

Bản án số: 768/2020/DS-PT

Ngày: 14 - 8 - 2020

V/v Tranh chấp hợp đồng đặt cọc

**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 Trịnh Thị Ánh

*Các Thẩm phán:* Ông Nguyễn Thanh Vân

Bà Nguyễn Thị Huyền

**- Thư ký phiên tòa:** Bà Bùi Thị Thức – 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:** Bà Nguyễn Thị Mộng Linh - Kiểm sát viên.

Trong các ngày 30/7/2020 và 14/8/2020, tại Phòng xử án dân sự Tòa án nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh xét xử phúc thẩm công khai vụ án thụ lý số 312/2020/TLPT-DS ngày 08 tháng 5 năm 2020, về: “Tranh chấp hợp đồng đặt cọc”.

Do bản án dân sự sơ thẩm số 56/2020/DS-ST ngày 12 tháng 3 năm 2020 của Tòa án nhân dân Quận XX, Thành phố Hồ Chí Minh bị kháng cáo.

Theo Quyết định đưa vụ án ra xét xử phúc thẩm số 2859/2020/QĐ-PT ngày 03 tháng 6 năm 2020 và quyết định hoãn phiên tòa số: 6467/2020/QĐ-PT ngày 02 tháng 7 năm 2020, giữa các đương sự:

*Nguyên đơn:* **Ông Nguyễn Ngọc A**, sinh năm: 1964 (vắng mặt).

Địa chỉ: Số 56 TKD, phường XM, Thành phố LX, tỉnh An Giang.

Người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn: Bà Lê Thị Kim B, sinh năm: 1967; Địa chỉ: 71E đường TK, Phường X, quận P, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền số 08042, Quyền số 07 TP/CC-SCC/HĐGD ngày 18/7/2018 tại Văn phòng Công chứng XH), (có mặt).

*Bị đơn:* **Công ty Cổ phần C** (tên cũ: Công ty Cổ phần Đầu tư BB (doanh nghiệp được chuyển đổi từ Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Tư vấn đầu tư BB)).

Trụ sở: 110 – 112 đường TT, Phường XA, Quận XB, Thành phố Hồ Chí Minh. Người đại diện theo pháp luật: Ông Lê Trọng D – Tổng Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Lê Hồng E, sinh năm: 1975; Địa chỉ liên lạc: 110 – 112 đường TT, Phường XA, Quận XB, Thành phố Hồ Chí Minh (theo Giấy ủy quyền số 01/GUQ-HTL/2020 ngày 20/01/2020), (có mặt).

*Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:*

1/ Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại TH (JAB);

Trụ sở: 173 XC, Phường S, Quận XD, Thành phố Hồ Chí Minh; Người đại diện theo pháp luật: Ông Vi Văn Thành – Giám đốc.

Người đại diện theo ủy quyền: Ông Nguyễn Văn G, sinh năm 1953; Chức vụ: Phó Giám đốc; Địa chỉ liên hệ: 173 đường XC, Phường S, Quận XD, Thành phố Hồ Chí Minh (giấy ủy quyền lập ngày 01/7/2020), (có đơn xin vắng mặt).

2/ Bà Nguyễn Thị Thanh H, sinh năm: 1964;

Địa chỉ: 469/20 Nguyễn Kiệm, Phường 9, quận Phú Nhuận, Thành phố Hồ Chí Minh, (có đơn xin vắng mặt).

3/ Ông Nguyễn Văn N, sinh năm: 1982 (vắng mặt).

Địa chỉ: Ấp 10, xã VX, huyện VC, tỉnh Hậu Giang.

### **NỘI DUNG VỤ ÁN:**

***1. Theo đơn khởi kiện ngày 15/8/2013 và trong quá trình giải quyết vụ án cũng như tại phiên tòa sơ thẩm nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc A có người đại diện theo ủy quyền là bà Lê Thị Kim B trình bày:***

Nguyên đơn đặt cọc với Công ty Cổ phần Đầu tư BB (nay là Công ty Cổ phần C) để mua một nền nhà tại khu xây dựng nhà ở xã PP, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh, do Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại TH (sau đây viết tắt là công ty JAB) làm chủ đầu tư. Ngày 08/01/2008 sau khi ký biên bản đặt cọc, ông Nguyễn Ngọc A đã nộp tiền đặt cọc là 100.000.000 đồng và 569.200.000 đồng, tổng cộng là 669.200.000 đồng cho công ty. Song song với biên bản đặt cọc Công ty Cổ phần Đầu tư BB (sau đây viết tắt là công ty BB) yêu cầu ký Hợp đồng góp vốn số: 57/08/KD-GDGV (08/01/2008) với công ty JAB do ông Vi Văn T làm giám đốc, để góp vốn đầu tư nền đất diện tích 140 m<sup>2</sup> x 1.600.000 đồng = 224.000.000 đồng và ông Nguyễn Ngọc A đã nộp đợt 01 là 67.200.000 đồng.

