

**TÒA ÁN NHÂN DÂN
TỈNH BÌNH ĐỊNH**

**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**

Bản án số: 05/2023/DS-PT

Ngày: 12 - 01 - 2023

V/v “*Tranh chấp đặt cọc*”

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÌNH ĐỊNH

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phan Minh Dũng.

Các Thẩm phán: Bà Đỗ Thị Thắm.

Ông Võ Công Phương.

- *Thư ký phiên tòa:* Bà Huỳnh Thị Phương Thủy là Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định.

- *Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bình Định tham gia phiên tòa:* Bà Lê Thị Vân – Kiểm sát viên.

Ngày 12 tháng 01 năm 2023 tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bình Định xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 209/2022/TBTL-DS ngày 10 tháng 11 năm 2022 về việc tranh chấp đặt cọc.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 262/2022/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định, bị kháng cáo. Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 242/2022/QĐXXPT-DS ngày 05 tháng 12 năm 2022, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Công ty TNHH Tập đoàn đầu tư H.

Địa chỉ: Thôn 2, xã Đ, huyện Đ, tỉnh Lâm Đồng.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Đào Cẩm Th – Nhân viên Công ty (văn bản ủy quyền số 10/GUQ/BTGD/2023 ngày 04/01/2022) (có mặt).

- *Bị đơn:* Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng M.

Địa chỉ: Số 278 đường Ng, phường Ng, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

Đại diện theo pháp luật: Ông Hồ Sĩ Đ - Giám đốc.

Đại diện theo ủy quyền: Ông Hồ Tấn T – Phó Giám đốc (văn bản ủy quyền ngày 11/01/2023) (có mặt).

Địa chỉ: Lô 16 Khu biệt thự Đ, phường Nh, thành phố Q, tỉnh Bình Định.

- *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1. Ông Lê Văn H, sinh năm 1967 (vắng mặt).

2. Bà Nguyễn Thị Thúy Ph, sinh năm 1971 (vắng mặt).

Đồng trú: Ấp Tr, xã B, huyện Th, tỉnh Đồng Nai.

- *Người kháng cáo:* Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng M là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Nguyên đơn Công ty TNHH Tập đoàn đầu tư H, trình bày:

Năm 2017 Công ty TNHH Tập đoàn đầu tư H (viết tắt là Công ty H) có nhu cầu mở cửa hàng kinh doanh tại khu vực xã B, H. Th, tỉnh Đồng Nai nên Công ty H tìm kiếm đối tác để hợp tác.

Ngày 15/8/2017 Công ty H và Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng M (viết tắt là Công ty M) đã ký Bản thỏa thuận thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất số 96 (viết tắt là Bản thỏa thuận 96) và Bản vẽ thiết kế nhà xưởng, nhà văn phòng, khu sinh hoạt (gọi chung là nhà xưởng). Theo quy định tại Điều 1 Bản thỏa thuận 96, Công ty M có trách nhiệm thuê quyền sử dụng đất có diện tích là 588m² (ngang 14,7m x dài 40m) thuộc một phần thửa đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE744125 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 28/10/2016 đứng tên Nguyễn Thị Thúy Ph để xây dựng nhà xưởng cho Công ty H thuê trong thời hạn là 10 năm kể từ ngày nhận bàn giao tài sản thuê.

Để có chi phí xây dựng nhà xưởng, Công ty H sẽ đặt cọc cho Công ty M. Theo quy định tại Điều 2 Bản thỏa thuận 96, Công ty H đặt cọc cho Công ty M số tiền là 1.000.000.000đ, phương thức thanh toán tiền cọc này được chia thành 06 đợt theo tiến độ thực hiện và xây dựng nhà xưởng.

