

Bản án số: 95/2021/DS-PT
Ngày: 13 tháng 12 năm 2021
V/v: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc
chuyển nhượng quyền sử dụng đất

**NHÂN DANH
NƯỚC CỘNG HÒA XÃ HỘI CHỦ NGHĨA VIỆT NAM
TÒA ÁN NHÂN DÂN TỈNH BÀ RỊA- VŨNG TÀU**

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

Thẩm phán – Chủ tọa phiên tòa: Ông Trương Văn Tâm

Các Thẩm phán: Ông Cao Minh Vỹ
Ông Nguyễn Thành Hiếu

- Thư ký phiên tòa: Bà Lê Thị Thúy – Thư ký Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu.

- Đại diện Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa- Vũng Tàu: Bà Nguyễn Thị Thanh Thủy - Kiểm sát viên tham gia phiên tòa.

Từ ngày 07 đến ngày 13 tháng 12 năm 2021, tại trụ sở Tòa án nhân dân tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu xét xử phúc thẩm công khai vụ án dân sự thụ lý số 83/2021/TLPT-DS ngày 05 tháng 10 năm 2021 về việc: Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 08/2021/DS-ST ngày 07 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 106/2021/QĐ-PT ngày 16/11/2021, giữa các đương sự:

- Nguyên đơn: Ông Phạm Đình Tr, sinh năm 1957; Địa chỉ: Số D, đường P, phường B, thành phố Vũng Tàu, tỉnh Bà Rịa -Vũng Tàu. (Có mặt).

2. Bị đơn: Công ty Cổ phần Địa ốc G; Địa chỉ trụ sở: 286 T, phường B, quận B, thành phố Hồ Chí Minh

Địa chỉ cũ: Số 342, T, phường B, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh; Số 37, đường số B, khu phố N, phường A, Quận B, Thành phố Hồ Chí Minh.

Người đại diện theo pháp luật của Công ty Cổ phần Địa ốc G: Ông Đặng Thành L – Chức vụ: Tổng giám đốc; địa chỉ: Ấp T, xã T, thị xã T, tỉnh An Giang. (Vắng mặt).

Người đại diện theo ủy quyền của bị đơn: Ông Giang Ái C, sinh năm 1959; địa chỉ: 20/4 A đường N, ấp Tr, xã B, huyện H, Thành phố Hồ Chí Minh. (Có mặt).

3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan: Công ty TNHH L; Địa chỉ trụ sở: Số 01, Khu L, đường V, ấp T, xã H, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu.

Người đại diện theo pháp luật: Bà Nguyễn Nam Ph (Nguyễn Thị K) - Chức vụ: Tổng giám đốc. (Vắng mặt, có đơn xin xét xử vắng mặt).

- Người kháng cáo: Ông Phạm Đình Tr là nguyên đơn và Công ty Cổ phần Địa ốc G là bị đơn trong vụ án.

NỘI DUNG VỤ ÁN:

* Theo đơn khởi kiện và quá trình tố tụng giải quyết vụ án, nguyên đơn Ông Phạm Đình Tr trình bày: Ngày 21/5/2017, ông Tr đặt cọc với Công ty Cổ phần Địa ốc G (viết tắt là Công ty G) để nhận chuyển nhượng diện tích đất 100m², lô 156, khu B2 dự án khu dân cư nhà ở ấp H, xã H, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa–Vũng Tàu, giá chuyển nhượng là 395.000.000đ, đặt cọc cùng ngày là 50.000.000đ, được khuyến mại 03 chỉ vàng 24k, bốc thăm trúng thưởng 01 máy hút bụi loại Hitachi giá khoảng 4.500.000đ.

Ngày 22/5/2017, nộp đợt 1 là 147.500.000đ, khuyến mại thêm 02 chỉ vàng 24k, những tài sản khuyến mại khi nào ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mới được nhận.

Ngày 29/6/2017, nộp đợt 2 là 52.500.000đ, lúc này hai bên thỏa thuận đổi sang lô E8-I-1324 vị trí đất đẹp hơn, việc đổi không lập văn bản mà chỉ nói miệng và ghi trên phiếu thu tiền của Công ty G. Tổng số tiền đặt cọc cho thửa đất này là 250.000.000đ.

- Ngày 02/7/2017, ông Tr tiếp tục đặt cọc với Công ty G để nhận chuyển nhượng diện tích đất 100m², lô 432, khu C7, dự án khu dân cư nhà ở ấp H, xã H, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa –Vũng Tàu, giá chuyển nhượng là 380.000.000đ, đặt cọc cùng ngày là 50.000.000đ, được khuyến mại 03 chỉ vàng 24k nhưng khi nào ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mới được nhận.

Ngày 12/7/2017 hai bên thỏa thuận đổi sang lô B2-155 vị trí đất đẹp hơn, việc đổi không lập văn bản, giá chuyển nhượng là 432.250.000đ, ông Tr nộp thêm 166.125.000đ, nhưng phiếu thu tiền ghi ngày 11/7/2017. Tổng số tiền đặt cọc cho thửa đất này là 216.1250.000đ.

