TÒA ÁN NHÂN DÂN **TỈNH KH**	**CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM** **Độc lập - Tự do - Hạnh phúc**

Bản án số: 95/2023/DS-PT
Ngày: 28 tháng 8 năm 2023
Về việc: "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc"

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH KH

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

Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa: Bà Huỳnh Thị Xuân Oanh

Các Thẩm phán: Bà Võ Thị Trầm

Ông Nh T

- Thư ký phiên tòa: Bà Võ Tú Ngọc - Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh KH

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh KH tham gia phiên tòa: Bà Trần Thị Kim Liên - Kiểm sát viên

Trong các ngày 25, 28 tháng 8 năm 2023, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh KH xét xử phúc thẩm công khai vụ án Dân sự phúc thẩm thụ lý số: 79/2023/TLPT-DS ngày 27 tháng 6 năm 2023 về "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc" theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 93/2023/QĐXXPT-DS ngày 18 tháng 7 năm 2023, giữa các đương sự:

1. Nguyên đơn: Bà TNKH, địa chỉ: Thôn TS, xã NS, thị xã NH, tỉnh KH; (Có đơn xin xét xử vắng mặt*).*

2. Bị đơn: Công ty cổ phần bất động sản HLC G

Địa chỉ: ĐKKD 16, liền kề 13, KĐT VK, quận HĐ, thành phố HN (mã số doanh nghiệp 0104250893; thay đổi địa chỉ: tầng 4, tòa nhà HUD3, số 121-123 đường TH, phường NT, quận HĐ, thành phố HN*)*;

Đại diện theo pháp luật: Ông Lvh – Giám đốc

Đại diện theo ủy quyền do ông ĐTT; địa chỉ: 35 TH, PH, NT, tỉnh KH (Văn bản ủy quyền ngày 14/5/2021) (Có mặt tại phiên tòa).

- Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Ông Lvh

Địa chỉ: P401 CCX2, 70 Nh, LH, quận DĐ, thành phố HN; đại diện theo ủy quyền do ông ĐTT; địa chỉ: 35 TH, phường PH, thành phố NT, tỉnh KH (văn bản ủy quyền ngày 14/01/2022). Ông T có mặt tại phiên tòa.

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: ông NTL- Luật sư Văn phòng luật sư NTL- Đoàn luật sư tỉnh KH. Có mặt

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Nguyên đơn bà TNKH trình bày:

Bà TNKH và Công ty cổ phần bất động sản HLC G có ký kết hợp đồng đặt cọc vào ngày 13/4/2019 để bảo đảm giao kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại thôn Phước Lộc, xã Phước Đồng, thành phố NT, tỉnh KH (Lô số 15, một phần thửa đất số 142 tờ bản đồ số 23, có diện tích 65.5 m^2). Sau khi ký hợp đồng đặt cọc, thực chất Công ty đã thu tiền của bà Hà đến 80% giá trị lô đất. Theo thỏa thuận đặt cọc, bà Hà đã giao cho Công ty bất động sản HLC G nhiều đợt, với tổng số tiền 517.775.000 đồng, (*năm trăm mười bảy triệu, bảy trăm bảy mươi lăm ngàn đồng).*

Sau đó Công ty và ông Lvh đã không thực hiện đúng các nghĩa vụ theo hợp đồng, không thực hiện được các thủ tục tiếp theo để hoàn tất thủ tục chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, nguyên đơn khởi kiện Công ty cổ phần bất động sản HLC G yêu cầu pH hoàn trả cho nguyên đơn số tiền gốc đã chuyển giao cho công ty là 517.775.000 đồng, tiền phạt cọc theo thỏa thuận 50.000.000 đồng và số tiền lãi suất tính theo quy định của pháp luật là 10%/năm, tính từ ngày 24/7/2019 đến ngày xét xử (42 tháng) là 193.388.962 đồng;

Theo hợp đồng đặt cọc thì ông Lvh là đại diện theo pháp luật của Công ty cổ phần bất động sản HLC G và là chủ thửa đất nêu trên đã ủy quyền cho Công ty thay ông H để thực hiện việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Thực tế nguyên đơn đã mua đất của ông Lvh chứ không pH mua đất của Công ty. Tại hợp đồng đặt cọc ông Lvh đã ký tên nên ông H pH có trách nhiệm. Công ty và ông H là 2 tư cách khác nhau nhưng cùng là chủ thể tham gia giao dịch tại hợp đồng đặt cọc.

