

**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: 326/2022/DS-PT

Ngày: 23-6-2022.

V/v: “Tranh chấp hợp đồng dân sự”.

**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 Châu Thị Diệp.

*Các Thẩm phán:* Bà Huỳnh Thị Như Hà.

Bà Trịnh Thị Ánh.

**- Thư ký phiên tòa:** Ông Phạm Văn Thuỳ.

**- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh:** Ông Lê Trọng Long - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Ngày 23 tháng 6 năm 2022 tại trụ sở Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh mở phiên tòa xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số: 80/2022/TLPT-DS ngày 14/3/2022 “Tranh chấp về hợp đồng dân sự” do bản án dân sự sơ thẩm số 399/2021/DS-ST ngày 05/4/2021 của Toà án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử số: 1400/2022/QĐ-PT ngày 12/4/2022, Quyết định hoãn phiên tòa số 5220/2022/QĐ-PT ngày 10/5/2022 và Thông báo thay đổi thời gian mở phiên tòa số 6746/2022/TB-TA ngày 06/6/2022, giữa các đương sự:

1. *Nguyên đơn:* Ông Ngô Đức L, sinh năm 1963; Địa chỉ: Chung cư S, thành phố Thủ Đức, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: ông Trần Duy L, sinh năm 1976; Địa chỉ: phường T, thành phố Biên Hòa, tỉnh Đồng Nai - đại diện theo uỷ quyền (văn bản uỷ quyền ngày 22/01/2022) (có mặt).

2. *Bị đơn:* Công ty Cổ phần đầu tư dịch vụ bất động sản K; Địa chỉ: số Phường Q, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện hợp pháp: ông Hà Quốc K, sinh năm 1990; Địa chỉ: số Phường Q, quận B, Thành phố Hồ Chí Minh - đại diện theo uỷ quyền (văn bản uỷ quyền ngày 09/5/2022) (có mặt).

Người bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp: Ông Phạm Việt T - Luật sư Công ty Luật TNHH N - thuộc Đoàn Luật sư Thành phố Hồ Chí Minh (có mặt).

3. *Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:* Công ty cổ phần đầu tư địa ốc X; Địa chỉ: phường T, thị xã Tân Uyên, tỉnh Bình Dương (vắng mặt).

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

1. Vào ngày 06/6/2019 ông Ngô Đắc L đã đặt cọc 100.000.000 đồng để mua 05 lô đất nền dự án Long Hải Golden Sea (thuộc một phần Dự án khu dân cư số 1 - Tây Nam, thị trấn Long Điền, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu) gồm các lô A33, A32, A7, A6, B46.

Ngày 17/6/2019, ông Ngô Đắc L đã ký các “Giấy thoả thuận giữ chỗ sản phẩm lô đất thuộc Khu dân cư số 1 - Tây Nam, thị trấn Long Điền, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu”:

- Tờ giấy số 09/TTGC-LH/KN/2019 cho lô A6 với giá 804.816.000 đồng và thanh toán số tiền đợt 1 là 221.444.800 đồng;

- Tờ giấy số 10/TTGC-LH/KN/2019 cho lô A7 với giá 804.816.000 đồng và thanh toán số tiền đợt 1 là 221.444.800 đồng;

- Tờ giấy số 11/TTGC-LH/KN/2019 cho lô A32 với giá 717.336.000 đồng và thanh toán số tiền đợt 1 là 195.200.800 đồng;

- Tờ giấy số 12/TTGC-LH/KN/2019 cho lô A33 với giá 717.336.000 đồng và thanh toán số tiền đợt 1 là 195.200.800 đồng;

- Tờ giấy số 13/TTGC-LH/KN/2019 cho lô B46 với giá 767.880.000 đồng và thanh toán số tiền đợt 1 là 210.364.000 đồng;

Những tờ giấy này, Công ty cổ phần đầu tư dịch vụ Bất động sản K chỉ ký với tư cách “Người làm chứng”, người đứng tên trên hợp đồng với tư cách bên nhận giữ chỗ là bà Nguyễn Thị Thu H và có nội dung “Bên B (tức ông Ngô Đắc L) đã tìm hiểu và hiểu rõ dự án nêu trên”.

