

**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: **718/2019/DSPT**

Ngày: 15-8-2019

V/v tranh chấp hợp đồng 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: Ông Đào Quốc Thịnh

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Thảo

Bà Mai Thị Thanh Tú

- Thư ký phiên tòa: Bà Nguyễn Thị Thủy Vân – 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: Bà Trần Đoàn Bích Trâm - Kiểm sát viên.

Vào các ngày 09/8/2019 và ngày 15/08/2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 280/2019/TLPT-DS ngày 06 tháng 6 năm 2019 về việc “*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*”.

Do Bản án dân sự sơ thẩm số 698/2019/DS-ST ngày 10/05/2019 của Tòa án nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo;

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 3144/2019/QĐ-PT ngày 11/7/2019 của Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Vũ Thị Hồng H, sinh năm 1970

Địa chỉ : Số 207/76 đường A, Phường 11, quận D, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện hợp pháp: Ông Phan Minh S theo giấy ủy quyền số công chứng: 25536, quyển số 11 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 30/11/2017 tại Văn phòng công chứng Bình Thạnh (có mặt).

Bị đơn: Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh bất động sản Thanh Y

Địa chỉ : Số 7 Thanh Đa, Phường 27, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh;

Người đại diện hợp pháp: Bà Trịnh Thùy T, giấy ủy quyền số 11-12/2017/UQ-TYL ngày 11/12/2017 (có mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo nội dung bản án sơ thẩm:

Theo nội dung đơn khởi kiện ngày 13/10/2017 và trong quá trình giải quyết vụ án, nguyên đơn (bà Vũ Thị Hồng H) và ông Phan Minh S là đại diện ủy quyền trình bày:

Bà H được biết Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh bất động sản Thanh Y (sau đây gọi là Công ty Thanh Y) đang thực hiện dự án G tại thành phố X, tỉnh P.

Vào ngày 30/9/2017 bà H đã ký Biên bản đặt cọc số 26/09/2017/BBC/GC-Sàn TĐV (sau đây gọi tắt là Biên bản đặt cọc) với nội dung:

- Bà H đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng để mua căn hộ thuộc dự án căn hộ cao cấp bờ biển vàng do Công ty cổ phần Thanh Y làm chủ đầu tư (mã căn hộ N27-06, vị trí 06, tầng 27, diện tích 51,3m²) với giá 2.381.383.428 đồng;

- Trong vòng 15 ngày kể từ ngày đặt cọc, khách hàng (tức bà H) phải tiến hành ký Hợp đồng mua bán căn hộ với chủ đầu tư và thanh toán 20% giá trị căn hộ (đã bao gồm tiền đặt cọc).

- Nếu quá thời hạn qui định, khách hàng không tiến hành ký Hợp đồng mua bán và/ hoặc không thanh toán đủ cho chủ đầu tư thì xem như khách hàng đơn phương chấm dứt giao dịch và sẽ mất toàn bộ số tiền đã đặt cọc.

Thực hiện theo Biên bản đặt cọc, bà H giao tiền 100.000.000 đồng cho đại diện Công ty Thanh Y là ông Võ Trường M. Đến hạn đóng tiền đợt 2 tức đóng tiền và ký Hợp đồng mua bán căn hộ với chủ đầu tư, ông M đã đề nghị bà H đóng tiếp tiền và ký hợp đồng mua bán căn hộ tại dự án nhưng không đưa cho bà H bất cứ giấy tờ nào liên quan đến dự án trên.

Nhận thấy Biên bản đặt cọc có nhiều nội dung không rõ ràng như: Công ty Thanh Y không phải là chủ đầu tư mà chỉ là bên xúc tiến, môi giới, Công ty Thanh Y không có tư cách pháp lý để nhận tiền cọc, người đại diện của Công ty Thanh Y (ông Hân) không có thẩm quyền giao kết biên bản đặt cọc với bà Hạnh... nên bà H đã trực tiếp đến Công ty Thanh Y để đòi lại số tiền đã đặt cọc. Tuy nhiên, phía Công ty Thanh Y không đồng ý.