Ông Tr biết đất nhận chuyển nhượng nêu trên là của Công ty TNHH L (viết tắt là Công ty L), khi đặt cọc có đến xem đất tại buổi mở bán đất ngày 21/5/2017.

- Nguyên nhân không thực hiện hợp đồng: Công ty G không chịu lập đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Ngày 08/9/2017, hai bên có ra Phòng công chứng Bà Rịa nhưng không có hợp đồng hứa chuyển nhượng đất nên ông Tr bỏ về mà không ký hợp đồng chuyển nhượng đất theo mẫu tại phòng công chứng. Chiều 08/9/2017 ông Tr có đến Công ty L được hướng dẫn ký hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu công chứng. Công ty L đưa ra 02 mẫu, một mẫu công chứng và một mẫu Công ty L ký với khách hàng. Nhưng sau đó Công ty L không lập hợp đồng với khách hàng là ông Tr, còn hợp đồng theo mẫu công chứng thì quá sơ sài nên ông không ký.

Ngày 10/12/2017, Công ty G có gọi điện nhưng ông Tr nói “có hợp đồng ký với khách hàng thì mới ra”, do không có hợp đồng này nên ông Tr không ra. Ngày 13/12/2017 Công ty G tiếp tục gọi điện cho ông Tr, nhưng vẫn không có hợp đồng ký với khách hàng nên ông Tr không đến. Lỗi dẫn đến không sang tên được là do Công ty G.

Do vậy ông Tr khởi kiện yêu cầu Công ty G phải thực hiện: Trả lại tiền đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất là 466.125.000đ; thanh toán tiền phạt do chiếm dụng vốn với lãi suất 5%/tháng tính từ ngày 12/7/2017 đến ngày 12/3/2021 là 45

tháng x 5% x 466.125.000đ = 1.048.781.000đ; thực hiện việc khuyến mại 08 chỉ vàng theo giá vàng ngày 29/4/2021 là 5.560.000đ x 8 = 44.480.000đ và 01 máy hút bụi loại Hitachi giá 4.500.000đ.

* Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, bị đơn Công ty Cổ phần Địa ốc G (gọi tắt là Công ty G) trình bày: Công ty G thừa nhận việc Ông Phạm Đình Tr có đặt cọc tổng số tiền 466.125.000đ để nhận chuyển nhượng 02 lô đất như ông Tr trình bày là đúng. Số tiền này hiện nay Công ty G đang giữ. Tuy nhiên lỗi dẫn đến các bên không ký kết được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do ông Tr không chịu ký hợp đồng chuyển nhượng theo mẫu công chứng.

Nội dung thỏa thuận đặt cọc: Các bên ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là ký trực tiếp với Công ty TNHH L (viết tắt là Công ty L) là chủ sử dụng đất, các khách hàng đều biết điều này.

Ông Tr có nhờ bên Công ty G hỗ trợ vay Ngân hàng nhưng Ngân hàng báo lại là ông Tr không cung cấp chứng từ theo yêu cầu của Ngân hàng nên Ngân hàng không cho vay.

Ông Tr không có tiền thanh toán nên Công ty G có hướng dẫn ông Tr nhập 02 lô thành 01 lô, ông Tr đồng ý. Hai bên hẹn ngày 30/8/2017 đi công chứng một trong hai lô nhưng đến hẹn ông Tr không đến. Ngày 8/9/2017, hai bên tiếp tục hẹn nhau ra phòng công chứng, có cả Công ty L (Công ty L đứng tên giấy chứng nhận quyền sử dụng đất) nhưng ông Tr không ký hợp đồng chuyển nhượng mà yêu cầu ký hợp đồng hứa hẹn chuyển nhượng thì mới ký. Do vậy các bên đã không ký được hợp đồng chuyển nhượng đất. Ngày 10/12/2017, Công ty G tiếp tục liên hệ để ông Tr ký hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng ông Tr không đến. Ngày 13/12/2017 Công ty G có ban hành văn bản gửi cho ông Tr, nội dung thông báo cho ông Tr sắp xếp ngày ra công chứng, nếu ông Tr không có phản hồi thì xem như ông Tr đơn phương chấm dứt hợp đồng.

Khi nhận tiền đặt cọc của ông Tr thì 02 lô đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất đứng tên Công ty L. Công ty L không ký hợp đồng tay với khách hàng mà đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất theo mẫu công chứng để sang tên vì các lô đất này đã được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất. Còn việc ký hợp đồng chuyển nhượng tay với khách hàng là các lô đất chưa tách thửa và chưa được cấp giấy chứng nhận quyền sử dụng đất.

Công ty G và Công ty L có hợp đồng dịch vụ số 01/HĐDV/LA-GL ngày 11/4/2017 về việc Công ty G môi giới chuyển nhượng đất của Công ty L. Hiện nay giữa Công ty G với Công ty L đã chấm dứt hợp đồng dịch vụ này ngày 30/8/2017. Trước khi chấm dứt thì Công ty L có văn bản gia hạn cho ông Tr thời hạn 30 ngày để thực hiện việc ký hợp đồng chuyển nhượng nhưng hết 30 ngày ông Tr vẫn không ký hợp đồng chuyển nhượng.

