hiện, hoàn thành các thủ tục kế tiếp và hình thức xử lý vi phạm.

Về chủ thể ký kết: Ngày 23/6/2016, Công ty Cổ phần Đ ký hợp đồng đặt cọc với bà P về việc chuyển nhượng căn hộ số VBC -21-09, vị trí View biển của chủ đầu tư là Tập đoàn G – Công ty L. Tuy nhiên ngày 27/10/2016, giữa chủ đầu tư dự án là Tập đoàn G – Công ty L và Công ty Cổ phần Đ mới ký hợp đồng môi giới bất động sản. Mặt khác, tại danh sách các căn hộ phía tập đoàn G phân bổ cho phía Cổ phần Công ty Đ môi giới không có căn hộ số VBC - 21-09, vị trí View biển như “hợp đồng đặt cọc” nguyên đơn và bị đơn đã ký kết. Như vậy, Công ty Cổ phần Đ không có tư cách chủ thể trong việc ký hợp đồng đặt cọc với bà P đối với căn hộ nêu trên. Do đó “hợp đồng đặt cọc” ký ngày 23/6/2016 giữa nguyên đơn và bị đơn bị vô hiệu theo quy định tại Điều 123 và Điều 137 Bộ luật Dân sự năm 2005.

Tại Điều 137 Bộ luật dân sự năm 2005 quy định về hậu quả pháp lý của giao dịch dân sự vô hiệu “Giao dịch dân sự vô hiệu không làm phát sinh, thay đổi, chấm dứt quyền, nghĩa vụ dân sự của các bên kể từ thời điểm xác lập. Khi giao dịch vô hiệu thì các bên khôi phục lại tình trạng ban đầu, hoàn trả cho nhau những gì đã nhận...Bên có lỗi phải bồi thường.”

Trong giao dịch này, phía bị đơn chưa đủ điều kiện chủ thể để ký kết giao dịch đặt cọc với khách hàng, phía nguyên đơn do không tìm hiểu kỹ về thông tin về căn hộ mình mua mà vẫn kết hợp đồng với nhau nên hai bên đều có lỗi như nhau trong việc làm cho giao dịch giữa các bên bị vô hiệu.

Sau khi phát hiện Công ty Cổ phần Đ không có quỹ căn nhà giao bà P, Công ty Cổ phần Đ đã liên lạc với bà P thể hiện qua thư điện tử giữa nhân viên Công ty với bà P ngày 23/9/2016 về việc hoán đổi căn hộ ở vị trí khác hoặc hoàn trả lại tiền cọc và mời bà P đi nghỉ dưỡng 02 đêm tại Vinpearl Nha Trang nhưng bà P không đồng ý thể hiện qua các thư điện tử trả lời của bà P (bút lục từ 20 đến 25). Ngày 12/10/2016, Công ty Cổ phần Đ đã chuyển trả số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) cho bà P. Phía bà P cũng đã có lời khai xác nhận đã nhận lại đủ số tiền đặt cọc 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng). Do đó, thực tế chưa có thiệt hại xảy ra nên không bên nào phải bồi thường cho bên nào.

Từ những cơ sở đã phân tích nêu trên, xét thấy kháng cáo của bị đơn là có cơ sở chấp nhận, cần sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, không chấp nhận yêu cầu đòi bồi thường gấp đôi số tiền đặt cọc của nguyên đơn.

Bị đơn đã giao trả tiền cọc cho nguyên đơn, nguyên đơn đã rút một phần yêu cầu khởi kiện đối với số tiền cọc nên cấp sơ thẩm đình chỉ phần yêu cầu khởi kiện này của nguyên đơn là đúng nên phần này giữ y án sơ thẩm.

[2]. Đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận toàn bộ yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa một phần bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện đòi bồi thường tiền cọc 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng) của nguyên đơn. Đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là có cơ sở chấp nhận.

[3]. Án phí dân sự sơ thẩm: Do yêu cầu khởi kiện không được chấp nhận nên nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm trên yêu cầu không được chấp nhận, cụ thể là: 200.000.000 đồng x 5% = 10.000.000 đồng. Được cân trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm nguyên đơn đã nộp là 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) theo biên lai thu số AE/2014/0004918 ngày 04/4/2017 của Chi cục thi hành án dân sự Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi cân trừ bà P đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

[4]. Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo được chấp nhận, căn cứ Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án, Công ty Cổ phần Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) cho Công ty Cổ phần Đ theo biên lai thu số AE/2014/0008370 ngày 12/9/2017 của Chi cục thi hành án dân sự Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015; Điều 123; Điều 137; Điều 358 của Bộ luật dân sự năm 2005; Điều 1 Nghị quyết 103/2015/QH13 ngày 25/11/2015 của Quốc hội về việc thi hành bộ luật dân sự; Khoản 1 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH 14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội qui định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí lệ phí Tòa án;

1. Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty Cổ phần Đ.

2. Sửa một phần bản án sơ thẩm số 42/2017/DS - ST ngày 07/9/2017 của Tòa án nhân dân Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

2.1. Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn - bà Nguyễn Thị Thu P về việc buộc Công ty Cổ phần Đ hoàn trả số tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

2.2. Không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn - bà Nguyễn Thị Thu P về việc buộc Công ty Cổ phần Đ bồi thường cho bà P số tiền 200.000.000 đồng (hai trăm triệu đồng).

2.3. Án phí dân sự sơ thẩm: Nguyên đơn phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 10.000.000 đồng (mười triệu đồng), được căn trừ vào tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm nguyên đơn đã nộp 10.000.000 đồng (mười triệu đồng) theo biên lai thu số AE/2014/0004918 ngày 04/4/2017 của Chi cục thi hành án dân sự Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh. Sau khi căn trừ bà P đã nộp đủ án phí dân sự sơ thẩm.

3. Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty Cổ phần Đ không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn lại tiền tạm ứng án phí dân sự phúc thẩm 300.000 đồng (ba trăm nghìn đồng) cho Công ty Cổ phần Đ theo biên lai thu số AE/2014/0008370 ngày 12/9/2017 của Chi cục thi hành án dân sự Quận A, Thành phố Hồ Chí Minh.

Trường hợp bản án, quyết định thi hành theo quy định tại Điều 2 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014) thì người được thi hành án, 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, 7a, 7b và 9 Luật thi hành án dân sự (sửa đổi, bổ sung năm 2014), thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật thi hành án dân sự (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 Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- Chi Cục THA DS Quận A;
- TAND Quận A;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Nguyễn Thị Ngọc Hoa