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: 1132/2020/DS-PT
Ngày: 24/12/2020
V/v Tranh chấp hợp đồng mua bán nhà

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: Bà Trần Thị Kim Quy

Các Thẩm phán: 1. Bà Nguyễn Thị Thanh Hiền

2. Bà Đỗ Thị Hòa

Thư ký Tòa án ghi biên bản phiên tòa: Bà Võ Thị Hoàng Yến – Cán bộ 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 Văn Hiếu - Kiểm sát viên.

Ngày 24 tháng 12 năm 2020, tại trụ sở Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 489/2020/TLPT-DS ngày 16 tháng 10 năm 2020 về vụ án dân sự "Tranh chấp hợp đồng đặt cọc và hợp đồng góp vốn".

Do bản án dân sự sơ thẩm số 357/2020/DS-ST ngày 09 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận A' - Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số 5779/2020/QĐ-PT ngày 17 tháng 11 năm 2020 và Quyết định hoãn phiên tòa phúc thẩm số 21065/2020/QĐ-PT ngày 08/12/2020, giữa các đương sự:

Nguyên đơn: Ông Trần Văn H, sinh năm 1962
Địa chỉ: 98A Đường C, phường D, quận H', Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Nguyễn Thị Bích T, địa chỉ: Ấp E, xã F, huyện CB, tỉnh Tiền Giang, Văn bản ủy quyền ngày 08 tháng 11 năm 2019 (Xin vắng mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn: Ông Nguyễn Hoàng L – Luật sư Công ty Luật hợp danh TA thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (Có mặt).

Bị đơn:

1. Công ty Cổ phần A

Trụ sở: Số 110 - 112 đường G, Phường K, Quận A', Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Bà Lê Thị Thu R – Nhân viên Công ty, Văn bản ủy quyền số 05/GUQ-HTL/2020 ngày 14 tháng 5 năm 2020 (Có mặt).

2. Công ty Cổ phần B

Trụ sở: 173 Đường M, Phường N, Quận A', Thành phố Hồ Chí Minh

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Phạm Đình Sơn, địa chỉ: 67 Đường O, KDC Bông Sao, Khu C, Phường P, Quận B', Thành phố Hồ Chí Minh (Xin vắng mặt).

Người kháng cáo: Công ty Cổ phần A.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

Tại đơn khởi kiện ngày 15/5/2018 và các lời khai tại Tòa án, nguyên đơn có ông Trần Văn H và người đại diện theo ủy quyền trình bày: Ngày 18/10/2007, ông Trần Văn H và Công ty TNHH X, nay là Công ty Cổ phần A, có ký Biên bản đặt cọc về việc góp vốn mua một nền đất thuộc Dự án Khu nhà ở - Xã H' - Huyện X'-TP.HCM do Công ty Cổ phần B làm chủ đầu tư. Theo đó, ông Hải đã đặt cọc cho Công ty X số tiền là 100.000.000 đồng để mua một nền đất dự án với diện tích 140m^2. Đơn giá là 5.800.000 đồng/m^2, tổng giá trị lô đất là 812.000.000 đồng. Ngày 25/10/2007, ông Hải đã thanh toán tiếp cho Công ty X số tiền là 516.000.000 đồng. Tổng số tiền ông Hải đã đặt cọc cho Công ty X là 616.000.000 đồng.

Hai bên thỏa thuận, trường hợp Bên bán là Công ty Cổ phần B không xúc tiến ký hợp đồng đối với nền đất nêu trên với Bên mua là ông Trần Văn H thì Công ty TNHH X có nghĩa vụ phải trả cho ông Hải khoản tiền cọc và số tiền tương đương với số tiền cọc đã nhận.

Tuy nhiên, sau khi ký biên bản và nộp tiền đặt cọc cho Công ty X, phía Công ty Cổ phần B đã không đồng ý ký Hợp đồng bán cho ông Hải nền đất với nội dung nêu trên.

Đến ngày 26/10/2007, theo yêu cầu của ông Trần Văn H, Công ty Cổ phần B đồng ý bán cho ông Hải một nền đất khác theo hợp đồng số 155/07/KD-HĐGV, đơn giá là 2.000.000 đồng /m^2, tổng giá trị lô đất chỉ có 280.000.000 đồng. Việc thanh toán như sau:

- Đợt 1: 84.000.000 đồng ngay khi ký hợp đồng.
- Đợt 2: 84.000.000 đồng sau 12 tháng kể từ ngày góp vốn đợt 1.
- Đợt 3: 98.000.000 đồng sau 150 ngày kể từ ngày góp vốn đợt 2 khi chủ đầu tư hoàn tất san nền và tiến hành xây dựng cơ sở hạ tầng.
- Đợt 4: 14.000.000 đồng khi chủ đầu tư giao giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Ngay sau khi ký hợp đồng, ông Hải đã nộp cho Công ty B số tiền Đợt 1 là 84.000.000 đồng.