Về 08 chỉ vàng 24k và máy hút bụi: Công ty G đã giao cho ông Tr vì ông Tr đủ điều kiện được khuyến mại, ông Tr đã nhận những tài sản này.

Ông Tr là người có lỗi dẫn đến các bên không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất nên ông Tr bị mất tiền đặt cọc, những tài sản khuyến mại ông Tr đã nhận. Do vậy Công ty G không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tr.

* Quá trình tố tụng giải quyết vụ án, Công ty TNHH L (gọi tắt là Công ty L) trình bày: Năm 2017, Công ty L và Công ty G có ký kết Hợp đồng dịch vụ tiếp thị và phân phối sản phẩm đất nền số 01/HDDV/LA-GL ngày 11/4/2017. Hợp đồng này không còn hiệu lực vì hai bên đã thỏa thuận chấm dứt hợp đồng và lập biên bản thanh lý hợp đồng ngày 30/8/2017. Việc ông Tr giao dịch đặt cọc như thế nào thì Công ty L không biết.

* Tại bản án dân sự sơ thẩm số 08/2021/DS-ST ngày 07 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa đã quyết định như sau:

- Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ông Phạm Đình Tr về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất”:

Buộc Công ty Cổ phần Địa ốc G phải thanh toán cho Ông Phạm Đình Tr tổng số tiền là 510.605.000đ, trong đó hoàn trả tiền đặt cọc là 466.125.000đ, giao 08 chỉ vàng khuyến mại tương ứng với số tiền 44.480.000đ.

- Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Phạm Đình Tr đối với yêu cầu phạt tiền chiếm dụng vốn với số tiền là 1.048.781.000đ và 01 máy hút bụi loại Hitachi.

Ngoài ra án sơ thẩm còn tuyên về án phí, nghĩa vụ do chậm thi hành án và quyền kháng cáo.

* Ngày 20/5/2021 Ông Phạm Đình Tr kháng cáo bản án sơ thẩm, yêu cầu: Yêu cầu bị đơn hoàn trả số tiền đặt cọc là 932.250.000đ; thực hiện việc khuyến mại 8 chỉ vàng và tiền lãi suất 2%/tháng là 85.880.000đ; trả số tiền phạt chiếm dụng vốn là 2.097.562.500đ; hoàn trả số tiền máy hút bụi là 4.500.000đ. Tổng số tiền yêu cầu đối với bị đơn là 3.120.192.500đ.

* Ngày 20/5/2021 Công ty cổ phần địa ốc G kháng cáo: Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn do nguyên đơn có lỗi trong 02 hợp đồng đặt cọc ngày 21/5/2017 và ngày 02/7/2017, công ty không phải nộp án phí.

Tại phiên tòa phúc thẩm, các đương sự không tự thỏa thuận được với nhau về việc giải quyết vụ án và không cung cấp tài liệu, chứng cứ mới.

* Kiểm sát viên tham gia phiên tòa phát biểu ý kiến:

- Xét kháng cáo của nguyên đơn Ông Phạm Đình Tr.

+ Đối với kháng cáo yêu cầu bị đơn trả lại tiền cọc và chịu phạt cọc với số tiền 932.250.000đ: Quá trình thực hiện hai hợp đồng đặt cọc, khi đến thời hạn thỏa thuận để ký hợp đồng chuyển nhượng đất nhưng ông Tr vẫn không được ký hợp đồng với Công ty TNHH L và Công ty G không thông báo cho ông Tr biết. Đến ngày 30/8/2017, Công ty G và Công ty L đã lập biên bản thanh lý hợp đồng dịch vụ tiếp thị và phân phối sản phẩm đất nền số 01/HDDV/LA-GL ngày 11/4/2017, trong khi đó hợp đặt cọc của ông Tr chưa giải quyết xong. Như vậy, tại thời điểm này Công ty G là bên vi phạm hợp đồng đặt cọc. Tuy nhiên, ông Tr không có ý kiến gì. Đến ngày 08/9/2017, Công ty G và ông Tr cùng đến Văn phòng công chứng Bà Rịa để ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Tại Phòng công chứng, ông Tr không ký vào hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì cho rằng hợp đồng này sơ sài, mà buộc bên Công ty L phải ký hợp đồng viết tay với khách điều này không phù hợp với sự thỏa thuận hai bên và cũng không đúng với quy định của pháp luật. Điều này cho

thấy phía nguyên đơn không có thiện chí trong việc ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, cố tình kéo dài thời gian hợp đồng đặt cọc. Vì ông Tr không chịu ký hợp đồng chuyển nhượng đất theo mẫu do Văn phòng công chứng lập, nên Công ty L đã chuyển nhượng các lô đất này cho những người khác. Do vậy lỗi dẫn đến không ký kết hợp đồng chuyển nhượng lúc này thuộc về nguyên đơn nhưng phía Công ty G và Công ty L không có thông báo gì cho ông Tr biết và chưa giải quyết xong hai hợp đồng đặt cọc mà lại chuyển nhượng diện tích đất đã đặt cọc với ông Tr cho người khác thì phía bị đơn cũng có lỗi. Vì vậy, lỗi thuộc cả hai bên và xác định mức độ lỗi như nhau.