Trước đây, khi khởi kiện (tại đơn khởi kiện ngày 14/10/2020) và trong quá trình giải quyết vụ án, do nguyên đơn nhầm lẫn nên đã khởi kiện Công ty cổ phần bất động sản HLC G, xác định người bị kiện (bị đơn) là Công ty cổ phần bất động sản HLC G và ông Lvh là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Do đó, để bảo đảm quyền lợi cho nguyên đơn, ngày 05/8/2022 nguyên đơn đã khởi kiện bổ sung với nội dung thay đổi người bị kiện từ Công ty cổ phần bất động sản HLC G sang người bị kiện (bị đơn) là ông Lvh và xác định Công ty cổ phần bất động sản HLC G là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Việc nguyên đơn xác định lại kiện ông Lvh là nguyên đơn xác định lại tư cách tố tụng cho phù hợp, đây là quyền của đương sự khi tham gia tố tụng về việc thay đổi địa vị tố tụng. Tuy nhiên, việc thay đổi bị đơn của nguyên đơn đã không được Tòa án chấp nhận.

Tại phiên tòa sơ thẩm, nguyên đơn xác định rút yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn Công ty cổ phần bất động sản HLC G theo đơn khởi kiện ngày 14 tháng 10 năm 2020. Thay đổi yêu cầu khởi kiện như sau: Nguyên đơn khởi kiện ông Lvh (là bị đơn) và xác định Công ty cổ phần bất động sản HLC G là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan. Đề nghị Hội đồng xét xử buộc bị đơn ông Lvh và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan Công ty cổ phần bất động sản HLC G pH có nghĩa vụ trả lại cho nguyên đơn số tiền 517.775.000 đồng (*năm trăm mười bảy triệu, bảy trăm bảy mươi lăm ngàn đồng*), tiền phạt cọc theo thỏa thuận 50.000.000 đồng *(năm mươi triệu đồng đồng*) và số tiền lãi suất tính theo quy

định của pháp luật là 10%/năm, tính từ ngày 24/7/2019 đến ngày xét xử (42 tháng) là 193.388.962 đồng (*một trăm chín mươi ba triệu, ba trăm tám mươi tám ngàn, chín trăm sáu mươi hai đồng);*

* Bị đơn Công ty cổ phần bất động sản HLC G; người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn và đại diện theo ủy quyền người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông Lvh - ông ĐTT trình bày:

Bị đơn Công ty cổ phần bất động sản HLC G thừa nhận có ký hợp đồng đặt cọc như nguyên đơn trình bày là đúng. Bị đơn xác nhận đã nhận tiền cọc và tiền thanh toán nhiều lần của nguyên đơn số tiền 517.775.000 đồng (nhận nhiều đợt, trong đó tiền đặt cọc là 50.000.000 đồng). Tuy nhiên, do nhiều nguyên nhân khách quan nên hai bên chưa hoàn tất được thủ tục chuyển nhượng theo thỏa thuận. Theo đơn khởi kiện của nguyên đơn đã được Tòa án thụ lý ngày 08/02/2021 cũng như tại các phiên hòa giải và phiên họp công khai chứng cứ, nguyên đơn yêu cầu bị đơn là Công ty cổ phần bất động sản HLC G pH trả cho nguyên đơn bao gồm các khoản tiền gốc là 517.775.000 đồng, tiền phạt cọc 50.000.000 đồng, tiền lãi 142.225.000 đồng (lãi 10%/năm); thì bị đơn đã đồng ý trả theo yêu cầu của nguyên đơn.