Nội dung hợp đồng có thỏa thuận: Nếu bên bán không thực hiện giao quyền sử dụng đất hoặc tự ý bán lại nền đất này cho người khác thì bên mua có

quyền đơn phương chấm dứt hợp đồng, bên bán phải hoàn lại cho bên mua toàn bộ số vốn mà bên mua đã góp cộng thêm số tiền phạt tương đương với tổng số vốn góp của bên mua.

Tuy nhiên, từ đó cho đến nay, đã hơn 10 năm kể từ ngày ông Hải đặt cọc, thanh toán với Công ty X, ký hợp đồng và nộp tiền cho Công ty B nhưng chủ đầu tư là Công ty B đã không có bất kỳ động thái nào để xúc tiến thực hiện dự án, thực hiện hợp đồng đã giao kết với ông Hải.

Ông Hải đã nhiều lần liên hệ với Công ty X, nay là Công ty Cổ phần A và Công ty B yêu cầu hủy các giao dịch nêu trên, hoàn trả các khoản tiền mà các bên đã nhận của ông Hải nhưng cả hai Công ty đều né tránh, không thực hiện việc hoàn trả cũng như bồi thường thiệt hại cho ông Hải.

Sau khi ông Hải nộp đơn khởi kiện và Tòa án thụ lý giải quyết vụ án, Công ty B và ông Hải đã thương lượng được việc giải quyết tranh chấp nên nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện đối với Công ty này.

Nguyên đơn giữ nguyên toàn bộ yêu cầu khởi kiện đối với Công ty Cổ phần A, cụ thể:

Yêu cầu Tòa án Tuyên hủy bỏ Biên bản đặt cọc ngày 18/10/2007 giữa Ông Trần Văn H và Công ty TNHH X (nay là Công ty Cổ phần A); Yêu cầu Công ty Cổ phần A phải trả lại cho ông Hải số tiền cọc là 616.000.000 đồng và tiền phạt cọc là 616.000.000 đồng. Tổng cộng: 1.232.000.000 đồng.

Tại bản tự khai đã nộp cho Tòa án ngày 24/6/2019, bị đơn Công ty Cổ phần B do ông Vi Văn T' là người đại diện theo pháp luật trình bày như sau:

Công ty B xác nhận việc ký kết Hợp đồng góp vốn số 155/KD-HĐGV ngày 26/10/2007 với ông Trần Văn H như lời trình bày của nguyên đơn. Công ty đồng ý trả lại cho ông Hải số tiền 168.000.000 đồng đúng như yêu cầu khởi kiện.

Đối với yêu cầu của ông H về việc buộc Công ty B trả tiền đặt cọc và tiền phạt vi phạm, Công ty B không có liên quan đến quan hệ này đồng thời khẳng định không có bất kỳ thỏa thuận cũng như sự liên quan nào đến Công ty A, đề nghị Tòa án giải quyết sự việc theo quy định của pháp luật.

Tại đơn đề ngày 11/10/2019, nguyên đơn ông Trần Văn H rút một phần yêu cầu khởi kiện về việc buộc bị đơn Công ty B trả lại số tiền 168.000.000 đồng của Hợp đồng góp vốn số 155/KD-HĐGV ngày 26/10/2007.

Tại bản án sơ thẩm số 357/2020/DS-ST ngày 09 tháng 6 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận A' - Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn H về việc buộc bị đơn Công ty Cổ phần B trả lại số tiền 168.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi tám triệu đồng) theo Hợp đồng góp vốn số 155/KD-HĐGV ngày 26/10/2007.

Nguyên đơn ông Trần Văn H có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại yêu cầu này theo quy định của pháp luật.

2. Tuyên bố giao dịch đặt cọc theo biên bản đặt cọc ngày 18/10/2007 và

biên nhận tiền ngày 25/10/2007 giữa ông Trần Văn H và Công ty TNHH X (nay là Công ty Cổ phần A) vô hiệu.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Công ty Cổ phần A có trách nhiệm trả lại cho ông Trần Văn H số tiền đã nhận là 616.000.000 đồng (Sáu trăm mười sáu triệu đồng). Việc thanh toán được thực hiện ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông Trần Văn H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Công ty Cổ phần A không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ việc thanh toán thì hàng tháng Công ty Cổ phần A còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn H về việc buộc bị đơn Công ty Cổ phần A thanh toán số tiền phạt cọc là 616.000.000 đồng.