Tại cấp sơ thẩm nguyên đơn yêu cầu trả lại tiền cọc là 466.125.000đ, nguyên đơn không yêu cầu phạt cọc, nên cấp sơ thẩm tuyên buộc bị đơn trả lại tiền nhận cọc là 466.125.000đ là có căn cứ, phù hợp với quy định pháp luật. Nguyên đơn kháng cáo yêu cầu bị đơn phải chịu tiền phạt cọc với số tiền 466.125.000đ thì cấp sơ thẩm chưa thụ lý, giải quyết, nên cấp phúc thẩm không xem xét.

+ Đối với kháng cáo yêu cầu bị đơn thực hiện việc khuyến mãi 08 chỉ vàng và tiền lãi, tổng cộng là 85.880.000đ: Số tiền khuyến mãi 08 chỉ vàng tương đương số tiền 44.480.000đ thì đã được bản án sơ thẩm tuyên chấp nhận. Riêng kháng cáo yêu cầu tính lãi thì theo thỏa thuận số vàng này sẽ được bị đơn thanh toán khi ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất, nhưng hiện nay hai bên vẫn không thể ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất. Vì vậy, không có căn cứ để xác định bị đơn chậm thực hiện nghĩa vụ thanh toán 08 chỉ vàng này cho nguyên đơn và phải chịu lãi suất như nguyên đơn yêu cầu. Hơn nữa yêu cầu tính lãi của 08 chỉ vàng tại cấp sơ thẩm nguyên đơn không yêu cầu, bản án sơ thẩm chưa xem xét giải quyết nên cấp phúc thẩm không xem xét.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Tr yêu cầu Công ty G trả 08 chỉ vàng khuyến mại và tiền lãi, tổng cộng là 100.528.000đ là vượt quá phạm vi yêu cầu kháng cáo ban đầu, phần vượt quá yêu cầu kháng cáo ban đầu là 14.648.000đ không được cấp phúc thẩm xem xét.

+ Đối với kháng cáo yêu cầu bị đơn trả số tiền phạt chiếm dụng vốn là 2.097.562.500đ: Theo hai hợp đồng đặt cọc thì các bên không thỏa thuận trong trường hợp không thực hiện hợp đồng thì bên có lỗi phải chịu lãi suất. Căn cứ Điều 328 Bộ luật dân sự quy định về đặt cọc thì bên có lỗi phải bồi thường hoặc chịu mất cọc. Tại cấp sơ thẩm thì ông Tr yêu cầu thanh toán tiền phạt do chiếm dụng vốn với lãi suất 5%/tháng tính từ ngày 12/7/2017 đến ngày 12/3/2021 là 45 tháng x 5% x 466.125.000đ = 1.048.781.000đ, ông Tr kháng cáo yêu cầu trả tiền phạt là 2.097.562.500đ là cao hơn mức nguyên đơn khởi kiện được Tòa án sơ thẩm giải quyết là 1.048.781.000đ (gấp 2 lần) thì phần kháng cáo vượt quá so với yêu cầu khởi kiện cấp phúc thẩm không xem xét, giải quyết. Đối với số tiền 1.048.781.000đ nguyên đơn yêu cầu không được cấp sơ thẩm chấp nhận là có căn cứ vì hợp đồng đặt cọc hai bên không thỏa thuận về việc phạt theo lãi suất. Hơn nữa như đã phân tích ở trên việc không thực hiện được hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất là do lỗi cả hai bên như nhau, nên không áp dụng chế định phạt cọc, mà chỉ buộc bên nhận tiền cọc trả lại cho bên đặt cọc là phù hợp với quy định của pháp luật.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Tr bổ sung yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Công ty G trả tiền lãi đối với số tiền 932.250.000đ tính đến ngày xét xử phúc thẩm là 53 tháng x

5% x 932.250.000đ = 3.402.712.000đ. Việc nguyên đơn bổ sung nội dung kháng cáo đã vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu, phần kháng cáo bổ sung tại phiên tòa phúc thẩm vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu không thuộc thẩm quyền xem xét của cấp phúc thẩm.

+ Đối với nội dung kháng cáo yêu cầu bị đơn trả lại máy hút bụi do nguyên đơn được trúng thưởng: Có hình ảnh thể hiện ông Tr được Công ty G trao phần thưởng ngay thời điểm ông trúng thưởng. Do đó, ông Tr cho rằng việc giao này chỉ là hình thức chứ thực tế ông chưa nhận là không có căn cứ.

