

**TOÀ ÁN NHÂN DÂN
TỈNH ĐỒNG NAI**

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

Bản án số: 11/2022/DS-PT

Ngày: 17-01-2022

V/v: *Tranh chấp hợp đồng đặt cọc.*

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

TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH ĐỒNG NAI

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Phạm Thành Dương.

Các Thẩm phán: Ông Trần Vĩnh Yên;

Ông Vũ Hồng Luyện.

- Thư ký phiên tòa: Ông Nguyễn Công Du – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai tham gia phiên tòa: Bà Lê Hồng Thư – Kiểm sát viên.

Ngày 17/01/2022, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Đồng Nai xét xử sơ thẩm công khai vụ án thụ lý số: 57/2021/TLPT – DS ngày 12/4/2021 về “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc” do bản án dân sự sơ thẩm số 43/2020/DS-ST ngày 30/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Z7 bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 133/2021/QĐPT–DS ngày 14/10/2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 261/2021/QĐPT – DS ngày 03/11/2021, Quyết định hoãn phiên tòa số 308/2021/QĐPT - DS ngày 30/11/2021 và Quyết định hoãn phiên tòa số 365/2021/QĐPT - DS ngày 30/12/2021 giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Bà P, sinh năm 1964.

Địa chỉ: X1, phường Y1, Quận Z1, TP Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông T, sinh năm 1982.

Địa chỉ: X2, phường Y2, Quận Z2, TP Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 29/5/2020).

2. *Bị đơn:* Công ty cổ phần đầu tư VHP.

Địa chỉ: X3, Phường Y3, Quận Z3, TP Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông B.

Địa chỉ: X3, Phường Y3, Quận Z3, TP Hồ Chí Minh (văn bản ủy quyền ngày 15/11/2021).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Công ty Trách nhiệm hữu hạn LD.

Địa chỉ: X4, phường Y4, TP Z4, Đồng Nai.

Người đại diện theo pháp luật: Ông N – Chủ tịch Hội đồng thành viên kiêm Giám đốc.

Địa chỉ: X5, phường Y1, quận Z5, TP Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông L, sinh năm 1962.

Địa chỉ: X6, phường Y6, TP Z4, tỉnh Đồng Nai (văn bản ủy quyền ngày 12/12/2020).

(Ông B có mặt, các đương sự khác vắng mặt).

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Theo bản án sơ thẩm, Nguyên đơn trình bày:

Vào ngày 29/05/2017, bà P có ký 03 hợp đồng đặt cọc số: 56; 57 và 58/2017/HĐĐC-Dragon Land với Công ty cổ phần đầu tư VHP để nhận chuyển nhượng 03 lô đất có mã số: BT05-16; BT05-17 và BT05-23 có diện tích đất 210 m² /nền tại Dự án khu dân cư xã Y7, huyện Z7, tỉnh Đồng Nai với giá trị chuyển nhượng là 1.260.000.000 đồng/nền đất.

Ngay khi ký hợp đồng, Bà P đã tiến hành thực hiện nghĩa vụ thanh toán đợt 1 cho Công ty cổ phần đầu tư VHP theo đúng thỏa thuận tại khoản 4.3 Điều 4 của các Hợp đồng đặt cọc nêu trên với số tiền là 630.000.000 đồng/nền x 03 nền là 1.890.000.000 đồng (tương đương 50% tổng giá trị chuyển nhượng). Khi nhận tiền đặt cọc, Công ty cổ phần đầu tư VHP không viết phiếu biên nhận tiền mà dùng biên bản xác nhận chiết khấu để xác nhận Bà P đã thanh toán 50% giá trị hợp đồng. Bà P đã liên hệ nhiều lần để lấy phiếu thu nhưng Công ty hứa hẹn khi nào thanh toán xong sẽ xuất phiếu thu và hóa đơn một lần nên Bà P tin tưởng, không yêu cầu nữa.

Mãi đến năm 2019, qua tìm hiểu Bà P được biết Công ty cổ phần đầu tư VHP đã lấy các nền đất bán cho Bà P để chuyển nhượng cho người khác. Bà P còn được biết khi ký hợp đồng đặt cọc để bán đất, Công ty cổ phần đầu tư VHP không phải Chủ đầu tư hay được Chủ đầu tư ủy quyền hợp pháp.