Sau khi ông Nguyễn Ngọc A biết thông tin công ty “JAB lừa dối khách hàng” vì Ủy ban nhân dân huyện BC chưa có quyết định giao đất, chưa cấp phép đầu tư dự án và chưa có cơ sở hạ tầng, ông Nguyễn Ngọc A công ty JAB đã thỏa thuận thanh lý hợp đồng góp vốn số 57/08/KD-HĐGV ngày 08/01/2008. Ông Nguyễn Ngọc A đã nhận lại số tiền 67.000.000 đồng theo Phiếu chi ngày 19/5/2016 (biên bản thanh lý hợp đồng góp vốn số 02/016/TLHĐ ngày 19/5/2016, giữa ông Nguyễn Ngọc A và Công ty JAB). Nhưng ông Nguyễn Ngọc A chưa được nhận số tiền đặt cọc đã giao cho công ty BB.

Nay ông Nguyễn Ngọc A khởi kiện yêu cầu hủy Biên bản đặt cọc ngày 08/01/2008 về việc đầu tư mua nền nhà ở xã PP, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh giữa ông và công ty BB. Yêu cầu công ty trả lại cho ông số tiền 669.200.000

đồng ngay sau khi án có hiệu lực thi hành. Nguyên đơn rút yêu cầu khởi kiện về việc tính tiền lãi đối với bị đơn.

## **2. Bị đơn có ông Lê Hồng E đại diện theo ủy quyền trình bày:**

Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Tư vấn đầu tư BB (theo Giấy phép đăng ký kinh doanh ngày 08/4/2002) và đã được thay đổi thành Công ty Cổ phần sản giao dịch bất động sản C (theo Giấy phép kinh doanh thay đổi lần thứ 14, ngày 31/10/2014). Hiện nay đổi thành Công ty Cổ phần C (theo giấy phép kinh doanh thay đổi lần thứ 22, ngày 27/11/2018).

Thực tế tại thời điểm đó, ông Nguyễn Văn N ủy quyền nhờ bị đơn làm môi giới giúp chuyển nhượng quyền và nghĩa vụ trong Hợp đồng góp vốn số 57/07/KD-HĐGV ngày 22/10/2007 được ký giữa ông Nguyễn Văn N và công ty JAB. Từ đó bị đơn mới tìm khách hàng là ông Nguyễn Ngọc A góp vốn đầu tư xây dựng khu nhà ở nêu trên của ông Nguyễn Văn N và bị đơn đã ký biên bản đặt cọc vào ngày 08/01/2008 với ông Nguyễn Ngọc A .

Sau khi ký đặt cọc giữa nguyên đơn và ông Nguyễn Văn N có gặp nhau, Ông N với nguyên đơn đã có đơn gửi công ty JAB xin chuyển tên hợp đồng, sau đó ký lại Hợp đồng chuyển nhượng góp vốn đầu tư số 57/08/KD-HĐGV trong ngày 08/01/2008. Thực tế bị đơn đã quyết toán toàn bộ số tiền đã nhận của nguyên đơn cho ông Nguyễn Văn N tại thời điểm ngày 08/01/2008, nhưng do thời gian quá lâu chứng từ không còn lưu giữ.

Căn cứ theo đơn ngày 19/7/2016, công ty JAB có trình bày: “Giữa công ty JAB và Công ty BB không ký kết hợp đồng ủy quyền hay bất cứ hợp đồng nào để môi giới dự án bán nền đất, nhận tiền đặt cọc liên quan khu nhà ở tại xã PP, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh”. Hợp đồng chuyển nhượng góp vốn đầu tư số 57/08/KD-HĐGV trong ngày 08/01/2008 công ty JAB đã thanh lý xong. Như vậy bị đơn không có liên quan đến quan hệ hợp tác, góp vốn đầu tư khu nhà ở tại xã PP, huyện BC giữa công ty JAB và nguyên đơn. Đề nghị không chấp nhận yêu cầu của nguyên đơn.

## **3. Người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan:**

3.1. Bà Nguyễn Thị Thanh H trình bày: Ngày 02/7/2004 bà có ký hợp đồng góp vốn đầu tư xây dựng khu nhà ở xã PP huyện BC với Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại TH , địa chỉ 173 XC, Phường S, Quận XD, Thành phố Hồ Chí Minh. Tôi đã đóng được 67.200.000 đồng theo phiếu thu ngày 08/7/2004 với diện tích 140 m<sup>2</sup>. Sau đó bà chuyển hợp đồng góp vốn cho ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1982, địa chỉ số 4/3 Lê Đình O, phường LP, Quận Y, Thành phố Hồ Chí Minh, bà không biết ông Nguyễn Ngọc A là ai.