Qua các tình tiết, chứng cứ như đã phân tích cho thấy các nội dung kháng cáo của nguyên đơn là không có căn cứ để chấp nhận.

- Đối với kháng cáo của bị đơn: Giữa nguyên đơn và bị đơn ký kết hai hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất, quá trình thực hiện hợp đồng không thực hiện được do lỗi cả hai bên như đã phân tích ở trên. Vì vậy, cấp sơ thẩm tuyên buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn số tiền đã nhận cọc 466.125.000đ là có căn cứ, đúng quy định tại Điều 328 Bộ luật dân sự. Tại phiên tòa phúc thẩm phía bị đơn đồng ý trả tiền cọc, việc tự nguyện trả tiền cọc không làm thay đổi bản chất vụ án, phù hợp bản án sơ thẩm nên ghi nhận.

Đối với nội dung nguyên đơn yêu cầu trả 08 chỉ vàng mà bị đơn hứa khuyến mãi cho nguyên đơn khi đặt cọc tiền mua đất tương đương với số tiền 44.480.000đ) là có căn cứ. Vì khi ông Tr đặt cọc tiền mua đất thì bị đơn hứa tặng thưởng cho ông Tr số vàng này, nên việc hứa thưởng này đã phát sinh hiệu lực, nhưng với điều kiện đến ngày ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất mới giao số vàng này, các bên không có thỏa thuận nào khác, không kể hợp đồng chuyển nhượng có được ký kết hay không ký kết. Nay thời hạn ký kết hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất đã qua nên bị đơn phải có nghĩa vụ thực hiện việc hứa thưởng này. Vì vậy, nội dung kháng cáo của bị đơn đề nghị không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn là không có căn cứ chấp nhận.

Bởi các lẽ trên, Viện kiểm sát nhân dân tỉnh Bà Rịa - Vũng Tàu đề nghị Hội đồng xét xử phúc thẩm không chấp nhận kháng cáo của nguyên đơn, 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 có trong hồ sơ vụ án đã được thẩm tra tại phiên tòa, căn cứ vào kết quả tranh luận tại phiên tòa, ý kiến của đại diện Viện kiểm sát tham gia phiên tòa, Hội đồng xét xử phúc thẩm nhận định:

[1] Xét kháng cáo của Ông Phạm Đình Tr:

[1.1] Đối với kháng cáo về tiền đặt cọc: Theo Hợp đồng dịch vụ tiếp thị và phân phối sản phẩm đất nền số 01/HDDV/LA-GL ngày 11/4/2017 giữa Công ty Cổ phần Địa ốc G (viết tắt là Công ty G) với Công ty TNHH L (viết tắt là Công ty L) thì Công ty L (bên A) giao cho Công ty G (bên B) thực hiện dịch vụ tiếp thị và phân phối có thời hạn 09 tháng đối với 155 nền đất và 19 căn nhà thương mại thuộc dự án khu dân cư nhà ở ấp H, xã H, thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa – Vũng Tàu, bên B được ký biên bản nhận đặt cọc của khách hàng, thay mặt bên A nhận tiền cọc của khách hàng và chịu trách nhiệm về khoản tiền ứng trước này.

Ngày 21/5/2017 ông Tr ký hợp đồng đặt cọc với Công ty G để nhận chuyển nhượng diện tích đất 100m², lô 156, khu B2, thuộc dự án khu dân cư nhà ở ấp H, xã H, thành phố Bà Rịa với giá 395.000.000đ, lô đất này nằm trong danh sách đất nền mà Công ty L giao cho Công ty G tiếp thị và phân phối. Theo thỏa thuận, ông Tr sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thanh toán đợt 1 giá trị hợp đồng trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày ký hợp đồng. Ngày 21/5/2017 ông Tr đặt cọc 50.000.000đ, ngày 22/5/2017 đặt thêm 147.500.000đ, ngày 29/6/2017 đặt thêm 52.500.000đ, tổng cộng là 250.000.000đ. Ngày 29/6/2017 các bên thỏa thuận đổi sang lô E8 - I - 1324, giá chuyển nhượng là 400.000.000đ, tiền đặt cọc được chuyển sang thực hiện giao dịch lô đất này, nội dung quyền và nghĩa vụ của các bên giống nội dung hợp đồng đặt cọc ngày 21/5/2017. Hợp đồng đặt cọc được xác định lại là ngày 29/6/2017.

Ngày 02/7/2017 ông Tr tiếp tục ký hợp đồng đặt cọc với Công ty G để nhận chuyển nhượng diện tích đất 100m², lô 432, khu C7, thuộc dự án khu dân cư nhà ở ấp H, xã H, thành phố Bà Rịa, giá chuyển nhượng 380.000.000đ, lô đất này nằm trong danh sách đất nền mà Công ty L giao cho Công ty G tiếp thị và phân phối. Theo thỏa thuận, ông Tr sẽ ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất và thanh toán đợt 1 giá trị hợp đồng trong thời hạn 07 ngày kể từ ngày ký hợp đồng. Ngày 02/7/2017 ông Tr đặt cọc 50.000.000đ. Ngày 12/7/2017 các bên thỏa thuận đổi sang lô B2-155 với giá chuyển nhượng là 432.250.000đ, nội dung quyền và nghĩa vụ của các bên giống với nội dung được ghi trong hợp đồng đặt cọc ngày 02/7/2017, tiền đặt cọc được chuyển sang thực hiện giao dịch lô đất này. Ngày 12/7/2017 ông Tr đặt cọc thêm 166.125.000đ. Hợp đồng đặt cọc được xác định lại là ngày 12/7/2017.

