TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH LONG AN**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập – Tự do – Hạnh phúc**
Bản án số: 221/2023/DS-PT Ngày 30-6-2023 V/v tranh chấp hợp đồng đặt cọc	

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH LONG AN

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Ông Trần Tấn Quốc

Các Thẩm phán: Ông Đặng Văn Những

Bà Huỳnh Thị Hồng Vân

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Mai Lan – Thẩm tra viên Tòa án nhân dân tỉnh Long An.

- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân tỉnh Long An tham gia phiên tòa: Ông Nguyễn Tấn Phát - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 23 và 30 tháng 6 năm 2023 tại trụ sở Toà án nhân dân tỉnh Long An tiến hành xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 112/2023/TLPT-DS ngày 17 tháng 5 năm 2023 về tranh chấp hợp đồng đặt cọc.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 30/2023/DS-ST ngày 21 tháng 3 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện ĐH bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 147/2023/QĐ-PT ngày 31 tháng 5 năm 2023, giữa các đương sự:

- *Nguyên đơn:* Ông Đặng Tất C, sinh năm 1970. Địa chỉ cư trú: Số 63 D, Phường A, Quận C, Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

- *Bị đơn:* Công ty TNHH D (nay là Công ty TNHH MTV Địa ốc T). Địa chỉ trụ sở chính: Số 94 Đường số A, phường BTĐ, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Nguyễn Võ Đại M, sinh năm 1993. Địa chỉ cư trú: Thôn ĐA, huyện LS, tỉnh Quảng Ngãi (theo Văn bản uỷ quyền ngày 05/6/2023) (có mặt).

- *Người kháng cáo:* Công ty TNHH D (nay là Công ty TNHH MTV Địa ốc T), bị đơn.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo Đơn khởi kiện ngày 18/12/2020 và lời trình bày trong quá trình giải quyết vụ án của nguyên đơn ông Đặng Tất C có nội dung như sau:

Vào ngày 30/9/2020, ông Đặng Tất C có ký Phiếu đặt cọc với Công ty TNHH D (nay là Công ty TNHH MTV Địa ốc T, gọi tắt là Công ty D) hợp đồng mua căn hộ B216, diện tích 30,34m^2 thuộc Dự án Khu căn hộ Mini tại xã H, huyện ĐH, tỉnh Long An. Giá trị căn hộ là 330.000.000đ.

Thực hiện thỏa thuận đã ký kết, ông C có đặt cọc cho Công ty D số tiền 60.000.000đ theo Phiếu thu số 003128 ngày 30/9/2020. Theo Điều 4.1 của Phiếu đặt cọc thì trong vòng 07 ngày kể từ ngày ký Phiếu đặt cọc, chủ đầu tư hoặc đơn vị được chủ đầu tư ủy quyền phải tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức với người mua. Tuy nhiên, trong thời hạn trên Công ty D không có thông báo cho ông C biết ngày giờ cụ thể để tiến hành ký kết hợp đồng chuyển nhượng, ông C đã nhiều lần trực tiếp đến Công ty D để yêu cầu ký hợp đồng chính thức nhưng nhân viên Công ty thoái thác và đề nghị ông C ký hợp đồng mua căn hộ khác cũng thuộc dự án của Công ty D nhưng ông C không đồng ý. Vì vậy ông C đã có gửi Thông báo ngày 20/11/2020 gửi đến Công ty D đề nghị cung cấp thông tin pháp lý về dự án và thông tin của Chủ đầu tư để tiến hành ký hợp đồng chuyển nhượng chính thức, hạn chót vào ngày 27/11/2020. Thông báo này được nhân viên Trương Quỳnh Thạch Th ký nhận vào ngày 21/11/2020. Sau đó, ông C có nhờ Luật sư VĐ tiếp tục gửi văn bản số 27/CV-PL ngày 02/12/2020 cho Công ty D đề nghị nghiêm túc thực hiện nội dung thỏa thuận đã ký kết theo Phiếu đặt cọc ngày 30/9/2020 nhưng đến nay Công ty D vẫn chưa thực hiện.

