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: 152/2019/DS-PT
Ngày: 05/3/2019
V/v Tranh chấp đặt cọc.

NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TOÀ 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 Phạm Hồng Giảng

Các Thẩm phán: Bà Phạm Thị Thảo

Bà Huỳnh Thị Như Hà.

- Thư ký phiên tòa: Bà Hồ Thị Yến Khanh - 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: Ông Đỗ Đức Toàn - Kiểm sát viên.

Trong ngày 05 tháng 3 năm 2019, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 653/2018/TLPT-DS ngày 19 tháng 12 năm 2018 về việc "Tranh chấp đặt cọc".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 565/2018/DS-ST ngày 07/11/2018 của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo;

Theo quyết định đưa vụ án ra xét xử số 117/2019/QĐXXPT-DS ngày 25 tháng 01 năm 2019, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Tuyết L, sinh năm 1978.

Địa chỉ: XVNT, Phường 25, quận BT, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị Thanh T, sinh năm 1971.

Địa chỉ: HBT, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 07/11/2017) (Có mặt).

Bị đơn: Công ty cổ phần đầu tư VHP.

Đại diện theo pháp luật: Ông Nguyễn Công C, sinh năm 1986.

Địa chỉ: THT, Phường 14, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Bà Nguyễn Thị T, sinh năm 1986 và bà Nguyễn Hồng Cẩm T, sinh năm 1994.

Địa chỉ: LTK, Phường 14, Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh. (Văn bản ủy quyền ngày 20/4/2018). (Có mặt).

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty Cổ phần Đầu tư LBM.

Trụ sở: NKKN, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Trần Thanh V, sinh năm: 1961.

Địa chỉ: NKKN, Phường 6, Quận 3, Thành phố Hồ Chí Minh (Văn bản ủy quyền ngày 19/01/2019).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo đơn khởi kiện và các bản tự khai, biên bản làm việc, nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết L trình bày:

Theo sự quảng cáo của Công ty Cổ phần Đầu tư VHP, bà Nguyễn Thị Tuyết L đã tham gia đi xem quảng cáo đất nền nhà ở tại Quận 9 vào sáng ngày 29/10/2017. Tuy nhiên khi xe đi qua khu vực Quận 9, thì các nhân viên của Công ty này lại đưa bà đi xem đất qua tận khu đất ở Trảng Bom, Đồng Nai. Tại đây, họ dựng rạp tổ chức bán đất và quảng cáo là dự án do chính Công ty VHP làm chủ đầu tư, đã có đầy đủ giấy tờ pháp lý và hối thúc bà L đóng tiền cọc ngay, không sẽ có người khác mua mất. Họ chỉ đưa cho Bà L xem một tờ bản vẽ in màu mặt bằng các lô đất, không có dấu đóng trên tờ bản vẽ đó. Vì tin vào những lời quảng cáo của Công ty là thật nên bà L đã đặt cọc cho công ty này số tiền 200.000.000 đồng qua thẻ tín dụng (thẻ do BIDV phát hành - số thẻ 9704 1800 2630 4634) làm 2 lần một lần 65.000.000 đồng và một lần 135.000.000 đồng (cùng ngày 29/10/2017).

Phía Công ty VHP có lập một phiếu đặt cọc có nội dung nhận đặt cọc để chuyển nhượng quyền sử dụng hai lô đất nền xây dựng nhà ở, mã sản phẩm ô số 2 và ô số 3 thuộc lô LK3 dự án Khu Dân cư tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. Giá trị nhận chuyển nhượng cho một lô đất nền nhà ở (đã gồm VAT) là 875.000.000 đồng. Trong giấy này ghi rằng trong hạn 7 ngày nữa thì khách hàng phải đến để đặt cọc để ký chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nếu bà L không đến đặt cọc thì xem như mất số tiền đã đặt cọc.