Mặc dù tờ “Giấy thoả thuận” có chữ ký của ông L không có chữ ký của bà H nhưng cũng đã có một văn bản nội dung giống văn bản trên có chữ ký của bà H, ông Đỗ Minh P.

Tổng số tiền ông Ngô Đắc L nộp cho Công ty cổ phần đầu tư dịch vụ Bất động sản K là 1.143.655.200 đồng, đã được Công ty cổ phần đầu tư dịch vụ Bất động sản K xác nhận đã thu và Công ty cổ phần đầu tư dịch vụ Bất động sản K đã chuyển số tiền trên cho Công ty Cổ phần đầu tư địa ốc X theo phiếu thu ngày 17/6/2019 căn cứ vào hợp đồng Dịch vụ giữa Công ty Cổ phần đầu tư địa ốc X và Công ty Cổ phần đầu tư dịch vụ Bất động sản K ngày 04/6/2019.

Nguyên đơn yêu cầu Công ty cổ phần đầu tư dịch vụ Bất động sản K có nghĩa vụ hoàn trả số tiền 1.143.655.200 đồng, rút lại yêu cầu lãi suất.

Bị đơn cho rằng bị đơn là đơn vị trung gian, số tiền trên bị đơn đã giao cho Công ty Cổ phần đầu tư địa ốc X nên không còn nghĩa vụ. Nguyên đơn phải kiện Công ty Cổ phần đầu tư địa ốc X.

Bản án sơ thẩm số 399/2021/DS-ST ngày 05/4/2021 của Tòa án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh quyết định:

“Buộc công ty K trả lại số tiền 1.143.655.200 đồng, trả một lần ngay khi bản án có hiệu lực pháp luật...

Đình chỉ yêu cầu về lãi suất”.

Ngoài ra bản sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ chậm thanh toán, quyền kháng cáo.

2. Ngày 12/4/2021, Công ty cổ phần đầu tư dịch vụ bất động sản Khởi Nguyên kháng cáo toàn bộ bản án, đề nghị huỷ bản án sơ thẩm, bác yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

3. Tại phiên tòa phúc thẩm:

3.1. Nguyên đơn giữ yêu cầu khởi kiện. Nguyên đơn cho rằng dự án không có giá trị pháp lý nên không đặt ra quan hệ môi giới. Công ty Cổ phần Đầu tư dịch vụ Bất động sản K xác nhận đã nhận tiền của ông L thì công ty K phải có nghĩa vụ trả lại tiền. Việc Công ty Cổ phần Đầu tư dịch vụ Bất động sản K giao tiền cho ai là việc nội bộ của công ty K, ông L không cần biết. Do đó, đề nghị giữ nguyên bản án sơ thẩm.

3.2. Bị đơn trình bày: Hiện cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đang giải quyết vụ án “ Lừa đảo chiếm đoạt tài sản” xảy ra tại dự án, Công ty Cổ phần Đầu tư dịch vụ Bất động sản K đã nộp số tiền thu lợi từ việc môi giới là 433.999.200 đồng cho Cơ quan Cảnh sát điều tra Công an tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

3.3. Luật sư bảo vệ quyền và lợi ích hợp pháp cho bị đơn trình bày: Công ty Cổ phần Đầu tư dịch vụ Bất động sản K chỉ là người môi giới dự án và đã chuyển toàn bộ số tiền nhận được cho Công ty Cổ phần đầu tư địa ốc X theo hợp đồng dịch vụ. Công ty K chỉ ký cam kết với ông L với tư cách người làm chứng. Hiện nay vụ án đang được cơ quan cảnh sát điều tra Công an tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thụ lý giải quyết. Do đó, cần đợi Cơ quan cảnh sát điều tra làm rõ vai trò của các bên trước khi giải quyết vụ án dân sự. Cấp sơ thẩm không triệu tập được Công ty Cổ phần đầu tư địa ốc X để làm rõ sự việc, quyết định buộc Công ty K

phải hoàn trả tiền cho ông L là chưa đánh giá toàn bộ vụ án. Do đó, đề nghị Hội đồng xét xử không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Nguyên đơn.