Nhận thấy phía Công ty D đã vi phạm thỏa thuận, ảnh hưởng đến quyền lợi hợp pháp của mình nên ông C khởi kiện yêu cầu hủy Phiếu đặt cọc ngày 30/9/2020 và buộc Công ty D trả lại cho ông C số tiền cọc 60.000.000đ và tiền lãi suất theo thỏa thuận tại Điều 4.1 của Phiếu đặt cọc là 0.067%/ngày tính từ ngày 08/10/2020 đến ngày Tòa xét xử sơ thẩm.

Bị đơn Công ty TNHH D (nay là Công ty TNHH MTV Địa ốc T) vắng mặt trong quá trình thụ lý giải quyết và vắng mặt tại phiên tòa sơ thẩm nên không có ý kiến trình bày.

Tại Bản án dân sự sơ thẩm số: 30/2023/DS-ST ngày 21 tháng 3 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện ĐH đã tuyên xử:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Tất C đối với Công ty TNHH D (nay là Công ty TNHH MTV Địa ốc T) về việc "Tranh chấp Hợp đồng đặt cọc".

1.1. Hủy Phiếu đặt cọc ngày 30/9/2020 ký kết giữa ông Đặng Tất C và Công ty TNHH D (nay là Công ty TNHH MTV Địa ốc T).

1.2. Buộc Công ty TNHH D (nay là Công ty TNHH MTV Địa ốc T) có trách nhiệm trả cho ông Đặng Tất C số tiền cọc đã nhận là 60.000.000đ và tiền lãi là 35.496.600đ. Tổng cộng: 95.496.600đ (chín mươi lăm triệu bốn trăm chín mươi sáu ngàn sáu trăm đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) bên có nghĩa vụ chưa thi hành xong số tiền trên thì còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi

suất theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

Ngoài ra, Tòa án cấp sơ thẩm còn tuyên về nghĩa vụ chịu chi phí tố tụng; án phí; quyền kháng cáo; quyền yêu cầu, nghĩa vụ và thời hiệu thi hành án.

Ngày 11/4/2023, Tòa án nhân dân huyện ĐH nhận được đơn kháng cáo của Công ty TNHH D đề ngày 04/4/2023 kháng cáo bản án sơ, yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm do vi phạm tố tụng.

Tại phiên tòa phúc thẩm,

Nguyên đơn không rút đơn khởi kiện và bị đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu kháng cáo, các đương sự không thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

Ông Nguyễn Võ Đại M là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Bị đơn yêu cầu hủy bản án sơ thẩm với lý do:

- Cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, nguyên tắc tố tụng dân sự được quy định tại các Điều 3, 9, 13, 170, 171, 174 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, cụ thể không tiến hành tống đạt các văn bản tố tụng. Do đó, bị đơn là Công ty TNHH MTV Địa ốc T hoàn toàn không hay biết gì về việc Toà án nhân dân huyện ĐH thụ lý, giải quyết vụ kiện theo đơn của ông Đặng Tất C.

- Địa chỉ không đúng vì Công ty đã thay đổi địa chỉ từ ngày 06/7/2022 chuyển địa chỉ tại Điều 39 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Toà án nhân dân huyện ĐH đã làm sai lệch hồ sơ vụ án: ký khống biên bản tống đạt nhằm hợp thức hóa vì thời điểm ký nhận thì Công ty đã nghỉ Tết.

- Xác định đối tượng tranh chấp là tiền cọc có liên quan đến việc mua bán bất động sản tại xã H, huyện ĐH, tỉnh Long An và căn cứ các khoản 3 Điều 26, điểm a khoản 1 Điều 35, khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 để cho rằng thẩm quyền thuộc Toà án nhân dân huyện ĐH là áp dụng sai luật.