3.2. Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại TH (JAB) trình bày: Công ty không ký kết Hợp đồng ủy quyền hay bất cứ Hợp đồng nào khác với bị đơn để môi giới dự án, bán đất nền, nhận tiền đặt cọc liên quan đến dự án khu nhà ở xã PP, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh. Do đó, việc bị đơn nhận bất cứ khoản tiền nào từ ông Nguyễn Ngọc A , thì bị đơn phải tự mình chịu trách nhiệm với ông A , chúng tôi không chịu bất cứ nghĩa vụ hay trách nhiệm nào do bị đơn cam kết

với ông A . Căn cứ Biên bản thanh lý hợp đồng góp vốn số 02/016/TLHD ngày 19/5/2016, công ty JAB đã thanh lý hợp đồng góp vốn số 57/08/KD-HĐGV ngày 08/01/2008 với ông A , ông A đã nhận lại số tiền 67.000.000 đồng theo Phiếu chi ngày 19/5/2016.

*3.3. Ông Nguyễn Văn N, vắng mặt và không có lời khai.*

**Tại bản án Dân sự sơ thẩm số 56/2020/DS-ST ngày 12/3/2020, Tòa án nhân dân Quận IB, Thành phố Hồ Chí Minh đã tuyên xử:**

Chấp nhận toàn bộ yêu cầu của nguyên đơn.

Hủy Biên bản đặt cọc tham gia dự án nhà ở xã PP, huyện BC ngày 08/01/2008 giữa ông Nguyễn Ngọc A ký với Công ty CP-TM-DV- Tư vấn Đầu tư Đồng Tiến (hiện nay là Công ty Cổ phần C ).

Công ty Cổ phần C có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Ngọc A số tiền 669.200.000 (sáu trăm sáu mươi chín triệu hai trăm nghìn) đồng.

Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc A về tính tiền lãi đối với bị đơn Công ty Cổ phần C .

Các đương sự thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền sau khi bản án có hiệu lực thi hành.

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 của Bộ luật dân sự năm 2015.

2. Về án phí dân sự sơ thẩm là: 30.768.000 (ba mươi triệu, bảy trăm sáu mươi tám ngàn) đồng Công ty Cổ phần C phải chịu.

Nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc A không phải chịu án phí dân sự sơ thẩm. Hoàn lại cho ông Nguyễn Ngọc A số tiền tạm ứng án phí sơ thẩm đã nộp là 21.880.116 đồng theo Biên lai thu tiền tạm ứng án phí số AA/2012/09640 ngày 02/3/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận XX .

Ngoài ra, án sơ thẩm còn tuyên về quyền kháng cáo, kháng nghị và các quy định về thi hành án dân sự.

- Ngày 26/3/2020, bị đơn là Công ty Cổ phần C nộp đơn kháng cáo toàn bộ bản án sơ thẩm, yêu cầu cấp phúc thẩm sửa bản án sơ thẩm theo hướng không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn.

**Tại phiên tòa phúc thẩm:**

- Ông Lê Hồng E là người đại diện theo ủy quyền của bị đơn Công ty Cổ phần C trình bày yêu cầu kháng cáo như sau:

Bị đơn xác định có ký với ông Nguyễn Ngọc A Biên bản đặt cọc (tham gia dự án Khu nhà ở - xã PP - huyện BC) ngày 08/01/2008. Thực tế, bị đơn chỉ là bên môi giới để ông Nguyễn Ngọc A mua nền đất 140 m<sup>2</sup> tại xã PP, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh của ông Nguyễn Văn N do Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại TH (gọi tắt là công ty JAB) làm chủ đầu tư. Tổng số tiền mà bị đơn

đã nhận của ông Nguyễn Ngọc A là 669.200.000 đồng, gồm hai khoản: đặt cọc là 100.000.000 đồng và giao thêm 569.200.000 đồng (trong đó có 30% giá gốc tương đương 67.200.000 đồng). Sau khi nhận tiền, bị đơn giao số tiền này cho ông Nguyễn Văn N và Ông N đã trả cho bị đơn phí môi giới, nhưng các hóa đơn, chứng từ liên quan không còn giữ nên không cung cấp được cho Tòa án. Bị đơn đã xúc tiến để ông Nguyễn Ngọc A ký kết Hợp đồng góp vốn số: 57/08/KD-HĐGV ngày 08/01/2008 với công ty JAB ngay trong ngày ký biên bản đặt cọc. Như vậy, bị đơn đã hoàn tất nghĩa vụ của mình theo biên bản đặt cọc ngày 08/01/2008, việc ông Nguyễn Ngọc A không nhận được nền đất là do dự án không triển khai được, không do lỗi của bị đơn. Bị đơn là bên môi giới cho ông Nguyễn Văn N bán nền đất này cho nguyên đơn, bị đơn không phải là bên bán. Hơn nữa số tiền 67.200.000 đồng công ty JAB cũng đã trả cho nguyên đơn. Vì vậy, bị đơn kháng cáo đề nghị không chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn. Ngoài ra, cấp sơ thẩm không thực hiện thủ tục thông báo cho ông Nguyễn Văn N trên phương tiện thông tin đại chúng là không đúng quy định.