Sau ngày đặt cọc, bà L tìm hiểu trên báo chí, facebook (trang Facebook Kp VHP lừa đảo), các phương tiện truyền thông và một số người đã mua đất thì được biết Công ty VHP thuộc nhóm công ty cổ phần địa ốc KP, là những công ty môi giới có nhiều tai tiếng lừa dối khách hàng, đưa thông tin không đúng sự thật về dự án, vẽ thêm các diện tích không có trong dự án, lập hồ sơ sai lệch về qui hoạch. Bà L lại được biết ngày 27/9/2017, Công an Thành phố Hồ Chí Minh đã khởi tố vụ án hình sự "Lừa đảo chiếm đoạt tài sản" liên quan đến nhóm Công ty VHP, KP, trong việc bán đất cho khách hàng đối với nhiều dự án mà công ty VHP là một bên giao dịch.

Bà L đã đến Công ty cổ phần Đầu Tư VHP và yêu cầu Công ty cung cấp hồ sơ pháp lý của dự án nhưng Công ty VHP chỉ cung cấp một số bản photo (không đầy đủ các trang) về quy hoạch, giấy phép xây dựng, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất, hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã nhận cọc của bà nhưng qua đó cho thấy chủ đầu tư dự án là Công ty Cổ phần Đầu tư LBM chứ không phải Công ty VHP.

Cho đến tháng 10/2017, sau 1 năm đặt cọc, dự án của Công ty Đầu tư L BM cũng chưa hoàn thành tiến độ, để tách thửa phân lô nền, nên bà L biết mình bị Công ty VHP lừa, việc không tiếp tục giao dịch thêm nữa vì bà cũng đã biết dự án này không phải của công ty VHP, nên công ty này sẽ không có đất phân nền, và sẽ không thể ký hợp đồng chuyển nhượng bán cho bà. Nay, bà yêu cầu Công ty Cổ phần Đầu tư VHP phải trả lại cho bà số tiền đặt cọc ngày 25/10/2017 là 200.000.000 đồng (*Hai trăm triệu đồng*) và phải được tiến hành ngay khi Bản án của Tòa án có hiệu lực pháp luật, nếu công ty VHP không trả tiền cọc, thì phải chịu thêm tiền lãi theo số tiền lãi mà bà đã rút từ Ngân hàng BIDV, để giao cho Công ty VHP, theo từng thời điểm trên số tiền chậm trả.

Bị đơn Công ty cổ phần Đầu tư VHP trình bày:

Công ty Cổ Phần Đầu Tư VHP được thành lập theo Giấy chứng nhận đăng ký kinh doanh theo giấy phép của Sở Kế hoạch đầu tư Thành phố Hồ Chí Minh, ngành nghề kinh doanh chính là: Kinh doanh bất động sản.

Ngày 29/10/2017, khách hàng Nguyễn Thị Tuyết L và Công ty cổ phần đầu tư VHP ký phiếu đặt cọc đối với 02 lô đất lần lượt ký hiệu là LK3-2 và LK3-2 thuộc Dự án Khu dân cư theo quy hoạch tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai. Bà Nguyễn Thị Tuyết L có đặt cọc cho Công ty VHP với số tiền là 200.000.000 đồng. Tuy nhiên, sau khi ký phiếu cọc trên bà L không tiếp tục thực hiện theo các nghĩa vụ của Phiếu cọc trên. Do đó, theo quy định tại Điều 2 khoản 2.2 của Phiếu cọc trên, cụ thể: "Khách hàng tiến hành ký Hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thanh toán đợt 1 giá trị hợp đồng trong vòng 07 (Bảy) ngày kể từ ngày ký Phiếu đặt cọc này". Nghĩa là chậm nhất là ngày 04/11/2017, bà L phải đến công ty ký hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thanh toán đợt 1 giá trị hợp đồng.Tuy nhiên quá thời hạn trên khách hàng vẫn không thực hiện nghĩa vụ nêu trên nên Công ty VHP chiếu theo Điều 2 khoản 2.3 quy định tại Phiếu đặt cọc để giải quyết, cụ thể:

"...Nếu quá thời hạn trên mà khách hàng không thực hiện việc ký Hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thanh toán đợt 1 giá trị hợp đồng hoặc đòi lại tiền cọc trong thời gian đặt cọc thì xem như khách hàng không tiếp tục thực hiện giao dịch và sẽ bị mất số tiền đã đặt cọc, khách hàng không được nhận các khoản quà tặng, chiết khấu kèm theo. Đồng thời, công ty có quyền cho bên thứ ba khách đặt cọc lô đất trên mà không cần phải thông báo cho khách hàng...".