- Ngoài ra, Toà sơ thẩm đã không thu thập đầy đủ chứng cứ, đưa thiếu người tham gia tố tụng là Công ty VP, bởi bị đơn chỉ là bên môi giới, nhận tiền và chuyển về phía chủ đầu tư là VP nên không thể buộc bị đơn trả tiền đặt cọc.

Ông Đặng Tất C trình bày: Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn. Đề nghị Hội đồng xét xử giữ nguyên bản án sơ thẩm.

***Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Long An phát biểu ý kiến*:**

Về tính hợp lệ của kháng cáo: Đơn kháng cáo nằm trong hạn luật định nên được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

Về chấp hành pháp luật: Kể từ khi thụ lý vụ án cho đến trước thời điểm Hội đồng xét xử nghị án Thẩm phán, Hội đồng xét xử, Thư ký phiên tòa đã tuân thủ đúng những quy định của Bộ luật tố tụng dân sự, những người tham gia tố tụng đã chấp hành đúng pháp luật.

Về giải quyết yêu cầu kháng cáo:

Bị đơn kháng cáo yêu cầu huỷ án sơ thẩm vì cấp sơ thẩm vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Căn cứ hồ sơ vụ án, xét thấy cấp sơ thẩm đã xác định quan hệ tranh chấp phù hợp với quy định tại các Điều 26, 35 và 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Trong quá trình giải quyết vụ án cũng đã tống đạt hợp lệ cho bị đơn các văn bản tố tụng. Bị đơn đề nghị đưa Công ty VP vào tham gia tố tụng nhưng thấy rằng theo nội dung phiếu đặt cọc và phiếu thu tiền cọc thì không có bên thứ ba là Công ty VP với tư cách chủ đầu tư dự án, bị đơn cũng thừa nhận bị đơn là người trực tiếp giao dịch, nhận tiền cọc của khách hàng nên không cần thiết đưa Công ty VP vào tham gia tố tụng.

Về nội dung: Căn cứ vào Phiếu đặt cọc, sự thoả thuận của các bên thì thấy rằng do bị đơn đã vi phạm thoả thuận, gây ảnh hưởng đến quyền lợi ích hợp pháp của nguyên đơn nên án sơ thẩm giải quyết buộc bị đơn trả tiền cọc và tiền lãi suất theo thoả thuận là có căn cứ và phù hợp với quy định của pháp luật.

Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Về thủ tục tố tụng:

[1] Tại phiên tòa phúc thẩm, những người được Tòa án triệu tập có mặt nên Tòa án tiến hành xét xử theo trình tự phúc thẩm là phù hợp với quy định pháp luật.

Về việc giải quyết yêu cầu kháng cáo:

[2] Bị đơn Công ty D kháng cáo yêu cầu cấp phúc thẩm hủy bản án sơ thẩm để giải quyết lại với lý do cấp sơ thẩm đã vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng, cụ thể xác định thẩm quyền giải quyết vụ án không đúng, lập khống biên bản tống đạt, làm sai lệch hồ sơ vụ án và đưa thiếu người tham gia tố tụng. Hội đồng xét xử xét thấy:

[3] Nguyên đơn ông Đặng Tất C khởi kiện yêu cầu Công ty D trả số tiền cọc đã nhận và tiền lãi theo mức lãi suất là 0.067%/ngày từ ngày 08/10/2020 đến ngày xét xử sơ thẩm. Theo Phiếu đặt cọc ngày 30/9/2020 (Bút lục số 53) thể hiện ông C và Công ty D có ký kết giao dịch đặt cọc để đảm bảo việc chuyển nhượng 01 căn hộ B216, diện tích 30,34m^2 thuộc Dự án khu căn hộ Mini tại xã H, huyện ĐH, tỉnh Long An. Do tranh chấp có liên quan đến bất động sản nên căn cứ quy định tại điểm c khoản 1 Điều 39 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Toà án nhân dân quận Q, Thành phố Hồ Chí Minh (nơi Công ty D đặt trụ sở) đã chuyển hồ sơ vụ án đến Toà án nhân dân huyện ĐH để giải quyết vụ án. Đồng thời, tại Biên bản lấy lời khai ngày 13/10/2021 của Toà án nhân dân huyện ĐH (Bút lục số 62) thì ông C lựa chọn Tòa án nhân dân huyện ĐH để giải quyết tranh chấp hợp đồng đặt cọc này. Vì vậy, căn cứ khoản 3 Điều 26, điểm a khoản