Do đó, để đảm bảo quyền và lợi ích hợp pháp của mình, bà P đã làm đơn khởi kiện, đề nghị Tòa án nhân dân huyện Z7 – tỉnh Đồng Nai giải quyết:

- Tuyên 03 hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 56; 57 và 58/2017/HĐĐC-Dragon Land ký ngày 29/05/2017 vô hiệu;

- Buộc Công ty cổ phần đầu tư VHP trả cho Bà P:

+ Tiền đặt cọc: 1.890.000.000đ (Một tỷ tám trăm chín mươi triệu đồng)

+ Bồi thường thiệt hại do lỗi dẫn đến hợp đồng đặt cọc vô hiệu thuộc về phía bị đơn theo mức lãi suất 10%/năm/tổng số tiền đặt cọc tính từ 29/05/2017 đến tháng 02/2020: 10%/1năm x 1.890.000.000đ x 33 tháng = 519.750.000đ.

Tổng cộng, Bà P yêu cầu Công ty cổ phần đầu tư VHP trả 2.409.750.000đ (Hai tỷ bốn trăm lẻ chín triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng) và Bà P yêu cầu trả một lần.

Bị đơn Công ty cổ phần đầu tư VHP đã được Tòa án triệu tập họp lệ nhiều lần nhưng không làm bản tự khai, không trình bày ý kiến đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan là Công ty TNHH LD trình bày:

Ông là người đại diện của Công ty TNHH LD, do ông N ủy quyền cho ông tham gia tố tụng. Do Ông N mới ủy quyền cho ông tham gia tố tụng nên ông không nắm được hồ sơ vụ án, ông không biết dự án khu dân cư Y7 hình thành như thế nào, đến thời điểm bây giờ ra sao. Ông chỉ biết, Công ty TNHH LD là chủ đầu tư dự án Khu dân cư Y7 thuộc xã Y7, huyện Z7, tỉnh Đồng Nai. Dự án này đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Đồng Nai và các ban ngành có thẩm quyền phê duyệt. Ngày 21/4/2017, Công ty TNHH LD đã ký hợp đồng ủy quyền cho Công ty cổ phần đầu tư VHP toàn quyền ký hợp đồng đặt cọc, góp vốn với cá nhân có nhu cầu và phải chịu hoàn toàn trách nhiệm với các hợp đồng đó. Nay, Công ty TNHH LD mới biết trường hợp Bà P khởi kiện đối với Công ty cổ phần đầu tư VHP. Với tư cách là người đại diện theo ủy quyền của Công ty TNHH LD, ông đề nghị Tòa án giải quyết vụ án theo quy định của pháp luật.

Tại bản án dân sự sơ thẩm số 43/2020/DS-ST ngày 30/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Z7 đã quyết định:

Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà P đối với Công ty cổ phần đầu tư VHP. Tuyên bố 03 hợp đồng đặt cọc để nhận chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 56/2017/HĐĐC-Dragon Land; 57/2017/HĐĐC-Dragon Land; 58/2017/HĐĐC-Dragon Land ký ngày 29/05/2017 giữa bà P và Công ty cổ phần đầu tư VHP vô hiệu. Buộc Công ty cổ phần đầu tư VHP phải trả cho bà P số tiền 2.409.750.000đ (hai tỷ bốn trăm lẻ chín triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng), trong đó tiền đặt cọc là 1.890.000.000đ, tiền bồi thường thiệt hại là 519.750.000đ.

Ngoài ra bản án còn quyết định về án phí, nghĩa vụ thi hành án và quyền kháng cáo cho các đương sự.

Ngày 27/01/2021 bị đơn có đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm.

Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phát biểu tại phiên tòa phúc thẩm:

Việc thụ lý vụ án, xác định quan hệ pháp luật, tư cách tố tụng, về việc xác minh, thu thập các tài liệu chứng cứ vụ án và thời hạn chuẩn bị đưa vụ án ra xét xử đều được Thẩm phán thực hiện theo đúng quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Tại phiên tòa, Hội đồng xét xử và Thư ký phiên tòa đã thực hiện đúng nhiệm vụ, quyền hạn của mình. Qua nghiên cứu hồ sơ vụ án cho thấy Bị

đơn đã giấu toàn bộ thông tin của dự án, khi tiến hành giao dịch với Bà P không đủ điều kiện chuyển nhượng, sau khi nhận cọc đã bỏ mặc nguyên đơn không thông báo tiến độ thực hiện dự án, không thông tin về những vướng mắc khi thực hiện dự án dẫn đến nguyên đơn là Bà P hoang mang. Khi thực hiện xong thủ tục pháp lý, đủ điều kiện chuyển nhượng cũng không thông báo cho Bà P mà tự ý bán cho người khác, do vậy lỗi làm cho hợp đồng vô hiệu hoàn toàn thuộc về bị đơn, nguyên đơn chỉ đòi phạt cọc bằng khoản tiền lãi là có căn cứ. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn, áp dụng khoản 1, Điều 308 Bộ luật tố tụng dân sự giữ nguyên bản án sơ thẩm số 43/2020/DS-ST ngày 30/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Z7.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

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

[1] Kháng cáo của bị đơn được thực hiện đúng quy định của pháp luật nên được chấp nhận để xem xét theo thủ tục phúc thẩm.