Nay bà H khởi kiện yêu cầu: Tuyên bố Biên bản đặt cọc vô hiệu; Buộc Công ty Thanh Y phải hoàn trả cho bà H số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và số lãi phát sinh 9%, 18 tháng là 13.500.000 đồng (theo lãi suất ngân hàng nhà nước công bố từ ngày bà H khởi kiện cho đến ngày Tòa án đưa vụ án ra xét xử). Trả ngay một lần khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Bị đơn - Công ty Thanh Y do bà Trịnh Thùy T là đại diện ủy quyền trình bày: Dự án Căn hộ cao cấp G tại địa chỉ 01 Trần Hưng Đạo, phường R, Thành phố X, tỉnh P (sau đây gọi tắt là Dự án căn hộ G) của Công ty cổ phần Thanh Yên. Công ty cổ phần Thanh Y giao cho Công ty Thanh Y môi giới độc quyền

các căn hộ thuộc Dự án theo Hợp đồng môi giới độc quyền số 01/HĐMGĐQ/TY-TYL-2016 ngày 31/8/2016.

Biên bản cọc ngày 30/9/2017 có hiệu lực pháp luật vì ông Võ Trường M là người được Công ty Thanh Y ủy quyền để ký biên bản đặt cọc và nhận cọc theo Giấy ủy quyền số 01-0912017 ngày 01/9/2017. Ngày 30/9/2017, bà H đồng ý đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng để mua căn hộ N27-06 thuộc Dự án và ký biên bản đặt cọc số 26/09/2017/BBC/GC-Sàn TĐV với Công ty Thanh Y.

Theo quy định của biên bản đặt cọc thì bà H có trách nhiệm thanh toán đủ 20% giá trị căn hộ và ký kết hợp đồng mua bán căn hộ với chủ đầu tư trong vòng 15 ngày kể từ ngày đặt cọc. Tuy nhiên quá thời hạn ký kết hợp đồng mua bán nhưng bà H không thanh toán đủ 20% giá trị căn hộ và ký kết hợp đồng mua bán với chủ đầu tư như cam kết tại biên bản đặt cọc.

Vì bà H đã vi phạm cam kết tại biên bản đặt cọc đã ký kết với Công ty Thanh Y nên bà H sẽ bị mất số tiền cọc 100.000.000 đồng.

Bản án dân sự sơ thẩm số 698/2019/DS-ST ngày 10/05/2019 của Tòa án nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh tuyên xử:

1. Không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn bà Vũ Thị Hồng H, về việc yêu cầu Tòa án tuyên bố biên bản đặt cọc ngày 30/9/2017 giữa bà Vũ Thị Hồng H và Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh bất động sản Thanh Y vô hiệu.

Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh bất động sản Thanh Y không có nghĩa vụ phải hoàn trả cho bà Vũ Thị Hồng H số tiền đặt cọc 100.000.000 đồng và tiền lãi phát sinh là 13.500.000 đồng.

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

Sau khi xét xử sơ thẩm,

Ngày 10/5/2019, bà Vũ Thị Hồng H là nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm do ảnh hưởng đến quyền, lợi ích hợp pháp của bà.

Tại phiên tòa phúc thẩm:

Đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn trình bày:

- Tại phiên tòa hôm nay, chúng tôi mới biết được các tài liệu liên quan đến Dự án căn hộ G của Công ty cổ phần Thanh Y. Công ty Thanh Y chỉ là tổ chức môi giới, không phải là chủ đầu tư. Ngay như tên gọi của chủ đầu tư và bị đơn có sự không rõ ràng. Việc bà H giao 100.000.000 đồng cũng không có hóa đơn, không biết giao cho Công ty cổ phần Thanh Y hay Công ty Thanh Y.