#### 3.4. Đại diện Viện kiểm sát phát biểu:

+ Về hình thức: đơn kháng cáo của bị đơn trong thời hạn luật định. Quá trình tố tụng ở giai đoạn phúc thẩm xem xét giải quyết vụ án đã được thực hiện đúng quy định của pháp luật.

+ Về nội dung: Theo văn bản số 842/CSKT ngày 10/6/2022 của Cơ quan cảnh sát điều tra tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu trả lời về việc Cơ quan cảnh sát điều tra tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu xác định vụ việc liên quan Khu dân cư số 1 - Tây Nam, thị trấn Long Điền, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đang bị khởi tố vụ án, khởi tố bị can về tội “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản” theo khoản 4 Điều 174 Bộ luật Hình sự và ông Ngô Đắc L được xác định là bị hại trong vụ án nên việc cấp sơ thẩm xét xử là chưa toàn diện. Do đó, đề nghị huỷ án sơ thẩm, chờ kết quả giải quyết vụ án Hình sự thì mới giải quyết được toàn diện vụ án.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

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

[1] Về thủ tục tố tụng: đơn kháng cáo của Công ty Cổ phần đầu tư dịch vụ bất động sản K làm trong thời hạn, đương sự đã nộp tiền tạm ứng án phí phúc thẩm trong thời hạn, phù hợp quy định tại Điều 272, Điều 273 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015. Do đó, bản án sơ thẩm số 399/2021/DS-ST ngày 05/4/2021 của Toà án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh được xem xét theo trình tự phúc thẩm.

[2] Về nội dung: Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn.

Theo văn bản số 9642/UBND-KTHT ngày 16/11/2020 của Ủy ban nhân dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu thì Dự án Khu dân cư số 1 - Tây Nam, thị trấn Long Điền, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã được Ủy ban nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cấp: Quyết định số 8163/QĐ-UB ngày 05/9/2003 phê duyệt quy hoạch chi tiết TL 1/500 khu nhà ở bán trả góp tại thị trấn Long Điền, huyện Long Đất, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; Quyết định số 14266/QĐ-UB ngày 28/12/2004 phê duyệt quy hoạch chi tiết TL 1/500 khu dân cư số 1 Tây Nam - thị trấn Long Điền, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu; Công văn số 1847/UBND-VP ngày 02/4/2010 về việc điều chỉnh Quy hoạch chi tiết 1/500 Khu dân cư số 1- Tây Nam thị trấn Long Điền. Và, Ủy ban nhân dân huyện Long Điền có Quyết định số 950/QĐ-UBND ngày 16/3/2012 về

việc phê duyệt điều chỉnh quy hoạch xây dựng chi tiết tỷ lệ 1/500 Khu dân cư số 1 Tây Nam, thị trấn Long Điền.

Công ty Cổ phần phát triển nhà O là Chủ đầu tư dự án. Chủ đầu tư đã xây dựng hoàn chỉnh hạ tầng kỹ thuật khoảng 6ha/ 33.54ha.

Ngày 05/9/2016 Công ty Cổ phần phát triển nhà O đã ký hợp đồng chuyển nhượng dự án Khu dân cư số 1 – Tây Nam thị trấn Long Điền, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho bà Nguyễn Thị Thu H.

Ngày 05/10/2018, bà Nguyễn Thị Thu H đã ký hợp đồng uỷ quyền cho Công ty X thực hiện các công việc liên quan đến phần diện tích đất trên như: Tìm đối tác thực hiện các giao dịch nhận cọc, thanh toán các chi phí có liên quan đến dự án, triển khai dự án....

Cũng trong nội dung văn bản số 9642/UBND-KTHT ngày 16/11/2020, Ủy ban nhân dân huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cho biết hiện nay Công an tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã có Quyết định số 74/QĐ-VPCQCSĐT ngày 20/4/2020 khởi tố ông Hoàng Huy H là Chủ tịch Hội đồng quản trị Công ty Cổ phần phát triển nhà O.