Sau đó, nguyên đơn đã thay đổi ý kiến tại biên bản hòa giải thành ngày 04/8/2022. Đến ngày 05/8/2022 nguyên đơn đã có đơn khởi kiện bổ sung thay đổi yêu cầu khởi kiện; cụ thể thay đổi người bị kiện (bị đơn) từ Công ty cổ phần bất động sản HLC G sang người bị kiện (bị đơn) là ông Lvh; yêu cầu ông Lvh pH trả toàn bộ số tiền nêu trên. Bị đơn Công ty cổ phần bất động sản HLC G và ông H không đồng ý với việc thay đổi này của nguyên đơn, bởi vì: Hợp đồng được giao kết là hợp đồng đặt cọc không pH hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Công ty cổ phần bất động sản HLC là người ký hợp đồng với nguyên đơn chứ không pH cá nhân ông Lvh ký hợp đồng với nguyên đơn. Công ty và ông H là 2 chủ thể độc lập. Việc nguyên đơn cho rằng ông Lvh đã ủy quyền cho Công ty ký hợp đồng đặt cọc là không đúng. Ông H cũng không nhận tiền cọc của nguyên đơn. Việc giao nhận tiền cọc là giữa nguyên đơn và Công ty. Công ty và ông H đều khẳng định ông H không có văn bản ủy quyền cho Công ty ký hợp đồng đặt cọc với nguyên đơn. Sau khi Tòa án đã mở phiên hòa giải và phiên họp công khai chứng cứ thì nguyên đơn mới có yêu cầu thay đổi bị đơn. Yêu cầu này là vượt quá yêu cầu ban đầu nên bị đơn cũng như ông H đề nghị Tòa án không chấp nhận yêu cầu thay đổi này của nguyên đơn. Việc nguyên đơn xác định khởi kiện ai, ai là bị đơn là quyền của nguyên đơn. Tuy nhiên việc nguyên đơn khởi kiện Công ty sau đó thay đổi khởi kiện ông Lvh là 2 bị kiện và 02 vụ án khác nhau.

Nếu nguyên đơn yêu cầu Công ty pH trả thì Công ty đồng ý trả cho nguyên đơn số tiền gốc 517.775.000 đồng, tiền phạt cọc 50.000.000 đồng, tiền lãi suất 10%/năm tính từ ngày Tòa án thụ lý vụ án ngày 08/02/2021 cho đến ngày xét xử. Tuy nhiên, tại phiên tòa do nguyên đơn đã rút yêu cầu khởi kiện đối với bị đơn Công ty nên đề nghị Hội đồng xét xử đình chỉ giải quyết vụ án đã thụ lý. Nếu nguyên đơn tiếp tục muốn kiện ông Lvh thì nguyên đơn có quyền khởi

kiện bằng vụ án khác. Công ty và ông H không đồng ý việc nguyên đơn thay đổi bị đơn và yêu cầu ông H và công ty pH trả tiền cho nguyên đơn.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số: 27/2023/DS –ST ngày 26 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố NT, tỉnh KH đã quyết định:

Căn cứ điểm c khoản 1 Điều 217, Điều 218, Điều 227, Điều 228, Điều 235, Điều 244 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án;

1. Đình chỉ giải quyết vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số 31/2021/TLST-DS ngày 08 tháng 02 năm 2021 về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*"; giữa: nguyên đơn bà TNKH, bị đơn Công ty cổ phần bất động sản HLC G.

2. Về án phí: Hoàn lại cho nguyên đơn tiền tạm ứng án phí đã nộp.

Ngày 08 tháng 5 năm 2023, nguyên đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn vẫn giữ nguyên yêu cầu khởi kiện và đề nghị hủy bản án sơ thẩm do phần quyết định đình chỉ vụ án dân sự sơ thẩm thụ lý số: 31/2021/TLST- DS ngày 08 tháng 02 năm 2023 vì nguyên đơn khong rút yêu cầu khởi kiện vụ án, chỉ thay đổi lại tư cách tố tụng từ bị đơn sang người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và người có có quyền lợi nghĩa vụ liên quan sang bị đơn.