- Khi ký Biên bản đặt cọc, bà H không được Công ty Thanh Y cung cấp các thông tin về Dự án căn hộ G. Tại cấp sơ thẩm bà H không được tiếp cận các chứng cứ thể hiện tại thời điểm ký biên bản đặt cọc thì dự án G đã đủ điều kiện bán chưa. Các tài liệu hôm nay chúng tôi mới nhìn thấy bị đơn cung cấp chỉ là

bản photo không phải là bản sao được chứng thực hợp pháp nên không phải là chứng cứ theo quy định.

Vì vậy chúng tôi kháng cáo : sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn hoặc hủy án sơ thẩm.

Đại diện theo ủy quyền của bị đơn trình bày: Việc có muốn trả tiền cọc cho bà H Công ty Thanh Y cũng không thể thực hiện được vì: bà H đã vi phạm hợp đồng; sau khi ký Biên bản đặt cọc chúng tôi đã chuyển toàn bộ số tiền trên cho Công ty cổ phần Thanh Y theo quy định của Hợp đồng môi giới độc quyền.

Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 698/2019/DS-ST ngày 10/05/2019 của Tòa án nhân dân quận B.

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

Về tố tụng: Quá trình thụ lý, giải quyết vụ án và tại phiên tòa, Chủ tọa, Hội đồng xét xử đã tiến hành đúng các quy định của pháp luật, những người tham gia phiên tòa đã thực hiện đầy đủ quyền và nghĩa vụ theo luật định.

Về nội dung: Vào ngày 30/9/2017, bà Vũ Thị Hồng H và ông Võ Trường M là đại diện của Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh bất động sản Thanh Y đã ký Biên bản đặt cọc số 26/09/2017/BBC/GC-Sàn TĐV với nội dung: Bà H đồng ý đặt cọc số tiền 100.000.000 đồng để mua căn hộ N27-06 thuộc Dự án căn hộ G và bà H có trách nhiệm thanh toán đủ 20% giá trị căn hộ và ký kết hợp đồng mua bán căn hộ với chủ đầu tư trong vòng 15 ngày kể từ ngày đặt cọc. Theo nội dung của Hợp đồng môi giới độc quyền bán căn hộ thương mại qua sàn giao dịch bất động sản số 01/HĐMGĐQ/TY-TYL-2016 ngày 31/8/2016 thì Công ty Cổ phần Thanh Y là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan đến vụ án. Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn xác nhận toàn bộ số tiền đặt cọc đã chuyển cho Công ty Cổ phần Thanh Y theo thỏa thuận trong Hợp đồng môi giới độc quyền bán căn hộ thương mại qua sàn giao dịch bất động sản số 01/HĐMGĐQ/TY-TYL-2016 ngày 31/8/2016. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm đã không đưa Công ty Cổ phần Thanh Y vào tham gia tố tụng là vi phạm nghiêm trọng thủ tục tố tụng. Ngoài ra việc tiếp cận, công khai chứng cứ của Tòa án nhân dân quận B không đúng theo quy định của Điều 210 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Căn cứ Khoản 3 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 đề nghị Hội đồng xét xử chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, hủy toàn bộ Bản án dân sự sơ thẩm số 698/2019/DS-ST ngày 10/05/2019 của Tòa án nhân dân quận B, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận B để giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Căn cứ vào tài liệu, chứng cứ đã được kiểm tra, xem xét tại phiên tòa, kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của Kiểm sát viên, các quy định của pháp luật, Hội đồng xét xử nhận định:

[1]. **Về hình thức:** Đơn kháng cáo của bà Vũ Thị Hồng H trong hạn luật định, hợp lệ nên được chấp nhận. Việc kháng cáo và nộp biên lai tạm ứng án phí được đương sự thực hiện trong hạn luật định nên được chấp nhận.