Tại Điều 6 Bản thỏa thuận quy định về thời gian xây dựng và bàn giao nhà xưởng: Công ty M có trách nhiệm xây dựng nhà xưởng và bàn giao cho Công ty H trong thời hạn 90 ngày kể từ ngày ký Bản thỏa thuận 96, Công ty M phải hoàn thành việc xây dựng nhà xưởng theo bản vẽ thiết kế và bàn giao tài sản thuê cho Công ty H. Như vậy, đến ngày 15/11/2017 là đủ 90 ngày để bàn giao nhà xưởng. Trường hợp, Công ty M xây dựng nhà xưởng và bàn giao không đúng thời hạn theo thỏa thuận thì Công ty H có quyền không ký Hợp đồng thuê với Công ty M, Công ty M có nghĩa vụ hoàn trả cho Công ty H tiền đặt cọc đã nhận và phạt số tiền tương đương số tiền cọc đã nhận.

Thực hiện theo quy định tại khoản 1 Điều 4 của Bản thỏa thuận 96, ngày 26/9/2017 Công ty H đã thanh toán tiền cọc cho Công ty M 02 đợt là 400.000.000đ. Việc thanh toán tiền cọc được Công ty H chuyển vào tài khoản số 018098701 của Công ty M mở tại Ngân hàng TMCP Ph. Công ty M đã nhận đủ số tiền cọc 400.000.000đ từ Công ty H.

Ngày 14/9/2017, tại Văn phòng công chứng Phan Thiên D, giữa Công ty M và vợ chồng bà Nguyễn Thị Thúy Ph, ông Lê Văn H ký kết Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Theo thỏa thuận Hợp đồng thuê, Công ty M thuê quyền sử dụng đất của bà Ph và ông H đối với quyền sử dụng đất theo Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất số CE744125 do Sở Tài nguyên và Môi trường tỉnh Đồng Nai cấp ngày 28/10/2016 đứng tên Nguyễn

Thị Thúy Ph. Công ty M sẽ xây dựng nhà xưởng trên diện tích đất này để cho Công ty H thuê lại quyền sử dụng đất và tài sản trên đất.

Sau khi ký kết Hợp đồng, Bản thỏa thuận 96, nhận tiền đặt cọc từ Công ty H, Công ty M không thực hiện nghĩa vụ xây dựng nhà xưởng để cho Công ty H thuê theo Bản thỏa thuận 96 đã cam kết mà cố ý chiếm đoạt số tiền đặt cọc của Công ty H đã giao.

Ngày 13/11/2017 là đủ 90 hoàn tất việc xây dựng nhà xưởng bàn giao cho Công ty H nhưng Công ty M không xây dựng nhà xưởng theo thỏa thuận. Công ty H liên tục đơn đốc Công ty M hoàn tất xây dựng nhà xưởng để bàn giao cho Công ty H thuê nhưng Công ty M vẫn không thực hiện và luôn cố ý trốn tránh trách nhiệm.

Ngày 08/12/2017 tại Văn phòng Công chứng Phan Thiên D, giữa Công ty M và vợ chồng bà Nguyễn Thị Thúy Ph, ông Lê Văn H đã ký Văn bản hủy bỏ Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất. Công ty M đã trả lại đất cho vợ chồng bà Ph, ông H. Trước khi hủy bỏ Hợp đồng này, Công ty M không thông báo cho Công ty H biết và không hoàn trả lại tiền cọc cho Công ty H. Công ty H đã nhiều lần yêu cầu Công ty M hoàn trả tiền cọc 400.000.000đ và phạt cọc 400.000.000đ nhưng Công ty M không thực hiện mà cố ý chiếm dụng tiền của Công ty H từ tháng 11 năm 2017 đến nay. Tại phiên tòa sơ thẩm đại diện nguyên đơn không thừa nhận biên bản làm việc ngày 30/10/2017 vì người ký biên bản không đúng thẩm quyền.

Nay Công ty H yêu cầu Công ty M phải trả cho Công ty H số tiền đặt cọc 400.000.000đ và phạt cọc 400.000.000đ. Tổng cộng là 800.000.000đ.