Ngoài ra, bản án sơ thẩm còn tuyên nghĩa vụ thi hành án, án phí và quyền kháng cáo của các đương sự theo luật quy định.

Ngày 23/6/2020, Công ty Cổ phần A có đơn kháng cáo.

Tại phiên tòa phúc thẩm: Đại diện bị đơn đề nghị Hội đồng xét xử hủy bản án sơ thẩm vì không triệu tập ông Ngô Gia Thanh B’ và bà Nguyễn Thị Thanh U tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan.

Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp của nguyên đơn đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

Các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án.

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

Về tố tụng: Thẩm phán, Hội đồng xét xử đã tuân thủ quy định Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 trong quá trình thụ lý vụ án cũng như tại phiên tòa.

Về nội dung: Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận kháng cáo của bị đơn. Giữ nguyên bản án sơ thẩm.

NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:

Sau khi nghiên cứu các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án được xem xét tại phiên toà và căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên toà, Tòa án nhận định:

[1] Về thủ tục tố tụng: Ngày 23/6/2020, bị đơn kháng cáo trong hạn luật định nên hợp lệ.

[2] Về nội dung:

Xét kháng cáo bị đơn yêu cầu hủy bản án sơ thẩm vì Tòa án cấp sơ thẩm không triệu tập ông Ngô Gia Thanh B’ và bà Nguyễn Thị Thanh U vào tham gia tố tụng, Hội đồng xét xử nhận thấy:

[2.1] Căn cứ các tài liệu, chứng cứ có trong hồ sơ vụ án và lời khai thống nhất của các đương sự, có đủ cơ sở để xác định việc ông Trần Văn H và Công ty

TNHH X (nay là Công ty Cổ phần A) ký kết biên bản đặt cọc ngày 18/10/2019 và biên nhận tiền ngày 25/10/2019. Mục đích của giao dịch này là để bảo đảm việc giao kết và thực hiện hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất tại xã Phong Phú, huyện Bình Chánh giữa Công ty B và ông Trần Văn H. Bên nhận đặt cọc Công ty A không phải là chủ sở hữu của diện tích đất, không phải là chủ đầu tư của dự án. Mặt khác, các bên cũng thừa nhận giữa Công ty B và Công ty A không có bất kỳ thỏa thuận nào liên quan đến tài sản cũng như giao dịch này. Trong biên bản đặt cọc và biên bản nhận tiền, không xác định cụ thể đối tượng chuyển nhượng là diện tích đất thuộc vị trí nào, đồng thời không nêu ra các chứng từ sở hữu, chứng minh quyền sử dụng đất. Từ những căn cứ này, Tòa án cấp sơ thẩm nhận định giao dịch nêu trên giữa ông Trần Văn H và Công ty A có đối tượng không thể thực hiện được thuộc trường hợp vô hiệu được quy định tại Điều 411 của Bộ luật Dân sự năm 2005 là đúng.

Do đó, Tòa án cấp sơ thẩm căn cứ quy định tại Điều 137 của Bộ luật Dân sự năm 2005, các bên phải hoàn trả cho nhau những gì đã nhận và khôi phục lại tình trạng ban đầu là có cơ sở.

[2.2] Xét, Biên bản đặt cọc ngày 18/10/2007 và Biên nhận tiền ngày 25/10/2007 được các bên xác nhận và thừa nhận tại phiên tòa, có đủ cơ sở để xác định Công ty X (nay là Công ty A) đã nhận số tiền 616.000.000 đồng từ ông Hải. Bị đơn cho rằng số tiền này Công ty A đã chuyển giao, tất toán cho ông Ngô Gia Thanh B’ (chỉ giữ lại tiền hoa hồng). Tuy nhiên, Công ty A không cung cấp bất kỳ tài liệu, chứng cứ nào chứng minh tính xác thực của giao dịch này, do đó không có cơ sở để được chấp nhận. Tranh chấp từ các thỏa thuận, giao dịch nếu có giữa Công ty A và ông B’ sẽ được giải quyết bằng một vụ án khác khi có yêu cầu nên không triệu tập ông Ngô Gia Thanh B’ vào tham gia tố tụng trong vụ án là phù hợp.