[2]. Về nội dung:

[2.1]. Biên bản đặt cọc số 26/09/2017/BBC/GC-Sàn TĐV ngày 30/9/2019 là giao dịch dân sự nên phải đủ điều kiện có hiệu lực của giao dịch dân sự bao gồm chủ thể, mục đích, nội dung giao dịch và hình thức theo quy định tại Điều 117 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Nội dung của giao dịch dân sự vụ án này là việc bà H đặt cọc tiền để thực hiện việc mua căn hộ số N27-06, vị trí 06, tầng 27 thuộc Dự án căn hộ G.

[2.2]. Theo sự xác nhận của đại diện bị đơn và nội dung của Hợp đồng môi giới độc quyền bán căn hộ thương mại qua sàn giao dịch bất động sản số 01/HĐMGĐQ/TY-TYL-2016 ngày 31/8/2016 (*sau đây gọi là Hợp đồng môi giới độc quyền*) thể hiện:

- Công ty cổ phần Thanh Y là chủ đầu tư của Dự án căn hộ G.

- Công ty Thanh Y là công ty được Công ty cổ phần Thanh Y giao độc quyền môi giới bán toàn bộ các căn hộ thuộc Dự án căn hộ G.

[2.3]. Dự án căn hộ G do Công ty Cổ phần Thanh Y làm chủ đầu tư là dự án bất động sản được hình thành trong tương lai. Vì vậy theo quy định tại : Điều 55, Điều 56 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014; Điều 12 Thông tư số 07/2015/TT-NHNN ngày 25/6/2015 và Điều 1 của Thông tư số 1A017/TT-NHNN ngày 29/9/2017 của Ngân hàng Nhà nước sửa đổi, bổ sung một số điều của Thông tư số 07/2015/TT-NHNN ngày 25/6/2015 thì việc đưa vào kinh doanh bất động sản hình thành trong tương lai phải đáp ứng đầy đủ các điều kiện sau: Phải có văn bản của cơ quan quản lý nhà ở cấp tỉnh trả lời cho chủ đầu tư về nhà ở đủ điều kiện được bán, cho thuê mua và trước khi bán, cho thuê nhà ở hình thành trong tương lai chủ đầu tư phải được ngân hàng thương mại có đủ năng lực thực hiện bảo lãnh nghĩa vụ tài chính của chủ đầu tư đối với khách hàng.

[2.4]. Tài liệu hồ sơ vụ án (*từ Bút lục số 23 đến Bút lục số 49*) là các bản photo tài liệu pháp lý liên quan của Dự án căn hộ G do Công ty cổ phần Thanh Y làm chủ đầu tư gồm: Công văn số 4374/SXD-QLN ngày 19/12/2016 của Sở Xây dựng tỉnh P; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất và quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn liền với đất; Giấy chứng nhận đăng ký đầu tư; Giấy phép xây dựng số 95/GPXD-SXD ngày 17/8/2016; Giấy chứng nhận thẩm duyệt về phòng

cháy và chữa cháy; Quyết định phê duyệt đánh giá báo cáo tác động môi trường và Thỏa thuận cấp bảo lãnh theo hạn mức của Vietcombank.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các tài liệu này không được nguyên đơn thừa nhận (tại phiên tòa phúc thẩm nguyên đơn xác nhận mới được tiếp xúc tài liệu này). Các Biên bản phiên họp kiểm tra việc giao nộp, tiếp cận, công khai chứng cứ và hòa giải của cấp sơ thẩm (*Từ Bút lục số 70 đến Bút lục số 77*) không đề cập đến các tài liệu này. Tại phiên tòa sơ thẩm (bút lục số 80) có đề cập đến Công văn số 4374/SXD-QLN ngày 19/12/2016 của Sở Xây dựng tỉnh P, tuy nhiên cấp sơ thẩm vẫn chưa làm rõ xem tại thời điểm ký Biên bản đặt cọc Công ty cổ phần Thanh Y đã đủ điều kiện đưa vào kinh doanh Dự án căn hộ G theo quy định của Luật kinh doanh bất động sản chưa? Ngoài ra các tài liệu này chưa được công chứng, chứng thực hợp pháp theo quy định.