*- Bà Lê Thị Kim B là người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc A trình bày:*

Nguyên đơn không chấp nhận yêu cầu kháng cáo của bị đơn, vì chúng tôi giao dịch trực tiếp với bị đơn, không phải nhận chuyển nhượng từ ông Nguyễn Văn N. Khi bị đơn đưa nguyên đơn đến công ty JAB ký hợp đồng, thì nguyên đơn mới gặp Ông N ở đó. Nguyên đơn ký các văn bản theo yêu cầu của công ty để được giao kết hợp đồng, giữa nguyên đơn và Ông N không có quan hệ gì với nhau. Nguyên đơn giao số tiền 669.200.000 đồng cho bị đơn để chuyển nhượng nền đất, nay dự án không được triển khai nên bị đơn phải trả lại số tiền này cho nguyên đơn. Riêng số tiền 67.200.000 đồng là tiền thanh toán lần đầu do ông Nguyễn Ngọc A nộp cho công ty JAB và ông A đã được công ty trả số tiền này. Vì vậy, nay nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả số tiền 602.000.000 đồng trong tổng số tiền 669.200.000 đồng.

*- Đại diện Viện Kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu ý kiến của Viện kiểm sát về việc tuân theo pháp luật trong quá trình giải quyết vụ án dân sự ở giai đoạn phúc thẩm như sau:*

Thẩm phán và Hội đồng xét xử thực hiện đúng các quy định của Bộ luật tố tụng dân sự. Các đương sự chấp hành đúng pháp luật.

Về hình thức: Đơn kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần C nộp trong thời hạn luật định, hợp lệ nên chấp nhận.

Về nội dung: Tại phiên tòa phúc thẩm, bị đơn trình bày yêu cầu kháng cáo không chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, vì bị đơn đã giao toàn bộ số tiền 669.200.000 đồng cho ông Nguyễn Văn N. Nguyên đơn yêu cầu giữ nguyên bản án sơ thẩm, nhưng đồng ý trừ số tiền 67.200.000 đồng mà nguyên đơn đã nhận từ công ty JAB. Xét, nguyên đơn đặt cọc cho công ty JAB số tiền 67.200.000 đồng theo hợp đồng số 57/08/KD-HĐGV ngày 08/01/2008, số tiền này nằm trong tổng số tiền 669.200.000 đồng mà bị đơn đã nhận từ nguyên đơn. Nay nguyên đơn đã được công ty JAB thanh lý hợp đồng và trả lại 67.200.000 đồng, nên kháng cáo

của bị đơn về số tiền này là có căn cứ chấp nhận. Về số tiền còn lại 602.000.000 đồng, bị đơn cho rằng đã giao cho ông Nguyễn Văn N, nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh cho lời khai của mình, nên không có căn cứ chấp nhận. Vì vậy, đề nghị Hội đồng xét xử căn cứ Khoản 2 Điều 308 của Bộ luật tố tụng dân sự, chấp nhận một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn, sửa bản án dân sự sơ thẩm theo hướng buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn 602.000.000 đồng ngay sau khi bản án có hiệu lực, đồng thời sửa án phí dân sự sơ thẩm mà bị đơn phải nộp tính trên số tiền phải trả cho nguyên đơn.

### **NHẬN ĐỊNH CỦA TÒA ÁN:**

[1] Về hình thức: Ngày 12/3/2020, Tòa án nhân dân Quận XX , Thành phố Hồ Chí Minh tuyên bản án dân sự sơ thẩm số 56/2020/DS-ST. Ngày 26/3/2020, bị đơn Công ty Cổ phần C nộp đơn kháng cáo. Đơn kháng cáo của bị đơn được nộp trong thời hạn quy định tại Khoản 1 Điều 273 của Bộ luật tố tụng dân sự, hợp lệ nên chấp nhận.

Tại phiên tòa phúc thẩm, nguyên đơn ủy quyền cho Bà Lê Thị Kim B , bị đơn ủy quyền cho ông Lê Hồng E , Công ty Cổ phần Xây dựng và Thương mại TH (sau đây viết tắt là công ty JAB) ủy quyền cho ông Nguyễn Văn G đại diện, các văn bản ủy quyền hợp lệ.