Theo bị đơn cung cấp, ngày 11/10/2021 Cơ quan cảnh sát điều tra tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã triệu tập người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần đầu tư dịch vụ bất động sản K là ông Nguyễn Đình C để làm việc liên quan đến việc mua bán đất thuộc dự án Khu dân cư số 1 - Tây Nam, thị trấn Long Điền, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu để làm việc và ngày 13/10/2021 Cơ quan cảnh sát điều tra tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã có biên bản tạm giữ của Công ty Cổ phần đầu tư dịch vụ bất động sản K số tiền 100.000.000 đồng khắc phục hậu quả trong việc môi giới.

Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã ban hành Quyết định yêu cầu cung cấp chứng cứ số 6393/2022/QĐ-CCTLCC ngày 31/5/2022 yêu cầu Cơ quan cảnh sát điều tra tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu cung cấp toàn bộ Quyết định khởi tố vụ án, khởi tố bị can liên quan đến dự án trên.

Ngày 15/6/2022, Toà án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh đã nhận được văn bản số 842/CSKT ngày 10/6/2022 của Cơ quan cảnh sát điều tra tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu trả lời về việc Cơ quan cảnh sát điều tra tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đã kết thúc điều tra, chuyển Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu truy tố 04 bị can: Nguyễn Thị Thu H, Hồ Sỹ T, Nguyễn Thị H và Đỗ Minh P về tội “Lừa đảo chiếm đoạt tài sản” theo khoản 4 Điều 174 Bộ luật Hình sự xảy ra tại Khu dân cư dân cư số 1 - Tây Nam thị trấn Long Điền, huyện Long Điền, tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu. Cũng tại văn bản này, Cơ quan cảnh sát điều tra tỉnh Bà Rịa

- Vũng Tàu cho biết ông Ngô Đắc L được xác định là bị hại trong vụ án và cũng có yêu cầu xử lý những đối tượng lừa đảo theo quy định pháp luật.

Điểm d khoản 1 Điều 214 Bộ luật Tố tụng dân sự năm 2015 quy định về những trường hợp tạm đình chỉ vụ án: *“Cần đợi kết quả giải quyết vụ án khác có liên quan hoặc sự việc được pháp luật quy định là phải do cơ quan, tổ chức khác giải quyết trước mới giải quyết được vụ án”*. Như vậy, đối với vụ án dân sự này, cần phải tạm đình chỉ giải quyết vụ án, chờ kết quả giải quyết vụ án hình sự mới có thể tiếp tục giải quyết.

Do có tình tiết mới nên cần huỷ án sơ thẩm, giao về Toà án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết lại theo thủ tục chung.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ khoản 3 Điều 26, Điều 310, khoản 6 Điều 313 Bộ luật Tố tụng Dân sự năm 2015;

Áp dụng Nghị quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc hội khóa 14 quy định về mức thu, miễn, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Về hình thức: Chấp nhận đơn kháng cáo của Công ty Cổ phần đầu tư dịch vụ bất động sản K.

2. Về nội dung: Chấp nhận yêu cầu kháng cáo của Công ty Cổ phần đầu tư dịch vụ bất động sản K.

Huỷ bản án sơ thẩm số 399/2021/DS-ST ngày 05/4/2021 của Toà án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

3. Giao hồ sơ vụ án về Toà án nhân dân quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh để giải quyết lại theo trình tự sơ thẩm.

4. Án phí dân sự phúc thẩm: Công ty Cổ phần đầu tư dịch vụ bất động sản K không phải chịu án phí.

Hoàn trả cho Công ty Cổ phần đầu tư dịch vụ bất động sản K số tiền 300.000 đồng theo Biên lai thu tạm ứng án phí số AA/2019/0089712 ngày 07/5/2021 của Chi cục Thi hành án dân sự quận Bình Thạnh, Thành phố Hồ Chí Minh.

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

**Nơi nhận:**

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**

- TAND tối cao;
- TAND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND cấp cao tại TP.HCM;
- VKSND TP.HCM;
- TAND quận Bình Thạnh;
- Chi cục THADS quận Bình Thạnh;
- Các đương sự;
- Lưu: VP, hồ sơ vụ án.

## **THẨM PHÁN – CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**

**Châu Thị Điệp**