Phát biểu của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh KH: Việc yêu cầu của nguyên đơn thay đổi tư cách tố tụng của công ty HLC G và ông H là có cơ sở và cấp sơ thẩm đình chỉ vụ án không có có căn cứ đề nghị hủy bản án và chuyển hồ sơ Tòa án nhân dân thành phố NT xét xử lại.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu có trong hồ sơ vụ án được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh tụng tại phiên tòa, Hội đồng xét xử nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Đơn kháng cáo của nguyên đơn còn trong hạn luật định nên được xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Về nội dung kháng cáo:

Giữa bà TNKH và công ty cổ phần bất động HLC G - ông Lvh là đại diện theo pháp luật của Công ty và là chủ thửa đất nêu trên đã ủy quyền cho Công ty thay ông H để thực hiện việc đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Nguyên đơn bà Hà cho rằng do công ty HLC vi phạm hợp đồng đặt cọc nên bà khởi kiện đến Tòa án buộc công ty và ông H có ngĩa vụ trả lai cho bà Hà số tiền gốc là 517.775.000 đồng, tiền phạt cọc 50.000.000 đồng và số tiền lãi suất tính là 193.388.962 đồng, Cấp sơ thẩm thụ lý vụ án số 31/2021/TLST-DS ngày 08 tháng 02 năm 2021 về việc "*Tranh chấp hợp đồng đặt cọc*". Tại đơn khởi kiện ngày 14 tháng 10 năm 2023, bà Hà yêu cầu khởi kiện buộc bị dơn công ty HLC và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan ông H có nghĩa vụ trả nợ cho bà Hà số

tiền đặt cọc, tiền phạt cọc và lãi suất theo quy định. Tuy nhiên, theo thông báo thụ lý số 31/2021/TLST ngày 08 tháng 02 năm 2023, cấp sơ thẩm chỉ thụ lý vụ án yêu cầu buộc bị đơn công ty HLC có nghĩa vụ pH trả là sai sót nghiêm trọng ảnh hưởng đến quyền lợi của nguyên đơn. Mặc khác, nguyên đơn đã nhiều lần yêu cầu xác định lại tư cách tố tụng của ông H là bị đơn và công ty HLC là người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn đã rút yêu cầu khởi kiện đối công ty HLC để thay đổi thành người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan và ông H là bị đơn nhưng cấp sơ thẩm xem xét yêu cầu là vượt quá yêu cầu khởi kiện và đình chỉ vụ án là đã vi phạm quyền quyết định và tự định đương sự theo quy định tại Điều 5 Bộ luật tố tụng dân sự. Nguyên đơn kháng cáo bản án sơ thẩm hủy toàn bộ bản án và chuyển hồ sơ về cho Tòa án nhân dân thành phố NT xét xử lại là có cơ sở để chấp nhận.

Do đó, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận thấy cần hủy bản án sơ thẩm và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án cấp sơ thẩm xét xử lại vụ án, xác định tư cách bị đơn là ông H và người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan là công ty HLC. Bổ sung thụ lý yêu cầu buộc ông H pH trả tiền cọc, phạt cọc và tiền lãi cùng với công ty HLC như theo đơn kiện của bà Hà.

[3] Về án phí: Nguyên đơn bà TNKH không phải chịu án phí dân sự phúc thẩm

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ: Khoản 3 Điều 308, Điều 310 Bộ luật tố tụng dân sự; Điều 328 Bộ luật dân sự; Điều 29 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:

1. Hủy bản án sơ thẩm số 27/2023/DS –ST ngày 26 tháng 4 năm 2023 của Tòa án nhân dân thành phố NT và chuyển hồ sơ vụ án cho Tòa án nhân dân thành phố NT giải quyết lại vụ án theo thủ tục sơ thẩm.

2. Về án phí:

2.1. Về án phí: Nguyên đơn bà TNKH không phải nộp án phí dân sự phúc thẩm.

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

Nơi nhận:
- VKSND tỉnh KH;
- TAND TP. NT
- CCTHADS thành phố NT;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, án văn.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM
Thẩm phán - Chủ tọa phiên tòa

Huỳnh Thị Xuân Oanh