Do vi phạm các điều khoản quy định trong Phiếu đặt cọc ngày 29/10/2017 nên bà L mặc nhiên bị thanh lý Phiếu đặt cọc. Về pháp lý của Dự án Khu Dân cư theo quy hoạch tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai thì công Ty VHP có các cơ sở pháp lý để nhận đặt cọc của khách hàng như sau:

Quyết định 329/QĐ-UBND ngày 24/01/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với Dự án khu dân cư phía nam tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai; Quyết định số 2828/QĐ-UBND ngày 15 tháng 8 năm 2017 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại thị

trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai; Giấy chứng nhận quyền sử dụng đất quyền sở hữu nhà ở và tài sản khác gắn với đất số CI 528819; Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở dự án khu dân cư nam thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, Đồng Nai số 01/HĐTTCN/LBM-VHP ngày 31/5/2017.

Căn cứ vào quy định của pháp luật cũng như hồ sơ pháp lý dự án, cho thấy Công ty Việt Hưng Phát có đầy đủ thẩm quyền hợp pháp để ký kết phiếu đặt cọc với khách hàng Nguyễn Thị Tuyết Loan. Do vậy công ty Việt Hưng Phát nhận thấy bà Loan đã vi phạm thỏa thuận trên phiếu đặt cọc nên phải mất số tiền đã đặt cọc. Nay Công ty Việt Hưng Phát không đồng ý trả lại tiền đặt cọc là 200.000.000 đồng. Đề nghị Tòa án bác toàn bộ yêu cầu của bà Nguyễn Thị Tuyết Loan.

Người có quyền lợi nghĩa vụ, liên quan Công ty Đầu tư LBM trình bày:

Công ty Đầu tư LBM có giấy phép đăng ký kinh doanh hành nghề kinh doanh bất động sản.Theo Quyết định 329/QĐ-UBND ngày 24/01/2017 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc công nhận kết quả trúng đấu giá quyền sử dụng đất đối với Dự án khu dân cư phí nam thị trấn Trảng Bom tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai; đối với công tư cổ phần đầu tư LBM. Quyết định số 2828/QĐ-UBND ngày 15 tháng 8 năm 2017 của UBND tỉnh Đồng Nai về việc duyệt quy hoạch chi tiết xây dựng tỷ lệ 1/500 Khu dân cư theo quy hoạch tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai;

Công ty LBM đã chính thức là chủ đầu tư dự án tại khu dân cư huyện Trảng bom, dự án khu dân cư nam Thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, Đồng Nai. Do Công ty cổ phần Đầu tư VHP đề nghị được chuyển nhượng sang lại toàn số lô nền đất mà công ty LBM đang thực hiện trong khu dự án, nên công ty LBM cũng đã có ý định chuyển nhượng toàn bộ số lô nền đất nói trên cho Công ty VHP. Chính vì vậy, ngày 31/5/2017, Công ty Cổ phần Đầu tư LBM có ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất với Công ty Cổ phần đầu tư VHP để chuyển quyền sử dụng đất nền xây nhà vườn liên kế gồm 377 lô đất nền nhà liên kế, và 27 nền đất nhà biệt thự cho Công ty VHP theo hợp đồng hứa mua hứa bán với nhau số đất nền trong khu dự án đó. Toàn bộ khu dự án có diện tích 7.2 ha. Tuy nhiên, để thực hiện điều này, Công ty LBM phải hoàn thiện cơ sở hạ tầng trong dự án như hệ thống thoát nước, diện tích mãng xanh công viên, đường, hạ tầng khác. Sau khi cùng với việc hoàn thiện phần móng cho từng nền cụ thể, công ty mới được Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai phê duyệt, kiểm tra đủ tiêu chuẩn về các công trình hạng mục đã đầu tư và cho phép tách thửa phân lô nền xong, thì mới được Sở Tài Nguyên và Môi Trưởng Tỉnh cho đăng ký quyền sử dụng đất cho từng nền cụ thể, mới tiến đến ký hợp đồng chuyển nhượng cho Công ty VHP. Cho đến nay, Công ty Đầu tư LBM đang hoàn thiện phần móng lô nền đất dự án, cũng như chưa thực hiện xong hạ tầng cơ sở trong dự án và chưa được Sở Xây dựng tỉnh Đồng Nai duyệt, cũng như chưa hoàn thiện các công trình khác nên chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đối với từng lô đất nền trong dự án. Công ty chưa bàn giao bất cứ đất hay giấy tờ có liên quan gì đến đất đó cho Công ty VHP, để có thể đưa ra thị trường và nhận đặt cọc với khách hàng cả.