Như vậy những giấy tờ, tài liệu này chưa được coi là chứng cứ theo quy định tại Điều 92, Điều 93, Điều 95 của Bộ luật Tố tụng dân sự.

Vì Tòa án cấp sơ thẩm chưa thu thập đầy đủ các chứng cứ để xác định thời điểm bà H ký Biên bản đặt cọc thì căn hộ số N27-06, vị trí 06, tầng 27 thuộc Dự án căn hộ G của Công ty cổ phần Thanh Y đã đủ điều kiện đưa vào kinh doanh theo quy định tại Điều 55, Điều 56 của Luật Kinh doanh bất động sản năm 2014 chưa? Từ đó chưa có căn cứ để xác định hiệu lực của Biên bản đặt cọc.

[2.5]. Khoản 3 Điều 2 của Hợp đồng môi giới độc quyền (*Bút lục số 42 đến Bút lục số 49*) có nội dung: Trong vòng 02 ngày kể từ khi nhận tiền đặt chỗ, đặt cọc thì Công ty Thanh Y (Bên B) có trách nhiệm làm thủ tục và chuyển tiền đặt chỗ, đặt cọc của khách hàng cho Công ty Cổ phần Thanh Y (Bên A). Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Công ty Thanh Y cũng xác nhận đã chuyển toàn bộ số tiền đặt cọc của bà H cho Công ty cổ phần Thanh Y. Như vậy, Công ty cổ phần Thanh Y là người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan trong vụ án. Tuy nhiên, Tòa án cấp sơ thẩm đã không triệu tập Công ty Cổ phần Thanh Y vào tham gia tố tụng đã làm ảnh hưởng đến quyền và lợi ích hợp pháp của đương sự là vi phạm quy định tại Khoản 4 Điều 68 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

Xét thấy, Tòa án cấp sơ thẩm chưa thực hiện đầy đủ việc thu thập chứng cứ và chứng minh theo quy định tại Chương VII Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015, mà tại phiên tòa phúc thẩm không thể thực hiện bổ sung được. Do đó, yêu cầu kháng cáo của bà H là có căn cứ để chấp nhận.

Xét đề nghị của đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh về nội dung vụ kiện là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên được chấp nhận.

Từ những nhận định trên, Hội đồng xét xử chấp nhận yêu cầu kháng cáo của nguyên đơn, hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 698/2019/DS-ST ngày 10/05/2019 của Tòa án nhân dân quận B, chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận B giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

[3]. *Về án phí dân sự phúc thẩm*: Do hủy bản án sơ thẩm nên người kháng cáo bà Vũ Thị Hồng H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Hoàn trả tiền tạm ứng án phí phúc thẩm cho bà Vũ Thị Hồng H.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Điều 91, 93, 95 và khoản 3 Điều 308 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ khoản 3 Điều 29, khoản 2 Điều 47 của 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;

Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bà Vũ Thị Hồng H.

Tuyên xử:

1. Hủy Bản án dân sự sơ thẩm số 698/2019/DS-ST ngày 10/05/2019 của Tòa án nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh xét xử vụ án tranh chấp hợp đồng đặt cọc giữa nguyên đơn bà Vũ Thị Hồng H và bị đơn Công ty cổ phần đầu tư kinh doanh bất động sản Thanh Y; Chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân quận B, Thành phố Hồ Chí Minh giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí dân sự phúc thẩm: Bà Vũ Thị Hồng H không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm. Bà Vũ Thị Hồng H được nhận lại số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí, lệ phí Tòa án số AA/2018/0020913 ngày 16/5/2019 của Chi cục Thi hành án dân sự quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. 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.HCM;
- VKS nhân dân cấp cao tại TP.HCM;
- Viện kiểm sát nhân dân TP.HCM;
- TA nhân dân quận B (kèm hồ sơ);
- Chi cục THADS quận B;
- Các đương sự;
- Lưu: VT, hồ sơ.

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

Đào Quốc Thịnh