[2] Thẩm quyền giải quyết vụ án, quan hệ pháp luật và tư cách đương sự đã được Tòa án sơ thẩm xác định đúng và đầy đủ.

Về nội dung vụ án:

[3] Việc Nguyên đơn và bị đơn ký 03 hợp đồng đặt cọc số: 56; 57 và 58/2017/HĐĐC-Dragon Land với Công ty cổ phần đầu tư VHP (gọi tắt là Công ty VHP) để nhận chuyển nhượng 03 lô đất có mã số: BT05-16; BT05-17 và BT05-23 tại Dự án khu dân cư xã Y7, huyện Z7, tỉnh Đồng Nai với giá trị chuyển nhượng là 1.260.000.000 đồng/nền đất vào ngày 29/05/2017, Ngay khi ký hợp đồng, Bà P đã tiến hành thực hiện nghĩa vụ thanh toán đợt 1 cho Công ty VHP theo đúng thỏa thuận tại khoản 4.3 Điều 4 của các Hợp đồng đặt cọc nêu trên với số tiền là 630.000.000 đồng/nền x 03 nền là 1.890.000.000 đồng (tương đương 50% tổng giá trị chuyển nhượng). Công ty cổ phần đầu tư VHP không viết phiếu biên nhận tiền mà dùng biên bản xác nhận chiết khấu để xác nhận Bà P đã thanh toán 50% giá trị hợp đồng cũng đã được bị đơn thừa nhận.

[3] Quá trình tư vấn, ký kết giao dịch, công ty luôn khẳng định dự án đã hợp pháp, đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tuy nhiên, thực tế Dự án khu dân cư xã Y7, huyện Z7, tỉnh Đồng Nai là do Công ty TNHH LĐ làm chủ đầu tư và ủy quyền cho Công ty cổ phần đầu tư VHP *phân phối sản phẩm khi đủ điều kiện chuyển nhượng*. Quá trình thực hiện dự án có chậm tiến độ, ngày 21/5/2019, Sở Tài nguyên và môi trường mới ban hành Thông báo số 321/TB-STNMT thông báo dự án đủ điều kiện chuyển nhượng theo quy định. Như vậy, tại thời điểm ký hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất ngày 29/5/2017, Công ty TNHH LĐ là chủ đầu tư

dự án khu dân cư xã Y7 chưa có đủ điều kiện chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo quy định của pháp luật. Việc Công ty cổ phần đầu tư VHP ký hợp đồng đặt cọc để chuyển nhượng 03 lô đất có mã số BT05-16, BT05-17, BT05-23 thuộc dự án khu dân cư xã Y7, huyện Z7, tỉnh Đồng Nai do Công ty TNHH LD làm chủ đầu tư khi đất tại dự án chưa đủ điều kiện chuyển nhượng là vi phạm quy định tại khoản 1 Điều 37 và khoản 2 Điều 9 của Luật kinh doanh bất động sản. Khi giao dịch không thể hiện Công ty cổ phần đầu tư VHP thông báo đầy đủ thông tin cho Bà P về tình trạng pháp lý của dự án, khi dự án bị chậm trễ cũng không thể hiện có thông báo cho Bà P. Sau khi ký kết hợp đồng đặt cọc với Bà P, Công ty cổ phần đầu tư VHP không liên hệ hoặc thông báo bất cứ thông tin gì liên quan đến thủ tục pháp lý của dự án; Công ty cho rằng có báo qua điện thoại và làm việc thông báo trực tiếp với Bà P nhưng không có chứng cứ chứng minh. Thậm chí ban đầu, đại diện theo ủy quyền của Công ty còn dựa vào sự mập mờ trong việc nhận tiền không giao phiếu thu để cho rằng công ty chưa nhận được đồng nào từ phía Bà P, thể hiện công ty không minh bạch trong giao dịch (bút lục số 80).