Nói về hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mà Công ty VHP và

Công ty Đầu tư LBM đã ký kết, người đại diện Công ty LBM cho rằng đây chỉ là việc hứa mua hứa bán với nhau chứ chưa ràng buộc gì về mặt pháp lý.

Công ty VHP đã đặt cọc cho công ty LBM số tiền là 15.000.000.000 (mười lăm tỷ) đồng, trong khi giá trị hợp đồng là cho 377 lô đất nền và 27 lô đất biệt thự riêng rẽ là khoảng hơn 180.000.000.000 (Một trăm tám mươi tỷ) đồng. Tổng diện tích của dự án là 7.2 ha đất, trong đó diện tích 4.1 ha là đất các phần khác không được công nhận, mà phải để làm đất công trình và hạ tầng cho cả dự án, không được công nhận quyền sử dụng riêng.

Từ khi ký hợp đồng hứa mua bán như trên, Công ty VHP đã không đến gặp Công ty LBM để tiếp tục kiểm tra tiến độ thực hiện hợp đồng. Trong khi Công ty LBM đã gửi thư yêu cầu gặp mặt để trao đổi thông tin dự án nhưng Công ty VHP cố tình né tránh và không có xúc tiến việc đàm phán với Công ty LBM.Vụ việc đã quá hai năm, nay Công ty LBM có ý kiến như sau:

Công ty cổ phần Đầu tư LBM không có nhận đặt cọc và cũng không có cam kết về trách nhiệm giao đất cho khách hàng, nên nay Công ty LBM không có quyền lợi, hay nghĩa vụ gì trong vụ án này. Công ty Cổ Phần VHP cũng chưa đủ điều kiện chuyển nhượng đất nên dự án cho khách hàng. Công ty Đầu tư LBM không đặt yêu cầu gì thêm, đề nghị Tòa án căn cứ quy định của pháp luật để xét xử vụ việc.

Bản án dân sự sơ thẩm số 565/2018/DS-ST ngày 07/11/2018 của Tòa án nhân dân Quận 10, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

- Căn cứ Khoản 3 Điều 26, Điểm a Khoản 1 Điều 35, Điểm a Khoản 1 Điều 39, Điều 147, Điều 271 và Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015.

- Căn cứ Điều 3 , Điều 9, Điều 10 , Điều 117, Điều 123, Điều 127, Điều 131, Điều 137, Điều 138, Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015;

- Căn cứ khoản 2 điều 168; khoản 2 Điều 194 Luật Đất đai năm 2013

- Căn cứ Điều 48, Điều 51 khoản 1 Điều 49 Luật kinh doanh bất động sản.

- Căn cứ Khoản 4 Điều 25, Khoản 8, Khoản 9 Điều 6 Luật nhà ở;

- Căn cứ 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 của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết L.

- Vô hiệu giao dịch Phiếu đặt cọc ký ngày 29/10/2017 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư VHP và bà Nguyễn Thị Tuyết L.

- Buộc Công ty Cổ phần đầu tư VHP có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị Tuyết L số tiền 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng. Thanh toán ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực và có đơn yêu cầu thi hành án của bên được thi hành, nếu Công ty Cổ phần Đầu tư VHP không thanh toán số tiền phải trả, thì hàng tháng còn phải chịu thêm tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán,

theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

- Về án phí dân sự sơ thẩm: Công ty Cổ phần Đầu tư VHP chịu 10.000.000 (Mười triệu đồng). Hoàn trả lại cho bà Nguyễn Thị Tuyết L tiền tạm ứng án phí dân sự sơ thẩm số tiền là 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0040052 ngày 16/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, Tp. Hồ Chí Minh.