Theo thỏa thuận trong 02 hợp đồng đặt cọc, ông Tr đã thực hiện thanh toán tiền cọc nhưng hết 07 ngày kể từ ngày cuối cùng thanh toán đợt 1 (Hợp đồng đặt cọc ngày 29/6/2017 và hợp đồng ngày 12/7/2017) ông Tr không được ký hợp đồng chuyển nhượng đất với Công ty L, Công ty G không thông báo cho ông Tr trong thời gian này. Đến ngày 30/8/2017 Công ty G với Công ty L đã thanh lý hợp đồng dịch vụ tiếp thị và phân phối sản phẩm đất nền số 01/HĐDV/LA-GL ngày 11/4/2017, trong khi hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất với ông Tr chưa giải quyết xong. Như vậy Công ty G đã vi phạm hợp đồng đặt cọc. Đến ngày 08/9/2017 Công ty G liên hệ với ông Tr và Công ty L để ký hợp đồng chuyển nhượng, tại Phòng công chứng ông Tr không đồng ý ký hợp đồng chuyển nhượng quyền sử dụng đất vì cho rằng hợp đồng này sơ sài, mà yêu cầu bên Công ty L phải ký hợp đồng viết tay với khách, điều này không phù hợp với sự thỏa thuận của các bên và không đúng quy định của pháp luật, và như vậy thể hiện ông Tr không thiện chí trong việc ký kết hợp đồng. Hiện các lô đất theo hợp đồng đặt cọc đã được Công ty L chuyển nhượng cho người khác. Do vậy, lỗi không ký kết hợp đồng chuyển nhượng lúc này thuộc về ông Tr. Tuy nhiên phía Công ty G và Công ty L chưa giải quyết xong hai hợp đồng đặt cọc mà lại chuyển nhượng diện tích đất đã đặt cọc với ông Tr cho người khác thì bị đơn cũng có lỗi. Lỗi thuộc cả hai bên và xác định mức lỗi là như nhau. Công ty L cho rằng việc ông Tr giao dịch đặt cọc như thế nào thì công ty không biết. Công ty G thừa nhận đang quản lý số tiền đặt cọc là 466.125.000đ. Do vậy, ông Tr yêu cầu Công ty G trả lại số tiền cọc là có căn cứ chấp nhận.

Tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông Tr yêu cầu Công ty G trả tiền cọc 466.125.000đ, bản án sơ thẩm tuyên chấp nhận yêu cầu này của ông Tr là có căn cứ. Ông Tr kháng

cáo yêu cầu Công ty G trả tiền cọc 932.250.000đ ($466.125.000đ \times 2$) theo nội dung thỏa thuận về tiền cọc trong hợp đồng là vượt quá yêu cầu khởi kiện mà Tòa án cấp sơ thẩm đã giải quyết với số tiền là 466.125.000đ, phần vượt quá chưa được xem xét tại Tòa án cấp sơ thẩm nên Tòa án cấp phúc thẩm không xem xét. Không chấp nhận nội dung kháng cáo này của ông Tr.

[1.2] Đối với kháng cáo yêu cầu Công ty G trả lãi chiếm dụng vốn: Tại Tòa án cấp sơ thẩm, ông Tr yêu cầu Công ty G trả tiền lãi đối với số tiền đã nhận 466.125.000đ với lãi suất 5%/tháng, tính từ ngày 12/7/2017 đến 12/3/2021 là 45 tháng $\times 5\% \times 466.125.000đ = 1.048.781.000đ$. Ông Tr cho rằng căn cứ vào Hợp đồng số 01/HDDV/LA-GL ngày 11/4/2017 được ký kết giữa Công ty G với Công ty L để làm căn cứ tính tiền lãi suất, tuy nhiên đây là sự thỏa thuận giữa Công ty L với Công ty G, không phải thỏa thuận giữa ông Tr với Công ty G. Theo khoản 2 Điều 328 của Bộ luật dân sự về hợp đồng đặt cọc không quy định về tính lãi suất, hợp đồng đặt cọc các bên cũng không có thỏa thuận về lãi suất. Do vậy yêu cầu tính lãi suất chậm trả của ông Tr là không có căn cứ. Bản án sơ thẩm tuyên không chấp nhận yêu cầu này của ông Tr là có căn cứ.