Người có quyền lợi nghĩa vụ liên quan: Bà Nguyễn Thị Thanh H, ông Nguyễn Văn G (đại diện công ty JAB) có đơn xin vắng mặt, ông Nguyễn Văn N đã được Tòa án triệu tập hợp lệ đến lần thứ hai mà vẫn vắng mặt không có lý do, nên Hội đồng xét xử tiến hành xét xử vắng mặt các đương sự theo quy định tại Khoản 2 Điều 228, điểm b Khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Quá trình giải quyết vụ án, các đương sự không yêu cầu áp dụng thời hiệu, nên cấp sơ thẩm không áp dụng thời hiệu là đúng quy định tại Điều 184 của Bộ luật tố tụng dân sự.

[2] Xét yêu cầu kháng cáo của bị đơn về việc không đồng ý trả số tiền 669.200.000 (sáu trăm sáu mươi chín triệu hai trăm nghìn) đồng cho nguyên đơn, Hội đồng xét xử thấy rằng:

Quá trình giải quyết vụ án, người đại diện theo ủy quyền của bị đơn thừa nhận: Bị đơn (tên cũ: Công ty Cổ phần Đầu tư BB(doanh nghiệp được chuyển đổi từ Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Tư vấn đầu tư BB) do người đại diện theo pháp luật trước đây của công ty là ông Nguyễn Văn Cường) có ký kết với nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc A “Biên bản đặt cọc” ngày 08/01/2008. Bị đơn đã nhận của nguyên đơn tổng số tiền là 669.200.000 đồng, trong đó bao gồm cả số tiền 67.200.000 đồng (30% giá trị hợp đồng theo giá gốc) nộp cho công ty JAB. Sự thừa nhận của bị đơn là tình tiết, sự kiện mà nguyên đơn không phải chứng minh theo quy định tại Khoản 2 Điều 92 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Theo bị đơn thì, mục đích ký biên bản đặt cọc là để bị đơn môi giới cho nguyên đơn nhận chuyển nhượng của ông Nguyễn Văn N nền đất diện tích 140m<sup>2</sup> thuộc dự án Khu nhà ở xã PP, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh do công ty JAB làm chủ đầu tư. Bị đơn đã thực hiện xong nghĩa vụ của mình là xúc tiến cho

nguyên đơn ký hợp đồng số 57/08/KD-HĐGV ngày 08/01/2008 với công ty JAB, toàn bộ số tiền đã nhận bị đơn đã trả cho ông Nguyễn Văn N, nên nay bị đơn không đồng ý trả cho nguyên đơn. Phía nguyên đơn cho rằng, nguyên đơn trực tiếp nhận chuyển nhượng nền đất từ bị đơn, không biết ông Nguyễn Văn N là ai; nguyên đơn có ký vào đơn xin chuyển tên hợp đồng đứng tên ông Nguyễn Văn N theo yêu cầu của công ty JAB. Nguyên đơn không nhận chuyển nhượng nền đất từ ông Nguyễn Văn N, không giao tiền cho Ông N mà giao tiền cho bị đơn. Nay dự án không thực hiện, nên nguyên đơn yêu cầu hủy biên bản đặt cọc, bị đơn phải trả lại cho nguyên đơn số tiền đã nhận là 669.200.000 đồng.

Như vậy, vấn đề cần làm sáng tỏ trong vụ án đó là nguyên đơn giao kết hợp đồng với ai và ai là người nhận số tiền 669.200.000 đồng của nguyên đơn.

#### [2.1] Về việc giao kết hợp đồng.

Theo hồ sơ vụ án, ngày 02/7/2004 bà Nguyễn Thị Thanh H ký với công ty JAB hợp đồng số: 57/04/KD-HĐGV (bút lục 238) để góp vốn đầu tư xây dựng Khu nhà ở tại xã PP, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh với nội dung: góp vốn đầu tư 01 nền đất 140 m<sup>2</sup> với giá 224.000.000 đồng (1.600.000 đồng/m<sup>2</sup>). Ngay sau khi ký hợp đồng, bà H đã nộp số tiền 67.200.000 đồng cho công ty JAB theo phiếu thu số 62 ngày 08/7/2004. Sau đó, bà Nguyễn Thị Thanh H lập đơn xin chuyển tên hợp đồng (không ghi ngày, tháng, năm) cho ông Nguyễn Văn N (bút lục 240).

Ngày 22/10/2007, ông Nguyễn Văn N ký với công ty JAB hợp đồng số: 57/07/KD-HĐGV (bút lục 66) với cùng nội dung như hợp đồng số 57/04/KD-HĐGV ngày 02/7/2004 giữa công ty này và bà Nguyễn Thị Thanh H.