Bị đơn Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng M, trình bày:

Căn cứ Hợp đồng thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất ngày 15/8/2017 giữa Công ty H và Công ty M tại quốc lộ 1A, ấp Tr, xã B, H. Th, tỉnh Đồng Nai. Công Ty M đã ký hợp đồng thuê với chủ đất bà Nguyễn Thị Thúy Ph, ông Lê Văn H vào ngày 14/9/2017 và tiến hành thi công. Sau đó dọn mặt bằng vận chuyển cây xanh, đào móng và nhập vật tư xi măng, cát thi công. Quá trình thi công đo đạc diện tích đất thực tế bị nhỏ hơn lúc khảo sát còn lại 14,1m ngang nhỏ hơn 0,6m so với bản vẽ thiết kế 14,7m. Do thửa đất bị lấn chiếm ở giữa. Sau đó hai bên có bàn bạc trao đổi và đi kiểm tra lại nhiều lần nhưng cũng chưa thống nhất được cách xử lý.

Ngày 17/10/2017 Công ty M có nhận được công văn số 397 của Công ty H, với nội dung là tạm dừng triển khai dự án Đồng Nai và tất cả các dự án hai bên đang hợp tác. Sau đó Công ty M có đề nghị hợp với Công ty H nhưng cũng chưa giải quyết các thiệt hại do Công ty M đã bỏ chi phí triển khai các dự án.

Sau khi dừng thời gian dài chủ đất cho thuê đã yêu cầu Công ty M hủy hợp đồng thuê đất và đền bù thiệt hại.

Theo Văn bản thỏa thuận bồi thường do hủy bỏ hợp đồng giao dịch ngày ngày 04/12/2017 với số tiền 138.640.000đ (kèm theo phiếu thu ngày 04/12/2017). Công ty M cũng phải dừng lại việc thuê đất các điểm khác. Như vậy thiệt hại cho Công ty M là rất lớn.

Nay Công ty M đề nghị Công ty H chia sẻ rủi ro thiệt hại của cả hai bên và Công ty M đồng ý trả lại cho Công ty H tất cả hai dự án Phú Quốc - Kiên Giang và Dầu Giây - Đồng Nai là 300.000.000đ.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn H và bà Nguyễn Thị Thúy Ph, thống nhất trình bày:

Vợ chồng ông bà có cho Công ty M thuê quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất có diện tích 840m² tại thửa đất 92, tờ bản đồ 38 địa chỉ xã B, H, Th, tỉnh Đồng Nai. Mục đích thuê để làm nhà máy tôn. Hai bên có ký hợp đồng thuê quyền sử dụng đất được Văn phòng Công chứng Phan Thiên D công chứng số 3953 quyền số 4/TP/CC-SCC/HĐGD ngày 14/9/2017. Số tiền thuê là 8.000.000đ/tháng. Thời hạn thuê, phương thức thanh toán và thời hạn thanh toán đã thỏa thuận trong hợp đồng.

Ngày 08/12/2017 vợ chồng ông, bà đã hủy hợp đồng thuê quyền sử dụng đất nêu trên với Công ty M. Lý do bên thuê không thanh toán tiền thuê đất và tiền đặt cọc cho vợ chồng ông, bà. Khi làm thủ tục hủy bỏ hợp đồng thuê đất nói trên thì hai bên có lập Văn bản hủy hợp đồng tại Văn phòng Công chứng Phan Thiên D.

Việc Công ty M cho Công ty H thuê lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất tại địa chỉ trên ông, bà không biết.

Nay Công ty H khởi kiện Công ty M về số tiền đặt cọc thuê lại quyền sử dụng đất và tài sản gắn liền với đất và phạt cọc thì ông, bà không có ý kiến gì do ông, bà không biết việc cho thuê lại đất giữa hai công ty.

Bản án dân sự sơ thẩm số 262/2022/DS-ST ngày 15 tháng 9 năm 2022 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định. Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Công ty TNHH Tập đoàn đầu tư H.
2. Buộc Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng M phải có nghĩa vụ trả cho Công ty TNHH Tập đoàn Đầu tư H số tiền 400.000.000đ (bốn trăm triệu đồng).
3. Không chấp nhận yêu cầu phạt cọc với số tiền 400.000.000đ của Công ty TNHH Tập đoàn đầu tư H.