Ông Tr kháng cáo yêu cầu Công ty G trả tiền lãi đối với số tiền 932.250.000đ ($466.125.000đ \times 2$) với lãi suất 5%/tháng, tính từ ngày 12/7/2017 đến 12/3/2021, cụ thể: 45 tháng $\times 5\% \times 932.250.000đ = 2.097.562.500đ$ là vượt quá yêu cầu khởi kiện và Tòa án cấp sơ thẩm đã xem xét, phần vượt quá yêu cầu khởi kiện là 1.048.781.500đ không thuộc phạm vi xét xử phúc thẩm do vậy cấp phúc thẩm không xem xét.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Tr thay đổi yêu cầu kháng cáo, yêu cầu Công ty G trả tiền lãi đối với số tiền 932.250.000đ tính đến ngày xét xử phúc thẩm là 53 tháng $\times 5\% \times 932.250.000đ = 3.402.712.000đ$ là vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu, phần vượt quá kháng cáo ban đầu là 1.305.149.500đ không được cấp phúc thẩm xem xét.

Do vậy, không chấp nhận kháng cáo của ông Tr yêu cầu Công ty G trả tiền lãi do chiếm dụng vốn.

[1.3] Đối với kháng cáo yêu cầu Công ty G trả khuyến mại 08 chỉ vàng 24k và tiền lãi, tổng cộng là 85.880.000đ: Ông Tr và Công ty G đều thừa nhận ông Tr được khuyến mại 08 chỉ vàng 24k cho việc đặt cọc nhận chuyển nhượng 02 thửa đất. Công ty G cho rằng đã giao số vàng này cho ông Tr nhưng Công ty G không cung cấp được chứng cứ về việc đã giao số vàng này cho ông Tr. Do vậy, bản án sơ thẩm chấp nhận yêu cầu khởi kiện của ông Tr, buộc Công ty G phải trả cho ông Tr 08 chỉ vàng 24k khuyến mại chuyển nhượng đất, tương đương số tiền là 44.480.000đ là có căn cứ.

Ông Tr kháng cáo yêu cầu Công ty G trả tiền lãi đối với 08 chỉ vàng khuyến mại với lãi suất 2%/tháng, tổng cộng 85.880.000đ. Kháng cáo này vượt quá yêu cầu khởi kiện là 41.400.000đ, phần kháng cáo vượt quá yêu cầu khởi kiện chưa được xem xét tại cấp sơ thẩm nên không thuộc phạm vi xét xử phúc thẩm do vậy cấp phúc thẩm không xem xét. Không chấp nhận kháng cáo này của ông Tr.

Tại phiên tòa phúc thẩm, ông Tr yêu cầu Công ty G trả 08 chỉ vàng khuyến mại và tiền lãi tổng cộng là 100.528.000đ. Căn cứ khoản 2 Điều 284 Bộ luật tố tụng dân sự, việc nguyên đơn bổ sung nội dung kháng cáo đã vượt quá phạm vi kháng cáo ban đầu, phần nội dung kháng cáo bổ sung tại phiên tòa phúc thẩm không thuộc thẩm quyền xem xét của cấp phúc thẩm nên cấp phúc thẩm xem xét.

[1.4] Đối với kháng cáo yêu cầu Công ty G trả máy hút bụi khuyến mại: Theo hợp đồng đặt cọc ngày 21/5/2017, được xác định lại là ngày 29/6/2017 thì ông Tr bốc thăm trúng thưởng 01 máy hút bụi loại Hitachi, không xác định được giá trị là bao nhiêu, tại phiên tòa sơ thẩm các bên thừa nhận máy hút bụi này có giá trị 4.500.000đ. Công ty G cho rằng đã giao máy hút bụi cho ông Tr và cung cấp tấm hình thể hiện Công ty G giao cho ông Tr 01 máy hút bụi loại Hitachi. Ông Tr cho rằng chỉ chụp hình mà chưa nhận được máy hút bụi là không có căn cứ. Do vậy, không chấp nhận yêu cầu của ông Tr về việc buộc Công ty G phải thực hiện khuyến mại giao máy hút bụi cho ông Tr. Không chấp nhận nội dung kháng cáo này của ông Tr.

[2] Xét kháng cáo của Công ty Cổ phần Địa ốc G (Công ty G).

[2.1] Đối với kháng cáo về tiền đặt cọc: Tại phiên tòa phúc thẩm, Công ty G đồng ý trả cho ông Tr toàn bộ số tiền đặt cọc là 466.125.000đ, phù hợp yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn và kết quả xét xử sơ thẩm nên ghi nhận.

[2.2] Đối với kháng cáo về 08 chỉ vàng khuyến mại: Công ty G thừa nhận ông Tr được Công ty G khuyến mại 08 chỉ vàng theo hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng đất, Công ty G cho rằng đã giao số vàng này cho ông Tr, ông Tr không thừa nhận, Công ty G không cung cấp được chứng cứ chứng minh đã giao số vàng này cho ông Tr nên Công ty G có nghĩa vụ trả số vàng này cho ông Tr theo yêu cầu của ông Tr. Không chấp nhận nội dung kháng cáo này của Công ty G. Giữ nguyên phần này của bản án sơ thẩm.