Ngày 08/01/2008, ông Nguyễn Văn N lập đơn xin chuyển tên hợp đồng (bút lục 243) cho ông Nguyễn Ngọc A, nội dung: Ông N là người đứng tên trên hợp đồng số 57/07/KD-HĐGV ngày 22/10/2007, số tiền nộp 67.200.000 đồng; nay do khó khăn về tài chính, không thể tiếp tục góp vốn đợt tiếp theo, nên chuyển lại hợp đồng cho ông Nguyễn Ngọc A; mọi quyền lợi và nghĩa vụ ghi trong hợp đồng nói trên do ông A tiếp tục thực hiện với công ty.

Cùng ngày 08/01/2008, ông Nguyễn Ngọc A ký với bị đơn “Biên bản đặt cọc” và ký với công ty JAB hợp đồng góp vốn số: 57/08/KD-HĐGV (hợp đồng này có nội dung giống với các hợp đồng mà công ty này ký với bà Nguyễn Thị Thanh H và ông Nguyễn Văn N).

Xét, căn cứ vào các văn bản nói trên và lời khai của các bên đương sự, Hội đồng xét xử thấy rằng: Có sự liên quan giữa công ty JAB, bà Nguyễn Thị Thanh H, ông Nguyễn Văn N và ông Nguyễn Ngọc A về việc chuyển tên mua nền đất; nền đất trong các Hợp đồng số 57/04/KD-HĐGV ngày 02/7/2004, số 57/07/KD-HĐGV ngày 22/10/2007 và số 57/08/KD-HĐGV ngày 08/01/2008 giữa công ty JAB với lần lượt từ bà H, Ông N, ông A là cùng một nền. Bị đơn ký “Biên bản đặt cọc” ngày 08/01/2008 với nguyên đơn, nhưng không cung cấp được chứng cứ chứng minh ông Nguyễn Văn N có ủy quyền hay giao cho bị đơn làm môi giới để chuyển nhượng nền đất này cho ông Nguyễn Ngọc A, cũng không có chứng cứ nguyên đơn trực tiếp nhận chuyển nhượng nền đất này từ ông Nguyễn Văn N.

Công ty JAB cũng không ủy quyền cho bị đơn môi giới chuyển nhượng nền đất này cho nguyên đơn.

Nay, công ty JAB thừa nhận có việc ký kết hợp đồng số 57/08/KD-HĐGV ngày 08/01/2008 với nguyên đơn, nhưng hai bên đã ký biên bản thanh lý hợp đồng vào ngày 19/5/2016 (bút lục 246) và công ty đã trả số tiền 67.200.000 đồng cho nguyên đơn. Nguyên đơn cũng xác định hai bên đã thanh lý hợp đồng này.

[2.2] Về việc giao nhận số tiền 669.200.000 (sáu trăm sáu mươi chín triệu hai trăm nghìn) đồng.

“Biên bản đặt cọc” ngày 08/01/2008 giữa ông Nguyễn Ngọc A và bị đơn mặc dù có ghi bị đơn là đơn vị môi giới chuyển nhượng nền đất tại dự án Khu nhà ở xã PP, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh do công ty JAB làm chủ đầu tư; nhưng nội dung này không được công ty JAB thừa nhận. Công ty JAB có lời khai rằng, công ty không ký kết hợp đồng ủy quyền hay bất cứ hợp đồng nào khác với bị đơn để nhờ bị đơn môi giới dự án, bán đất nền, nhận tiền đặt cọc liên quan đến dự án nói trên. Bị đơn cũng không cung cấp được chứng cứ chứng minh bị đơn được công ty JAB hoặc ông Nguyễn Văn N giao thực hiện việc môi giới bán nền đất như lời khai của bị đơn. Mặt khác, theo lời khai của công ty JAB thì tại thời điểm năm 2008 công ty này chưa được Ủy ban nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh giao đất để thực hiện dự án và đến nay dự án Khu nhà ở xã PP, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh cũng không được công ty này triển khai thực hiện.

Theo quy định tại Điều 358 của Bộ luật dân sự năm 2005, thì: “Đặt cọc là việc một bên giao cho bên kia một khoản tiền hoặc kim khí quý, đá quý hoặc vật có giá trị khác trong một thời hạn để bảo đảm giao kết hoặc thực hiện hợp đồng dân sự”. Tại thời điểm giao kết “Biên bản đặt cọc” ngày 08/01/2008, nguyên đơn và bị đơn đều tự nguyện giao kết, nhưng bị đơn không phải là chủ đầu tư dự án, cũng không được công ty JAB hay ông Nguyễn Văn N ủy quyền môi giới nền đất này, nên nay nguyên đơn yêu cầu hủy biên bản đặt cọc ngày 08/01/2008 giữa nguyên đơn và bị đơn là có căn cứ.