1 Điều 35 và điểm g khoản 1 Điều 40 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, Tòa án nhân dân huyện ĐH thụ lý giải quyết vụ án là đúng quy định pháp luật.

[4] Trong quá trình thụ lý giải quyết vụ án, Phòng Đăng ký kinh doanh thuộc Sở Kế hoạch và Đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh đã cung cấp Giấy chứng nhận Đăng ký doanh nghiệp của Công ty D (nay là Công ty TNHH MTV Địa ốc T, đăng ký thay đổi lần thứ 3, ngày 18/02/2021), theo đó địa chỉ trụ sở chính là 114-116 Đường số A, phường BTĐB, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh. Tại Đơn xin hoãn phiên toà ngày 30/12/2021 (Bút lục 30) và Đơn xin xét xử vắng mặt theo dấu bưu điện ngày 22/01/2022 (Bút lục 35) của bà Mai Thị Trà H là người đại diện theo pháp luật của Công ty D (cũng thể hiện địa chỉ của Công ty D là 114-116 Đường số 17A, phường BTĐB, quận Bình Tân, Thành phố Hồ Chí Minh. Toà sơ thẩm đã niêm yết thông báo thụ lý, thông báo phiên họp công khai chứng cứ và hòa giải cho Công ty D (Bút lục 102), gửi quyết định đưa vụ án ra xét xử qua đường bưu điện (Bút lục 110) đến địa chỉ trên. Thư gửi quyết định đưa vụ án ra xét xử bị chuyển hoàn nên ngày 22/02/2023 Toà sơ thẩm ban hành quyết định hoãn phiên tòa, sau đó gửi quyết định hoãn phiên toà cho Công ty qua đường bưu điện đến địa chỉ số 94 Đường A, phường BTĐ, quận BT, người nhận Trần Thị Trường Gi (Bút lục 112), ngày 17/3/2023 tống đạt trực tiếp cho Công ty (Bút lục 106) người nhận Trần Thị Trường Gi và bà Gi đã cam kết giao lại cho bà H là giám đốc công ty nên có căn cứ xác định Toà sơ thẩm đã tiến hành tống đạt các thủ tục tố tụng cho Công ty D đúng theo quy định tại khoản 5 Điều 177 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Công ty D cho rằng Công ty không hay biết gì về việc Toà sơ thẩm thụ lý, giải quyết là không phù hợp.

[5] Công ty D cho rằng Toà sơ thẩm không đưa Công ty VP vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng vì Công ty VP là chủ đầu tư dự án, Công ty D chỉ là bên môi giới, nhận tiền cọc và đưa lại cho Công ty VP. Tuy nhiên Hội đồng xét xử thấy rằng theo Phiếu đặt cọc ngày 30/9/2020 (Bút lục số 53) thể hiện ông C và Công ty D có ký kết giao dịch đặt cọc, không có bên thứ ba là Công ty VP với tư cách chủ đầu tư dự án, tại phiên toà Công ty D cũng thừa nhận là người trực tiếp giao dịch và nhận tiền cọc của ông C nên Toà sơ thẩm không đưa Công ty VP vào tham gia tố tụng là phù hợp với quy định của pháp luật. Còn việc môi giới liên quan đến dự án mua bán căn hộ và nhận tiền cọc giữa Công ty D với Công ty VP nếu có tranh chấp thì Công ty D có quyền khởi kiện bằng vụ kiện khác.