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 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.

Ngoài ra bản án còn tuyên về quyền kháng cáo của các đương sự.

Ngày 13/11/2018, bị đơn có đơn kháng cáo với nội dung: Kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu sửa bản án theo hướng không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Lý do: Cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ chưa đầy đủ, không phù hợp với tình tiết thực tế.

Đại diện Viện kiểm sát nhận xét và phát biểu ý kiến về việc tuân theo pháp luật tố tụng và việc giải quyết nội dung kháng cáo tại vụ án như sau:

Về tố tụng: Thẩm phán và Hội đồng xét xử phúc thẩm đã thực hiện đúng các quy định của pháp luật. Các đương sự đã được đảm bảo thực hiện đầy đủ quyền, nghĩa vụ theo quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Việc tuân theo pháp luật tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án được đảm bảo.

Về nội dung: Kháng cáo của bị đơn không có cơ sở chấp nhận. Đề nghị căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015, không chấp nhận kháng cáo, giữ nguyên Bản án dân sự sơ thẩm số 565/2018/DS-ST ngày 07/11/2018 của Tòa án nhân dân Quận 10.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN

Sau khi nghiên cứu các tài liệu chứng cứ 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] Đơn kháng cáo của Công ty cổ phần đầu tư VHP thực hiện đúng quy định về thời hạn và thủ tục kháng cáo. Quan hệ pháp luật có tranh chấp và thẩm quyền giải quyết vụ án sơ thẩm đã xác định đúng. Về người tham gia tố tụng trong vụ án, cấp sơ thẩm đã đưa vào tham gia đủ và tống đạt các văn bản tố tụng trong quá trình giải quyết vụ án đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét nội dung kháng cáo của bị đơn với lý do cấp sơ thẩm đánh giá chứng cứ chưa đầy đủ, không phù hợp với tình tiết thực tế:

Ngày 29/10/2017, Công ty cổ phần đầu tư VHP và bà Nguyễn Thị Tuyết L

xác lập giao dịch cọc theo Phiếu đặt cọc đồng thời Công ty cổ phần đầu tư VHP cũng đã nhận số tiền cọc 200.000.000 đồng vào cùng ngày. Nội dung cọc để đảm bảo việc ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng lô đất nền thuộc dự án "Khu dân cư theo quy hoạch tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai". Thời điểm hai bên xác lập giao dịch cọc thì dự án "Khu dân cư theo quy hoạch tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai" do Công ty cổ phần đầu tư LBM là chủ đầu tư dự án (Theo Quyết định duyệt quy hoạch chi tiết số 2828/QĐ-UBND ngày 15/8/2017 của Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai).

Công ty cổ phần đầu tư VHP không phải là chủ đầu tư dự án, không phải chủ quyền sử dụng đất, cũng không có tư cách nào của chủ sở hữu nhưng đã quảng cáo, thực hiện thu nhận tiền cọc của người khác để chuyển nhượng đất nền dự án là đã có hành vi vi phạm pháp luật, như bản án sơ thẩm đã nhận định cụ thể.

Về tờ giấy photo tiêu đề "Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở" do bị đơn cung cấp tại giai đoạn sơ thẩm, như án sơ thẩm đã xét đây chỉ là bản photo không rõ ràng, bị tẩy xóa. Tài liệu này không có giá trị là chứng cứ.

Công ty cổ phần đầu tư LBM có cung cấp bản "Hợp đồng thỏa thuận chuyển nhượng quyền sử dụng đất ở" ngày 31/5/2017, xét đây cũng chỉ là thỏa thuận mang tính nội bộ giữa Công ty cổ phần đầu tư VHP và Công ty cổ phần đầu tư LBM. Công ty cổ phần đầu tư LBM cũng xác định dự án "Khu dân cư theo quy hoạch tại thị trấn Trảng Bom, huyện Trảng Bom, tỉnh Đồng Nai" đến nay vẫn của Công ty cổ phần đầu tư LBM là chủ đầu tư, giấy chứng nhận quyền sử dụng đất tại khu dự án này vẫn thuộc về Công ty cổ phần đầu tư LBM.