Về số tiền 669.200.000 đồng mà bị đơn đã nhận, bị đơn cho rằng đã giao cho ông Nguyễn Văn N, nhưng bị đơn không cung cấp được chứng cứ chứng minh. Mặt khác, bị đơn cho rằng số tiền 100.000.000 đồng đặt cọc ghi trong biên bản đặt cọc là chi phí môi giới mà bị đơn được nhận, nhưng biên bản này không thể hiện nội dung như lời khai của bị đơn mà chỉ ghi số tiền này là tiền đặt cọc.

Như vậy, nguyên đơn ký hợp đồng góp vốn số 57/08/KD-HĐGV ngày 08/01/2008 với công ty JAB, nhưng lại giao số tiền 669.200.000 đồng cho bị đơn, trong số tiền này bị đơn đã giao 67.200.000 đồng cho công ty JAB. Nay nguyên đơn đã được công ty JAB hoàn trả 67.200.000 đồng khi thanh lý hợp đồng, số tiền còn lại là 602.000.000 đồng bị đơn chưa trả cho nguyên đơn. Vì vậy, bản án sơ thẩm chấp nhận toàn bộ yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn, buộc bị đơn phải trả cho nguyên đơn tổng số tiền 669.200.000 đồng là không có căn cứ, kháng cáo của bị đơn có căn cứ chấp nhận một phần đối với số tiền 67.200.000 đồng. Tại phiên tòa phúc thẩm, người đại diện theo ủy quyền của nguyên đơn thay đổi yêu cầu



khởi kiện, nguyên đơn chỉ yêu cầu bị đơn trả số tiền còn lại là 602.000.000 đồng, nên ghi nhận.

Xét ý kiến của ông Lê Hồng E (người đại diện theo ủy quyền của bị đơn) cho rằng, cấp sơ thẩm chỉ niêm yết các văn bản tố tụng cho ông Nguyễn Văn N mà không thông báo trên phương tiện thông tin đại chúng là không đúng quy định, Hội đồng xét xử thấy rằng: Tòa án nhân dân Quận XX, Thành phố Hồ Chí Minh thụ lý vụ án lần đầu ngày 08/3/2016, thụ lý lần thứ hai vào ngày 17/02/2017 và đưa ông Nguyễn Văn N vào tham gia tố tụng với tư cách người có quyền lợi, nghĩa vụ liên quan. Theo kết quả xác minh của Công an xã VX, huyện VC, tỉnh Hậu Giang thì: *“Ông Nguyễn Văn N, sinh năm 1982, có đăng ký thường trú tại Ấp 10, xã VX, huyện VC, tỉnh Hậu Giang. Hiện không có ở địa phương, bỏ địa phương đi từ năm 2017 đến nay, không rõ đi đâu và làm gì”*. Cấp sơ thẩm đã thực hiện việc tổng đạt các văn bản tố tụng cho ông Nguyễn Văn N tại nơi cư trú cuối cùng nói trên, thủ tục tổng đạt được thực hiện theo đúng quy định tại Điều 179 của Bộ luật tố tụng dân sự, nhưng Ông N không đến Tòa án và cũng không có bản tự khai ghi ý kiến của mình đối với yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn nộp cho Tòa án. Vì vậy, cấp sơ thẩm xét xử vắng mặt ông Nguyễn Văn N là đúng quy định tại điểm b Khoản 2 Điều 227 của Bộ luật tố tụng dân sự. Quá trình giải quyết vụ án, phía bị đơn và các đương sự khác trong vụ án không có yêu cầu độc lập với ông Nguyễn Văn N, cũng không yêu cầu Tòa án thực hiện thủ tục thông báo cho ông Nguyễn Văn N trên phương tiện thông tin đại chúng, nên không có căn cứ thực hiện theo quy định tại Điều 180 của Bộ luật tố tụng dân sự.

Bị đơn cho rằng đã giao cho ông Nguyễn Văn N số tiền 669.200.000 đồng nhưng không yêu cầu giải quyết trong vụ án này, nên cấp sơ thẩm không xem xét là đúng quy định; bị đơn có quyền khởi kiện trong vụ án khác theo quy định của pháp luật.

Các nội dung khác của bản án sơ thẩm không có kháng cáo, không có kháng nghị nên đã phát sinh hiệu lực.

### [3] Án phí dân sự sơ thẩm.

Công ty Cổ phần C phải nộp tính trên số tiền phải trả cho nguyên đơn là 602.000.000 đồng. Án phí được tính: 20.000.000 đồng + (4% x 202.000.000 đồng) = 28.080.000 (hai mươi tám triệu không trăm tám mươi nghìn) đồng.