Tòa án cấp sơ thẩm buộc Công ty Cổ phần A có trách nhiệm trả lại cho ông Trần Văn H số tiền đã nhận là 616.000.000 đồng (Sáu trăm mười sáu triệu đồng) là phù hợp.

[2.3] Bị đơn đề nghị triệu tập bà Nguyễn Thị Thanh U vào tham gia tố tụng, nhưng xét thấy bà U không liên quan gì đến quyền và nghĩa vụ trong vụ án này nên không có cơ sở chấp nhận.

Xét đề nghị của Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh là phù hợp với nhận định của Hội đồng xét xử nên ghi nhận.

Các phần khác của bản án sơ thẩm không bị kháng cáo kháng nghị có hiệu lực thi hành.

[3] Về án phí:

Án phí dân sự sơ thẩm: Các đương sự phải chịu án phí dân sự theo bản án sơ thẩm.

Án phí dân sự phúc thẩm: Do yêu cầu kháng cáo không được chấp nhận nên bị đơn phải chịu án phí phúc thẩm.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Căn cứ Khoản 1 Điều 308 và khoản 1 Điều 308 của Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015;

Căn cứ Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 quy định về án phí, lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

Không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Giữ nguyên bản án sơ thẩm:

1. Đình chỉ giải quyết yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn H về việc buộc bị đơn Công ty Cổ phần B trả lại số tiền 168.000.000 đồng (Một trăm sáu mươi tám triệu đồng) theo Hợp đồng góp vốn số 155/KD-HĐGV ngày 26/10/2007.

Nguyên đơn ông Trần Văn H có quyền khởi kiện yêu cầu Tòa án giải quyết lại yêu cầu này theo quy định của pháp luật.

2. Tuyên bố giao dịch đặt cọc theo biên bản đặt cọc ngày 18/10/2007 và biên nhận tiền ngày 25/10/2007 giữa ông Trần Văn H và Công ty TNHH X (nay là Công ty Cổ phần A) vô hiệu.

Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn: Công ty Cổ phần A có trách nhiệm trả lại cho ông Trần Văn H số tiền đã nhận là 616.000.000 đồng (Sáu trăm mười sáu triệu đồng). Việc thanh toán được thực hiện ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật.

Kể từ ngày ông Trần Văn H có đơn yêu cầu thi hành án, nếu Công ty Cổ phần A không thực hiện hoặc thực hiện không đầy đủ việc thanh toán thì hàng tháng Công ty Cổ phần A còn phải chịu khoản tiền lãi của số tiền còn phải thi hành án theo mức lãi suất quy định tại Điều 357, Điều 468 của Bộ luật Dân sự năm 2015.

Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Trần Văn H về việc buộc bị đơn Công ty Cổ phần A thanh toán số tiền phạt cọc là 616.000.000 đồng.

3. Án phí dân sự sơ thẩm:

Trả lại cho ông Trần Văn H số tiền tạm ứng án phí là 4.200.000 đồng (Bốn triệu hai trăm ngàn đồng) theo Biên lai thu số 0014323 ngày 04 tháng 6 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận A', Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Trần Văn H phải chịu án phí cho phần yêu cầu không được chấp nhận là 28.640.000 đồng (Hai mươi tám triệu sáu trăm bốn mươi ngàn đồng) nhưng được trừ vào số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 24.480.000 đồng (Hai mươi bốn triệu bốn trăm tám mươi ngàn đồng) theo Biên lai thu số 0014322 ngày 04 tháng 6 năm 2019 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận A', Thành phố Hồ Chí Minh.

Ông Hải phải nộp thêm 4.160.000 đồng (Bốn triệu một trăm sáu mươi ngàn đồng) tiền án phí sơ thẩm.

Công ty Cổ phần A phải chịu án phí dân sự sơ thẩm là 28.640.000 đồng (Hai mươi tám triệu sáu trăm bốn mươi ngàn đồng).

4. Án phí dân sự phúc thẩm:

Công ty Cổ phần A phải chịu án phí dân sự phúc thẩm là 300.000 đồng nhưng được cấn trừ vào tiền tạm ứng án phí phúc thẩm đã nộp theo biên lai thu số 0007625 ngày 26/6/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận A', Thành phố 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.

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

Nơi nhận:
- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP. HCM;
- TAND Quận A';
- Cục THA DS TPHCM;
- Chi cục THADS Quận A';
- Các đương sự;
- Lưu HS, VP.

TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM

THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Trần Thị Kim Quy