Ngoài ra, Bản án sơ thẩm còn quyết định về chi phí tố tụng, án phí dân sự sơ thẩm và quyền kháng cáo của các bên đương sự.

- Ngày 21/10/2022 bị đơn Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng M kháng yêu cầu cấp phúc thẩm giải quyết các vấn: Khi đưa vụ án ra xét xử sơ thẩm tòa án đã không gửi giấy báo phiên tòa đến cho Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng M là trái pháp luật; Xem xét chi phí Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng M đã bỏ ra đầu tư chi phí xây dựng nhà xưởng với số tiền 138.640.000đ và Công ty H phải chịu khấu trừ số tiền này.

Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu: Trong quá trình tố tụng, người tiến hành tố tụng và người tham gia tố tụng thực hiện đúng quy định của pháp luật tố tụng.

Đối với nội dung bị đơn Công ty M cho rằng tòa án chưa thông báo cho bị

đơn tham gia phiên tòa sơ thẩm theo quy định của pháp luật, xét thấy không ảnh hưởng đến nội dung giải quyết vụ án nên không vi phạm nghiêm trọng về tố tụng nên đề nghị không cần xem xét nội dung này.

Đối với nội dung xem xét chi phí Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng M đã bỏ ra đầu tư chi phí xây dựng nhà xưởng với số tiền 138.640.000đ là có cơ sở nên chấp nhận.

Từ phân tích trên xét thấy có căn cứ chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn là Công ty Cổ phần Đầu tư và Xây dựng M, đề nghị HĐXXPT sửa bản án dân sự sơ thẩm số 262/2022/DS-ST ngày 15/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Q theo hướng Công ty H phải chịu chi phí 138.640.000đ mà Công ty M đã bỏ ra đầu tư xây dựng nhà xưởng.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

[1] Về sự vắng mặt của đương sự: Tại phiên tòa người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lê Văn H, bà Nguyễn Thị Thúy Ph đã được triệu tập hợp lệ đến lần thứ ba nhưng vẫn vắng mặt nên theo quy định tại khoản 3 Điều 296 Bộ luật Tố tụng Dân sự thì vẫn tiến hành xét xử vụ án.

[2] Xét nội dung kháng cáo của Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng M, Hội đồng xét xử thấy rằng:

[2.1] Tòa án cấp sơ thẩm xác định Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng M tham gia tố tụng với tư cách bị đơn trong vụ án là đúng quy định tại khoản 3 Điều 68 Bộ luật tố tụng Dân sự năm 2015.

Theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 15 ngày 21/02/2020 (Bút lục 173) do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp thì ông Hồ Quốc H, chức danh Tổng giám đốc là người đại diện theo pháp luật của Công ty M. Đến ngày 03/11/2021 Công ty M thay đổi người đại diện theo pháp luật là ông Hồ Sĩ Đ, chức danh giám đốc thay cho ông Hồ Quốc H theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 16 ngày 03/11/2021 do Sở kế hoạch và Đầu tư tỉnh Bình Định cấp cho Công ty M (bút lục 267). Tuy nhiên, từ khi thụ lý vụ án ngày 14/4/2022 (theo Quyết định tách vụ án số 02/2022/QĐST-DS ngày 12/4/2022) Tòa án cấp sơ thẩm vẫn xác định ông Hồ Quốc H là người đại diện theo pháp luật của Công ty M. Do xác định sai người đại diện theo pháp luật của công ty M nên trong quá trình giải quyết vụ án Tòa án cấp sơ thẩm đều mời ông Hồ Quốc H đến tòa lấy lời khai, đối chất, hòa giải, công khai chứng cứ ... với tư cách là người đại diện theo pháp luật Công ty M nên những văn bản do ông H ký xác nhận tại tòa mang tính chất cá nhân ông H không có giá trị pháp lý đối với Công ty M, vì vậy các thủ tục lấy lời khai, đối chất, hòa giải, công khai chứng cứ... chưa được thực hiện đối với Công ty M theo bộ luật Tố tụng Dân sự.