Ông Nguyễn Ngọc A không phải nộp. Hoàn trả cho ông Nguyễn Ngọc A số tiền tạm ứng án phí là 21.880.116 đồng (hai mươi một triệu tám trăm tám mươi nghìn một trăm mười sáu) đồng theo biên lai số AA/2012/09640 ngày 02/3/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận XX, Thành phố Hồ Chí Minh.

[4] Án phí dân sự phúc thẩm. Do sửa bản án sơ thẩm nên Công ty Cổ phần C không phải nộp. Hoàn trả cho Công ty Cổ phần C số tiền tạm ứng án phí đã nộp là 300.000 (ba trăm nghìn) đồng.

Tại phiên tòa phúc thẩm, đại diện Viện kiểm sát nhân dân Thành phố Hồ Chí Minh phát biểu và đề nghị sửa bản án sơ thẩm theo hướng phân tích nói trên, đề nghị này của đại diện Viện kiểm sát là có căn cứ, nên chấp nhận.

Vì các lẽ trên,

### **QUYẾT ĐỊNH:**

Căn cứ Khoản 2 Điều 308 và Điều 309 của Bộ luật tố tụng dân sự;

Căn cứ Điều 358, Điều 425 của Bộ luật dân sự năm 2005;

Căn cứ Điều 357, Điều 468 và điểm c Khoản 1 Điều 688 của Bộ luật dân sự 2015;

Căn cứ Khoản 2 Điều 26 và Khoản 2 Điều 29 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 một phần yêu cầu kháng cáo của bị đơn Công ty Cổ phần C (có ông Lê Hồng E đại diện). Sửa bản án dân sự sơ thẩm, xử:

1/ Chấp nhận yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc A về việc hủy “Biên bản đặt cọc” ngày 08/01/2008 giữa ông và Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Tư vấn đầu tư BB (nay là Công ty Cổ phần C ).

2/ Hủy “Biên bản đặt cọc” ngày 08/01/2008 giữa ông Nguyễn Ngọc A và Công ty TNHH Thương mại Dịch vụ Tư vấn đầu tư BB (nay là Công ty Cổ phần C ) về việc tham gia dự án Khu nhà ở tại xã PP, huyện BC, Thành phố Hồ Chí Minh.

3/ Công ty Cổ phần C có trách nhiệm hoàn trả cho ông Nguyễn Ngọc A số tiền 602.000.000 (sáu trăm lẻ hai triệu) đồng. Trả một lần ngay sau khi bản án có hiệu lực.

Kể từ ngày có đơn yêu cầu thi hành án của ông Nguyễn Ngọc A cho đến khi thi hành án xong, thì Công ty Cổ phần C 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, trừ trường hợp pháp luật có quy định khác.

4/ Đình chỉ một phần yêu cầu khởi kiện của nguyên đơn ông Nguyễn Ngọc A về việc tính tiền lãi đối với bị đơn Công ty Cổ phần C .

Các đương sự thi hành tại Cơ quan Thi hành án dân sự có thẩm quyền.

5/ Án phí dân sự sơ thẩm:

Công ty Cổ phần C phải nộp 28.080.000 (hai mươi tám triệu không trăm tám mươi nghìn) đồng.

Ông Nguyễn Ngọc A không phải nộp. Hoàn trả cho ông Nguyễn Ngọc A số tiền tạm ứng án phí là 21.880.116 (hai mươi một triệu tám trăm tám mươi nghìn một trăm mười sáu) đồng theo biên lai số AA/2012/09640 ngày 02/3/2016 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận XX , Thành phố Hồ Chí Minh.

6/ Án phí dân sự phúc thẩm.

Công ty Cổ phần C không phải nộp. Hoàn trả cho Công ty Cổ phần C (có bà Lê Thị Thu Hà nộp thay) số tiền 300.000 (ba trăm nghìn) đồng theo biên lai số

AA/2019/0014463 ngày 27/3/2020 của Chi cục Thi hành án dân sự Quận XX ,  
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 năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014) 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, Điều 7, Điều 7a, Điều 7b và Điều 9 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014); thời hiệu thi hành án được thực hiện theo quy định tại Điều 30 của Luật Thi hành án dân sự năm 2008 (sửa đổi, bổ sung năm 2014).

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

**Nơi nhận:**

- VKSND TP.HCM;
- Cục THADS TP.HCM;
- TAND Quận XX, TP.HCM;
- Chi cục THADS Quận XX;
- Các đương sự;
- Lưu: Vp, hồ sơ vụ án (T/20).

**TM. HỘI ĐỒNG XÉT XỬ PHÚC THẨM**  
**THẨM PHÁN - CHỦ TỌA PHIÊN TÒA**  
(Đã ký và đóng dấu)

**Trịnh Thị Ánh**