[2.3] Về án phí dân sự sơ thẩm: Theo kết quả án sơ thẩm, Công ty G phải chịu án phí trên số tiền phải trả cho ông Tr là có căn cứ. Tại cấp phúc thẩm, Công ty G đồng ý trả toàn bộ tiền cọc cho ông Tr như yêu cầu khởi kiện của ông Tr là 466.125.000đ, căn cứ Điều 27 Nghị quyết 326 về án phí lệ phí Tòa án, Công ty G phải chịu 300.000đ án phí đối với số tiền cọc và phải chịu 2.224.000đ án phí đối với số tiền 44.480.000đ (giá trị 8 chỉ vàng khuyến mại) phải trả cho ông Tr. Tổng cộng là 2.524.000đ; Ông Tr phải chịu án phí đối với phần yêu cầu không được chấp nhận nhưng được miễn do là người cao tuổi. Sửa phần này của bản án sơ thẩm.

[3] Đối với Hợp đồng dịch vụ tiếp thị và phân phối sản phẩm đất nền số 01/HDDV/LA-GL ngày 11/4/2017 được ký kết giữa Công ty Cổ phần Địa ốc G (Công ty G) với Công ty TNHH L (Công ty L) thì các bên đã chấm dứt hợp đồng và thanh lý hợp đồng vào ngày 30/8/2017. Công ty L và Công ty G không tranh chấp gì nên không xem xét.

[4] Từ nhận định trên, không chấp nhận kháng cáo của ông Tr, không chấp nhận kháng cáo của Công ty Cổ phần Địa ốc G. Sửa bản án sơ thẩm.

[5] Về án phí dân sự phúc thẩm: Ông Tr phải chịu nhưng được miễn do là người cao tuổi; Công ty Cổ phần Địa ốc G phải chịu 300.000đ.

Vì các lẽ trên;

QUYẾT ĐỊNH:

Không chấp nhận kháng cáo của Ông Phạm Đình Tr, không chấp nhận kháng cáo của Công ty Cổ phần Địa ốc G. Sửa bản án dân sự sơ thẩm số 08/2021/DS-ST ngày 07 tháng 5 năm 2021 của Tòa án nhân dân thành phố Bà Rịa, tỉnh Bà Rịa-Vũng Tàu, như sau:

Căn cứ khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự; các Điều 328, 468 của Bộ luật dân sự; các Điều 12, 26, 27, 29 Nghị Quyết 326/2016/UBTVQH14 ngày 30/12/2016 của Ủy ban thường vụ Quốc Hội về mức thu, miễn, giảm, thu, nộp, quản lý và sử dụng án phí và lệ phí Tòa án.

Tuyên xử:

1. Chấp nhận một phần yêu cầu khởi kiện của Ông Phạm Đình Tr về việc “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc chuyển nhượng quyền sử dụng đất” đối với Công ty Cổ phần Địa ốc G.

Công ty Cổ phần Địa ốc G có nghĩa vụ trả cho Ông Phạm Đình Tr số tiền là 510.605.000đ (Năm trăm mười triệu sáu trăm lẻ năm nghìn đồng), gồm các khoản: Tiền đặt cọc là 466.125.000đ; 08 chỉ vàng khuyến mại tương ứng số tiền 44.480.000đ.

2. Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của người được thi hành án cho đến khi thi hành án xong, 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 của Bộ luật dân sự.

3. Không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của Ông Phạm Đình Tr về việc yêu cầu Công ty Cổ phần Địa ốc G trả tiền phạt chiếm dụng vốn là 1.048.781.000đ (Một tỷ không trăm bốn mươi tám triệu bảy trăm tám mươi một nghìn đồng) và 01 máy hút bụi loại Hitachi.

4. Án phí dân sự sơ thẩm: Công ty Cổ phần Địa ốc G phải chịu 2.524.000đ (Hai triệu năm trăm hai mươi bốn nghìn đồng); Ông Phạm Đình Tr được miễn do là người cao tuổi.

5. Án phí dân sự phúc thẩm:

5.1. Công ty Cổ phần Địa ốc G phải chịu 300.000đ (Ba trăm nghìn đồng), trừ vào số tiền tạm ứng án phí là 300.000đ theo biên lai thu số 0003758 ngày 16/6/2021 của Chi cục thi hành án dân sự thành phố Bà Rịa. Đã nộp xong.

5.2. Miễn cho Ông Phạm Đình Tr do là người cao tuổi.

6. 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, 7a, 7b 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.

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

THẨM PHÁN

THẨM PHÁN-CHỦ TỌA PHIÊN TÒA

Cao Minh Vỹ Nguyễn Thành Hiếu

Trương Văn Tâm

Nơi nhận:

- VKSND tỉnh BR-VT;
- TAND TP.Bà Rịa;
- Chi cục THADS TP.Bà Rịa;
- Các đương sự;
- Lưu hồ sơ vụ án.

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

Trương Văn Tâm