Như vậy, tài sản và quyền về tài sản tại thời điểm giao dịch không phải của Công ty cổ phần đầu tư VHP nhưng Công ty đã thực hiện giao dịch nhận cọc để chuyển nhượng là không đúng. Bản án sơ thẩm đã xem xét, nhận định đầy đủ, khách quan, toàn diện tất cả các tình tiết, chứng cứ của vụ án, đã áp dụng đúng pháp luật và giải quyết phù hợp, chính xác. Bị đơn không cung cấp tài liệu chứng cứ gì khác so với tại giai đoạn sơ thẩm, kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận.

[3] Kháng cáo của bị đơn là không có cơ sở chấp nhận, như đề nghị của đại diện Viện kiểm sát tại phiên tòa phúc thẩm. Tuy nhiên, tại phần quyết định của bản án sơ thẩm có viện dẫn một số điều luật không cần thiết nên phúc thẩm điều chỉnh lại, việc này không làm thay đổi nội dung hay ảnh hưởng quyền lợi của các đương sự.

[4] Do không được chấp nhận kháng cáo và giữ nguyên bản án sơ thẩm nên người kháng cáo phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ khoản 1 Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự năm 2015;

Áp dụng Điều 117, Điều 123, Điều 127, Điều 131, Điều 357, khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015; khoản 2 điều 168, khoản 2 Điều 194 Luật Đất đai

năm 2013; Điều 48, Điều 51 khoản 1 Điều 49 Luật kinh doanh bất động sản; khoản 8, khoản 9 Điều 6 Luật nhà ở; 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.

Không chấp nhận kháng cáo của Công ty cổ phần đầu tư VHP; Giữ nguyên Bản án sơ thẩm số 565/2018/DS-ST ngày 07/11/2018 của Tòa án nhân dân Quận 10.

Tuyên xử:

Chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn bà Nguyễn Thị Tuyết L.

- Vô hiệu giao dịch Phiếu đặt cọc ký ngày 29/10/2017 giữa Công ty Cổ phần Đầu tư VHP và bà Nguyễn Thị Tuyết L.

- Buộc Công ty Cổ phần đầu tư VHP có nghĩa vụ trả lại cho bà Nguyễn Thị Tuyết L số tiền 200.000.000 (Hai trăm triệu) đồng. Thanh toán ngay sau khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày bản án có hiệu lực và có đơn yêu cầu thi hành án của bên được thi hành, nếu Công ty Cổ phần Đầu tư VHP không thanh toán số tiền phải trả, thì hàng tháng còn phải chịu thêm tiền lãi do chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán, theo quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật Dân sự năm 2015, tương ứng với số tiền và thời gian chậm thi hành án.

- Án phí dân sự sơ thẩm: Công ty Cổ phần Đầu tư VHP chịu 10.000.000 (Mười triệu đồng). Trả lại cho bà Nguyễn Thị Tuyết L tiền tạm ứng án phí là 5.000.000 đồng (Năm triệu đồng) theo biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2017/0040052 ngày 16/11/2017 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10, Tp. Hồ Chí Minh.

Án phí phúc thẩm: Công ty cổ phần đầu tư VHP phải chịu 300.000 (ba trăm ngàn) đồng, trừ vào 300.000 (ba trăm ngàn) đồng tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu AA/2018/0016606 ngày 03/12/2018 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận 10.

Trường hợp bản án được thi hành theo 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, tự nguyện thi hành án hoặc bị cưỡng chế thi hành án theo quy định tại các Điều 6, 7 và 9 Luật thi hành án dân sự; thời hiệu yêu cầu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 Luật Thi hành án dân sự.

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

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

Phạm Hồng Giảng

Nơi nhận:
- TAND Tối cao;
- TAND Cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND Quận 10;
- Chi cục THADS Quận 10;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ, văn phòng (T.20).