[4] Hợp đồng đặt cọc ký kết qui định điều khoản thanh toán cọc lại là toàn bộ số tiền chuyển nhượng cho toàn bộ hợp đồng chuyển nhượng sẽ ký kết sau này, như vậy khi các bên ký hợp đồng đặt cọc nhưng thực tế cho thấy các bên đã đi vào thực hiện nội dung của giao dịch chuyển nhượng quyền sử dụng đất trên thực tế. Tòa sơ thẩm nhận định hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 56/2017/HĐĐC-Dragon Land; 57/2017/HĐĐC-Dragon Land và 58/2017/HĐĐC-Dragon Land ngày 29/5/2017 bị vô hiệu theo quy định tại Điều 123 của Bộ luật dân sự, xác định lỗi hoàn toàn thuộc về bị đơn là có căn cứ.

[5] Theo qui định của pháp luật, bị đơn phải bị phạt cọc khoản tiền bằng với số tiền đặt cọc là 1.890.000.000đ, tuy nhiên nguyên đơn chỉ yêu cầu Công ty VHP bồi thường thiệt hại gây ra bằng một khoản tiền lãi phát sinh từ ngày 29/5/2017 đến tháng 02/2020 với mức lãi suất 10%/năm bằng số tiền 519.750.000đ là có lợi cho bị đơn.

[6] Do vậy không có căn cứ để chấp nhận kháng cáo của bị đơn, giữ nguyên bản án sơ thẩm. Công ty VHP phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm.

[7] Quan điểm của đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai phù hợp với kết quả tranh tụng tại phiên tòa nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

QUYẾT ĐỊNH

Căn cứ vào khoản 1 Điều 308, Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự, không chấp nhận kháng cáo của bị đơn là Công ty cổ phần đầu tư VHP, giữ nguyên bản án sơ thẩm số 43/2020/DS-ST ngày 30/12/2020 của Tòa án nhân dân huyện Z7.

Áp dụng Điều 123; khoản 1, 4 Điều 131; Điều 328, 357 và Điều 468 của Bộ luật dân sự năm 2015; Áp dụng khoản 2 Điều 9; khoản 1 Điều 37 của Luật kinh doanh bất động sản; Áp dụng khoản 1 Điều 13 của Nghị quyết số 01/2019/NQ-HĐTP ngày 11 tháng 01 năm 2019 của Hội đồng Thẩm phán Tòa án nhân dân tối cao hướng dẫn áp dụng một số quy định của pháp luật về lãi, lãi suất, phạt vi phạm; Nghị quyết số 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí, lệ phí Tòa án.

1. Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của bà P đối với Công ty cổ phần đầu tư VHP.

Hủy các hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất số 56/2017/HĐDC-Dragon Land; 57/2017/HĐDC-Dragon Land; 58/2017/HĐDC-Dragon Land ký ngày 29/05/2017 giữa bà P và Công ty cổ phần đầu tư VHP.

Buộc Công ty cổ phần đầu tư VHP phải trả cho bà P số tiền 2.409.750.000đ (hai tỷ bốn trăm lẻ chín triệu bảy trăm năm mươi ngàn đồng), trong đó tiền đặt cọc là 1.890.000.000đ, tiền bồi thường thiệt hại là 519.750.000đ.

2. Về án phí: Công ty VHP phải chịu 300.000đ án phí dân sự sơ thẩm không có giá ngạch; 80.195.000đ án phí dân sự sơ thẩm có giá ngạch.

Hoàn trả cho bà P 40.098.000đ tiền tạm ứng án phí đã nộp theo biên lai thu số 0003095 ngày 14/02/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự huyện Z7.

Công ty VHP phải chịu 300.000 đồng án phí dân sự phúc thẩm được khấu trừ vào biên lai thu tạm ứng án phí số 0005346 ngày 08/02/2021 của Chi cục thi hành án dân sự huyện Z7.

3. Kể từ ngày bản án, quyết định có hiệu lực pháp luật (đối với trường hợp cơ quan thi hành án có quyền chủ động ra quyết định thi hành án) hoặc kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong tất cả các khoản tiền, hàng tháng bên phải thi hành án còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại khoản 2 Điều 468 Bộ luật dân sự năm 2015.

4. Trường hợp bản án 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.

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

Nơi nhận:

- Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Đồng Nai;
- Tòa án nhân dân huyện Z7;

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

- Viện kiểm sát nhân dân huyện Z7;
- Cục thi hành án dân sự tỉnh Đồng Nai;
- Chi cục thi hành án dân sự huyện Z7;
- Các Đương sự;
- Lưu: Tòa án, hồ sơ vụ án

Phạm Thành Dương