Khi Tòa án cấp sơ thẩm ban hành Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 215/2022/QĐXXST-DS ngày 26/7/2022 và Quyết định hoãn phiên tòa số 235/2022/QĐST-DS ngày 25/8/2022 thì đều xác định ông Hồ Quốc H là người đại diện theo pháp luật cho Công ty M và tổng đạt các quyết định này triệu tập ông Hồ

Quốc H đến tham dự phiên tòa với tư cách là đại diện hợp pháp cho Công ty M là chưa tổng đạt hợp lệ Quyết định đưa vụ án ra xét xử và giấy báo phiên tòa cho Công ty M. Do đó, phiên tòa sơ thẩm ngày 15/9/2022 mặt dù vắng mặt người đại diện hợp pháp của Công ty M nhưng tòa án cấp sơ thẩm vẫn tiến hành xét xử là không đúng quy định tại Điều 220, 233 Bộ luật tố tụng Dân sự, Điều 141 Bộ luật Dân Sự và Điều 12 Luật doanh nghiệp. Vì vậy Công ty M kháng cáo cho rằng khi đưa vụ án ra xét xử, tòa cấp sơ thẩm không gửi giấy báo phiên tòa đến cho Công ty M là có cơ sở.

Mặt khác, theo nội dung Biên bản xác minh tại Sở kế hoạch và đầu tư tỉnh Bình Định của TAND thành phố Q ngày 14/9/2022 (bút lục 268) thì cấp sơ thẩm biết rõ Công ty M đã thay đổi người đại diện pháp luật theo giấy chứng nhận đăng ký doanh nghiệp thay đổi lần thứ 16 ngày 03/11/2021, lẽ ra tòa án cấp sơ thẩm phải hoãn phiên tòa và làm lại các thủ tục theo đúng quy định Bộ luật Tố tụng Dân sự thì mới xét xử được vụ án, nhưng ngày 15/9/2022 tòa án cấp sơ thẩm vẫn tiến hành xét xử vắng mặt bị đơn là không đúng quy định của Bộ luật tố tụng Dân sự.

Ngoài ra, tại cấp sơ thẩm bị đơn không có yêu cầu Công ty H phải chịu số tiền chi phí mà Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng M đã bỏ ra đầu tư chi phí xây dựng nhà xưởng 138.640.000đ và khấu trừ số tiền này, nên khi giải quyết lại vụ án nếu bị đơn có yêu cầu thì cấp sơ thẩm xem xét giải quyết theo quy định. Do đó, về nội dung vụ án Hội đồng xét xử cấp phúc thẩm không xem xét.

Từ những nhận định trên cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng nên Hội đồng xét xử chấp nhận một phần kháng cáo của bị đơn hủy bản án sơ thẩm, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Q giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[3] Về án phí: Theo quy định khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội thì.

[3.1] Án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[3.2] Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty M không phải chịu. Hoàn lại cho Công ty M số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ theo biên lai thu số 0002761 ngày 31/10/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Q.

[4] Kiểm sát viên tham gia phiên tòa đề nghị sửa bản án sơ thẩm là không phù hợp nhận định của Hội đồng xét xử.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 3 Điều 308, Điều 310 của Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015.

Căn cứ vào khoản 3 Điều 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14.

Tuyên xử:

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số: 262/2022/DS-ST ngày 15/9/2022 của Tòa án nhân dân thành phố Q, tỉnh Bình Định.

2. Về án phí:

2.1. Án phí dân sự sơ thẩm: Sẽ được xác định lại khi giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2.2. Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng M không phải chịu. Hoàn lại cho Công ty cổ phần đầu tư và xây dựng M số tiền tạm ứng án phí đã nộp 300.000đ theo biên lai thu số 0002761 ngày 31/10/2022 của Chi cục Thi hành án Dân sự thành phố Q.

3. Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố Q giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

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

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh Bình Định;
- TAND thành phố Q;
- CCTHADS thành phố Q;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ; Tòa Dân sự.

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

(Đã ký và đóng dấu)

Phan Minh Dũng