[6] Từ những nhận định trên, xét thấy Công ty D kháng cáo yêu cầu huỷ án sơ thẩm nhưng không cung cấp thêm tài liệu chứng cứ gì mới để xem xét nên Hội đồng xét xử phúc thẩm căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo của Công ty D, giữ nguyên bản án sơ thẩm như ý kiến của Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

[7] Các phần khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, kháng nghị có hiệu lực pháp luật thi hành.

[8] Về án phí phúc thẩm: Công ty D phải chịu án phí dân sự phúc thẩm đối với tranh chấp về dân sự theo quy định do kháng cáo không được chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Không chấp nhận kháng cáo của Công ty TNHH D (nay là Công ty TNHH MTV Địa ốc T).

Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 30/2023/DS-ST ngày 21 tháng 3 năm 2023 của Toà án nhân dân huyện ĐH, tỉnh Long An.

Căn cứ các Điều 26, 35, 40, Điều 147, 148 và 483 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng các Điều 117, 328, 357, 401, 423, 424, 427 và 468 Bộ luật Dân sự năm 2015; các Điều 26 và 29 Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH.14 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:

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Đặng Tất C về tranh chấp hợp đồng đặt cọc với Công ty TNHH D (nay là Công ty TNHH MTV Địa ốc T).

Hủy Phiếu đặt cọc ngày 30/9/2020 ký kết giữa ông Đặng Tất C và Công ty TNHH D.

Buộc Công ty TNHH D trả cho ông Đặng Tất C số tiền cọc đã nhận là 60.000.000đ (sáu mươi triệu đồng) và tiền lãi với mức lãi suất 0,067%/ngày từ ngày 08/10/2020 đến ngày 21/3/2023 là 35.496.600đ (ba mươi lăm triệu, bốn trăm chín mươi sáu nghìn, sáu trăm đồng). Tổng cộng 95.496.600đ (chín mươi lăm triệu, bốn trăm chín mươi sáu nghìn, sáu trăm đồng).

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án (đối với các khoản tiền phải trả cho người được thi hành án) bên có nghĩa vụ chưa thi hành xong số tiền trên thì còn phải trả cho bên được thi hành án khoản tiền lãi suất theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 BLDS năm 2015 tương ứng với số tiền và thời gian chưa thi hành, trừ trường hợp các bên có thỏa thuận khác.

2. Về án phí sơ thẩm:

Ông Đặng Tất C tự nguyện chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp về dân sự không có giá ngạch. Khấu trừ 1.570.000đ (một triệu, năm trăm bảy mươi nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí ông C đã nộp theo Biên lai thu số 0007420 ngày 28/01/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện ĐH, hoàn lại cho ông C 1.270.000đ (một triệu, hai trăm bảy mươi nghìn đồng).

Buộc Công ty TNHH D (nay là Công ty TNHH MTV Địa ốc T) phải chịu án phí dân sự sơ thẩm đối với tranh chấp về dân sự có giá ngạch với số tiền 4.774.830đ (bốn triệu, bảy trăm bảy mươi bốn nghìn, tám trăm ba mươi đồng).

3. Về án phí phúc thẩm:

Buộc Công ty TNHH D (nay là Công ty TNHH MTV Địa ốc T) phải chịu 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền án phí dân sự phúc thẩm, khấu trừ 300.000đ (ba trăm nghìn đồng) tiền tạm ứng án phí mà Công ty đã nộp theo Biên lai thu số 0008518 ngày 18/4/2023 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện ĐH, Công ty đã nộp xong.

4. 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, 7a 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.

5. Bản án phúc thẩm có hiệu lực thi hành kể từ ngày tuyên án./.

Nơi nhận:
- TANDCC tại Tp. Hồ Chí Minh;
- VKSND tỉnh Long An;
- TAND huyện ĐH;
- Chi cục THADS huyện ĐH;
- Đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trần Tấn Quốc